



**UNIVERSIDAD DON VASCO, A. C.**  
INCORPORACIÓN No. 8727-09ALA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



---

---

**ESCUELA DE DERECHO**

**"REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN  
EJIDOS Y COMUNIDADES"**

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**

**PRESENTA:**  
**JOSÉ ESPINOSA ARMAS**

**ASESOR DE TESIS: LIC. FEDERICO JIMÉNEZ TEJERO**

**URUAPAN, MICHOACÁN,**

**OCTUBRE DEL 2006.**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



**IMPRESIÓN DE TESIS INDIVIDUAL**

LIC. MERCEDES HERNÁNDEZ DE GRAUE,  
DIRECTORA GENERAL DE INCORPORACIÓN Y  
REVALIDACIÓN DE ESTUDIOS, UNAM.  
P R E S E N T E:

**ESPINOZA**                      **ARMAS**                      **JOSÉ**  
APELLIDO PATERNO                      APELLIDO MATERNO                      NOMBRE(S)

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 40152426-2

ALUMNO(A) DE LA CARRERA DE: LICENCIADO EN DERECHO.

CUMPLE CON LA REVISIÓN DE LA TESIS TITULADA:

**"REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EJIDOS Y  
COMUNIDADES"**

POR LO QUE SE AUTORIZA LA IMPRESIÓN DE LA MISMA.

URUAPAN, MICHOACÁN, OCTUBRE 5 DEL 2006.

  
\_\_\_\_\_  
JOSÉ ESPINOZA ARMAS

  
\_\_\_\_\_  
LIC. FEDERICO JIMÉNEZ TEJERO  
ASESOR

Vº Bº

  
\_\_\_\_\_  
LIC. FEDERICO JIMÉNEZ TEJERO  
DIRECTOR TÉCNICO

## DEDICATORIA

La presente Tesis se la dedico en primer lugar a Dios nuestro señor por haberme permitido lograr un sueño y que nunca me desamparo y siempre estuvo apoyándome en mis peores momentos.

En segundo lugar se las dedico a mis padres: ARMAS BERBER MARÍA MAGDALENA, y ESPINOSA HURTADO ROBERTO, por haberme dado la vida y por ser siempre muy buenos padres para conmigo, por estar apoyándome siempre en las buenas y en las malas, por permitirme desarrollar y vivir mis sueños tan feliz como ellos al verme crecer.

Se la dedico también a mis hermanos que siempre me han ayudado y alentado para nunca claudicar en mi esfuerzo y que lo que soy en gran medida se los debo a ellos.

Por ultimo le dedico también a mis maestros por haberme tenido la paciencia para enseñarme y ayudarme cuando estaba confundido, así como la paciencia que siempre demostraron tenerme y muy especialmente le agradezco a el Licenciado MÁXIMO ALEJANDRO HUERTA por haber sido mi asesor y por siempre apoyarme.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
<b>CAPITULO 1: ANTECEDENTES DE LA REFORMA AGRARIA.....</b>	<b>19</b>
1.1 Orígenes y causas.....	19
1.1.1.- El movimiento armado en México.....	20
1.1.2.- Las reformas a partir de la culminación del movimiento armado en México.....	21
1.2.- El marco jurídico agrario.....	23
1.2.3.- El marco jurídico actual.....	28
1.2.3.1.- La ley agraria.....	28
<b>CAPÍTULO 2: CARACTERISTICAS DE LOS NÚCLEOS EJIDALES Y COMUNALES.....</b>	<b>33</b>
2.1. Antecedentes.....	33
2.2. Organización interna de los ejidos.....	34
2.2.1. Concepto de ejido.....	35
2.2.2.- La asamblea.....	36
2.2.3.- Comisariado ejidal o de bienes ejidales.....	36
2.2.4.- Consejo de vigilancia.....	37

2.2.5.- Junta de pobladores.....	38
2.3.- Las tierras del ejido.....	39
2.3.1.- Destino de las tierras ejidales.....	39
2.3.2.- Delimitación y destino.....	40
2.3.3.- Parceladas.....	42
2.3.4.- Uso común.....	43
2.3.5.- Asentamientos humanos.....	44
2.4.- Derechos de los ejidatarios.....	45
2.4.1.- Concepto de ejidatario.....	45
2.4.2.- Requisitos para ser ejidatario.....	46
2.4.3.- Derechos de los ejidatarios.....	46
2.4.4.- Calidad de ejidatario.....	47
2.4.5.- Pérdida de calidad de ejidatario.....	47
2.5.- La comunidad.....	48
2.5.1.- Concepto.....	48
2.5.2.- Organización interna.....	49
2.5.3.- Comuneros.....	49

<b>CAPITULO 3.- LA EXPROPIACIÓN.....</b>	<b>51</b>
3.1.- Antecedentes.....	51
3.1.1.- Definición de expropiación.....	53
3.1.2.- Causas de utilidad pública para el procedimiento expropiatorio.....	53
3.2.- Etapas del procedimiento expropiatorio.....	56
3.2.1.- Solicitud.....	56
3.2.2.- Acuerdo de instauración.....	57
3.2.3.- Trabajos técnicos e informativos.....	57
3.2.4.- Revisión técnica y administrativa.....	59
3.2.5.- Avalúo.....	59
3.2.6.- Revisión jurídica y dictamen.....	59
3.2.7.- Proyecto de decreto.....	60
3.2.8.- Refrendos.....	62
3.2.9.- Firma del ejecutivo federal del decreto expropiatorio.....	62
3.2.10.- Publicación del decreto presidencial expropiatorio.....	62
3.2.11.- Notificación del decreto presidencial expropiatorio.....	63
3.2.12.- Pago de la indemnización.....	64
3.2.13.- Ejecución del decreto expropiatorio.....	64

3.3.- Convenio de ocupación previa.....	65
3.3.1.- Cancelación del procedimiento.....	65
3.4.- Reversión.....	66

**CAPÍTULO 4.- INSTITUCIONES PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA  
TENENCIA DE LA TIERRA.....69**

4.1.- Creación de organismos para la expropiación de bienes ejidales y comunales.....	69
4.1.1.- Antecedentes que originaron a la Corett. ....	69
4.1.2.- Decreto para la creación de Corett.....	72
4.2.- Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra (Corett).....	73
4.2.1.- Concepto.....	73
4.2.2.- Personalidad jurídica.....	74
4.2.3.- Patrimonio propio.....	74
4.2.4.- Objetivo social.....	75
4.2.5.- Los órganos de la comisión.....	75
4.3.- Modo operativo de Corett.....	77
4.3.1.-Solicitud de regularización de lotes en asentamientos humanos irregulares.....	77

4.3.2.- Subdivisiones y fusiones de lotes para escriturar.....	78
4.3.3.- Cambio de nombre del titular en la solicitud de regularización del lote.....	79
4.3.4.- Documentos que expide Corett.....	81
4.3.4.1.- Constancia de no regularización.....	81
4.3.4.2.- Constancia de afectación.....	81
4.3.4.3.- Cancelación de reserva de dominio.....	82
4.3.4.4.- Entrega de escrituras.....	82
4.3.4.5.- Elaboración de testamento del lote a regularizar.....	83
4.4.- Procede.....	83
4.4.1.- Que es el procede.....	83
4.4.2.- Instituciones que la crearon.....	85
4.4.3.- Definición.....	85
4.4.4.- El objetivo.....	85
4.4.5.- Trabajos que realiza.....	86
4.4.6.- Procedimiento general operativo.....	86

<b>CAPITULO 5.- INVESTIGACIÓN PRÁCTICA DEL TRABAJO DE CORETT.....</b>	<b>94</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>103</b>
<b>PROPUESTAS.....</b>	<b>105</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>113</b>

## INTRODUCCIÓN

Desde que el hombre descubrió que al arrojar una semilla a la tierra y al ser está regada con agua dentro de un lapso breve de tiempo se obtenía una planta de esa semilla descubrió la Agricultura la cual fue un factor determinante al igual que la ganadería para que el hombre le diera fin a sus peregrinaciones interminables y se estableciera en un territorio y así le diera origen a la sociedad.

Posteriormente comenzó a tener mayor ambición por poseer mayores extensiones de tierra para así acrecentar sus beneficios y tener mayor rango dentro de esa sociedad de la cual era miembro, por lo que vio a la tierra no solo como un factor vital para su supervivencia y bienestar tanto individual, familiar y social, sino que vio en la tierra factores de negociación como era el trueque, el prestar sus tierras a cambio de que le dieran un porcentaje de la cosecha obtenida y además que le trabajaran sus tierras que eran de las mejores de una manera gratuita, y esto se traducía en poder dentro de esa sociedad de la cual es miembro. Dentro de esta etapa de la sociedad humana surgió la figura que se conoció por terratenientes.

Después surgió otra modalidad de tenencia de la tierra llamada Latifundio, la cual es: “Una enorme extensión de tierra se encuentra en posesión y dominio de una o unas cuantas personas”. Dentro de la historia de México en la época colonial surgieron dos variantes de Latifundio las cuales eran:

**1.- El Latifundio Laico o Individual.-** El cual inicio con aquellos repartos de tierra entre los soldados conquistadores a través de mercedes reales y por otros métodos como son: Capitulaciones, Confirmaciones, Composiciones, Compra-Ventas y Remates. El latifundismo laico tenía tintes de perpetuidad

debido a que se dio lo que fue el Mayorazgo en el cual se le dejaban las tierras al hijo mayor quien tenia como prohibición disminuir las tierras que le fueron dadas y se le recomendaba acrecentar la extensión de tierra otorgada de una manera ilimitada.

**2.- El Latifundismo Eclesiástico.-** También conocida como Amortización eclesiástica que vinculaba los bienes al perpetuo dominio de la Iglesia con prohibición de enajenarlos, salvo raros casos de excepción.

Por lo que estas figuras subsistieron por muchos años en el México Colonial, por lo que existía una desproporción en el reparto de la tierra ya que los Indígenas no contaban con tierras de su propiedad y solo trabajaban dentro de las haciendas como peones, los cuales recibían por su trabajo una cantidad de dinero muy pequeña. Por lo que comenzaron a existir movimientos prerrevolucionarios por el descontento social que existía en ese entonces y surgió el movimiento de reforma agraria cuyo más grande propósito fue la distribución de la tierra y exterminar los latifundios.

## **PLANTEAMIENTO**

Durante los últimos años ha pasado que nuestro país se ve afectado por lo que son los denominados ***asentamientos humanos irregulares***, que no son más que aquellos núcleos de personas que se encuentran en una determinada zona geográfica que se tiene considerada por la ley como tierras Sociales, más sin embargo, no saben de tal condición y desean que se les otorgue el dominio sobre esas tierras para poder disponer libremente sobre ellas, ya sea para enajenarlas, arrendarlas, imponer algún tipo de gravamen entre otros. Muchos

de esas tierras ni siquiera cuentan con los certificados de posesión para amparar su legal tenencia, y las autoridades del ejido en muchas de las ocasiones no cuentan con todos los certificados que componen su ejido para saber con exactitud que tipo de tierra son y para que están destinadas (parceladas, de asentamiento humano y las de uso común), además los certificados que tienen no se encuentran actualizados en relación con el reparto de la tierra por lo que son pobres de contenido y no cuentan con superficie exacta, medidas y colindancias y principalmente que tipo de certificado es y si se encuentra dicha tierra que este ampara en la zona que realmente debe ser (ya que existen problemas dentro de los ejidos porque dentro de la zona de tierras parceladas existen de asentamiento humano y en las de asentamiento humano de uso común).

La afectación directa se da para aquellos núcleos de población que se encuentran de manera irregular en esas tierras ejidales que en muchas ocasiones se invirtió capital, trabajo y esfuerzo así como una mínima infraestructura en esas tierras así como inversión para el cultivo y fomento de esas tierras mediante créditos concedidos de igual forma para los ejidos donde se va a realizar tal regularización, ya sea por medio de la expropiación o por medio del reconocimiento de derechos.

## **JUSTIFICACIÓN**

El porque de este presente trabajo es para hacer notar que este problema antes planteado se da en gran medida no sólo en lo que es el municipio de Uruapan sino en toda la republica ya que existen muchos ejidos en el país y supera en gran mediad a lo que es la propiedad privada, y la población como crece más día a día por consiguiente se invadió la propiedad social.

## **OBJETIVOS**

1.- Analizar las causas por las que se dan los Asentamientos Humanos en las zonas Ejidales y Comunales.

2.- Cual será la manera por medio de la cual se le de solución al problema.

3.- El modo de cómo el Estado deberá de realizar la regularización de esos asentamientos humanos.

## **HIPÓTESIS**

**¿Cuáles serán aquellas causas por las que los ejidatarios se oponen a la expropiación?**

1.- ¿Por perder sus tierras que constituyen su patrimonio?

2.- ¿Por la incertidumbre en que se encuentran por no tener plena seguridad jurídica sobre sus tierras en las cuales están asentados?

## **BOSQUEJO DE METODOLOGIA**

En este trabajo se realizara en base a métodos descriptivos que se realizarán en aquellos ejidos y comunidades que son afectas de regularización, así mismo se utilizará lo que es la información documental para saber lo que es

un Ejido como está conformado así como para saber que es un modo más de formas de tenencia de la tierra, de igual forma se verá lo que es un asentamiento humano y cuando es considerado como irregular.

### **BREVE RESUMEN DEL CAPITULADO**

Las principales causas de la distribución de la tierra fueron motivadas a que solo unos cuantos poseían la mayor parte del territorio nacional, es decir acaparaban una enorme extensión de tierra.

Por lo que se dio el movimiento revolucionario en 1810 alentados por un reparto justo y equitativo de la tierra y una adecuada sustentación económica, Morelos e Hidalgo fueron de los principales precursores de tal movimiento. A partir de ahí comenzaron a surgir numerosos planes y programas con distintos fines u objetivos como lo eran en la gran mayoría el reparto equitativo de la tierra y su más grande logró es la Constitución del 5 de Febrero de 1917 donde en el artículo 27 Constitucional se consagra lo referente a la tenencia de la tierra y surgen dos nuevas formas de posesión o tenencia de la tierra los Ejidos y las Comunidades.

La población total de México hasta 1920 no rebasaba los quince millones de habitantes, la mayor parte de las poblaciones eran muy pequeñas y en ellas Vivían las tres cuartas partes de esos poblados.

Durante cuatro décadas los campesinos emigraron hacia las grandes urbes sin embargo la población rural no disminuyó por el contrario creció desordenadamente. En los procesos agrarios de reparto de la tierra los ordenamientos jurídicos declaraban que las tierras Ejidales y Comunes eran inalienables, imprescriptibles e inembargables, Esto originó que la población que habita en el campo no haya podido regularizar el lote o casa donde vive,

porque las tierras ejidales y comunales no se podían comprar ni vender libremente.

Las autoridades agrarias en un principio quisieron regularizar las zonas urbanas ejidales sin embargo los procedimientos fueron deficientes y los asentamientos humanos irregulares en Ejidos y Comunidades fueron creciendo.

Se ve a la Expropiación como una forma que el Estado prevé para dar satisfacción a una necesidad pública que tiene el carácter de indispensable por lo tanto los requisitos esenciales para que se de una expropiación es por causa de utilidad pública donde se da una indemnización por dicha expropiación. Así mismo establece derechos a favor de aquellas personas que han sido objeto de tal expropiación donde se establece un plazo para que se cumpla el objeto de utilidad pública por el que fue motivada la expropiación y se da la figura de la reversión en caso de que culmine dicho plazo y dicha utilidad pública no sea satisfecha o se cumpla otra distinta.

Fue hasta el año de 1974 cuando el presidente Luis Echeverría Álvarez instituyó la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT), que es el organismo encargado de regularizar los asentamientos humanos en las tierras ejidales y comunales, en la cual está adquiere para posteriormente vender expidiendo la escritura correspondiente. La acción que lleva acabo CORETT para realizar su objetivo no es nada fácil por el contrario es muy compleja desde la presentación de la solicitud de expropiación, hasta la expedición y ejecución del decreto presidencial expropiatorio los tramites presidenciales son engorrosos y tardíos. Todas las acciones que ejecuta CORETT también requieren de mucho tiempo y esfuerzo.

Por otra parte destaca la importancia que tienen las reformas al artículo 27 Constitucional en 1992, en materia de ordenamiento de la propiedad rural y

en el rubro de los asentamientos humanos se ha desprendido concluir con la inseguridad jurídica a través de los Programas de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos PROCEDE, permite a los ejidatarios y comuneros que delimiten sus tierras como mejor les convenga esta potestad que se les da es un apoyo fundamental para regularizar el área destinada al asentamiento humano, sobre todo la zona de urbanización y el fundo legal y se extienden los títulos de propiedad.

