

004078/100
25



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
ATLANTA
UNIVERSIDAD ESCOLAR

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLÁN

97 JUN 19 16

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
ATLANTA
UNIVERSIDAD ESCOLAR

**APORTACION DE LAS TIERRAS DE USO COMUN
A UNA SOCIEDAD MERCANTIL POR UN EJIDO Y SU
INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO
NACIONAL.**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
MARIO FRIAS FLORES

ASESOR: LIC. FRANCISCO T. CLARA GARCIA



NAUCALPAN DE JUAREZ, EDO. DE MEX.

JUNIO DE 1997

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

**A Dios,
por los favores recibidos.**

**A mis padres,
a quienes debo lo que soy,
con eterno agradecimiento.**

A mis hermanos y sobrinos.

A mis maestros.

**A quienes colaboraron para
la conclusión del presente trabajo.**

**Al personal del Registro Agrario
Nacional, que me brindó su apoyo
incondicional y de manera desinteresada.**

A mi asesor, por su guía y apoyo.

INTRODUCCION

Desde fines de los años setenta se generalizó la opinión, tanto en el Gobierno como entre las organizaciones campesinas, los estudiosos del derecho agrario y del agro nacional de que la situación del campo era crítica. Era evidente que el medio rural presentaba serios rezagos frente al urbano, en su economía, en su contribución al producto interno bruto, la dotación de servicios con que contaba, los ingresos de su población y en general en todos los indicadores del bienestar social, familiar y personal.

En este orden de ideas, la legislación agraria por su excesiva regulación se había convertido en una traba para el desarrollo rural; por lo que se consideró preciso adaptar el proceso de la Reforma Agraria a las nuevas condiciones económicas y sociales del país y del campo. Entre otras cosas, dejar atrás el paternalismo y la injerencia del gobierno en las decisiones internas de los ejidos y las comunidades.

En general, todos los sectores del país reconocían que la Reforma Agraria había transformado de raíz la estructura de la tenencia de la tierra y creado una nueva clase social en el campo. Empero, el esquema de desarrollo del campo exhibía su total agotamiento. Desde 1965 el ritmo de crecimiento de la producción agropecuaria era inferior al de la población, lo cual dio origen a cada vez mayor importación de alimentos básicos, en especial de maíz; ello, aunado a la creciente población rural que no poseía tierras de cultivo, y que no podía adquirirlas por la vía de la dotación ejidal, careciendo de empleo e ingresos permanentes y razonables. En resumen, era ampliamente reconocida la necesidad de abrir nuevas opciones productivas y de bienestar a los habitantes del campo, pero con respeto pleno a las tres formas de propiedad reconocidas en la Constitución: el ejido, la comunidad y la pequeña propiedad.

Los puntos anteriores son los objetivos centrales que se propuso modificar la reforma al artículo 27 Constitucional lo cual se podría sintetizar en tres puntos básicos: a) Dar certidumbre a los habitantes del campo, mediante el fin del reparto agrario y la creación de los Tribunales de jurisdicción plena, b) La capitalización del campo,

mediante la reactivación de la producción con el restablecimiento de manera sostenida en su crecimiento, ello a través de los cambios que atraigan y faciliten la inversión en las proporciones que el campo demanda. Para lograr esto, es necesario brindar seguridad, pero también de nuevas formas de asociación donde imperen equidad y certidumbre, se estimule la creatividad de los actores sociales y se compartan riesgos, para ello fue conveniente levantar los impedimentos a las sociedades mercantiles para dar capacidad a los productores de vincularse efectivamente en las condiciones del mercado. Manteniendo a la par, los límites a la pequeña propiedad; y c) Nuevas formas de asociación, lo cual requiere de ajustes a nuestra agricultura para estimular su capitalización y, así, superar el estancamiento. La desigualdad entre los productores rurales y otros sectores los coloca en desventaja y los hace vulnerables.

En nuestro país, tenemos grandes recursos para avanzar con incrementos considerables en la producción y productividad; ante lo que se requiere de más inversión pública y privada, mayor flujo tecnológico para el campo y lograr con ello, que éstos se sumen al esfuerzo de los campesinos para alcanzar las escalas técnicas y económicas de la moderna unidad agropecuaria y forestal, respetando, claro está, los límites que la Constitución establece a la propiedad individual. Ello es posible facilitando formas de asociación que agrupen tierra para la producción. Por eso, la reforma estimula la compactación y las asociaciones en cada uno de los tipos de propiedad y entre ellos, para asegurar su capitalización y su viabilidad.

Conviene, por eso mencionar que tanto su extensión máxima, el número de socios y su tenencia accionaria se encuentra debidamente regulada, procurando que se ajuste a los límites impuestos a la pequeña propiedad. En el caso de pequeñas propiedades se considera que éstas podrán formar parte del patrimonio de la sociedad y en caso de ejidos, éstos podrán adoptar formas asociativas, incluso mercantiles, para atraer socios aportantes de recursos, ya sea mediante la celebración de contratos que impliquen el uso de tierras ejidales, o bien, mediante la aportación de tierras de uso común. Con ello se propicia el flujo de capital hacia las actividades agropecuarias, así como la introducción de técnicas de producción, administración y comercialización moderna en el campo.

Para lograr los cambios que mencionamos, la iniciativa reformó las fracciones IV y VI del artículo 27 Constitucional, eliminando las prohibiciones a las sociedades mercantiles y estableciendo los criterios generales que deben satisfacer dichas empresas por acciones en el campo, y a la vez la ley determina los límites, requisitos y

condiciones para formar una sociedad mercantil por acciones, propietaria de terrenos rústicos; así como las reglas mínimas para la aportación de tierras ejidales de uso común, promoviendo nuevos vínculos entre los actores productivos, pero también protegiendo al campesino en su asociación con socios mercantiles y garantizando que las sociedades no se orienten hacia la concentración de tierra ociosa o con fines especulativos.

Por todo lo anterior, el presente trabajo, tiene como objetivo el hacer un análisis sobre la figura jurídica de la aportación de las tierras ejidales de uso común a una sociedad mercantil, a la luz de las reformas constitucionales y la expedición de la Nueva Ley Agraria, así como de los requisitos mínimos para su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

INDICE

CAPITULO I

ANTECEDENTES SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA RURAL

1.1. EPOCA PRECOLOMBINA	PAG. 3
1.2. EPOCA COLONIAL	7
1.3. EPOCA INDENDIENTE	19
1.4. REFORMA	26
1.5. REVOLUCION	35
1.6. EPOCA CONTEMPORANEA	36

CAPITULO II

TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO

2.1. CONCEPTO DE EJIDO	50
2.2. TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO	53
2.2.1. TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO	53
2.2.1.1. ZONA DE URBANIZACION	55
2.2.1.2. FUNDO LEGAL	55
2.2.1.3. RESERVA DE CRECIMIENTO	57
2.2.2. TIERRAS DE USO COMUN	59
2.2.3. TIERRAS PARCELADAS	60
2.3. DELIMITACION DE LAS TIERRAS EJIDALES	64

CAPITULO III
PROCEDIMIENTO Y CALIFICACION REGISTRAL

3.1. CONCEPTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL.	PAG. 80
3.2. COMPETENCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.	92
3.3. CALIFICACION REGISTRAL.	99
3.4. FOLIO AGRARIO CLASIFICACION.	103

CAPITULO IV

**APORTACION DE LAS TIERRAS DE USO COMUN A UNA SOCIEDAD
MERCANTIL POR UN EJIDO Y SU INSCRIPCION EN EL
REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

4.1. SOCIEDADES MERCANTILES.	109
4.2. PROCEDIMIENTO PARA LA APORTACION DE TIERRAS DE USO COMUN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL.	123
4.3. PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS QUE SE DEBEN OBSERVAR PARA LA INSCRIPCION DE LAS ACTAS DE APORTACION DE TIERRAS DE USO COMUN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.	133
CONCLUSIONES	142
BIBLIOGRAFIA	148
ANEXOS	151

CAPITULO 1

ANTECEDENTES SOBRE LA TENENCIA DE LA TIERRA RURAL.

La conformación del Derecho Agrario en nuestro país, ha sido el fiel reflejo del largo y complejo problema en el agro mexicano, que ha marcado la pauta en el origen y base de su estructura actual, motivo por el cual, se destaca la importancia de su estudio en la historia, a fin de lograr un conocimiento certero y lograr con ello una evaluación de lo acontecido y tomar nuevos caminos: en otras palabras, debemos aprovechar la experiencia de los hechos y evaluar sus resultados.

Por lo anterior, la forma de tenencia de la tierra, "desde el punto de vista histórico, no es sino el instrumento para la apropiación de los recursos agrícolas, conforme a las exigencias de las fuerzas económicas, culturales y políticas, de la sociedad, y en este sentido es más bien efecto que causa de la forma de utilización de la tierra"¹.

En nuestro país, las formas de tenencia de la tierra se caracterizan por ser muy complejas en su composición, de ahí la importancia de hacer el examen de su estructura, o bien, en su caso de las formas de propiedad por medio de sus características a través del paso de la historia.

1.1. EPOCA PRECOLOMBINA.

En la época precortesiana, la organización política y social guardaba estrecha relación con la distribución y aprovechamiento de la tierra ya que, según los historiadores, la propiedad de la tierra entre los antiguos mexicanos puede agruparse en tres grandes clasificaciones que más adelante mencionamos.

Esta parte del presente estudio no versará sobre la organización política social y agraria de todos los grupos indígenas que habitaron el territorio de la República

¹ LUNA ARROYO, ANTONIO, Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1982, p. 831.

Mexicana; razón por la cual, sólo nos abocaremos en la organización de los Tenocheas o Aztecas, que debido a su alto desarrollo, en donde predominaba como actividad principal la guerra, permitió la imposición de su sistema de vida, que se tradujo en un régimen jurídico de propiedad; cabe aclarar que entre los pobladores de ésta época, no se tenía de la propiedad individual el amplio concepto que de ella llegaron a formarse el pueblo romano.

La importancia que tal pueblo le dio a la organización de la propiedad rústica, reflejaba de manera clara la diferencia de clases, en consecuencia, las desigualdades políticas, económicas y sociales que prevalecieron durante la existencia de esta cultura originaron diversos conflictos, por tal motivo el único dueño de todos los bienes y propiedades era el señor (*Tlatoani*) quien era el dueño absoluto de la tierra y cualquier forma de propiedad dimanaba de él.

Los estudiosos de la cultura azteca han dividido tradicionalmente la propiedad en:

1. Propiedad de los aristócratas o individual;
2. Propiedad comunal o del pueblo; y
3. Propiedad pública o colectiva

1.1.1. PROPIEDAD DE LOS ARISTÓCRATAS O INDIVIDUAL.

La propiedad de los Aristócratas o Individual se puede clasificar en cinco formas de tenencia de la tierra, a saber:

1.1.1.1. PILLALLIS. Propiedad de los Nobles o Pillallis, eran aquellas tierras de cultivo, cuyas medidas no se podían precisar y que eran adjudicadas en lo individual a los nobles y a los guimenos, por parte del señor de los mexicas, pero estas personas también eran sujetos a restricciones en cuanto a su transmisión a través de compra venta, ya que sólo podían ser vendidas a otros nobles a quienes se les llamaba *tecuttle* durante el tiempo que permanecían en funciones; por lo que, los únicos que estaban autorizados para realizar cualquier tipo de operación cuyo objeto fuera el *pillalli*, eran los nobles o aristócratas, la condición para que cualquier operación resultara válida era precisamente que se efectuara con personas de una misma condición, es decir con nobles o aristócratas, de lo contrario existía la invalidez del acto y la consecuencia se traducía en la pérdida de la propiedad.

La forma de conservar este tipo de propiedad era transmitiéndola en forma exclusiva a sus descendientes, en caso contrario se perdía el derecho de propiedad.