## PLANTEAMIENTO

Durante los últimos años ha pasado que nuestro país se ve afectado por lo que son los denominados ***asentamientos humanos irregulares***, que no son más que aquellos núcleos de personas que se encuentran en una determinada zona geográfica que se tiene considerada por la ley como tierras Sociales, más sin embargo, no saben de tal condición y desean que se les otorgue el dominio sobre esas tierras para poder disponer libremente sobre ellas, ya sea para enajenarlas, arrendarlas, imponer algún tipo de gravamen entre otros.

Muchos de esas tierras ni siquiera cuentan con los certificados de posesión para amparar su legal tenencia, y las autoridades del ejido en muchas de las ocasiones no cuentan con todos los certificados que componen su ejido para saber con exactitud que tipo de tierra son y para que están destinadas (parceladas, de asentamiento humano y las de uso común), además los certificados que tienen no se encuentran actualizados en relación con el reparto de la tierra por lo que son pobres de contenido y no cuentan con superficie exacta, medidas y colindancias y principalmente que tipo de certificado es y si se encuentra dicha tierra que este ampara en la zona que realmente debe ser (ya que existen problemas dentro de los ejidos porque dentro de la zona de tierras parceladas existen de asentamiento humano y en las de asentamiento humano de uso común).

La afectación directa se da para aquellos núcleos de población que se encuentran de manera irregular en esas tierras ejidales que en muchas ocasiones se invirtió capital, trabajo y esfuerzo así como una mínima infraestructura en esas tierras así como inversión para el cultivo y fomento de esas tierras mediante créditos concedidos de igual forma para los ejidos donde se va a realizar tal regularización, ya sea por medio de la expropiación o por medio del reconocimiento de derechos.

## **JUSTIFICACIÓN**

El porqué del presente trabajo es hacer notar que el problema planteado se da en gran medida, no sólo en el municipio de Uruapan Michoacán, sino en toda la republica mexicana, ya que existen muchos ejidos en el país y supera en gran medida a lo que es la propiedad privada, y la población como crece día a día por consiguiente se invadió la propiedad social.

## **OBJETIVOS**

- 1.- Analizar las causas por las que se dan los Asentamientos Humanos en las zonas Ejidales y Comunales.
- 2.- Cual es el medio para dar solución al problema.
- 3.- El modo de cómo el Estado deberá de realizar la regularización.

## **HIPÓTESIS**

**¿Cuáles son las causas por las que los ejidatarios se oponen a la expropiación?**

- 1.- ¿Por perder las tierras que constituyen su patrimonio?
- 2.- ¿Por la incertidumbre en que se encuentran, al no tener plena seguridad jurídica sobre sus tierras en las cuales están asentados de una manera irregular?

## **BOSQUEJO DE METODOLOGIA**

El trabajo se realizará en base a diversos métodos como la investigación como son:

**MÉTODO DE INVESTIGACIÓN DE CAMPO:** El cual se realizará en los ejidos y comunidades que son aquellas extensiones de tierra que son objeto de la presente investigación y las cuales son afectas de expropiación.

**MÉTODO DOCTRINARIO:** En el cual se investigará y se analizarán los antecedentes históricos sobre el tema en cuestión para con ello conocer las causas que dieron origen a lo que fue el Reparto Agrario el cual es la base para que se crearán los Ejidos y Comunidades mismos que subsisten hasta la actualidad, así mismo se investigarán los antecedentes de la Expropiación no sólo como un fenómeno de la tenencia de la tierra sino además también como juega un papel importante dentro del tema de la regularización de la tenencia de la tierra.

## **CAPITULO 1 ANTECEDENTES DE LA REFORMA AGRARIA**

En el capítulo primero se entrará en estudio de los antecedentes que motivaron el movimiento armado en nuestro país, aquellos sucesos, planes, códigos agrarios, disposiciones legales en materia agraria y demás cuestiones y reformas constitucionales que dieron como origen lo que hoy conocemos a la actual Ley Agraria, que no es más que el fruto de años de lucha continua y diversas reformas e innovaciones en las leyes agrarias hasta llegar a las de la actualidad.

A partir de la conquista en nuestro país hecha por los españoles existió un mala distribución de la tierra debido a que estos se repartieron la tierra de una forma desmedida y a los Indígenas se les considero como esclavos o como objetos que iban incorporados a las tierras para que estas fueran cultivadas y cosechadas.

### **1.1 ORIGENES Y CAUSAS.**

Los campesinos en México, mediante la promesa de repartirles tierras, son la prueba de que la defectuosa distribución de la propiedad y la falta a base de sustentación económica por parte de los campesinos, son las bases para que la reforma Agraria surja como una institución de la revolución mexicana generada para resolver el problema agrario en México, haciendo una

distribución equitativa de la tierra y terminar con el latifundismo, la cual fue una influencia directa y determinante en la Revolución de Independencia.

### **1.1.1 EL MOVIMIENTO ARMADO EN MÉXICO**

Una de las principales causas que motivaron la revolución mexicana fue la dictadura presidencial de Porfirio Díaz, que con más de treinta años en el poder dio pie para el inicio de la revolución y de más confrontaciones que se dieron en un periodo de más de diez años.

El pueblo se encontraba insatisfecho por la concentración de la propiedad de la tierra, las cuales se pretendían recuperar debido a que estas habían sido objeto de despojo, las demandas de que se hiciera justicia en el campo mexicano, aunque no eran nuevas, en esta lucha tuvieron una enorme importancia. Por lo que el pueblo mexicano estaba listo para levantarse en armas y sólo necesitaba quien los dirigiera por lo que entre el inicio del movimiento de Independencia del 16 de Septiembre de 1810 hasta la consumación de la independencia Hidalgo y Morelos se consideraron prácticamente los precursores de la reforma agraria Mexicana, Hidalgo decreto la devolución de la tierras comunales a los Indios, la abolición de la esclavitud y los tributos que pesaban sobre los indios y castas.

El periodo comprendido a la consumación de independencia de 1821 es una constante lucha entre los grupos que se identificaban con la Corona y los

insurgentes que querían romper con la sujeción política y económica con España.

Un antecedente claro de ello es el Decreto Constitucional para la Libertad de la América, en su artículo 34 reconoce el derecho de los individuos de adquirir la propiedad y el ejercicio de ese derecho , además en su artículo 35 protege al propietario en sus derechos sobre sus bienes que es parte importante de la Constitución.

### **1.1.2. LAS REFORMAS A PARTIR DE LA CULMINACIÓN DEL MOVIMIENTO ARMADO EN MÉXICO.-**

A mitad del Siglo XIX se da en México hubo un choque entre los Liberales y los Conservadores, en el ámbito del medio rural se propuso redistribuir la riqueza a favor del grueso de la población.

Con la Ley de Desamortización de 1856 se incorporan a la economía mexicana los inmuebles que en grandes extensiones eran propiedad de corporaciones Civiles y Eclesiásticas convirtiendo a los arrendatarios en Propietarios, esto fue plasmado en la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas, en su artículo 1º establecía lo de las Corporaciones Civiles y Eclesiásticas convirtiendo a los arrendatarios en Propietarios, así mismo en su artículo 3º nos hace mención de lo que se debe entender por Corporaciones diciendo que “Son corporaciones todas las comunidades religiosas de ambos

sexos, cofradías y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios, y en general todo establecimiento y fundación que tengan el carácter de duración perpetua e indefinida”.

A partir de ese momento comenzaron a ocurrir cambios trascendentales en el sistema Agrario Mexicano, y comenzaron a verse cambios no sólo Agrarios sino además Políticos, y surgieron principios esenciales que informan el sistema agrario mexicano los cuales responden a orientaciones básicas como:

- a) Reafirman la soberanía del Estado sobre su territorio.
- b) Ordenan se promueva una distribución equitativa de la riqueza jurídica, y se cuide de su conservación.
- c) Mandan restituir a los pueblos indígenas sus tierras comunales.
- d) Combaten el latifundismo, ordenando el reparto de la tierra en los campesinos necesitados, liberándolos de la servidumbre feudalista.
- e) Imponen al derecho de propiedad el carácter de función social, cuanto debe producir en beneficio de la sociedad.

A comienzos del siglo XX comienzan a revelarse una serie de planes y levantamientos los cuales estaban encaminados la mayoría de ellos al reparto de la tierra y a su restitución, así pues podemos señalar el documento base del levantamiento de 1910 el plan de San Luís Potosí, manifestado por Francisco I. Madero, señalando la restitución de las tierras a sus propietarios.

Posteriormente surge el Plan de Ayala de 1911 promulgado por Emiliano Zapata, el cual disponía la devolución de las tierras despojadas a los pueblos a través de la Expropiación.

Después surge el Plan de Guadalupe promulgado por Venustiano Carranza el cual propuso y promulgo la Ley del 6 de Enero de 1915 declarando nulas todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos. Además estipularon órganos de justicia agraria como la Comisión Nacional Agraria y la Comisión Local Agraria en cada Estado.

El código agrario de 1942, estableció los procedimientos para confirmar y titular los bienes comunales, dicha acción correspondía a terrenos comunales y a terrenos que correspondían individualmente a los comuneros.

## **1.2. EL MARCO JURÍDICO AGRARIO**

El marco jurídico Agrario en nuestro país, a partir del movimiento armado de 1910 Hasta las formas constitucionales de 1992 ha dado como resultado que más de la mitad del territorio nacional corresponda a terrenos de régimen jurídico ejidal y comunal, esto es de cerca de 200 millones de hectáreas que forman el Estado Mexicano mas de 100 millones son propiedad social.

Durante el lapso en el que se verificó el reparto de la tierra no hubo un orden para establecer una forma ordenada las grandes áreas urbanas ni mucho menos las zonas urbanas ejidales o comunales, los problemas de tenencia de la tierra en estas áreas crecieron a lo largo y ancho de todo el país sin ningún orden dando origen a los ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, donde los poseedores no han podido lograr la titulación de esos terrenos a su favor.

La regulación de las áreas urbanas en bienes ejidales y comunales nunca se definió a través de procedimientos específicos, las legislaciones agrarias anteriores a 1992 establecían procedimientos para regularlas pero nunca fueron suficientes ni efectivos que dieran certeza jurídica a los ocupantes para esos terrenos.

La Ley Federal de la Reforma Agraria habla de los bienes comunales que refería a los “Núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal, tendrán capacidad para disfrutar en común de las tierras bosques o aguas que se les hayan restituido o restituyan”, por lo que en su Título Segundo Capítulo 1 establece que los núcleos de población ejidal, son los propietarios de los bienes que en la misma se señale con las modalidades y regulaciones que la ley establece, así mismo establece que dichos derechos adquiridos son inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto no se podrán enajenar, arrendar, cederse, transmitirse, hipotecarse y gravarse, en todo o en parte, y por tanto se declaran inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o se pretendan ejecutar

en contra versión con tal precepto. De igual forma estableció como “Zona Urbana Ejidal”, una porción de tierra que no sirviera para labor y que se destinará por resolución presidencial para constituir la zona urbana del poblado o se regularizará como tal, los terrenos ocupados como caserío, señalando además que esta superficie segregaría por resolución presidencial. Además de que el régimen jurídico sería distinto al de las parcelas y estableció un procedimiento, pero nos damos cuenta que esto en gran parte de los núcleos ejidales no prosperó, y por el contrario las zonas urbanas se constituyeron en grandes asentamientos irregulares que tienen que ser regularizados.

Los derechos de propiedad ejidal, colectivos e individuales no han sido claros en nuestro régimen jurídico.

Debemos hacer notar que el ejido poco a poco se ha ido considerando como propietario de sus tierras y en consecuencia actualmente se le ha dado la oportunidad de decidir el destino de las mismas.

Por lo que se establece que antes de las reformas hechas a la constitución al artículo 27 en el año de 1992 se establecía que la propiedad ejidal era IMPRESCRIPTIBLE, INALIENABLE E INSTRANSMITIBLE, y en ningún caso podrá cederse, traspasarse, arrendarse, hipotecarse o enajenarse, siendo inexistentes los actos que se ejecuten o pretendan ejecutarse en relación a ello. Sin embargo en el devenir de nuestra historia estas disposiciones no se observaron con el crecimiento anárquico de las poblaciones se violó en todos sus términos estos preceptos, y en parcelas

ejidales y comunales se asentaron un gran número de pobladores y las grandes ciudades se volcaron sobre bienes ejidales y comunales.

Actualmente la legislación vigente a partir de las reformas al artículo 27 Constitucional decretadas el 6 de Enero de 1992, publicadas en el Diario Oficial de la Federación, rompe con el tabú del ejido como una institución intocable, la reforma al artículo 27 y su reglamentación mediante la Nueva Ley Agraria le retiran el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable, lo que significa en términos llanos, la posibilidad de que se venda, se arriende o se hipoteque. El propósito declarado fue iniciar los cambios que permitieran "modernizar" el campo, entendiendo por esto una mayor producción y productividad, con base en el otorgamiento de certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra y en la posibilidad de asociaciones entre todo tipo de productores que quieran hacerlo, lo que a su vez incidiría en una mayor inversión privada, en su capitalización.

Entre las principales limitantes para el desarrollo rural que se mencionaron en la iniciativa de reforma sobresalen: el minifundismo, como resultado del crecimiento demográfico; la baja productividad y participación del sector primario en el Producto Interno Bruto nacional; la falta de inversión ocasionada en parte por la poca certeza que para todas las formas de tenencia de la tierra representaba un Estado que permanentemente debía repartir tierra; la insuficiencia de la inversión pública para cubrir las necesidades de crédito de los productores; la imposibilidad de mantener subsidios que no siempre

cumplían un claro propósito social, y la práctica común de la renta y venta de tierras ejidales al margen de la ley. Todo ello agravado, además, por los crecientes niveles de pobreza de la población rural.

Con base en los puntos anteriores y con sustento en un discurso modernizador cuya propuesta era la libertad y justicia para el campo, se decidió la conclusión del reparto agrario. Desde ese momento una meta importante sería revertir el minifundismo brindando libertad para disponer de la tierra social y poder generar economías de escala; la reactivación del campo, se dijo, sólo se logrará si se da seguridad jurídica al posesionario de la tierra y se permiten formas de asociación que antes no eran posibles.

Así mismo surge la actual Ley Agraria que viene a derogar a la Ley Federal de la Reforma Agraria, así mismo se crean tribunales agrarios por lo que hacen modificaciones en los artículos tercero y cuarto transitorios que mencionan:

**ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO:** La ley federal de la reforma agraria que se deroga se seguirá aplicando respecto de los asuntos que actualmente se encuentren en trámite la Secretaría de la Reforma Agraria, el cuerpo consultivo agrario, las comisiones agrarias mixtas y las demás autoridades competentes, continuaran desahogando los asuntos que se encuentren actualmente en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas, creación de nuevos centros de población y restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales, de conformidad

con las disposiciones legales que reglamenten dichas cuestiones y que estén vigentes al momento de entrar en vigor el presente decreto.

**ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO:** Atendiendo a lo que señala el artículo tercero transitorio de aquellos asuntos que se encuentren pendientes de resolución definitiva se pondrán en estado de resolución y se turnaran los expedientes debidamente integrados al Tribunal Superior Agrario una vez que este entre en funciones para que este a su vez turne a los Tribunales Unitarios para su resolución según su competencia territorial, en los asuntos competentes a restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales o resuelva los asuntos relativos a la ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas así como la creación de nuevos centros de población.

Por lo que actualmente el artículo 27 Constitucional le da la posibilidad a los Ejidatarios para disponer libremente de sus tierras pudiéndolas arrendar, vender, ceder, hipotecar, gravar etc. Que antes no se podía.

### **1.2.3.- EL MARCO JURÍDICO ACTUAL**

#### **1.2.3.1.- LA LEY AGRARIA**

La actual Ley Agraria es la ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional y por tal motivo es la ley encargada de hablar acerca de las cuestiones referentes al campo Mexicano y en ella se ven prevista una serie de

disposiciones que regula o intentan regular todas las distintas cuestiones que pueden suscitarse en el campo nacional. En la cual habla de cuestiones o disposiciones preliminares donde sienta las bases acerca de la vigencia y observancia de la misma ley y en cuestiones no previstas por la misma cuales serán los cuerpos normativos aplicables de manera supletoria, así mismo nos habla de la coordinación entre los distintos niveles de gobierno para la delimitación de sus atribuciones.

En su serie de capítulos la ley Agraria trata de regular diversas cuestiones siendo el primero de sus capítulos el relativo a los ejidos dentro de este capítulo se nos habla de de que es un ejido así como también de que cuentan con personalidad jurídica y patrimonio propios, además nos habla de sus reglamentos internos que serán elaborados por los mismos ejidos, además hace la diferenciación entre los distintos habitantes de los ejidos y sus respectivos derechos sus calidades como se pierde tal calidad entre otras cuestiones como son los órganos de los mismo y su duración y quienes pueden acceder a tales puestos.