1.1.1.2. TECPILLALLIS. Este tipo de propiedad se otorgaba a los caballeros que antiguamente se les llamaba tecpatlanca o jefe supremo, y asimismo eran tierras que poseían los beneméritos.

También la propiedad individual según sus titulares se clasificaba en:

1.1.1.3. MILCHIMALLI. También denominada propiedad de los guerreros, se adjudicaban a los integrantes de las castas sociales de alto nivel, el producto de esta tierra era destinado para los gastos militares y también eran trabajadas por los macehuales, este tipo de tierra podía ser arrendado cuando sus productos no eran necesarios para el ejército o cuando no existía campaña militar.

1.1.1.4. TEOTLAPAN. Tierras cuyos productos se destinaron a solventar los gastos que originaba la función religiosa o culto público, así como el sostenimiento de los sacerdotes.

1.1.1.5. YAOTLALLI O YAHUTLALLI. Superficie de tierra que los guerreros mexicas conquistaban de las que posteriormente el rey disponía como de su propiedad, es decir eran aquellas que no se les daba un destino específico encontrándose a disposición de los nobles; posteriormente estas tierras se les denominó en la época de la colonia como realengas y a las que en la actualidad se les denomina nacionales o baldíos.

1.1.2. PROPIEDAD COMUNAL O DEL PUEBLO.

Por lo que respecta a la propiedad de los pueblos, se tiene conocimiento que al ocupar el territorio elegido como lugar de residencia definitiva, los grupos descendientes de la misma raíz o tronco se reunían en pequeñas secciones sobre las que edificaban sus hogares, y se apropiaban las tierras necesarias para su subsistencia; a estas pequeñas secciones o barrios se les dio el nombre de "chinancalli" o "calpulli".

1.1.2.1. CALPULLI. Barrio de gente conocida o linaje antiguo, estas organizaciones detentaban la posesión de cierta superficie denominada calpulli, asignada para su explotación a un jefe de familia residente del barrio, para la subsistencia de su familia, la cual tenía la obligación de cultivarla y no abandonarla so pena de perderla; para ser titular se exigía el parentesco entre los residentes del barrio, es decir debían de ser del mismo linaje o parientes entre ellos mismos, requisito que con posterioridad desapareció.

"A continuación se anotan los principales aspectos de las tierras del calpulli:

1. Se asignaban las parcelas (tlamilles o milpas) exclusivamente a los miembros del calpulli que vivieran en el barrio correspondiente.

2. No se podía recibir más de una parcela, que se cercaba con magueyes o piedras, de ahí que se castigara la monopolización de predios.
3. Era requisito cultivar personalmente la parcela, excepto que fuera huérfano, menor, muy viejo o que estuviese enfermo.
4. No se permitía arrendar la tierra, salvo cuando el titular del calpulli se lo arrendaba a otro calpulli para satisfacer un servicio público.
5. La falta de cultivo de la tierra por dos años continuos era causa de sanción, y si durante el siguiente año continuaba sin sembrarse se le privaba de los derechos sobre la parcela y ésta se reintegraba al calpulli para ser adjudicada a otra persona.
6. Mediante la herencia se transmitía la parcela a los descendientes. En caso de que no hubiese familiares la parcela se reintegraba al calpulli².

Por lo que se puede deducir que la estructuración de dicha figura jurídica es el fundamento de la tenencia de la tierra con el ejido surgido de la revolución, el cual es remembranza del calpulli de los mexicas, pues ambos titulares disfrutaba de los mismos derechos y obligaciones, antes de la última reforma al artículo 27 Constitucional, las tierras del calpulli se encontraban perfectamente fraccionadas y divididas unas de otras por cercas, la extensión no era precisada y la que variaba según la calidad de las tierras en donde se situaban.

1.1.2.2. ALTEPETLALLI. La palabra atepetalli significa "*tierra del pueblo*", es decir, de su propio nombre se desprende que eran superficies de cultivo cuyo goce era general, es decir eran tierras de los pueblos enclavadas en los barrios, trabajadas colectivamente por los comuneros en horas determinadas y sin perjuicio de los cultivos de sus parcelas y explotadas para que con el producto de ellas se cubrieran los tributos, así como los gastos que se generaban con motivo de los servicios públicos; con el restante de los productos se integraba un fondo común que dio origen a las cajas de la comunidad que reglamentó en la colonia la Legislación de Indias; al igual que la anterior, no era posible fijar su extensión, se tiene conocimiento que no fue objeto de fraccionamiento alguno.

1.1.3. PROPIEDAD PUBLICA O COLECTIVA.

Eran aquellas superficies de cultivo que no pertenecían a ninguna persona en lo particular y que eran trabajadas por los habitantes de los barrios en que se encontraban

² MEDINA CERVANTES, José Ramón, Derecho Agrario, Ed. Harla, México, 1987, p. 38.

enclavadas y sus productos se destinaban al sostenimiento de la casa real, los templos y guerreros en tiempos de guerra.

1.1.3.1. PROPIEDAD TLATOCALLI O PROPIEDAD DEL TLATOANI.

Significaba la "Tierra del Señor", también a estas tierras se les denominaba tlatocalalli, tlatocacalli, tlatocalli; el monarca o rey era quien detentaba el dominio absoluto sobre este tipo de tierras ya que algunas las había obtenido en forma personal, mientras que otras le pertenecían debido a su calidad de monarca, el cual podía transmitir las siempre que el receptor fuera de su misma condición social, a manera de ejemplo, las podía transmitir a los nobles o pipiltzin.

Debemos agregar que los pueblos indígenas no llegaron a formarse un concepto abstracto sobre cada uno de los géneros de propiedad antes mencionados; valiéndose, para diferenciarlos, de vocablos que se referían a la calidad de los poseedores y no a la clase de propiedad, como se desprende de los conceptos que en ese entonces se manejaban:

Tlatocalalli, tierra del rey; *pillalli*, tierra de los nobles; *altepectalli*, tierras del pueblo; *calpullalli*, tierra de los barrios; *mitchimulli*, tierra para la guerra; y *teotlalpan*, tierra de los dioses.

1.2. EPOCA COLONIAL.

La conquista española marcó una ruptura con las formas de tenencia de la tierra así como del aprovechamiento y uso del suelo existentes en las diversas sociedades que se asentaban en el hoy territorio mexicano. Con la ocupación peninsular comienza el largo proceso de despojo y sometimiento de las comunidades y pueblos indígenas que alcanzara su punto culminante en las postrimerías del siglo pasado.

Las primeras preocupaciones de la corona española se centraron en el establecimiento de reglas para ordenar la ocupación y el manejo de los territorios conquistados. Para ello dicta medidas que organizan a los pueblos españoles. Un objetivo prioritario era asentarse en pueblos sojuzgados, tanto para su conversión al catolicismo como para dominarlos militar, política, administrativa y laboralmente.

En la sociedad colonial existieron diversos regímenes jurídicos de la propiedad según sus titulares, sobre todo privados y comunales. Pero la Corona se reserva el dominio eminente o directo de las tierras y las aguas, sin que ello significara una apropiación económica, productiva, política, administrativa y legislativa. No

obstante, existieron terrenos baldíos y bienes reales que estaban bajo el dominio más directo de la corona.

El dominio útil de los propietarios privados no estaba sujeto a limitaciones que lo aniquilaran o impidieran su transmisión, y podía enajenarse sin autorización de la corona aunque tuviera su origen en una merced real. Sin embargo, la propiedad privada en los territorios de las Indias no dejó de estar sujeta a la expropiación forzosa, a embargo, confiscaciones, a empréstitos forzados a la corona y a intromisiones de la misma en la inversión de la renta de determinados bienes, en la explotación del ganado y en la prohibición o fomento de determinados cultivos.

"Parece que el único caso de régimen de propiedad restringido era el de los indígenas, que estaba sujeto a revocación si no se cultivaban o si se abandonaban las tierras. El proteccionismo estableció también que los bienes pertenecientes a los pueblos serían inalienables e imprescriptibles"³.

Como se mencionó anteriormente, el proceso de conquista no se limitó a la simple apropiación del territorio, sino que fue necesario sostenerla con argumentos y bases jurídicas sólidas, de acuerdo a los principios vigentes en esa época, siendo los que a continuación se detallan:

1.2.1. BULAS PAPALES. Con motivo de las discrepancias territoriales entre España y Portugal, la Corona de Castilla, con el fin de fundar y justificar sus derechos sobre las tierras de América, invocó las bulas emitidas por el Papa Alejandro VI, llamadas, *Inter Caetera*, del 3 de mayo de 1493, la *Noverunt Universi* y la *Hodie Siquidem*, ambas del 4 de mayo del mismo año.

Para tales efectos se delimitaron los espacios que en lo sucesivo le pertenecían a España:

"... todas las islas, y tierras firmes que huvieris descubierto y en adelante descubriereis ácia el Occidente, y Medio-Día, tirando, ó asignado una Línea desde el Polo Ártico, que es el septentrion, a Polo Antártico, o Medio-Día: bien estén las tierras firmes, ó Islas Halladas, y que en adelante hallareis ácia la India, o otra parte, la cual dicha Línea diste de cualesquiera de las Islas, llamadas de los Azores, Cabo Verde, cien leguas ácia el Occidente, y Medio-Día... y os las asignamos con todos sus Señoríos, Ciudades, Fortalezas, lugares y villas, Derechos, Jurisdicciones y pertenencias: y os hacemos, constituimos, y deputamos á vos, Vuestros herederos, y sucesores por verdaderos Señores

³ IBARRA MENDIVIL, Jorge Luis. Propiedad Agraria y Sistema Político en México, Ed. Miguel Ángel Porrúa, Grupo Editorial, México 1989, p. 83 y sig.

*de dichas Islas, y tierras firmes, con plena, libre y unánimada potestad, autoridad, y jurisdicción.*⁴

Con la tercer bula, se establece el respeto a las posesiones y propiedades de las tierras descubiertas por Portugal, las que de igual manera les fueron "*donadas por semejante concesión Apostólica*".

Las tres bulas, trataban de fijar un punto cardinal con base en los archipiélagos de el Cabo Verde y los Azores, en donde se estableció como espacio cien leguas hacia el Occidente a partir de la línea trazada. Esto no dejó claro el ámbito territorial español y portugués respectivamente, lo que condujo a los reyes de España y Portugal a celebrar el Tratado de Tordesillas el 7 de junio de 1494, en donde se precisa que la línea se correría a la parte más occidental de los archipiélagos, en este caso el Cabo Verde y, además se amplía la distancia de las cien leguas a trescientas setenta leguas portuguesas, que son mayores a las españolas.

Las bulas y el tratado fueron una fuente de derecho, en que básicamente España, fundó su conquista sobre el nuevo territorio, a lo que se suman los justos títulos.

Este proceso de argumentaciones y redefiniciones, fundamento esgrimido por los Reyes de España y Portugal, encuentra su fundamento en la dualidad de funciones que asume la iglesia católica, por una parte el poder temporal terrenal y espiritual que sirvió como base generadora de un derecho pragmático para las naciones en disputa.

1.2.2. OTROS Y JUSTOS TITULOS. De la Ley de 1519, denominada "*Que las Indias Occidentales estén siempre unidas a la Corona de Castilla, y no se puedan enajenar, y la cual sostenía que: "Por donación de la Santa Sede Apostólica y otros justos, y legítimos títulos, somos Señor de las Indias occidentales"*, la cual fue dictada por Carlos V; de ella se desprende la existencia de otros importantes argumentos elaborados para justificar los derechos de propiedad de la corona española sobre América, siendo estos los siguientes:

1.2.2.1. OCUPATIO. Era una institución del Derecho de Gentes, se consideró como uno de los modos originarios de adquirir la propiedad mueble e inmueble. Para tal efecto, la persona adquiría la propiedad del bien que no tuviese dueño con anterioridad, por la simple toma material con *animus domine*. Conforme a lo

⁴ **FABILA, Manuel.** Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949) Tomo primero, Ed. Hersa S. A., México 1990, p. 2

⁵ **MEDINA CERVANTES, José Ramón,** op. cit., p. 47

anterior, se señalan tres elementos integrantes de la institución, a saber: a) un objeto sin dueño, *res nullius*, susceptible de propiedad privada; b) la toma material del objeto y, c) el *animus domini* en el ocupante, pues no era suficiente el *animus possidendi*.