En su Segundo capítulo nos menciona de las tierras ejidales y el destino que se les da a las mismas y que estas pueden ser objeto de contratos de asociación o aprovechamiento ya sea que los celebre el núcleo como tal o en su caso los ejidatarios titulares y de la limitación en los derechos parcelarios en cuanto a la extensión de sus mismas tierras, además de las aguas del ejido y la propiedad de la misma a favor de los ejidos y consecuentemente a favor de los ejidatarios.

Así mismo menciona en que consisten los diferentes destinos de la tierra en los ejidos como que son las tierras de asentamiento humano que son las de uso común y que son las tierras parceladas, luego habla de la constitución de nuevos ejidos y sus requisitos y la explotación de los bienes ejidales y comunales.

Después hace mención de las comunidades y nos dice que la misma determinará el uso que habrá de dársele a las tierras que estén en la comunidad y posteriormente de las sociedades rurales como las uniones de ejidos y a su vez la forma de organización por medio de sus órganos.

Posteriormente la ley Agraria dispone lo que es la pequeña propiedad su extensión de acuerdo al destino que se le de a la tierra en cuanto al cultivo a que se destine la misma a si mismo nos habla de los excedente y su proceso para que sean adjudicadas a un ejido, comunidad o un municipio, los estados o incluso la federación, que es la que se considera pequeña propiedad agrícola, ganadera y su extensión.

En su título séptimo nos comienza a hablar de la Procuraduría Agraria en cuanto a quien pertenece que esta dotada de patrimonio y personalidad jurídica propios y que tiene funciones servicio social y esta encargada de defender los derechos de los ejidos, comunidades sus atribuciones, etc.

Se regula al Registro Agrario Nacional que es y que hace y nos dice que es su principal actividad para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad

documental nos habla de las inscripción del carácter que tienen de público donde cualquier persona puede solicitar información y obtener las copias que solicite previo su pago.

Menciona y regula de los terrenos baldíos y nacionales y nos menciona que son y además menciona que estos no han salido del dominio por título legal y que no han sido deslindados y medidos.

En conclusión antes del movimiento de Independencia existía aún desigualdad social debido a que la tierra se encontraba en manos de unos cuantos y estos a su vez también poseían la mayor parte de la riqueza en nuestro país, y los indígenas sólo eran considerados como esclavos u objetos del campo más nunca fueron considerados como personas, por estos motivos y aunados al descontento social que existía en ese entonces, se dieron las bases para que surgiera el movimiento armado en México por lo que el cura Miguel Hidalgo y Costilla y José Maria Morelos y Pavón fueron los precursores para el movimiento de Independencia para liberar al pueblo Mexicano del yugo en el que se encontraban.

A partir de ahí comenzaron haber cambios trascendentales en nuestro país y comenzaron a surgir numerosos planes con el objeto de restituir a los despojados de sus tierras ya que ellos eran sus legítimos propietarios, comenzaron a surgir nuevas posturas, ideales y pensamientos así como numerosos ordenamientos legales para regular el campo mexicano, y esos cambios dieron como resultado la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos del 5 de Febrero de 1917, aquí se comienza a ser un reparto de la tierra , México adquirió en más de la mitad del territorio nacional otras dos formas de propiedad de la tierra como son: EL EJIDO y la COMUNIDAD, por estas formas de tenencia de la tierra se han presentado en todas las zonas urbanas asentamientos humanos irregulares. Así mismo se crea en el año de 1992 la actual Ley Agraria la cual es reglamentaria del artículo 27 Constitucional, la cual menciona los actuales regimenes de propiedad y como se encuentran estos regulados, así como los tribunales agrarios que existen para resolver cualquier controversia que se presente en el campo mexicano.

El capítulo segundo trata sobre los que es el Ejido y la Comunidad, como nuevas formas de tenencia de la tierra, las cuales fueron incorporadas a nuestra presente Constitución Política, en la cual se entra al estudio de lo que es el Ejido, como está compuesto, cuales son sus órganos, como se encuentran integrados, los sujetos que lo componen en especial el Ejidatario, como adquiere tal calidad legal, sus derechos y como puede perder tal calidad, así mismo se menciona a los vecindados y pobladores.

## **CAPÍTULO 2: CARACTERÍSTICAS DE LOS NÚCLEOS EJIDALES Y COMUNALES.**

El fruto de la lucha armada en nuestro país fue alentado por varios ideales como son de igualdad, respeto, reconocimiento de derechos humanos inherentes a la calidad humana sin importar la raza de está, y uno de esos derechos es el de tener derecho a poseer propiedad para así tener un patrimonio, este ideal fue alcanzado y surgen lo que es el Ejido y Comunidad.

### **2.1. ANTECEDENTES.**

A partir de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del 5 de Febrero de 1917, quedo plenamente identificado que México tenia dos sistemas más de tenencia de la tierra llamados Ejidos y Comunidades los cuales con el paso del tiempo se fueron incrementado y por mucho tiempo se dio el fenómeno social en México llamado “El Reparto Agrario” donde casi la

mayoría del territorio nacional fue objeto de tal reparto, principalmente en el presidencialismo del General Lázaro Cárdenas del Río el cual llevo hasta su esplendor dicho reparto.

En el territorio nacional existen 27, 144 Ejidos y 2, 330 Comunidades de acuerdo a la información recavada en campo de la Secretaria de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y el INEGI, del total de ejidos y comunidades estaban debidamente constituidos, por resoluciones presidenciales o sentencias del Tribunal Superior Agrario a 28,149, el resto son núcleos ejidales y comunales que aunque no están plenamente constituidos operan como tales.

## **2.2. ORGANIZACIÓN INTERNA DE LOS EJIDOS**

La Ley Agraria dispone que los Ejidos y las Comunidades deben estar regidos internamente por diferentes órganos e instrumentos como son: “La Asamblea, Órganos de Representación y Vigilancia, Junta de Pobladores y el Reglamento Interno o Estatuto Comunal.

### **2.2.1. CONCEPTO DE EJIDO**

Es el núcleo de población con personalidad jurídica y patrimonio propio conformado por tierras ejidales que le han sido dotadas o las hubiere adquirido por otro medio así como los hombres y mujeres que tienen derechos ejidales.

Actualmente se encuentra regulada dicha organización interna en la Ley Agraria en su artículo 10 dispone que: “Los ejidos operan de acuerdo con su reglamento interno sin más limitaciones en sus actividades que las que dispone la ley. Su reglamento se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización económica y social del ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta ley deban ser incluidas en el reglamento, y las demás que cada ejido considere pertinentes”.

Su objetivo social es indispensable un instrumento interno que permita su realización dentro de un principio de autonomía. Reconocida su personalidad, al ejido se da por válido su objeto y el requerimiento lógico y jurídico (conforme a este artículo), es el señalamiento de bases generales en su organización socioeconómica y la posibilidad de admitir nuevos miembros afines, así como la forma de aprovechamiento de las tierras de uso común sin menoscabo de algún derecho individual.

### **2.2.2.- LA ASAMBLEA**

Es el Órgano más importante y supremo del Ejido con facultades de decisión dentro del ejido, conformado por la totalidad de los titulares de derechos ejidales que expresan su voluntad en reuniones periódicas de resolución que se relacionan con su vida interna, en materia de organización, desarrollo y aspectos sociales y tiene a su cargo todo lo concerniente a los títulos y derechos ejidales y así mismo regulariza la tenencia de los posecionarios y de quienes carezcan de certificados, las Asambleas de cada ejido podrán determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas. La asamblea esta facultada por disposición de la ley entre otras cosas para señalar y delimitar las áreas necesarias para el Asentamiento Humano, fundo legal, y para localizar la zona de urbanización.

### **2.2.3.- COMISARIADO EJIDAL O DE BIENES EJIDALES.**

El artículo 32 de la Ley Agraria establece que “El comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. Estará constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes. Asimismo, contará en su caso con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno. Este habrá de contener la forma y

extensión de las funciones de cada miembro del comisariado; si nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente.

Así mismo en el artículo 33 de la misma ley establece “Son facultades y obligaciones del comisariado”:

I.- Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;

II.- Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;

III.- Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;

IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común. Y el estado en que éstas se encuentren;

V. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

#### **2.2.4.- CONSEJO DE VIGILANCIA**

En el artículo 35 de la Ley Agraria, establece que “El consejo de vigilancia estará constituido por un Presidente y dos Secretarios, propietarios y sus respectivos suplentes y operará conforme a sus facultades y de acuerdo

con el reglamento interno; si éste nada dispone, se entenderá que sus integrantes funcionarán conjuntamente”.

Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

I.- Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;

II.- Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;

III.- Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado.

#### **2.2.5.- JUNTA DE POBLADORES**

En la Ley Agraria en su artículo 41 establece que “Como órgano de participación de la comunidad podrá constituirse en cada ejido una junta de pobladores, la cual se encuentra integrada por los ejidatarios y vecindados del núcleo de población, la que podrá hacer propuestas sobre cuestiones relacionadas con el poblado, sus servicios públicos y los trabajos comunitarios del asentamiento humano”.

La integración y funcionamiento de las juntas de pobladores se determinará en el reglamento que al efecto elaboren los miembros de la misma y podrá incluir las comisiones que se juzguen necesarias para gestionar los intereses de los pobladores.

Son atribuciones y obligaciones de las juntas de pobladores:

I.- Opinar sobre los servicios sociales y urbanos ante las autoridades municipales; proponer las medidas para mejorarlos; sugerir y coadyuvar en la tramitación de las medidas sugeridas;

II.- Informar en conjunto con el comisariado ejidal a las autoridades municipales sobre el estado que guarden las escuelas, mercados, hospitales o clínicas y en general todo aquello que dentro del asentamiento humano sea de interés de los pobladores;

III.- Opinar sobre los problemas de vivienda y sanitarios, así como hacer recomendaciones tendientes a mejorar la vivienda y la sanidad;

IV.- Dar a conocer a la asamblea del ejido las necesidades que existan sobre solares urbanos o los pendientes de regularización; y

V.- Las demás que señale el reglamento de la junta de pobladores, que se limiten a cuestiones relacionadas con el asentamiento humano y. que no sean contrarias a la ley ni a las facultades previstas por esta ley para los órganos del ejido.

## **2.3.- LAS TIERRAS DEL EJIDO.**

### **2.3.1.- DESTINO DE LAS TIERRAS EJIDALES.**

Los Ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título. Por lo que partiendo de lo anterior y de

acuerdo a su destino se dividen: Tierras Parceladas, Tierras de Uso Común, Tierras de Asentamiento Humano.

Los Ejidos operan de acuerdo a su reglamento interno sin más limitaciones para sus actividades que las que establece la ley. Dicho reglamento será inscrito en el Registro Agrario Nacional, y deberá contener las bases generales para la organización económica y social del Ejido que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, así como las demás disposiciones que conforme a esta ley deberán ser incluidas en el reglamento y las demás que cada ejido considere pertinentes.

### **2.3.2.- DELIMITACIÓN Y DESTINO**

De la delimitación y destino de las tierras en la Ley Agraria en su artículo 19 dispone que “La Asamblea podrá realizar, en los términos del artículo 56 de la Ley, las siguientes acciones sobre las tierras no formalmente parceladas”:

- I.- Destinarlas al asentamiento humano, al uso común o al parcelamiento;
- II.- Reconocer el parcelamiento económico o de hecho;
- III.- Regularizar la tenencia de los ejidatarios que por cualquier causa carezcan del certificado correspondiente;

IV.- Regularizar la tenencia de los poseionarios, o

V.- Efectuar su parcelamiento.

En todo caso, al realizar estas acciones la Asamblea deberá respetar los derechos existentes sobre las tierras de que se trate.

Así mismo cuando el régimen de explotación colectiva sea incompatible parcial o totalmente con cuales quiera de las anteriores acciones que la Asamblea vaya a realizar, deberá acordar expresamente su modificación o terminación. Cuando la Asamblea lleve a cabo alguna de las acciones referidas con anterioridad lo hará a partir del plano general del ejido, entendiéndose este como:

I.- El plano de ejecución aprobado que forme parte de la Resolución Presidencial de la acción agraria correspondiente, con base en el cual se entregaron las tierras o se confirmó la posesión de las tierras dotadas al núcleo de población ejidal en forma definitiva;

II.- El plano elaborado por autoridad competente, a partir del cual el Tribunal Agrario emitió la resolución definitiva, respecto de la acción agraria de que se trate; y

III.- El que con ese carácter elabore el Registro, de conformidad con el artículo 56 de la Ley Agraria.

Cuando el ejido no cuente con plano general, o cuando éste no sea idóneo para la adecuada realización de los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra, el Comisariado podrá solicitar su elaboración al registro, previamente a la ejecución de cualesquiera de las acciones antes citadas. En cualquier caso, el Registro acordará con el Comisariado o con la Comisión, la realización de los trabajos técnicos de medición. correspondientes, los que iniciarán dentro de un plazo de cuarenta y cinco días naturales, contado a partir del día siguiente de aquél en el que se reciba la solicitud. El Registro podrá recabar de la Secretaría la información que estime necesaria sobre la documentación disponible, que permita obtener elementos para la elaboración del plano respectivo.

### **2.3.3.- PARCELADAS**

La Ley Agraria en la “Sección Sexta” Dispone “De las Tierras Parceladas” nos menciona que “los ejidatarios les corresponde el aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas, así mismo los derechos que tienen los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditan con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales ostentan los datos básicos de identificación de la parcela, y en consecuencia por ningún motivo la asamblea ni el comisariado ejidal podrán usar, disponer o determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas del ejido sin previo consentimiento escrito de sus titulares, por lo que sólo el ejidatario podrá aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o a terceros su uso y usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o

cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier otra autoridad”.

Las tierras parceladas es “La superficie laborable del Ejido que se fracciona para que se aproveche o usufructué individualmente”. Las tierras formalmente parceladas conforme lo establece el artículo Tercero del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos, son “Aquellas que le han sido asignadas a los ejidatarios mediante resolución administrativa lo cual se daba antes de las reformas al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el año de 1992, y por resolución de asamblea calificada de la legislación vigente”.

#### **2.3.4.- USO COMÚN**

En la “Sección Quinta” de la Ley Agraria Dispone que “las Tierras de Uso Común”, en el artículo 73 aduciendo que “Son el sustento económico de la vida en comunidad del Ejido, y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas”.

Dichas tierras de uso común son Inalienables, Imprescriptibles e inembargables a menos de que por manifiesta utilidad para el núcleo de

población ejidal, este podrá transmitir el dominio de sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el Ejido o los ejidatarios.

Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de promociones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.

### **2.3.5.- ASENTAMIENTOS HUMANOS.**

Por lo que se refiere a las tierras del asentamiento humano la “Sección Cuarta” de la Ley Agraria, hace mención a que las tierras destinadas al asentamiento humano necesarias para el desarrollo de la vida del ejido, la cual se compone de: “zona de urbanización, el fundo legal y la reserva de crecimiento entendiéndose por:

**Reserva de crecimiento**, “El área destinada para cubrir el futuro desarrollo de la zona urbana o el fundo legal esta parte es Inalienable, Imprescriptible e Inembargable”, y

**La zona de urbanización es** “ La superficie destinada o ya existente tanto para el establecimiento de la vivienda de todos los sujetos que viven en el

Ejido, así como los servicios públicos esenciales, los lotes donde se ubican las viviendas se les da el nombre de Solares y son propiedad de sus titulares”,

**El fundo legal**, tiene su origen en leyes que datan de la colonia o bien de las legislaciones locales y se entiende como “El área o fracción de terreno que se encuentran dentro de la zona para el asentamiento humano pero están fuera de la zona de urbanización, y dichas tierras son irreductibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo los Solares de la zona de urbanización y todo acto de enajenación, prescripción, embargo será nulo de pleno derecho”.

## **2.4.- DERECHOS DE LOS EJIDATARIOS.**

### **2.4.1.- CONCEPTO DE EJIDATARIO.-**

Dicha definición previene la seguridad jurídica de los individuos y la estabilidad interna de los ejidos. Por lo que el artículo 12 de la Ley Agraria dispone “Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales”. Por lo que se puede definir que el ejidatario es: “Aquella persona de sexo indistinto que habita en los ejidos y comunidades por lo que adquiere la calidad de ejidatario el cual tienen derechos y contrae obligaciones reguladas por la Ley Agraria. La Ley reconoce la presencia, en los ejidos, de individuos con distintas categorías, como avecindados y pobladores, con sus obligaciones y derechos, con la condición de que deben ser aceptados y

reconocidos por la Asamblea Ejidal o por el Tribunal Agrario mediante el debido proceso.

#### **2.4.2.- REQUISITOS PARA SER EJIDATARIO.**

Artículo 15 de la Ley Agraria dispone: Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:

1. Ser mexicano mayor de edad, o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trata de heredero de ejidatario; y
2. Ser vecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno.

#### **2.4.3.- DERECHOS DE LOS EJIDATARIOS.**

Artículo 14 de la Ley Agraria, Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales, y los demás que legalmente les correspondan.

El derecho del ejidatario en los núcleos ya constituidos lo otorgaba la resolución presidencial y la correspondiente Acta de Apeo y Deslinde. Ahora corresponde a la Asamblea Ejidal, mediante la formulación del reglamento

interno de cada ejido, ratificar o rectificar ese derecho sobre las tierras parceladas.

#### **2.4.4.- CALIDAD DE EJIDATARIO**

Artículo 16 de la Ley Agraria, La calidad de ejidatario se acredita:

I.- Con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente;

II.- Con el certificado parcelario o de derechos comunes; o

III.- Con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario.

Este artículo fija tres diversos tipos de certificados como elementos distintos y cuya eficacia la proporciona su expedición por funcionario público, en ejercicio de sus funciones y con capacidad para ello, capacidad impuesta por la ley.

#### **2.4.5.- PÉRDIDA DE CALIDAD DE EJIDATARIO**

Dicha circunstancia se encuentra prevista en el Reglamento interno del Ejido y cuya ejecución podía quedar a cargo del Comisariado Ejidal en su

carácter de órgano ejecutor, habida cuenta que el importe de la venta corresponderá al núcleo de población ejidal”.

Artículo 20 de la Ley Agraria, La calidad de ejidatario se pierde:

- I.- Por la cesión legal de sus derechos parcelarios y comunes;
- II. Por renuncia a sus derechos, en cuyo caso se entenderán cedidos en favor del núcleo de población;
- III. Por prescripción negativa, en su caso, cuando otra persona adquiriera sus derechos en los términos del artículo 48 de la Ley Agraria.

## **2.5.- LA COMUNIDAD**

### **2.5.1.- CONCEPTO.-**

Son los núcleos de población que de hecho o por derecho guardan el estado de comunal a quien la Ley le reconoce capacidad para disfrutar de sus tierras, bosques y aguas.

### **2.5.2.- ORGANIZACIÓN INTERNA.-**

Al igual que los núcleos de población Ejidal, la Comunidad tiene órganos de decisión, representación y vigilancia, las cuales tienen las mismas atribuciones que los órganos del ejido y son: Asamblea, Comisariado, Consejo de Vigilancia.

Las tierras de la Comunidad están protegidas Constitucionalmente y para que estas y por su destino se pueden dividir en tierras Parceladas, de Uso Común y de Asentamiento Humano, tienen las características de Inalienables, Inembargables e Imprescriptibles.

### **2.5.3.- COMUNEROS.-**

Son los individuos que pertenecen a un núcleo de población comunal, los cuales disfrutan y usufructúan los bienes Comunales teniendo por consiguiente Costumbres, Tradiciones, Necesidades y Usos con los demás miembros.

En resumen se puede advertir que al entrar al estudio de este capítulo segundo se observa como desde que se implemento en nuestra actual Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos los nuevos regimenes de propiedad llamados Ejidos y Comunidades han ido avanzando con el paso del tiempo, como fueron evolucionando paulatinamente, en varios sentidos

como por ejemplo los órganos internos que poseen para regular su vida interna tanto del Ejido como de la Comunidad, las áreas destinadas dentro de los mismos Ejidos para la Labor, Asentamiento Humano, de Uso Común, y demás que se analizaron en este capítulo.

Por lo que se desprende de dicho capítulo en cuestión la formas de cómo se fue organizando las personas que se encontraban inmersas en estos nuevos regimenes de la propiedad, y como estos en un principio eran demasiado restringidos y establecían una serie de obstáculos para poder celebrar cualquier tipo de contrato sobre esas tierras como era Compra-Venta, Arrendamiento, Hipoteca, entre otros contratos, y la manera de cómo la ley sólo les permitía contratar entre ellos mismos y no con los demás que no fueran parte de ese ejido o terceros, hasta la actualidad con las reformas del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos el 6 de enero de 1992, donde se le da la libertad de poder vender, arrendar, traspasar, hipotecar entre otras muchas figuras al Ejidatario y Comunero teniendo libertad en sus tierras, así mismo esto da pie para que surja otro nuevo fenómeno que atraviesa la propiedad denominado Expropiación que no es más que aquella facultad que tiene el Estado como legitimo propietario de las tierras, bosques y aguas de la Nación, para Expropiar tierras tanto Ejidales, Comunales e Individuales con el objeto de satisfacer una necesidad colectiva que este denomina Interés Público, mediante indemnización constitucional.

## **CAPITULO 3.- LA EXPROPIACIÓN**

La Expropiación es un fenómeno que afecta la propiedad individual, la Expropiación sólo se puede efectuar por causa de utilidad pública y mediante el pago de una indemnización.

### **3.1.- ANTECEDENTES**

Para entender la expropiación como un fenómeno de la propiedad se debe tener presente lo que maneja la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual en su artículo 27 primer párrafo menciona 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 particulares, constituyendo la propiedad privada” y la expropiación de esos bienes solo podrá hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización, así mismo dispone el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su fracción VI, párrafo segundo, que cita “las leyes de la Federación y de los Estados, en las respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la delación correspondiente. El precio que se fijará, como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que con valor fiscal de ella figure en las oficinas: **CATASTRALES O RECAUDADORAS**, ya sea que este valor haya sido manifestado por el

propietario, o simplemente aceptado él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base”.

Por lo que se desprende que la Nación es la legítima propietaria de las tierras y aguas comprendidas dentro de ella por lo que esta facultado para realizar tal conducta denominada Expropiación, pero así mismo establece que no será arbitraria dicha expropiación sino que deberá estar motivada por una causa de utilidad pública, la cual la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha establecido que utilidad pública solamente la hay cuando **“En provecho común se sustituye la colectividad, llámese Municipio, Estado o Nación, en el goce de la cosa expropiada. No existe cuando se priva a una persona de lo que legítimamente le pertenece, para beneficiar a un particular, sea individuo, sociedad o corporación, pero siempre particular y que en los términos del artículo 27 constitucional, la utilidad pública abarca, no sólo a los casos en que la colectividad sustituya al particular en el goce del bien expropiado, sino cuando se decreta la expropiación, para satisfacer, de un modo directo o inmediato, las necesidades de las clases sociales, que ameriten ayuda, y mediato o indirecto las de la colectividad”**.

Ahora también señala mediante el pago de una “Indemnización” el cual el artículo 10 de la Ley de Expropiación menciona que “El precio que se fijara como indemnización por el bien expropiado, será equivalente al valor comercial que se fije sin que pueda ser inferior, que en el caso de bienes inmuebles, al valor fiscal que figure en las oficinas catastrales o recaudadoras”, y la Ley

Agraria en la Sección V habla de “Del pago de la indemnización”, mencionando que: “Cuando los bienes materia de la expropiación afecten terrenos de uso común, la indemnización deberá pagarse al núcleo agrario”. Cuando los bienes materia de la expropiación afecten tierras formalmente parceladas, la indemnización corresponderá a los titulares, atendiendo a sus derechos. El pago por concepto de indemnización de los bienes distintos a la tierra, deberá ser cubierto en forma inmediata y directa a los afectados. Cubiertos estos requisitos esenciales ahora si se puede dar legalmente la expropiación.

### **3.1.1.- DEFINICIÓN DE EXPROPIACIÓN**

La expropiación se conceptúa en lo general como la 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.

### **3.1.2.- CAUSAS DE UTILIDAD PÚBLICA PARA EL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO**

El artículo 93 de la Ley Agraria, nos menciona las causas de utilidad pública por la que pueden ser expropiados los bienes ejidales:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función pública;

II.- La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo.

III.- la realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros.

IV.- Explotación del Petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones;

V.- Regularización de la tenencia de la tierra urbana y Rural.

VI.- Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;

VII.- La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte,

VIII.- Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.

Por su parte la Ley de Expropiación menciona en su artículo primero que: se consideran causas de utilidad pública:

I.- El establecimiento, explotación o conservación de un servicio público;

II.- La apertura, ampliación o alineamiento de calles, la construcción de calzadas, puentes, caminos y túneles para facilitar el tránsito urbano y suburbano;

III.- El embellecimiento, ampliación y saneamiento de las poblaciones y puertos, la construcción de hospitales, escuelas, parques, jardines, campos

deportivos o de aterrizaje, construcciones de oficinas para el Gobierno Federal y de cualquier obra destinada a prestar servicios de beneficio colectivo.

IV.- La conservación de los lugares de belleza panorámica, de las antigüedades y objetos de arte, de los edificios y monumentos arqueológicos o históricos, y de las cosas que se consideran como características notables de nuestra cultura nacional;

V.- La satisfacción de necesidades colectivas en caso de guerra o trastornos interiores; el abastecimiento de las ciudades o centros de población, de víveres o de otros artículos de consumo necesario, y los procedimientos empleados para combatir o impedir la propagación de epidemias, epizootias, incendios, plagas, inundaciones u otras calamidades públicas;

VI.- Los medios empleados para la defensa nacional o para el mantenimiento de la paz pública;

VII.- La defensa, conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación;

VIII.- La equitativa distribución de la riqueza acaparada o monopolizada con ventaja exclusiva de una o varias personas; y con perjuicio de la colectividad en general, o de una clase en particular;

IX.- La creación, fomento o conservación de una empresa para beneficio de la colectividad;

X.- Las medidas necesarias para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la colectividad;

XI.- La creación o mejoramiento de centros de población y de sus fuentes propias de vida;

XII.- Los demás casos previstos por leyes especiales.

### **3.2.- ETAPAS DEL PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO**

#### **3.2.1.- SOLICITUD.-**

Se inicia con la solicitud que debe ser presentada ante la Secretaria de la Reforma Agraria (institución responsable de la sustanciación del procedimiento expropiatorio), suscrita por los titulares de las dependencias del Gobierno Federal, de los Organismos Públicos, descentralizados, Gobiernos de los Estados y Municipios, Entidades Paraestatales con personalidad jurídica y patrimonio propios y en ciertos casos por particulares, previo dictamen de factibilidad de la autoridad competente, cuando exista alguna causa de utilidad pública que establece el Artículo 93 de la ley Agraria:

- a) Nombre, Municipio y Estado del Núcleo Agrario y régimen de propiedad,
- b) Destino que se dará a la superficie solicitada,
- c) Fundamento legal (causas de utilidad pública, Artículo 93 Ley Agraria)
- d) Justificación de la causa de utilidad pública
- e) Indemnización que se propone;
- f) Tres copias heliográficas del plano informativo de la superficie a expropiar
- g) Dictamen técnico de la SEDESOL y de impacto ambiental de la SEMARNAP cuando se pretenda crear reservas territoriales, así como dictamen de factibilidad de autoridad competente cuando se trate de solicitantes particulares.

- h) Descripción del proyecto de la obra a realizar, planos y perfil de inversión,
- i) En su caso, acta de ocupación previa debidamente requisitada y,
- j) Compromiso de la promovente de pagar el avalúo y la indemnización.

### **3.2.2.- ACUERDO DE INSTAURACIÓN.-**

Recibida la solicitud, la Dirección General de Ordenamiento y Regularización, la turna a la Dirección de Expropiaciones, quien solicita al Registro Agrario Nacional el historial agrario del núcleo, hecho lo cual y previa revisión para comprobar la naturaleza ejidal o comunal de la superficie a expropiar y la causa de utilidad pública, así como todos los requisitos anteriores, elabora el correspondiente acuerdo de instauración.

### **3.2.3.- TRABAJOS TÉCNICOS E INFORMATIVOS**

La Dirección de Expropiaciones turna el expediente a la Coordinación Agraria para la realización de los trabajos técnicos e informativos que consisten en el levantamiento topográfico de la superficie a expropiar, recabando a la vez la información técnica administrativa necesaria para la integración del expediente, debiendo contener:

- a) Antecedentes de todas las acciones agrarias del núcleo,
- b) Régimen de propiedad, (ejidal o comunal)
- c) Nombre y cargo de los órganos de representación entrevistados,

- d) Descripción del predio (forma geométrica, número de polígonos, ubicación en la acción agraria, colindancias, puntos de referencia y nombre de las calles limitantes en los casos de la CORETT),
- e) Clasificación y descripción del suelo, así como cultivos e instalaciones existentes en la superficie a expropiar,
- f) Destino de la tierra (uso común, parcelada o de asentamiento humano)
- g) Sistema de explotación (individual o colectiva),
- h) Observaciones,
- i) Trabajos técnicos de campo y de gabinete (levantamientos topográficos).
- j) Soportes técnicos (carteras de campo, planillas de orientación astronómica, planillas de cálculo y construcción con superficie analítica, plano milimétrico a escala, heliográfica del plano definitivo del núcleo con la ubicación de la superficie a expropiar).

De manera simultánea se notifica al órgano de representación del núcleo agrario la instauración del expediente de expropiación y se solicita a las delegaciones estatales tanto del Registro Agrario Nacional (RAN) como de la Procuraduría Agraria (PA)., información sobre la situación que prevalece en la superficie a expropiar con respecto al PROCEDE. Con lo cual y una vez integrado documental y técnicamente el expediente respectivo se remite a la Dirección de Expropiaciones para su trámite subsiguiente.

### **3.2.4.- REVISIÓN TÉCNICA Y ADMINISTRATIVA**

La Dirección de Expropiaciones revisa la correcta integración del expediente que debe contener: solicitud, acuerdo de instauración, informe y trabajos técnicos informativos, dictamen técnico de la SEDESOL ó de impacto ambiental en su caso; de resultar positiva la revisión se solicitará a la CABIN la realización del avalúo respectivo y, de resultar negativa, será devuelto a la Coordinación Agraria para las correcciones pertinentes.

### **3.2.5.- AVALÚO**

La Dirección de Expropiaciones solicita a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, emita con cargo a la promovente el avalúo de la superficie a expropiar atendiendo a su valor comercial así como de los bienes distintos a la tierra. La vigencia del avalúo es de seis meses a partir de su registro ante la SECODAM, excepto en los casos de la CORETT en donde la fijación del monto será con base en la cantidad que se cobrará por la regularización, cuya vigencia es de un año.

### **3.2.6.- REVISIÓN JURÍDICA Y DICTAMEN**

Una vez recibido el avalúo de la CABIN, la Dirección de Expropiaciones procede al estudio jurídico del expediente y de encontrarlo debidamente

integrado, elabora el dictamen de expropiación que es sometido a la aprobación del Director General de Ordenamiento y Regularización.

### **3.2.7.- PROYECTO DE DECRETO**

A la Dirección General de Ordenamiento y Regularización se le entrega mediante oficio el proyecto de decreto expropiatorio a la Subsecretaria de ordenamiento de la propiedad rural en la cual se anexa los documentos siguientes:

- 1.- Dictamen técnico,
- 2.- Proyectos de oficios que deberán enviarse a las dependencias para su refrendo,
- 3.- Proyecto de oficio dirigido a la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal.

Al recibir la documentación la Subsecretaría de Ordenamiento de la Propiedad Rural está tiene un plazo de siete días para su rubrica y la turna al titular del ramo, y este al recibir el proyecto de decreto y los oficios, los firma y devuelve a la subsecretaria de Ordenamiento de la Propiedad Rural, anexando la documentación respectiva.

La Subsecretaria de Ordenamiento de la Propiedad Rural recibe el proyecto de decreto y los oficios firmados y los envía por oficio a la Dirección General de Ordenamiento y Regularización en un plazo de tres días, al recibir

la documentación y los proyectos de decreto esta dirección los remite a la Secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, teniendo un plazo de dos días para el refrendo por parte del titular de dicha dependencia, y al obtener tal refrendo se envían los proyectos a la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, para refrendos, obteniendo los refrendos de la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico, envía los proyectos de decreto a la dependencia o entidad promotora en un plazo de dos días para el refrendo por parte del titular, obtenidos los refrendos al proyecto de decreto los remite en un plazo de dos días siguientes a la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal, en la cual además se le anexa la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de expropiación,
- 2.- Dictamen técnico,
- 3.- Avalúo para determinar el monto de la indemnización,
- 4.- un cuadro de resumen requerido por la consejería jurídica.

La Dirección de Expropiaciones, con base en el dictamen aprobado, elabora el proyecto de Decreto Presidencial Expropiatorio, mismo que debe contener, resultandos, considerandos y resolutivos, precisando los antecedentes, desarrollo del procedimiento, fundamento legal, causa de utilidad pública, superficie, promovente, monto del avalúo y responsable del pago indemnizatorio; proyecto que es sometido a la consideración y firma del titular de la Secretaría por conducto del Subsecretario de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

### **3.2.8.- REFRENDOS**

Una vez firmado el Proyecto de Decreto Expropiatorio por el titular del ramo, debe ser refrendado por el titular de la dependencia promovente cuando se trate de una Entidad de la Administración Pública Federal, así como por el titular de la Secretaria de la Contraloría y Desarrollo Administrativo, cuando el bien expropiado pase a formar parte del Patrimonio Inmobiliario Federal y por el titular de la Secretaria de Hacienda y Crédito Público, cuando el pago de la indemnización afecte el erario federal.