1.2.2.2. LA PRESCRIPCIÓN POSITIVA. "... La usucapio como también se le conoce, es la adición del dominio por la continuación de la posesión durante el tiempo definido por la Ley. *Usucapio est adjectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*. El término deriva de "*uso capere*" que significa adquirir por el uso..."⁶

1.2.2.3. DERECHO DE CONQUISTA. A los justificadores de la apropiación de la propiedad indígena por los españoles en nuestro suelo, les resultaron insuficientes las instituciones de la ocupatio y la prescripción recurriendo, por lo tanto, a la de la conquista. El vencido pagó su derrota con vasallaje y pérdida de sus territorios, que de propietario se transformó en poseedor. De la misma manera como los romanos practicaron e institucionalizaron la conquista, declarando los bienes del derrotado como *res nullis*.

En el caso de la Nueva España, se trató de justificar la conquista y, en consecuencia, la apropiación de los bienes inmuebles y más concretamente los predios; lo mismo que los bienes muebles mediante la Ley XX, Título XXVIII, de la Tercera Partida, que sostenía:

"Las costas de los enemigos de la Fe con quien non ha tregua ni paz el Rey, quien quer que los gane, dean ser suyas; fueras ende Villa, o Castillo. Ca maguer alguno la ganasse, en soluo fincará el señorío della al Rey, en cuya conquista la gano. Empero deuele fazer el rey señalada houra e bien al que la ganasse ..."

De hecho, la conquista es la que más se aproxima para justificar el dominio sobre las tierras americanas, y que más adelante se perfecciona con la propiedad. Los españoles tuvieron cuidado de anteponer la evangelización, la difusión del idioma y la transmisión de otros elementos culturales a los indígenas para solapar su verdadero propósito.

1.2.3. TIPOS DE PROPIEDAD EN LA COLONIA. Los diversos tipos de propiedad de la época colonial eran básicamente tres categorías: las que constituían

⁶ LEMUS GARCIA, Raúl, Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México 1991, p. 81.

⁷ MEDINA CERVANTES, José Ramón, op. cit. p. 49.

propiedad individual, intermedia y colectiva, en razón de su practicidad, tomaremos la siguiente clasificación:

1.2.3.1. PROPIEDAD DE TIPO INDIVIDUAL.

1.2.3.1.1 MERCEDES REALES. Concesión de tierras a conquistadores y colonizadores, generalmente con carácter provisional y sujetas a ulterior confirmación por parte de la misma corona. Los concesionarios debían acreditar los requisitos de residencia y cultivo, y no obtenían una extensión territorial específica.

1.2.3.1.2. CABALLERIAS. Medida de tierra que se otorgaba a un soldado de caballería quienes prestaron una mayor utilidad en la conquista. Aunque hay varias opiniones, generalmente se acepta que su superficie era de 300 hectáreas

1.2.3.1.3. PEONIAS. Medida de tierra que se mercedaba a un soldado de infantería; y que era una quinta parte de la caballería.

1.2.3.1.4. SUERTES. "... *Las suertes son tierras de propiedad y usufructo individual...*", esto es, un solar para la labranza que se destinaba a cada colono que se integraba a una capitulación, generalmente con una superficie de 10 hectáreas

1.2.3.1.5. COMPRAVENTA. Este mecanismo fue muy poco utilizado al comienzo de la conquista. Sin embargo, aumentó su importancia junto con la consolidación de la colonia, debido a la permanente escasez de los fondos reales. En cierta forma, las confirmaciones vinieron a constituirse en compraventas posteriores a la ocupación inicial.

1.2.3.1.6. CONFIRMACIONES. En primer término, se constituyeron gracias a la validación final de las mercedes reales. Posteriormente, también se aplicaron en favor de quienes carecían de un título legal debidamente expedido y fundado, o que su título fuere defectuoso, que contuviera datos erróneos o, finalmente, para aquellos que, con títulos legales y correctos, poseyeran excedencias; es decir, superficies añejas que superaran a las amparadas por dichos títulos.

1.2.3.1.7. PRESCRIPCIÓN. Forma de adquisición de la tierra que servía de fundamento para promover en su oportunidad la composición o regularización, mediante esta institución, los españoles lograron aumentar la propiedad individual.

1.2.3.2 PROPIEDAD DE TIPO MIXTO.

1.2.3.2.1. COMPOSICIÓN. Mediante la Ley XX de 1589, Felipe II, instituyó las composiciones con dos fines primordiales; por un lado, la regularización de la

* LEMUS GARCIA, Raúl, op. cit. p. 88

tenencia de la tierra que ordenara el caos existente y permitiera un mayor y mejor control para efectos impositivos, y por otro, la obtención de beneficios económicos adicionales.

1.2.3.2.2. CAPITULACIONES. Eran concesiones a empresarios que la corona otorgaba con el fin de colonizar ciertos territorios o fundar una población a cambio de entregarles en propiedad determinada cantidad de tierras.

1.2.3.2.3. REDUCCIONES DE INDIGENAS. Con el fin de facilitar el control y administración de los numerosos grupos indígenas, así como su evangelización, la corona, a mediados del 1500, ordenó la reducción de los indios, esto es, su concentración en determinadas poblaciones.

1.2.3.3. PROPIEDAD DE TIPO COLECTIVO O COMUNAL.

La propiedad comunal de los españoles no reviste la importancia de la individual, sin embargo, varias de las instituciones de este tipo, vigentes en la metrópoli, fueron introducidas por los españoles en la fundación de pueblos en la Nueva España.