### **3.2.9.- FIRMA DEL EJECUTIVO FEDERAL DEL DECRETO EXPROPIATORIO**

Debidamente refrendado el Proyecto de Decreto es remitido por el Director General de Ordenamiento y Regularización a la Dirección General de asuntos jurídicos de la Presidencia de la República para someterlo a consideración y firma del titular del Poder Ejecutivo Federal.

### **3.2.10.- PUBLICACIÓN DEL DECRETO PRESIDENCIAL EXPROPIATORIO**

Una vez firmado por el Presidente de la República, la Dirección de asuntos jurídicos de la Presidencia, solicita la publicación del Decreto en el Diario Oficial de la Federación, tramita ante el Registro Agrario Nacional su inscripción en el mismo día o al día hábil siguiente, y al obtenerse tal

inscripción el RAN, solicita a la Representación Regional, Especial o Estatal y los turna para su consideración a la Subsecretaria de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

La Subsecretaria de Ordenamiento de la Propiedad Rural. Recibe y firma la orden de ejecución con la documentación en un plazo de siete días y los remite con el plano del proyecto a la Dirección General de Ordenamiento y Regularización, está al recibir remite la orden de ejecución a la Representación Regional, Especial o Estatal que corresponda, con una documentación anexa dentro de los tres días siguientes, al recibir la orden de ejecución con la documentación y una vez que se acredite el pago o deposito de la indemnización la Representación Regional, Especial o Estatal procede a ejecutar la orden, levantando el acta de ejecución correspondiente y la remite a la Dirección General de Ordenamiento y Regularización, y esta recibe y tramita ante el Registro Agrario Nacional, la inscripción del Acta de Ejecución del Decreto Expropiatorio.

### **3.2.11.- NOTIFICACIÓN DEL DECRETO PRESIDENCIAL EXPROPIATORIO**

Una vez publicado el Decreto, la Secretaría, procede a su notificación al núcleo agrario afectado, ordenando a la vez su inscripción en el Registro Agrario, en le Registro Público de la Propiedad de la Entidad Federativa y en su caso en el Registro Publico de la Propiedad Inmobiliaria Federal.

### **3.2.12.- PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN**

Una vez que la promovente ha realizado el depósito del monto total de la indemnización en favor del afectado, de preferencia ante el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, o comprobado haber hecho el pago directo, habiendo dado aviso a ese organismo del cumplimiento de dicha obligación; la disposición y retiro de esos recursos por parte de los afectados se sujeta a los requisitos que el FIFONAFE establece. El pago de los bienes distintos a la tierra, lo cubre la promovente en forma directa en favor de los afectados. De igual manera, la indemnización puede cubrirse total o parcialmente en especie mediante la entrega de bienes similares a los expropiados, cumpliendo con los requisitos que señala el Artículo 86 del Reglamento invocado, quedando a cargo del solicitante de la expropiación recabar y exhibir las constancias de pago de la indemnización.

### **3.2.13.- EJECUCIÓN DEL DECRETO EXPROPIATORIO**

La Secretaría a través del Subsecretario de Ordenamiento de la Propiedad Rural, instrumenta y ordena la Ejecución del Decreto Presidencial Expropiatorio debiendo llevar a cabo las diligencias de posesión y deslinde de la superficie expropiada, haciendo entrega formal de la misma a la promovente, previa verificación de que se realizó el pago de la indemnización conforme a la vigencia del avalúo, solicitando en su caso a la CABIN la actualización del mismo con cargo a la promovente. Hecho lo cual se integra la carpeta básica

de la expropiación y se envía para su custodia al R.A.N., dando aviso al FIFONAFE de la ejecución del decreto; con lo que se concluye el trámite.

### **3.3.- CONVENIO DE OCUPACIÓN PREVIA**

Cuando la promovente requiera la ocupación previa de la superficie materia de la expropiación, es necesario que se suscriba el convenio correspondiente autorizado por la asamblea general del núcleo agrario cuando se trate de terrenos de uso común y por los titulares de los derechos parcelarios tratándose de tierras formalmente parceladas; estableciendo en el mismo la superficie a ocupar, el pago que se debe cubrir o garantía suficiente y causas de rescisión, que debe ser sancionado por la Procuraduría Agraria e inscrito en el Registro Agrario Nacional.

#### **3.3.1.- CANCELACIÓN DEL PROCEDIMIENTO**

La Secretaría podrá acordar la cancelación y archivo del expediente de expropiación, en cualquier etapa del procedimiento anterior a la emisión del decreto, cuando se tiene conocimiento de que las tierras materia del mismo, no pertenecen al régimen ejidal o comunal, que la promovente se desista de la solicitud, que no se justifique la causa de utilidad pública, que la superficie solicitada haya sido materia de diverso decreto expropiatorio, que los dictámenes técnicos, de impacto ambiental o de factibilidad sean negativos, o

bien por falta de interés de la promovente, siempre y cuando está no mantenga ocupada la superficie a expropiar.

### **3.4.- REVERSIÓN**

Una vez decretada la expropiación, es obligación del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, vigilar que el bien expropiado sea destinado a satisfacer la causa de utilidad pública señalada en el decreto y, si transcurridos cinco años a partir de la vigencia del mismo, no se cumplió con éstos requisitos, el FIFONAFE debe ejercer las acciones judiciales o administrativas para revertir los bienes expropiados e incorporarlos a su patrimonio. Así mismo, ese organismo descentralizado debe demandar ante los Tribunales Agrarios competentes, la reversión de los bienes expropiados, cuando el decreto expropiatorio no se haya ejecutado por la falta de pago de la indemnización, siempre y cuando hayan transcurrido cinco años de vigencia del decreto y que los afectados se encuentren en posesión de la superficie materia de la expropiación ; en este caso, el efecto de la reversión será reintegrar por parte del FIFONAFE, la titularidad de esos bienes a los afectados.

Se puede concluir en tal capítulo la serie de etapas que se emplean para realizar lo que es la expropiación de bienes tanto ejidales como Comunales, así mismo se estudia la serie de dependencias de gobierno que participan en tal figura así como sus refrendos realizados todo con la finalidad de que este plenamente investido de legalidad el procedimiento de expropiación.

Sin duda alguna la expropiación de bienes ejidales y comunales viene a ser un mecanismo indispensable para que se de una regularización de la tenencia de la tierra debido a que como se ha mencionado con anterioridad mientras que la población crece día a día, la extensión territorial no varia y es por ello que las enormes ciudades al estar tan saturadas de individuos se decide entonces extenderse a otras tierras y esto da lo que se conoce como un Asentamiento Humano Irregular debido a que las personas que se encuentran establecidas en dichas tierras no están legalmente, y por consiguiente esto acarrea un caos en esas zonas donde se encuentran irregulares, considerándose como tal ya que tratándose de zonas ejidales las tierras están inscritas en el Registro Agrario Nacional, pero los pobladores de dichas tierras desean que pasen a la propiedad individual debido a que ellos desean obtener un título de propiedad que les de certeza y seguridad jurídica sobre las tierras que han trabajado y que han invertido sobre ellas Capital, Trabajo y Esfuerzo.

Viendo la necesidad de ello el gobierno comienza a hacer conciencia y ve este tipo de asentamientos como un verdadero problema por lo que opta en poner solución a tal problema, y entre una de las principales soluciones es el crear en la década de los Setentas un organismo gubernamental llamado Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra cuyas siglas son CORETT cuyos objetivos son realizar aquellos trabajos concernientes para regularizar la tenencia de la tierra lo cual es un problema social, por muchos años CORETT ha venido desempeñando las tareas que le han sido encomendadas, pero en la década de los Noventas se crea otro programa

llamado Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, cuyas siglas son PROCEDE dicho organismo viene a desempeñar las mismas funciones que CORETT y fue creado con el objeto de regular la situación de la tenencia de la tierra.

## **CAPÍTULO 4.- INSTITUCIONES PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

Para que el gobierno pueda actuar en relación a la regularización de la tenencia de la tierra debe de crear organismos especializados para ese fin, los cuales deben estar dotados de plena autonomía con personalidad jurídica y patrimonio propio.

### **4.1.- CREACIÓN DE ORGANISMOS PARA LA EXPROPIACIÓN DE BIENES EJIDALES Y COMUNALES**

#### **4.1.1.- ANTECEDENTES QUE ORIGINARON A LA CORETT.**

La tenencia de la tierra en el México de principios del siglo XX encontró su precedente político, económico y social, como estrategia de organización de la vida nacional, en el movimiento revolucionario de 1910-1917, mediante el cual la población anhelaba establecer un país diferente, sobre bases más humanas y justas.

La Constitución Política Mexicana de 1917 en su artículo 27 establece el ordenamiento de la tierra, propiedad de la Nación, donde los terrenos ejidales y comunales adquieren un impulso nunca antes visto, en cuanto a reparto, producción agrícola y control de tenencia. A partir de 1920, los gobiernos revolucionarios emiten diversas disposiciones y ordenes, dentro del Poder Ejecutivo, para dar credibilidad al reparto justo y equitativo de la tenencia de la

tierra como una práctica institucional de hacer justicia a quienes lucharon en la Revolución Mexicana.

Al inicio de la década de los años 40, México enfrentaba entre otros problemas de índole social, un crecimiento demográfico desbordado, provocando que la población del campo, en busca de mejores condiciones de vida, emigrara a las ciudades. Estos flujos de población buscaron espacios dónde establecerse; las ciudades, al no estar preparadas para tales movimientos, fueron invadidas en sus periferias, sobre terrenos, en su mayoría, de origen Ejidal y Comunal. Esto provocó que se diera un cambio en el uso del suelo de los terrenos invadidos, de ser agrícolas en su mayor parte, pasaron a tener un uso distinto a éste, teniendo como consecuencia:

Posesiones ilegales, operación comercial de manera ilegal, con las consecuentes disputas sobre su posesión, desorden urbano, Asentamientos humanos al margen de la planeación urbana, carente de los más indispensables servicios urbanos, como agua, drenaje, luz, etc. o bien en zonas de alto riesgo (barrancas, vías del tren, cañadas, paso de ríos, etc.). Costos altos de urbanización.

Una vez ya establecidos estos asentamientos, hubo que dotarlos de los mínimos servicios públicos, donde se hicieron obras a costos más altos de lo que se tienen en zonas con la planificación y proyección de uso habitacional.

Los Asentamientos Humanos Irregulares establecidos en terrenos ejidales y comunales destinados principalmente a la agricultura, se tornaron en un problema nacional, por lo que el Congreso de la Unión, emite el 16 de abril de 1971, en el Diario Oficial de la Federación, la Ley Federal de Reforma Agraria, en la que se establece que los poblados ejidales deberán tener su fundo legal y una zona de urbanización, que no pueden ser enajenables, pero que "el núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlos a los servicios públicos".

Sin embargo, la dinámica social rebasó esta disposición, por lo que el Ejecutivo Federal crea en 1970 el Programa Nacional de Regularización de Zonas Urbanas (PRONARZUE), coordinado por el Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización (DAAC) y el Fondo Nacional del Fomento Ejidal (FONAFE), con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra ejidal y comunal con asentamientos humanos irregulares. No obstante, se obtuvieron resultados limitados debido a que únicamente se siguieron procedimientos conforme a las normas establecidas en el Reglamento de Zonas Urbanas Ejidales.

Por esta razón, la Secretaría de la Reforma Agraria con fundamento en la Ley Federal de Reforma Agraria, como instrumento y disposición legal para el control de la tenencia de la tierra, así como el incremento de población asentada en terrenos ejidales y comunales, propició que por Acuerdo Presidencial se emitiera en el Diario Oficial de la Federación el 20 de agosto de 1973, el surgimiento del Comité para la Regularización de la Tenencia de la

Tierra (CORETT), dentro de la estructura organizativa del Departamento de Asuntos Agrarios y Colonización, donde intervinieron también, los titulares del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular y el Fondo Nacional de Fomento Ejidal.

#### **4.1.2.- DECRETO PARA LA CREACIÓN DE CORETT.**

En este decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 08 ocho de Noviembre de 1974, público la Conversión de Comité a Comisión en la cual manifestaba **LUIS ECHEVERRIA ALVAREZ**, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, manifestaba en sus considerandos que debido al elevado crecimiento demográfico del país y la constante migración de los habitantes del campo a la ciudad, han originado asentamientos irregulares de grupos de población en muchas zonas urbanas, provocando con ello, entre otros problemas, controversias sobre la tenencia de la tierra y posesiones al margen de la Ley, con su secuela de viviendas carentes de condiciones mínimas de higiene y ausencia de toda clase de servicios urbanos y que para hacer frente a los problemas que plantea un crecimiento urbano desordenado, es indispensable disponer de instrumentos legales y políticas destinadas a regular la tenencia de la tierra comunal o de particulares y a contribuir en general, al mejoramiento de las condiciones de vida de los legítimos poseedores de los predios y sus familias.

Que debido a la variedad y creciente importancia de las funciones que tiene

que cumplir el organismo responsable de la regularización de la tenencia de la tierra, se considera conveniente fortalecer su estructura actual, ampliar sus atribuciones y redefinir sus objetivos; otorgarle personalidad jurídica y patrimonio propios, a fin de que disponga de los elementos necesarios para prever las necesidades de espacio derivados del crecimiento urbano.

Que el Comité para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, constituido como Organismo Descentralizado favorecerá el crecimiento racional y homogéneo de las zonas urbanas y contribuirá al bienestar de los habitantes de terrenos y fraccionamientos debidamente regularizados, al facilitarles la construcción o remodelación de sus viviendas.

## **4.2.- COMISIÓN PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA (CORETT).**

### **4.2.1.- CONCEPTO.-**

La Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, CORETT, es un organismo público descentralizado del Poder Ejecutivo Federal, de carácter técnico y social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objeto principal es regularizar la tenencia de la tierra urbana, en los asentamientos humanos irregulares ubicados en predios de origen social (ejidal y comunal y de propiedad federal). Así lo señala su artículo primero "La Comisión forma parte de la administración pública paraestatal del gobierno

federal. Por razones de su función, el organismo está integrado al Sector Social, que coordina la Secretaría de Desarrollo Social”.

#### **4.2.2.- PERSONALIDAD JURÍDICA.-**

Consiste en que CORETT cuenta con la suficiente independencia (respecto a la administración pública federal centralizada), y fuerza legal en lo referente a tramitar solicitudes de expropiación, en la ejecución de la misma y en la regularización de los terrenos: Ejidales, Comunales y Propiedad Federal.

#### **4.2.3.- PATRIMONIO PROPIO.-**

CORETT obtiene su patrimonio con la generación de sus recursos como son: la contratación y escrituración de lotes, por contrataciones a crédito, cambio de poseionario cuando los tramites de contratación se encuentran en un estado avanzado, las aportaciones del Gobierno Federal, las Dependencias y Organismos públicos, privados o bien de particulares, compra-venta de regularización de predios, entre otros.

#### **4.2.4.- OBJETIVO SOCIAL.-**

Es la regularización de la tenencia de la tierra en asentamientos humanos irregulares de origen ejidal, comunal y de propiedad federal en centros de población; mediante la realización de diferentes procesos de desincorporación agraria o adquisición de suelo para reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, y la consecuente enajenación y titulación de los lotes en favor de sus ocupantes.

Entre sus principales objetivos están:

1.- Regularizar la tenencia de la tierra en donde existan asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales, comunales y de propiedad federal;

2.- Promover la adquisición y enajenación de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda en coordinación con otras dependencias y entidades federales.

3.- Promover ante las autoridades competentes y órganos correspondientes, la expropiación y en su caso, la adopción del dominio pleno de predios de origen ejidal.

#### **4.2.5.- LOS ÓRGANOS DE LA COMISIÓN.-**

I.- El Consejo de Administración.- Es el órgano máximo de gobierno y tendrá a su cargo la programación estratégica de CORETT, la supervisión de la

marcha de la propia entidad y el control de sus actividades, para lo cual deberá establecer, en congruencia con los programas sectoriales, las políticas generales a las que deberá sujetarse el organismo, así como definir sus prioridades y expedir las normas que garanticen la congruencia entre el proceso de programación y los de presupuestación, evaluación y control.

El Consejo estará integrado por los siguientes miembros:

- 1.- El Secretario de Desarrollo Social, quien fungirá como Presidente;
- 2.- El Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social;
- 3.- Sendos representantes de las Secretarías de Hacienda y Crédito Público, de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca y de la Reforma Agraria; del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares; del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales; así como del Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal, y
- 4.- Los Directores Generales de Desarrollo Urbano y de Política y Fomento a la Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Social.