1.2.3.3.1. FUNDO LEGAL. Terreno donde se asentaba la población, consistente en el casco del pueblo con su iglesia, edificios públicos, plazas y casas de los pobladores, con una extensión de seiscientas varas a los cuatro vientos a partir de la iglesia ubicada en el centro.

1.2.3.3.2. EJIDO Y DEHESA. El ejido español era una superficie ubicada a la salida de los pueblos para solaz de la comunidad. "...es el campo o tierra que está a la salida del lugar y no se planta ni se labra y es común a todos los vecinos..."⁹; la dehesa se localizaba igualmente y servía para el pastoreo del ganado de la población. Ambas eran de aprovechamiento colectivo y no podían ser enajenadas.

1.2.3.3.3. BIENES DE PROPIOS. También de origen español, esta institución reúne las características del altepeltalli, ya que su aprovechamiento se dedicaba a sufragar los gastos públicos. Los bienes de propios integraban el patrimonio de los ayuntamientos, por lo cual no podían ser transmitidos.

1.2.3.3.4. TIERRAS DE COMUN REPARTIMIENTO. Aparentemente, eran tierras bajo la autoridad del Ayuntamiento que se otorgaban para la explotación individual mediante sorteo.

⁹ LEMUS GARCIA, Raúl, op. cit. p. 91.

1.2.3.3.5. MONTES, PASTOS Y AGUAS. Carlos V. mediante Real Cédula de 1553, declaró de explotación comunal a los montes, pastos y aguas en virtud de la importancia que ya en aquella época se otorgaba a la ganadería.

1.2.3.3.6. PROPIEDAD DEL CLERO. El sistema español de tenencia de la tierra contenía disposiciones que prohibían al clero la adquisición de inmuebles; un ejemplo de ello es la ley de Alfonso VII. En la Nueva España; Carlos V. ratificó esta disposición mediante la Ley X del 27 de octubre de 1535¹⁰. Aún cuando al principio se le otorgó al clero cierta superficie, ésta debía destinarse únicamente para la construcción de templos y monasterios, objetivo que posteriormente no se respetó, ya que las órdenes eclesiásticas comenzaron a adquirir grandes extensiones de tierra mediante diversos medios.

1.2.3.4. LA PROPIEDAD DE LA TIERRA DE LAS COMUNIDADES INDIGENAS.- El gobierno español reconoció dos formas de propiedad de las tierras indígenas los altepetl sobrevivientes a la conquista; la individual o privada y la comunal. De igual forma, en las comunidades posteriormente constituidas, llamadas reducciones o congregaciones, que formaban la república de indios, se reconoció la legitimidad de la propiedad privada individual y comunal, de la que eran parte tanto el fundo legal como los ejidos. Las bases jurídicas de la propiedad de cada uno de estos tipos de asentamiento eran diferentes; a los pueblos sobrevivientes se les reconoció y respetó su derecho de propiedad sobre la tierra, excepto las de carácter público pertenecientes a los templos y señores, las cuales fueron tomadas por los conquistadores. "... Como ejemplo de ello podemos mencionar las cédulas reales del 31 de mayo de 1535. (*Previendo se devuelvan a los indios las tierras que les hayan quitado: La Reyna*), de abril de 1546. (*Proveyendo a que el repartimiento de indios sea perpetuo y gocen de sus terrenos: El Rey*) y del 19 de febrero de 1570. (*Previendo se procure que los indios formen pueblos; pero conservando las tierras que poseyeran: El Rey*)..."¹¹.

En tanto, en los territorios de indios la tierra dada en propiedad, ya fuera individual o comunal, se obtenía por dotación de la corona o por concesión de los caciques o señores naturales, o por compraventa a otras comunidades o propietarios. En ambos casos, el Rey manifestó su deseo de que tales propiedades fueran

¹⁰ FABIÁ, MANUEL, op. cit. p. 12.

¹¹ RIVERA MARIN, Guadalupe. La propiedad territorial en México, 1301-1810. Ed. Siglo XXI, México, 1983, p. 164.

respetadas, lo que no sucedió sino que, por el contrario, tanto los atlepetl como las reducciones poco a poco perdieron sus propiedades a manos de los fortalecidos hispanos.

1.2.4. RÉGIMEN DE EXPLOTACION AGRICOLA.

El régimen de trabajo se apoyaba en la servidumbre del peón, en cuya base se fincó la explotación agrícola, en donde los aborígenes proveían de fuerza de trabajo a la agricultura de esta época, dicho sistema estaba basado en los principios feudales, el cual se enmarcaba dentro de un régimen de inhumana explotación.

Dos son las fuentes que proveían de fuerza de trabajo a la agricultura colonial:

1.2.4.1. LA ENCOMIENDA. Los orígenes de la encomienda, siguiendo a la Lic. Chávez Padrón, se remontan a finales del siglo XV, con Cristóbal Colón en donde nace el repartimientos de Indios; es así que tanto en las Instituciones de Granada de 1501, como en las Instituciones complementarias de 1503, se ordenaba que los indígenas se redujeran a pueblos regidos por un capellán para el pago de los diezmos reales y eclesiásticos; pero lo más importante de estas instrucciones fue que de manera terminante declaraban que *"convenía que los cristianos se sirviesen en esto de los mismos indios, pero los indios no sean maltratados como hasta ahora"*¹². La primera disposición real a este respecto fue dictada por Fernando V en 1509, en la Ley I de Indias. Tit. VIII, libro IV, que indicaba que el *"...adelantado, gobernador o pacificador en quien esta facultad resida, reparta a los indios entre los pobladores..."*¹³.

En cuanto a la Nueva España, Carlos V, el 26 de junio de 1523, instruyó a Hernán Cortéz, sobre el trato que debía darle a los naturales y para que no hiciera repartimiento de hombres en la Nueva España, ello a consecuencia del gran daño que con dichos repartimientos se había hecho a los indígenas; de tal suerte que en la Ley I, Título V, Libro VI, se dispuso que, ya que los indios no iban a repartirse, rindieran vasallaje pagando una moderada cantidad de frutos de la tierra, como antes lo habían hecho con sus jefes o tutores.

Al principio estos repartimientos se hicieron con la medida de los primeros pasos, pero lo curioso fue que la costumbre de repartir indios entre los españoles colonizadores para que pudieran beneficiarse con sus trabajos, fue establecida de

¹² MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, citado por Martha Chávez Padrón, en *El Derecho Agrario en México*, Ed. Porrúa, México 1991, p. 180.

¹³ *Idem*.

manera violenta, contrariando los preceptos legales, pero logró al cabo prevalecer y generalizarse. Después de un largo proceso de contradicciones y vacilaciones por parte de los monarcas.

Por lo que toca a la duración de esta figura, Medina Cervantes, señala que la encomienda era transmisible por herencia, según la Ley de Sucesiones que la autoriza, por dos vidas esto en el año de 1536, por tres, cuatro y cinco vidas en 1555, 1607 y 1629.

La abolición general de esta institución se decretó el 29 de noviembre de 1718, complementándose esta norma derogatoria con otras del 12 de diciembre de 1720 y 11 de agosto de 1721, en este punto cabe recordar que esta figura fue abolida en el año de 1542, y se reimplantaron en 1545. Persistieron no obstante, algunas encomiendas en forma aislada, en determinadas regiones, pero puede afirmarse que el ciclo histórico de esta institución, que ya había perdido todo su significado económico, quedó cerrado, de derecho y de hecho en la segunda mitad del siglo XVIII.

1.2.4.2. ESCLAVITUD. Esta institución apareció en forma coetánea a la conquista, basada únicamente en dos razones: guerra justa y rebelión religiosa. La corona, en las Leyes de Indias, dispuso prohibir el sometimiento de los aborígenes; sin embargo, ello no ocurrió con respecto a los negros, a quienes incluso De las Casas consideraba seres irracionales.

Puede decirse que los trescientos años de la dominación española se caracterizaron por el constante aumento de la concentración agraria en pocas manos y la decadencia paulatina de la propiedad indígena, de tal modo que al terminar la época aludida, se encontraba completamente configurado el problema agrario que dio origen a la guerra de independencia.

1.3. EPOCA INDEPENDIENTE.

Es evidente que una de las causas de la guerra de Independencia se encuentra en la injusta distribución de la propiedad agraria, en donde la concentración de tierras en manos de los españoles y la imposibilidad de los indios y castas para ser propietarios, vino a determinar el estado de miseria de los segundos, provocando el malestar social consiguiente, por lo que durante el período de 1810 a 1821, tanto los insurgentes como los realistas, emitieron diversas disposiciones tendientes a mejorar la condición del indígena y las castas mediante el reparto de tierras y el fomento de la agricultura.

En este sentido, corresponde al iniciador de la lucha insurgente dictar la primera orden o decreto con contenido netamente agrario, y consecuentemente de un alto valor social, el cual fue promulgado por Don Miguel Hidalgo y Costilla en su cuartel general de Guadalajara, el 5 de diciembre de 1810, denominado *Rentas de tierras indígenas y entrega de éstas*, en donde se disponía:

*"Por el presente mando a los jueces y justicias del distrito de esta capital, que inmediatamente procedan a la recaudación de las rentas vencidas hasta el día por los arrendatarios de las tierras pertenecientes a las comunidades de los naturales para que enterándoles en la caja nacional se entreguen a los referidos naturales las tierras para su cultivo, sin que para lo sus esto puedan arrendarse, pues es mi voluntad que su goce sea únicamente de los naturales en sus respectivos pueblos"*¹⁴

Correspondió a Don José María Morelos y Pavón continuar con el movimiento insurgente al ser fusilado su iniciador el cura Hidalgo, el 30 de julio de 1811. Morelos dictó varios acuerdos de una verdadera importancia. Con motivo de nuestro estudio, nos interesa sobremanera los dictados con fecha 17 de noviembre de 1810 y que se refieren a la abolición de la esclavitud y a que los indios percibieran la renta de sus tierras, así como el proyecto para la confiscación de intereses de europeos y de americanos adictos al gobierno español de fecha 2 de noviembre de 1813.

La primera de las disposiciones citadas contiene la orden de nombrar del mismo modo a todos los residentes de América a excepción de los europeos americanos, eliminándose los calificativos de "indios", "mulatos" y "castas". Se exime a todos del pago de tributo y se prohíbe la esclavitud, asimismo se autoriza a los indios a percibir las rentas de sus tierras al desaparecer las cajas de la comunidad.

El bando publicado el 23 de marzo de 1813, establecía "...que los naturales en los pueblos... dueños de sus tierras... puedan comerciar, lo mismo que los demás, y que por esta igualdad y rebaja de pensiones, entren como los demás a la contribución de Alcabalas pues que por ellos se bajo el 4%, por aliviarlos en quanto sea posible..."¹⁵

Bajo la influencia de las nuevas corrientes socio-políticas provenientes principalmente de Europa y de los Estados Unidos, Don José María Morelos y Pavón plasmó su pensamiento socio-liberal para la Nueva España, en proceso de

¹⁴ SOTOMAYOR GARZA, Jesús G. El Nuevo Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México, 1993, p. 52.

¹⁵ DE IBARROLA, Antonio. Derecho Agrario, Ed. Porrúa, México 1983, p. 103.

independencia en el documento denominado *Sentimientos de la Nación*, en el cual se concretan algunos de los principios que posteriormente dieron forma al Estado Mexicano. Los *Sentimientos de la Nación*, publicados en Chilpancingo el 14 de septiembre de 1813, sirvieron de antecedente directo a la Constitución de Apatzingán.