II.- El Director General.- Será designado por el Presidente de la República y le corresponderá la representación, trámite y resolución de los asuntos de CORETT. Contará con facultades de: Promover, ante las autoridades competentes, la desincorporación del régimen ejidal o comunal o del patrimonio inmobiliario federal, de predios con asentamientos humanos irregulares o que sean aptos para la constitución de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

III.- La Comisión contará con un órgano de vigilancia integrado por un Comisario Público Propietario y un Suplente, (designados por la Secretaría de Contraloría y Desarrollo Administrativo).

IV.- Una contraloría interna, un órgano de control interno, al frente de la cual habrá un Controlador Interno, quien auxiliará a los titulares de las áreas de auditoría, quejas y responsabilidades designados.

#### **4.3.- MODO OPERATIVO DE CORETT**

##### **4.3.1.-SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DE LOTES EN ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.-**

Es el inicio de los trámites para la obtención de la escritura de un lote asentado sobre terrenos expropiados a favor de CORETT. la cual deberá verificarse que no este en propiedad federal, zonas de reserva ecológica; ni de

riego o petroleras, zonas Arqueológicas o Históricas, zonas de riesgo como son (cañadas, barrancas, causes naturales de aguas, aún secos; taludes, hondonadas, minas, etc).

Así mismo dicha solicitud debe: acreditar o demostrar la posesión de su lote de manera continua, pacífica y de buena fe, mediante: Ser Mexicano, Acta de nacimiento y/o en su caso acta de matrimonio, cesión de derechos o constancia de asignación del lote o contrato de compra-venta entre particulares, Recibo de luz, o de agua, recibo de cooperaciones al ejido, al municipio o a la comunidad, identificación oficial (credencial de elector o pasaporte vigente o cartilla del servicio militar), pago de un anticipo a cuenta del costo de la escrituración o realizar el pago total de contado.

En caso de Ejidatarios o Comuneros, además de presentar la documentación anterior, deberán presentar el Certificado de derechos agrarios o la constancia actualizada emitida por la autoridad agraria con derechos vigentes, o en su caso, el censo del ejido realizado por el Registro Agrario Nacional.

#### **4.3.2.- SUBDIVISIONES Y FUSIONES DE LOTES PARA ESCRITURAR.-**

Es el trámite que se da a una solicitud a CORETT hecha por los posesionarios de los lotes, con el objeto de modificar la superficie del lote que se tiene registrada en los planos de CORETT, el cual deberá cumplir con las siguientes condiciones:

I.- Que los lotes que se pretendan subdividir o fusionar, aún no hayan sido escriturados, que no exista algún trámite ante notario o el Registro Público de la Propiedad.

II.- Que los titulares de los lotes que se pretendan subdividir o fusionar inicien el mismo día el trámite de "Solicitud de Regularización" ante CORETT.

III.- Que la cesión de derechos o constancia de asignación del lote o contrato de compra-venta entre particulares coincida con la superficie de la cartografía de CORETT.

Además de que deben presentar los siguientes requisitos:

I.- Identificación oficial (credencial de elector o, pasaporte vigente o, cartilla del servicio militar).

II.- Solicitud por escrito, dirigida al Delegado de CORETT correspondiente a su localidad, explicando los motivos; indicando el total de lotes resultantes en caso de subdivisiones y/o fusiones.

III.- Pagar de contado, los gastos de las subdivisiones y/o fusiones de los lotes implicados conforme a la tarifa autorizada.

#### **4.3.3.- CAMBIO DE NOMBRE DEL TITULAR EN LA SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN DEL LOTE.-**

Es el cambio de nombre del titular del lote, en los casos de cesiones de derechos, traspasos o fallecimientos.

## **CONDICIONES:**

I.- Que el lote no se encuentre en trámite ante notario, ni escriturado por, o ante CORETT o el Registro Público de la Propiedad.

II.- Que se haya cubierto al cien por ciento el adeudo con CORETT, por concepto de contratación.

III.- Que el titular haya realizado el trámite de "Solicitud de Regularización" ante CORETT.

Se acompañan con la siguiente documentación:

I.- Identificación oficial de las personas involucradas, (credencial de elector o pasaporte vigente o, cartilla del servicio militar).

II.- Solicitud por escrito dirigida al delegado correspondiente a la localidad del predio en cuestión; indicando los motivos y el tipo de cambio que desea, además:

III.- En caso de Cesión de Derechos: Escrito de la cesión de derechos.

IV.- En caso de Traspasos: Contrato de compra-venta.

V.- En caso de Fallecimiento: Acta de defunción del titular.

#### **4.3.4.- DOCUMENTOS QUE EXPIDE CORETT**

##### **4.3.4.1.- CONSTANCIA DE NO REGULARIZACIÓN.-**

Es un documento que se expide a solicitud de particulares, para que antes de iniciar el proceso de compra-venta de un terreno, se verifique si este se encuentra fuera de los polígonos expropiados por CORETT.

##### **4.3.4.2.- CONSTANCIA DE AFECTACIÓN.**

Es un documento que se expide a solicitud de particulares, para que antes de iniciar el proceso de compra-venta de un terreno, se verifique si su lote se encuentra afectado (junto a líneas eléctricas de la C.F.E., a los ductos de PEMEX, recintos portuarios y aéreos, litorales, carreteras y sus resguardos). Zonas de reserva ecológica; ni de riego o petroleras, zonas arqueológicas o históricas, zonas de riesgo: cañadas, barrancas, causes naturales de aguas, aún secos; taludes, hondonadas, minas, etc.

En estos casos los dictámenes correspondientes los proporciona la autoridad competente y no CORETT. Y si acaso por algún motivo se llegase a suscitar alguno de los supuestos anteriores entonces, el lote no se puede regularizar por las razones de seguridad o protección señaladas anteriormente, por encontrarse fuera de los perímetros de expropiación de CORETT.

#### **4.3.4.3.- CANCELACIÓN DE RESERVA DE DOMINIO.-**

Es la expedición de la "Constancia de No Adeudo" que libera el dominio que CORETT se reservó como garantía de recuperación por el crédito otorgado al titular de un lote, con motivo de haber contratado su regularización.

#### **4.3.4.4.- ENTREGA DE ESCRITURAS.-**

Es la entrega física del documento que acredita que una persona es propietario legítimo de un lote:

##### **REQUISITOS**

I.- El titular deberá acreditarse con identificación oficial (credencial de elector o, pasaporte vigente o, cartilla del servicio militar) en caso de no ser titular, acreditar la representación con carta poder notariada.

II.- Presentar la "Solicitud de Regularización" con la que inició su trámite.

III.- Presentar los recibos de pago que acredite haber cubierto al cien por ciento el costo de la regularización.

IV.- Presentarse el día y hora que se le indique para recibir la escritura original, firmando el recibo de la entrega correspondiente.

#### **4.3.4.5.- ELABORACIÓN DE TESTAMENTO DEL LOTE A REGULARIZAR.-**

Garantizar el cambio de la propiedad a quien indique el titular para los casos del fallecimiento de este último:

#### **CONDICIONES:**

- I.- Este trámite sólo es aplicable para el Distrito Federal.
- II.- El lote no debe estar escriturado por CORETT.
- III.- Que el titular haya realizado el trámite "Solicitud de Regularización" ante CORETT.

#### **4.4.-PROCEDE**

##### **4.4.1.- QUE ES EL PROCEDE**

El PROCEDE es un Programa de apoyo a la iniciativa campesina, voluntario y gratuito, que atiende a solicitud de parte (dicha solicitud es presentada por la Secretaria de la Reforma Agraria), respetando siempre la voluntad de los núcleos agrarios y cuya operación se sustenta en la organización y participación activa de los ejidatarios y comuneros, que se logra a través de sus asambleas, en las que con la presencia de un fedatario público

y con apego al marco jurídico-técnico establecido, deciden libremente la delimitación, destino y asignación de sus tierras.

Así el PROCEDE, que se puso en marcha el 10 de marzo de 1993, no representa la privatización de las tierras ejidales ya que sólo persigue su regularización mediante la expedición y entrega de los certificados y títulos correspondientes (la privatización en todo caso es posterior). La cobertura del programa es de 29 mil 951 ejidos y comunidades agrarias que agrupan a 3.5 millones de ejidatarios y comuneros, así como a 4.6 millones de parcelas y 4.3 millones de solares urbanos. La superficie de los ejidos representa el 50% del territorio nacional y la población ocupante representa a poco más del 25% del total de los habitantes del país. Entre los beneficiarios se encuentran incluidos, además de los ejidatarios y comuneros, los avecindados y posesionarios.

Sumarse al Procede, sin embargo, no es una decisión individual de los ejidatarios, sino que es una decisión tomada en la Asamblea ejidal. A ésta se le convoca con 30 días de anticipación; en una primera convocatoria debe instalarse con las tres cuartas partes del total de los ejidatarios; las resoluciones se toman con las dos terceras partes de los ejidatarios que asisten, y debe estar presente un representante de la Procuraduría Agraria y un fedatario público.

A la Asamblea le corresponde delimitar las áreas de uso común, de asentamiento urbano y parcelada, y tomar la decisión de certificar la posesión de la tierra de la manera que más le convenga, cumpliendo todas las formalidades y requisitos que la ley establece.

#### **4.4.2.-INSTITUCIONES QUE LA CREARON.-**

Las instituciones directamente responsables de su ejecución son: la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA), la Procuraduría Agraria (PA), el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) y el Registro Agrario Nacional (RAN), las cuales deben estar coordinadas para su correcto y sano funcionamiento, así como con la intervención de los tres ámbitos de gobierno y, de profesionistas privados como los fedatarios públicos y principalmente de los campesinos.

#### **4.4.3.- DEFINICIÓN.-**

El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, PROCEDE, surge a finales de 1992 como un instrumento cuya finalidad es la regularización de la propiedad social, mediante la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares.

#### **4.4.4.- EI OBJETIVO.-**

Dar certeza y seguridad jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los

individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben y soliciten.

#### **4.4.5-TRABAJOS QUE REALIZA.-**

Los trabajos de PROCEDE no sólo visualizan en la documentación agraria, sino que van más allá e impactan social y económicamente al sector agrario; ya que mediante el diálogo y la concertación, resuelve problemas y conflictos surgidos por la indefinición en la tenencia de la tierra, sabiendo con precisión lo que a cada campesino le pertenece, lo que propicia una mayor presencia de inversiones en el sector agropecuario, así como en otras actividades ligadas a los núcleos agrarios, como son las forestales, turísticas, de desarrollo urbano, así como celebrar libremente contratos de asociación, renta, aparcería o mediería.

#### **4.4.6.- PROCEDIMIENTO GENERAL OPERATIVO.**

Comprende un conjunto de actividades en las que intervienen: la Secretaría de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática y el Registro Agrario Nacional; así como los núcleos ejidales a través de sus Asambleas. Consta de diez etapas; 3 de ellas previas a la presencia de las instituciones en los núcleos ejidales, 5

etapas que se desarrollan al interior de los ejidos y las 2 últimas que corresponden a la formalización de los actos y acuerdos de la Asamblea y la certificación, inscripción y certificación de tales actos y finalmente, la entrega de certificados y títulos a los sujetos de derecho.

A continuación se detallan brevemente las actividades que se realizan en cada una de las etapas:

### **ETAPA I.- PROGRAMACIÓN DE COBERTURA**

La Secretaría de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática y el Registro Agrario Nacional, a través de los Comités Estatales definen y establecen la capacidad interinstitucional que existe en cada entidad para atender a los núcleos agrarios, realizando una programación general cuantitativa y cualitativa.

### **ETAPA II.- VALIDACIÓN DOCUMENTAL Y DE INCORPORACIÓN AL PROGRAMA.-**

La Secretaría de la Reforma Agraria hace entrega de las Carpetas Básicas que amparan las acciones agrarias que integran al núcleo ejidal; la

Procuraduría Agraria elabora el diagnóstico ejidal y se define ínter institucionalmente la viabilidad de incorporación del ejido al Programa.

### **ETAPA III.- COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.-**

La Procuraduría Agraria, realiza la promoción del PROCEDE ante los órganos de representación en aquellos ejidos con diagnóstico favorable; de aceptar los órganos de representación se emite la convocatoria para efectuar la Asamblea de Información y Anuencia.

### **ETAPA IV.- ASAMBLEA DE INFORMACIÓN Y ANUENCIA.-**

La Procuraduría Agraria, y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática en la Asamblea Ejidal cuyo quórum debe ser del 50 % más uno de los ejidatarios, informan a ésta sobre la naturaleza, objetivos y características de los trabajos a realizar en el PROCEDE, de aprobar la Asamblea su incorporación al programa, formaliza su solicitud al respecto al Registro Agrario Nacional, y designa una Comisión Auxiliar integrada por ejidatarios para los trabajos de identificación y delimitación de las tierras al interior.

## **ETAPA V.- TRABAJOS DE LA COMISIÓN AUXILIAR.-**

La Procuraduría Agraria, El Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, los integrantes de la Comisión Auxiliar, delimitan de conformidad con los colindantes sus linderos, elaboran un croquis de las tierras al interior del ejido, levantan las constancias de conformidad de colindantes e integran los expedientes individuales de los sujetos de derecho.

## **ETAPA VI.- ASAMBLEA DE INFORME DE LA COMISIÓN AUXILIAR.-**

Una vez concluidos los trabajos de delimitación de las tierras ejidales por la Comisión Auxiliar, la Procuraduría Agraria, y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, se lleva a cabo una asamblea en la que se presentan para su aprobación a los integrantes del núcleo ejidal: el croquis que define la delimitación de las tierras, las constancias de conformidad de linderos, la lista de posibles sujetos de derecho y se informa sobre el avance en la integración de los expedientes individuales.

## **ETAPA VII.- TRABAJOS DE MEDICIÓN Y GENERACIÓN DE PRODUCTOS CARTOGRÁFICOS.-**

Una vez aprobados por la Asamblea los trabajos de delimitación de las tierras al interior del ejido, el INEGI, lleva a cabo los trabajos de medición y el

levantamiento de cédulas de información de los atributos de las diferentes áreas: uso común, asentamiento humano, zona parcelada, parcelas y solares. Los datos de medición son procesados y validados y se editan e imprimen los productos cartográficos de las mediciones realizadas.

## **ETAPA VIII.- ASAMBLEA DE DELIMITACIÓN, DESTINO Y ASIGNACIÓN DE TIERRAS.-**

Concluidos los trabajos de medición, la generación de productos cartográficos y la integración de los expedientes individuales, los planos resultantes del PROCEDE se exhiben durante un lapso de 8 a 15 días previos a la Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación de Tierras que en términos de Ley debe ser convocada con 30 días de anticipación en la cual con la presencia de un Fedatario Público y con un quórum mínimo del 50% más uno, los integrantes del núcleo ejidal aprueban: relación de sujetos de derecho, planos del ejido, asignación de derechos sobre las tierras de uso común y de parcelas, reconocimiento o asignación de solares y la solicitud de inscripción al RAN.

## **ETAPA IX.- INSCRIPCIÓN DE ACTAS Y PLANOS Y EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS Y TÍTULOS.-**

La Procuraduría Agraria entrega el Expediente Final al Registro Agrario Nacional para su calificación, registro e inscripción de los acuerdos de asamblea así como de los planos y de proceder, se expiden los certificados y títulos, previa inscripción de éstos últimos en el Registro Público de la Propiedad.

## **ETAPA X.- ENTREGA DE DOCUMENTOS A BENEFICIADOS.-**

La culminación de los trabajos del PROCEDE se da cuando el Registro Agrario Nacional, previa identificación de los interesados, hace entrega a integrantes de los núcleos ejidales de sus respectivos certificados o títulos que amparan sus derechos sobre las tierras del ejido.

El Procede no ha avanzado más rápido debido a controversias de linderos y carencia de documentación básica, así como por no ser obligatorio, entre otros motivos. No obstante, la obtención de varios tipos de apoyo en el campo están condicionados a la presentación de los certificados de posesión, como ocurre en el caso de los créditos.

Echar a andar el Procede requirió de cambios en el sector institucional agrario, la Secretaría de la Reforma Agraria (SRA) mantuvo sus funciones de capacitación, organización, promoción del desarrollo agrario y el ordenamiento y regularización de la propiedad rural; pero se desconcentró la dirección del registro agrario nacional y se creó el Registro Agrario Nacional (RAN), con el propósito de eficientar las actividades de registro sobre las modificaciones de la propiedad de la tierra y los derechos sobre la misma. Asimismo, se crearon los Tribunales Agrarios (TA) y la Procuraduría Agraria (PA) como órganos especializados para la administración y la procuración de la justicia agraria.

La señal más reciente del reposicionamiento de las instancias urbanas es que la CORETT, que hasta febrero de 1999 pertenecía al sector agrario, ha sido sectorizada en la Secretaría de Desarrollo Social, con lo cual se fortalece la coordinación interinstitucional entre ambas entidades. La sectorización implica que la CORETT, además de que continúe y fortalezca sus tradicionales actividades de regularización de la tenencia de predios ejidales, ahora pueda adquirir terrenos desocupados de propiedad federal, estatal, municipal y aun privada, además de ejidales.

La Corett se constituye así en una instancia que articula los ámbitos institucionales urbano y agrario, y que impulsa un trabajo más cercano con los gobiernos municipales y estatales, con quienes debe coordinarse para impulsar

proyectos específicos de construcción de vivienda popular o para crear reservas territoriales. De alguna manera, la sectorización se da como efecto de que las sociedades entre el sector ejidal y el capital privado iniciadas en 1992 han tenido poco eco, y de que el programa PISO tampoco ha cumplido las expectativas puestas en él; de esta forma, la participación de las entidades gubernamentales sigue siendo fundamental.

## **CAPITULO 5.- INVESTIGACIÓN PRÁCTICA DEL TRABAJO DE CORETT**

En nuestro país existen miles de Ejidos y Comunidades las cuales están en calidad de irregulares, pero en razón de la investigación se abordará un caso real en el Estado de Michoacán, México.

### **PROBLEMÁTICA ACTUAL EN EL ESTADO DE MICHOACÁN**

#### **CAUSAS QUE LO ORIGINAN.-**

En el estado de Michoacán actualmente existen muchos ejidos y comunidades que no han sido regularizados debido a que las personas que forman parte del Comisariado Ejidal o Comunal anteponen sus intereses personales por encima del bienestar del Ejido y la Comunidad, debido a que cuando CORETT comienza a desempeñar su trabajo de regularización de la tenencia de la tierra, tiene como primera tarea el tener el consentimiento del Comisariado Ejidal y la Asamblea, pero el Comisariado y la Asamblea al oponerse a tal regularización del Ejido y Comunidad, CORETT se ve un tanto limitado para realizar sus trabajos y técnicamente no puede realizar nada.

Principalmente las causas que originan que la Asamblea y el Comisariado se opongan a la regularización de la tenencia de la tierra es porque a todos los miembros del Ejido se les cobra una contribución periódica y al llegar CORETT a querer regularizar lógicamente el Comisariado ve esto

como un problema y por ello se opone tan rotundamente a que CORETT intervenga en su Ejido o Comunidad.

Así mismo miembros del mismo ejido o comunidad comienzan a inducirles ideas erróneas a los demás Ejidatarios y Comuneros respecto a lo dañino que podría ser que CORETT regularice la tenencia de la tierra en su Ejido o Comunidad, aludiendo “Que es solo otra forma de cómo el Gobierno los quiere despojar de sus tierras y que la indemnización que se les va a dar es pobre e insignificante y que además que CORETT les va a cobrar por un derecho que ellos poseen el cual es escriturarles”, y claro los Ejidatarios y Comuneros al ver que les dicen esto lógicamente se muestran inconformes y molestos por tal situación y por ello cuando CORETT desea regularizar esas zonas Ejidales y Comunales se encuentra con varios obstáculos como son: La Asamblea, el Comisariado y la población Ejidal y Comunal.

### **CASO PRÁCTICO EN EL MUNICIPIO DE PARACUARO EN EL POBLADO DE LLANOS DE ANTUNEZ.**

Actualmente CORETT esta realizando sus trabajos en el Municipio de Paracuaro en la Comunidad de Llano de Antunez en el Estado de Michoacán dicho poblado esta conformado por un poblado de 625 ejidatarios, en el cual ya esta publicado el decreto expropiatorio en el Diario Oficial de la Federación el día 20 de Agosto de 1990 y esta fijada la indemnización por esa zona con un

valor superior al millón de pesos, y hasta la fecha a sufrido varias actualizaciones dicha indemnización.

CORETT no ha podido realizar los trabajos de regularización en tal poblado en virtud de que tanto el Comisariado Ejidal así como la Asamblea y los mismos ejidatarios se oponen a tal regularización, pero son diferentes las causas por las que se oponen estos:

El Comisariado Ejidal y la Asamblea se oponen ya que debido a tal regularización de la tierra esto les acarrea que dicho poblado comience a unirse al Municipio de Paracuaro Michoacán, y con ello las aportaciones que hacen al Ejido de manera periódica pasarían a ser parte del Municipio antes citado, ya que dichas cuotas están basadas para el beneficio del poblado de Llano de Antunez, para que se tengan mejores servicios pero en la realidad se ve que no es así ya que carecen de muchos servicios públicos necesarios e indispensables como son: Alumbrado público, agua potable, saneamiento, limpieza, entre otros y sólo el único servicio que poseen son la luz en los hogares del poblado y no en su totalidad, por lo que se desprende que dichas aportaciones periódicas se quedan con las personas que integran el Comisariado ejidal y en la Asamblea más nunca en dichas autoridades ejidales como debería ser.

El problema consiste en que al momento de que algún funcionario de CORETT, se presenta ante las autoridades de ese ejido, se llega a un acuerdo

común en el cual ambos se van a ver beneficiados pero luego se desconocen dichos acuerdos a los que se había llegado debido a que los intereses particulares de los miembros que representan esas autoridades ejidales no se ven satisfechos en su totalidad y buscan un interés adicional sin pensar en los beneficios que llevaría consigo tal regularización.

### **BENEFICIOS GENERALES QUE SE OBTIENEN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.**

Sin lugar a dudas los trabajos que desempeña CORETT son de vital importancia en cualquier zona ejidal, comunal o federal ya que con ello no sólo cambia el régimen de propiedad de ser comunal pasa a formar parte de la pequeña propiedad sino que además trae consigo otros beneficios como lo son:

**1.- MEJORES SERVICIOS PÚBLICOS QUE PRESTE EL MUNICIPIO BENEFICIADO.-** Ya que al regularizarse y al formar parte del Municipio de Paracuaro, Llano de Antunez comenzaría a tener mayores servicios como son el Alumbrado Publico, Sanidad, Agua potable, Alcantarillado entre otros más que presta el Municipio y que Llano de Antunez carece debido a su actual condición ejidal.

**2.- DAR CERTEZA JURÍDICA A LOS TESTAMENTOS.-** Debido a que al momento de fallecer los Ejidatarios, Comuneros o Posecionarios los bienes que les pertenecían, pasan a ser del comisariado, por lo que en la gran

mayoría su esposa, hijos , padres y demás dependientes económicos del difunto no tienen plena seguridad de que ese patrimonio va a pasar a sus manos debido a que pueden surgir extraños o terceros interesados y despojarlos de lo que por derecho les corresponde.

**3.- INCREMENTA EL VALOR DE LAS PROPIEDADES.-** debido a que al pasar a otro régimen de propiedad esto incrementa la plusvalía del terreno para en caso de venderlo este sería más atractivo debido a que se tiene un título de propiedad y no sólo un simple título de posesión.

**4.- ES MÁS FÁCIL EL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS.-** Para cuando deseen imponerle algún tipo de carga a sus bienes inmuebles y para obtener un crédito que ellos necesiten para impulsar algún negocio o hacer crecer alguno ya existente, y al tener un título de propiedad esto hace más fácil el otorgamiento de dicho crédito debido a que las políticas de los bancos en la actualidad es otorgarle mayor Facilidad de crédito a la pequeña propiedad por cuestiones de protección y seguridad.

**5.- EL MUNICIPIO SE ALLEGA DE CAPITAL FRESCO COMO ES EL PAGO DE IMPUESTOS.-** Debido a que como son nuevas propiedades con las que va a contar ese municipio son por lo tanto nuevos ingresos que antes no había obtenido y debido a que como CORETT para poder regularizar necesita un mínimo para poder realizar tal regularización exige el 80% del total de esa población y por tanto es considerable el número de ingresos que obtendría ese Municipio con esa Regularización.

## **6.- SE INCREMENTA LA INVERSIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA.-**

Ya que como el Municipio es más grande por consiguiente la mancha urbana va creciendo el índice poblacional igualmente y esto genera mayor número de empleos, esto genera grandes ingresos para los inversionistas, pobladores y el municipio, y si a eso le agregamos: la Zona Geográfica, la especialización en determinada región para que se produzcan ciertos bienes de excelente calidad y bajos costos de producción, hace a dicho municipio un lugar muy atractivo para invertir.

**7.- CREACIÓN DE NUEVAS FUENTES DE TRABAJO.-** Es lógico que al instalarse una empresa esto acarrea nuevas fuentes de trabajo y no sólo ello sino además mayor grado de capacitación, educación, incrementa el nivel económico de la población, y es benéfico para todo el municipio además que está estrechamente relacionado con el punto anterior.

## **BENEFICIOS QUE TENDRIA EL POBLADO DE LLANO DE ANTUNEZ AL SER REGULARIZADO POR CORETT.**

Los beneficios que acarrearía la regularización de la tierra en el poblado de Llano de Antunez en el Municipio de Parácuaro, Michoacán son enormes debido a que con ello los mismos ejidatarios:

1.- Tendrían una mayor certeza jurídica sobre la propiedad de sus tierras,

2.- Al momento de fallecer no tendrían tantas dificultades al realizar el testamento, dicho poblado se uniría al municipio de Paracuaro y con ello tendría mayores y mejores servicios públicos,

3.- Serían sujetos de crédito y ya podrían imponerle alguna especie de carga a sus tierras.

4.- Aumentaría el valor de sus tierras.

Pero dichos ejidatarios desconocen tales benéficos y solo ven los puntos en contra que acarrearía la Expropiación de sus tierras por parte de CORETT, como son:

1.- Que sería despojados de sus bienes.

2.- Que se les va a pagar por ello una cantidad muy raquítica.

3.- Que al momento de escriturar CORETT va a cobrar precios demasiado elevados.

4.- Van a comenzar a pagar servicios que ellos consideran que se les tienen que otorgar gratuitamente como son alumbrado público, agua potable, entre otros.

Al ver esta serie de desventajas lógicamente los ejidatarios se muestran un tanto inconformes y molestos por lo que al estar CORETT en el poblado inmediatamente comienzan a reaccionar nerviosos y muchas veces agresivos con el personal de CORETT, a los cuales los insultan y tratan de agredirlos con el objeto de que abandonen la población y no vuelvan.

Dentro de ese poblado una persona llamado Pitonicio pero lo conocen por el seudónimo del PITAS es un ejidatario de edad avanzada el cual tiene gran importancia dentro de dicho poblado, esta persona influye en la mentalidad de los otros ejidatarios debido a que como ha vivido toda su vida dentro de la comunidad es conocido de todos los ejidatario y se ha ganado su confianza y aprecio y su opinión tiene un verdadero peso dentro de dicho Poblado, y por tal motivo el Comisariado ejidal se vale de esta persona para que mal aconseje a los demás ejidatarios para que no acepten la regularización de la tierra, ya que convoca constantemente a reuniones a todos los pobladores y les dice que “Primero que Llano de Antunez se convierta en Municipio y luego que se regularice la tenencia de la tierra, lo cual es ilógico ya que como se va a conformar un Municipio en una zona Ejidal y más aún para que se convierta en Municipio se requiere una cantidad determinada de habitantes los cuales no los tiene, por lo que seria mejor que dicho poblado se uniera al Municipio de Paracuaro y se beneficiaria más el poblado.

Pero al ver dicha problemática CORETT determino dialogar con el Comisariado ejidal para que se fijen políticas para el dialogo pacifico y

acuerdos en común para beneficio de ambas partes pero el Comisariado Ejidal se opone rotundamente al dialogo y a la celebración de algún tipo de acuerdo.

Por lo que CORETT necesita realizar una mayor promoción de las ventajas que trae el regularizar la tenencia de la tierra en dicho poblado y tratar de recolectar personas que deseen tal regularización pero ante todo lo que se requiere es primordialmente que el Comisariado ejidal y la Asamblea no antepongan sus intereses personales por encima del interés del poblado debido a que como son órganos representativos del ejido su obligación es velar por el beneficio del Ejido.

## ANÁLISIS INTERPRETATIVO

La situación de la tenencia de la tierra desde la época anterior al movimiento armado de 1810 que fue uno de los principales alentadores para el movimiento armado de ese entonces ha sido y es hasta la actualidad uno de los problemas que no ha quedado plenamente definido, en virtud de que en un principio las clases mas desprotegidas y marginadas no poseían ningún bien y mucho menos un espacio de tierra propia para cultivarla o asentarse en ella, sino al contrario esa tierra se encontraba en grandes extensiones acaparada en las manos de unos cuantos lo cual significaba que existía una mala distribución del reparto de la tierra, por lo que al verse tales desigualdades surgieron caudillos para combatir tales irregularidades entre los principales están El Cura Miguel Hidalgo y José María Morelos y Pavón, los cuales alentaron y dirigieron al pueblo para la guerra de Independencia y para que existiera una mayor igualdad en el territorio.

Consumada la Independencia con la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de Octubre de 1824 se realizaron ensayos colonizadores para proteger el territorio y alentar actividades agrícolas, pero no había una real política agraria, por lo que con la reforma la política agraria se propone redistribuir la propiedad de las tierras a favor del grueso de la población esto afectaba el clero y así surgió la ley de desamortización de 1856 con la cual se incorporan al desarrollo económico las corporaciones civiles y eclesiásticas convirtiendo a los arrendatarios en propietarios.

En la administración de Porfirio Díaz su política agraria fue colonizar terrenos baldíos, nacionales y demasías a favor de personas físicas y morales que muchas de las veces eran extranjeros, todo esto llevaba a crear los grandes latifundios y la fuerza de los hacendados en contra de los labradores pobres.

Estos fueron de los motivos que hicieron que México se levantara en armas en 1910.

A partir de ese movimiento tan trascendental comenzaron a existir una serie de Planes y legislaciones que en muchas de ellas se abordó lo que era el reparto justo de la tierra, así pues el mas grande fruto lo fue el 5 de Febrero de 1917 cuando surgió nuestra actual carta magna, la cual establecía en su artículo 27 Constitucional lo que era una nueva modalidad en la posesión de la tierra denominada Ejido y la Comunidad que son las principales, y entonces comenzaron a existir las personas llamadas Ejidatarios y Comuneros que lógicamente son quienes iban a poblar esas tierras, se combata rotundamente lo que es el Latifundismo para aquellos que poseían enormes extensiones de tierra, las que les fueron despojadas y repartidas entre los pobres y marginados.

En dicho artículo 27 Constitucional se les comienza a reconocer una serie de derechos y prerrogativas a los Ejidatarios y Comuneros pero también se les fijaba una serie de restricciones a tal posesión, como lo era el que no podían disponer libremente de ellas y por tanto eran IMPRESCRIPTIBLE, INALIENABLE E INTRANSMITIBLE, y en ningún caso podrá cederse, traspasarse, arrendarse,

hipotecarse o enajenarse, siendo inexistentes los actos que se ejecuten o pretendan ejecutarse en relación a ello.

Esta limitación principalmente existía para que el Ejidatario y Comunero no fuera engañado para que vendiera sus tierras a un muy bajo costo por su misma necesidad económica, por lo que se estableció un órgano denominado Ejido el cual iba a ser el encargado y dueño de esa superficie ya que este va a vigilar el bienestar y correcto funcionamiento del Ejido y cualquier acto concerniente a este el sería conecedor de ello, dicho órgano esta conformado de lo que es La asamblea que es el “Órgano mas importante y supremo del Ejido con facultades de decisión dentro del ejido, conformado por la totalidad de los titulares de derechos ejidales que expresan su voluntad en reuniones periódicas de resolución que se relacionan con su vida interna, en materia de organización, desarrollo y aspectos sociales” en segundo termino esta el Comisariado Ejidal y de bienes Ejidales “Es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido, Esta constituido por un Presidente, un Secretario y un Tesorero”, así mismo existe un Consejo de Vigilancia, una junta de pobladores.

Por muchos años se siguió contemplando las restricciones a la tierra Ejidal y Comunal y no fue sino hasta las reformas Constitucionales de 1992 en la cual se le da plena libertad al Ejidatario para que pueda disponer libremente de sus bienes los cuales ya no tienen esas restricciones a la propiedad como lo eran IMPRESCRIPTIBLE, INALIENABLE E INSTRANSMITIBLE, ahora con esas

nuevas reformas ya podía disponer libremente de sus tierras sin la necesidad de la aprobación previa del Ejido.

Así mismo se estudia un fenómeno de la propiedad llamado Expropiación, que significa aquella afectación a la propiedad de los particulares en la cual como principal objetivo es satisfacer una necesidad la cual la llaman causa de utilidad pública y mediante una previa indemnización en dinero que se le hace a la persona que se le va expropiar dicho bien.

Pero el verdadero propietario de la tierra es sin lugar a dudas la Nación la cual puede disponer libremente de ella por lo que la misma ley prevé un fenómeno llamado expropiación y este surge debido a que día a día va creciendo la población y con ello las necesidades y los satisfactores no son los suficientes para cubrir totalmente tales necesidades es por ello que surge la Expropiación para que determinadas necesidades consideradas como principales en determinadas zonas geográficas sean satisfechas y se da entonces lo que es la Utilidad Pública, pero debe entenderse que la expropiación no va a recaer en cualquier bien sino que se va a realizar un estudio exhaustivo y detallado del lugar donde sería más apto para realizar tal expropiación y se comienzan a realizar los trabajos necesarios para llevar a cabo lo que es la expropiación de manera lícita se fija lo que es un avalúo para saber el monto de la indemnización se comienza a realizar el proyecto de decreto expropiatorio el cual es firmado por el presidente y refrendado por el personal que se requiera para ello, después se publica en el Diario Oficial de la Federación.

Pero la misma ley establece una forma de cómo la persona que fue objeto de la expropiación pueda de nuevo recuperar sus bienes es mediante la Reversión y esta se da cuando la causa de utilidad pública por la que fue expropiado el bien no se ha hecho o por que no se ha dado la indemnización Constitucional por tal expropiación, el particular esta facultado para pedir que le sea devuelto su bien objeto de expropiación.

Sin lugar a dudas la población va creciendo a pasos agigantados y por ello como se menciono anteriormente las necesidades también, la mancha urbana se extiende mas y mas a aquellas zonas consideradas como Ejidales y Comunales, las personas al no tener en donde vivir se asientan en aquellas zonas por lo que se da otra figura llamada Asentamiento Humano Irregular, por lo que dichas personas comienzan a poblar en gran número aquellas zonas ejidales y comienzan a construir en ellas sus casas y forman su comunidad y al querer poseer un titulo que les ampare su propiedad y al no poseerlo existía y existe hasta la actualidad un enorme descontento social por tal irregularidad, por lo que en 1976 se crea un organismo del gobierno federal para satisfacer tal necesidad llamado "Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETT", el cual se va a encargar de realizar esos trabajos de regularización de la tenencia de la tierra, en los cuales dicho asentamiento deberá ubicarse en zonas ejidales, comunales y de propiedad federal, así como deberá poseer los documentos necesarios e indispensables como son el plano de dotación y ampliación del ejido, actas de ejecución de los decretos presidenciales, expropiaciones anteriores y

planos de confirmación y titulación de bienes comunales, así como otros requisitos que exige CORETT para poder utilizar los criterios de selección.

CORETT trabaja mediante una solicitud hecha por el propio interesado hecho esto CORETT evalúa la solicitud y al ser esta aprobada se envía para la creación, aprobación y publicación del decreto de expropiación que se hace de la zona ejidal o comunal y para que sea procedente el 80% del total de la zona ejidal o comunal debe estar el asentamiento humano, el cual se paga una indemnización por esas tierras que adquiere CORETT y hace su inscripción en el Registro Publico de la Propiedad y después las vende a los interesados a valor comercial.

Pero como CORETT se veía un tanto ineficiente debido a la gran demanda de regularización de la tenencia de la tierra y al no poder satisfacer esas necesidades se crea con las reformas de 1992 otro organismo llamado "Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares", PROCEDE, en el cual se le da la libertad a los ejidatarios para que realicen sus trabajos para la regularización de la tenencia de la tierra en la cual se van a auxiliar de otras Secretarías y Organismos como son la Secretaría de la Reforma Agraria, El Registro Agrario Nacional, entre otros con la finalidad de que el ejidatario y comunero facilite y agilice los tramites.

Por lo que se puede concluir que desde un principio la situación de la propiedad de la tierra ha sido y es un problema que hoy en día subsiste y que la

mayoría de los mexicanos se enfrentan, desde aquellas personas que lucharon por defender su identidad como individuos y para adquirir derechos que les pertenecían hasta la actualidad con la serie de fenómenos sociales, culturales, políticos y demás que se viven en el México contemporáneo.

## CONCLUSIONES

Se concluye al realizar el estudio del presente trabajo las causas que alentaron a la población mexicana a levantarse en armas por diversos factores que influyeron en su conducta, como lo fue el maltrato que recibían, la pobreza en la que vivían, el no tener acceso a la educación y no tener patrimonio propio, todo esto origino al movimiento revolucionario en México el cual dio como resultado el liberar a la nación del yugo extranjero, surgiera una constitución que convirtiera en ley los ideales de los precursores de la independencia y de tantos caudillos, un trato justo a los nacionales, abolir la esclavitud, una distribución equitativa de la tierra (el reparto de la tierra) y con ello surgiera el ejido y la comunidad.

Los ejidos y comunidades son tan relevantes que se incorporaron a la actual constitución política de los estados unidos mexicanos de 1917, así mismo, se realiza un análisis de esos nuevos regimenes de propiedad como se encuentran conformados, las autoridades que tiene cada régimen, las personas que habitan en él, los derechos que tienen estos, y como en un principio dichos regímenes de propiedad eran tan restringidos y toda la serie de prohibiciones que tenían como ser inembargables, imprescriptibles, inalienables, hasta el año de 1992 cuando se reforma el artículo 27 constitucional y con ello se faculta al ejidatario para que disponga libremente de sus tierras.

Debido a la expansión demográfica en las zonas urbanas y al invadir sus periferias se empezaron a crear los asentamientos humanos irregulares en aquellas zonas de carácter ejidal o comunal mismas que hasta la actualidad subsisten.

Por la situación de irregularidad, se crea una figura denominada expropiación, que es un fenómeno de la propiedad, en el que una persona se puede ver afectada por tal fenómeno, es realizada por el gobierno para atender necesidades de interés público y mediante indemnización, pero la ley prevé otra figura que va en contra de la expropiación cuando está no cumple con los requisitos que marca la propia ley y es la reversión.

La regularización de la tenencia de la tierra hecha por el gobierno es por medio de órganos que el mismo crea para ese fin el cual los enviste de todas las atribuciones para ese cometido las cuales son: CORETT Y PROCEDE.

Mientras que CORETT se encarga de la regularización de los asentamientos humanos que guarden un carácter de irregular en zonas ejidales, comunales y propiedad federal, la cual adquiere los terrenos para si misma y después los enajena, el procede se encarga de la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares, a los que tengan derecho a ello.

## PROPUESTAS

Desde que se dio en nuestro país la figura jurídica del reparto de la tierra y se plasmó en la constitución política mexicana de 1917, las nuevas formas de tenencia de la tierra: Ejido y la Comunidad, comenzaron a suscitarse una serie de problemas con el paso del tiempo debido a que los asentamientos humanos van en aumento y esto origina que la mancha urbana crezca extendiéndose a sus periferias donde existen en la mayoría de los casos ejidos y comunidades y es ahí donde comienza el problema de los llamados asentamientos humanos irregulares, debido a ello se crean organismos cuya función primordial es la regularización de la tenencia de la tierra tal es el caso de CORETT, dicho órgano, que surgió en 1974 y desde ese entonces hasta 1997 ha promovido cerca de 1,500 decretos expropiatorios en terrenos ocupados por asentamientos humanos irregulares en una superficie de 130 mil hectáreas y logró la comercializar 2 millones de lotes, o el PROCEDE (10 de marzo de 1993), en la que la cobertura del programa es de 29 mil 951 ejidos y comunidades agrarias que agrupan a 3.5 millones de ejidatarios y comuneros, así como a 4.6 millones de parcelas y 4.3 millones de solares urbanos.

del análisis de estos datos podemos darnos cuenta de la importancia que tienen los organismos públicos creados con el objeto de regularizar la situación de la tenencia de la tierra, tal es el caso de CORETT que su función primordial es la escrituración y titulación de la propiedad, en zonas ejidales, comunales y propiedad federal, y en la década de los noventa se creó un

nuevo organismo llamado procede, el cual tiene como finalidad es la certificación de derechos ejidales y titulación de solares, por lo que se desprende que CORETT, su objeto es el cambiar el régimen de propiedad de ser ejidal pasar a ser pequeña propiedad, y con ello titular y escriturar a los poseedores de dichas tierras irregulares, y procede su finalidad es la entrega de certificados parcelarios y/o certificados de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como de los títulos de solares en favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así lo aprueben y soliciten, más nunca cambia el régimen de propiedad, sino su función es regularizar la tenencia de la tierra en el sector agrario, más nunca la privatización.

pero se puede observar que ambos planes no han tenido el éxito deseado debido a que se encuentran con muchos obstáculos de diversos tipos como son: burocráticos, que no se ajustan la propuesta económica a lo que se desea, exceso de etapas procedí mentales, entre otros más.

por lo anteriormente expuesto y dada la situación actual en materia de regularización de asentamientos humanos irregulares propongo:

**PROPUESTA.-** Una fórmula con probabilidades de enfrentar con éxito la excesiva irregularidad de asentamientos humanos en zonas ejidales y comunales, deberá ser a través de ser una participación conjunta de autoridades, propietarios del suelo e inversionistas en el sector Inmobiliario, (privado) para generar ofertas diferenciadas de suelo, por lo que sería

conveniente que el gobierno federal por medio de la Secretaria de la Reforma Agraria (SRA) y de la Procuraduría Agraria (PA) hiciera una licitación con Inmobiliarias pertenecientes a la iniciativa privada, para que está regularice los asentamientos humanos apoyándose con la CORETT y el PROCEDE.

dicha regularización de aquellos asentamientos humanos se haría mediante tres etapas:

- 1.- PRIMERA ETAPA: la obtención de certificados.
- 2.- SEGUNDA ETAPA: la fusión de tierras.
- 3.- TERCERA ETAPA: regularización por desincorporación.

Al obtener el permiso por la Secretaria de la Reforma Agraria (SRA) la inmobiliaria, el Registro Agrario Nacional (RAN) le proporcionará una lista de los ejidos que están inscritos y en condiciones de ser regularizados y además se investigará acerca de que si está dentro de los planes de desarrollo urbano del municipio a que pertenecieren para comenzar con la regularización de esa zona. una vez que la inmobiliaria ha seleccionado el ejido deberá entonces notificárselo de nuevo al RAN y este entonces pondrá a la inmobiliaria en contacto directo con la asamblea ejidal del ejido en cuestión para que

comiencen los tramites de regularización, y al reunirse estos discutirán acerca del proyecto en cuestión y ajustarán el precio del suelo tomando como base:

- 1.- su valor comercial
- 2.- el grado de infraestructura con el que cuente.
- 3.- la extensión del ejido.
- 4.- dicho valor tendrá una vigencia de un año.

Al estar de acuerdo acerca del precio en el que se les va a comprar firmaran un acuerdo todos los miembros del Ejido así como los miembros de la asamblea ejidal y ratificado ante la fe de un notario público, y una vez hecho esto entonces se esta en condiciones de regularizar.

#### **PRIMERA ETAPA: LA OBTENCIÓN DE CERTIFICADOS.**

Para comenzar los trabajos de regularización en donde de manera conjunta (la inmobiliaria, el PROCEDE y la asamblea ejidal respectiva), realizarán los trabajos tendientes a emitir los certificados parcelarios y de uso común tomado las siguientes consideraciones: medidas y colindancias, superficie del terreno, si hay divisiones o fusiones de terrenos, si están en

zonas de alto riesgo: (cañadas, causes de ríos, barrancas, entre otros), para con ello emitir un informe final el cual será aprobado y ratificado por un notario público y una vez hecho esto se expedirán los correspondientes certificados parcelarios, certificados de uso común y se podrá titular los solares a los que tengan derecho a ello.

## **SEGUNDA ETAPA: LA FUSIÓN DE TIERRAS**

Una vez que se han obtenido los certificados antes citados entonces la inmobiliaria se reunirá con la asamblea ejidal y con todos los ejidatarios y celebraran contratos de promesa de compra-venta de manera individual celebrados ante la fe de un notario público en donde se hace la especificación de que se venderá a un precio pactado con anterioridad y una vez hecho esto entonces se comenzará a realizar las fusiones de tierras en donde se designará un representante (que será un ejidatario elegido por la misma asamblea ejidal y que además este sea previamente a su designación un socio de dicha inmobiliaria (Esto es para satisfacer el artículo 80 de la Ley Agraria).

Dichas fusiones se realizarán en base a un mapa de fraccionamiento del Ejido en donde se realizaran las mencionadas fusiones pero tomando en consideración que no rebasen al equivalente al cinco por ciento (5%) de las

tierras ejidales ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad. Y al ya tener dichos nuevos certificados (los que se originaron con motivo de las fusiones) se comenzará entonces con la tercera etapa.

### **TERCERA ETAPA.- REGULARIZACIÓN POR DESINCORPORACIÓN**

Al ya contar con los certificados con su respectivas fusiones entonces se comenzará a desincorporar el ejido regularizando de manera particular con ayuda de la CORETT, en donde está su trabajo comenzará la expropiación temporal de dicho predio a favor de CORETT y una vez que se realiza tal expropiación y se regulariza dicha zona con su correspondiente titulo de propiedad ahora dicho ejidatario vende de manera particular ante la inmobiliaria y está a su vez comienza con los trabajos de fraccionamiento y venta de terrenos tomando como base para tal fraccionamiento los certificados antes de que se realizarán las fusiones.

Una vez hecho las tres etapas antes citadas entonces se está en condiciones de regularizar la inmobiliaria comienza a realizar un mapa de cómo se va a urbanizar la zona con la aprobación del municipio a que pertenezca dicho ejido en las que se va a tomar en cuenta:

- 1.- Las zonas destinadas para casa habitación.

2.- Las zonas destinadas para actividades públicas (parques, jardines, bibliotecas, etc.)

3.- Las zonas destinadas para servicios públicos (en estas el Municipio deberá ser muy cuidadoso debido a que sólo puede seleccionar terrenos para necesidades de utilidad pública que no cuente con ellas y que sean necesarias para el municipio).

4.- las zonas destinadas para la industria.

## **BENEFICIOS**

En primer lugar la asamblea ejidal obtendría un mayor ingreso con motivo de la expropiación debido a que la inmobiliaria va a entregar integro el pago que realice CORETT con motivo de la expropiación más otra cantidad adicionada a está para que con ello sea más tentador el regularizar de está manera.

Otro beneficio seria que mediante este procedimiento se reducirían etapas y con ello tiempo para la regularización.

Debido a que el Municipio que se va a ver beneficiado con motivo de la regularización estuvo enterado dentro del procedimiento de regularización y aprobó el mapa presentado por la inmobiliaria por lo tanto al ser ya regularizada esa zona dicho municipio ya no pondrá tantas obstáculos.

Así mismo se va a allegar de nuevos impuestos como son pago de prediales, saneamiento, y se contara con servicios como son: (luz, agua, pavimentación, alcantarillado, entre otros más).

También la iniciativa privada vera más tentador invertir en ese Municipio debido a que es mas grande y por consiguiente e provechoso invertir en el.

El valor del suelo seria mayor además de que esas zonas ya estarían regularizadas y con ello se estaría dando fin a lo que son los asentamientos humanos irregulares.

## **BIBLIOGRAFIA**

**1.- CHAVEZ PADRON, Martha**

“Derecho Agrario en México “

11ª E. México Porrúa 1997

**2.- CHAVEZ PADRON, Martha**

“Derecho Agrario en México “

13ª Ed. México Porrúa 2000

**3.- CÓDIGO AGRARIO Y LEYES COMPLEMENTARIAS**

Colección Porrúa

Vigésima Primera Edición

México 1970

**4.- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

**5.- GARCÍA RAMIREZ, Sergio**

“Elementos de Derecho Procesal Agraria”

Ed. Porrúa

## **6.- LA TRANSFORMACIÓN AGRARIA**

Sector agrario.

## **7.- LEY AGRARIA**

Cuadernos de Derecho

Ed. ABZ.

## **8.- LEY DE EXPROPIACIÓN**

Cuadernos de Derecho

Ed. ABZ.

## **9.- LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA**

Secretaria de la Reforma Agraria 1985

## **10.- MEDINA CERVANTES, José Ramón**

“Derecho Agrario “,

Ed. Porrúa, 1991

## **11.- RUIZ MASSIEU, Mario**

“Derecho Agrario “

México: U N A M 1990

**12.- AGUADO, Emma y HERNÁNDEZ, Francisco**

"Tierra social y desarrollo urbano: experiencias y posibilidades".

***Estudios Agrarios, 8. (1997).***

**13.- AZUELA, Antonio**

"El significado jurídico de la planeación urbana en México",

(1989a).

**14.- GARZA, Gustavo**

"Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988".

Ciudad de México: El Colegio de México.

**15.- GARZA, Gustavo y RODRÍGUEZ Fernando**

"Planeación urbana y reforma municipal",

El Colegio de México.

**16.- AZUELA, Antonio y Peter WARD**

“La urbanización del ejido y el impacto de la reforma al art. 27 de la Constitución Mexicana”.

*Revista Interamericana de Planificación, XXVII, 105.*

**17.- SILVA HERGOZ, Jesús**

“El Agrarismo Mexicano y la Reforma Agraria Exposición y Critica “

2ª Ed. México: FCE, 1985