Por todo lo anterior, en opinión de Manzanilla Shafer, "...Morelos construyó los cimientos de una verdadera Reforma Agraria al señalar la utilidad de que muchos trabajen un pedazo de tierra que pudieran asistir con su esfuerzo personal y no que uno solo se dedique al cultivo de una gran propiedad..."¹⁶

El texto de la Constitución de Apatzingán, tiene un alto valor para el desarrollo agrario en México, debido esencialmente a lo establecido en su artículo 35, en el cual, por primera vez, se prescribe un absoluto respeto para la propiedad, prohibiéndose expresamente los despojos que de hecho, o encubriéndolos de apariencias legales, se llevan a efecto en detrimento de los más débiles. La disposición constitucional preceptuaba lo siguiente: "*Artículo 35.- Ninguno debe ser privado de la menor porción de lo que posea, sino cuando lo exija la pública necesidad, pero en este caso tiene derecho a la justa compensación*".

1.3.1. DISPOSICIONES AGRARIAS DEL MEXICO INDEPENDIENTE (1821-1854). En este apartado corresponde referir lo acontecido en el período comprendido a partir del año de la consumación de la Independencia hasta el inicio de la etapa de la Reforma (1854).

Coinciden los estudiosos del Derecho Agrario nacional, en afirmar que para el momento en que nuestro país se perfiló como el estado autónomo, la problemática agraria que se contempla podía ser sintetizada en los siguientes aspectos:

- 1.- La defectuosa distribución de la tierra.
- 2.- La defectuosa distribución de los habitantes sobre el territorio.

De los aspectos mencionados, únicamente se trató de resolver el citado en segundo término, para ello a partir de Don Agustín de Iturbide, se expidió un gran número de órdenes, reglamentos y leyes de colonización interna.

1.3.2. DECRETO SOBRE COLONIZACION DE DON AGUSTIN DE ITURBUDE. El 4 de enero de 1923 el Emperador Constitucional de México, Don Agustín de Iturbide expidió un decreto sobre colonización. El artículo tercero en relación con el diecinueve, señala que todo empresario que trajera por lo menos hasta

¹⁶ MANZANILLA SHAFER, Víctor. *Reforma Agraria Mexicana*. Ed. Porrúa, México 1977. p. 84.

200 familias, se le daría como pago tres haciendas y los labores, y que el premio no pasaría en ningún caso de nueve haciendas y dos labores (una hacienda eran cinco sitios o sea cinco leguas cuadradas y una labor en un millón de varas cuadradas). El artículo octavo, estableció que a los colonos se les daría por lo menos una labor para labrar o un sitio para ganados, según la actividad campesina a que se dedicaran. En el artículo 11 se hacía una declaración general en el sentido de que el "principal objeto de las leyes en todo el gobierno libre debe aproximarse en lo posible a que las actividades estén igualmente repartidas, tomando el gobierno en consideración la prevenido en esta Ley, para procurar que aquellas tierras se hallaren acumuladas en grandes proporciones en una sola persona o corporación y que no pueda cultivarlas, sean repartidas entre otras, indemnizando a los propietarios su justo precio a juicio de peritos". El artículo 14 formulaba el deseo de formas nuevas provincias cuya área sería de seis mil leguas. Como se asentó, con anterioridad, el problema agrario se trató de resolver a base de colonización; pero nunca en cuanto a procurar la justa distribución de las tierras: el decreto que nos ocupa, fue suspendido el 11 de abril de 1823.

1.3.2. ACTA Y CONSTITUCION DE 1824. Independientemente de la importancia de la Constitución de Apatzingán de 1814 y, su influencia en la vida constitucional de México, al Acta Constitutiva de 1824, se le reconoce como la primera ley constitucional mexicana que prácticamente no recibió influencia alguna de la primera. Por otro lado, su función primordial fue establecer los aspectos y lineamientos generales que orientarían la elaboración de una nueva Constitución. Asimismo, mientras ésta no fuese sancionada, sus principios regirían con fuerza de ley, hasta el año de 1930, según el artículo 166 de la misma. A este respecto surgieron infinidad de modificaciones las cuales no llegaron a suceder, toda vez que nunca llegaron a ser votadas por el Congreso, motivo por el cual se conservó intacta hasta su abrogación en el año de 1835.

1.3.3. CONSTITUCION DE 1836 (LAS SIETE LEYES CONSTITUCIONALES). Esta ley reconoce claramente influencias del centralismo conservador, por lo cual constituye el primer antecedente legislativo de esta ideología. La ley Primera, en su artículo 2º, fracción III, establece los derechos de los mexicanos, entre éstos: "... *No poder ser privado de su propiedad, ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo o en parte. Cuando algún objeto de general y pública utilidad exija lo contrario, podrá verificarse la privación, si tal circunstancia*

fuere calificada por el presidente y sus cuatro ministros..., y el dueño, sea corporación eclesiástica o secular, sea individuo particular, previamente indemnizado...". Entre las corporaciones seculares se incluye a las comunidades indígenas que mantenían este régimen, por lo que podríamos decir que fue la primer constitución mexicana que respetaba a la propiedad comunal o social existente.

1.3.4. BASES DE ORGANIZACION POLITICA DE LA REPUBLICA MEXICANA DE 1843. Esta ley fundamental también fue conocida como la segunda Constitución centralista. En el artículo 9º se enuncia los derechos de los habitantes de la República, cuya fracción XIII indicaba que *"...la propiedad es inviolable, sea que pertenezca a particulares o a corporaciones y, ninguno puede ser privado ni turbado en el libre uso y aprovechamiento de la que le corresponda según las leyes, y ya consista en cosas, acciones o derechos Cuando algún objeto de utilidad pública exigiere su ocupación, se hará ésta, previa la competente indemnización..."*

Del anterior contenido de este dispositivo, al igual que de la Constitución de 1824, se desprende la protección a la propiedad social de las comunidades indígenas, ya que éstas eran consideradas corporaciones.

1.3.5. ACTA CONSTITUTIVA Y DE REFORMAS DE 1847. Al intentar la restauración de la Constitución de 1824, Don Mariano Otero emitió un voto que dio pie para que se le modificara mediante un acta de reformas constitucionales, en la que se ratificaron los derechos del hombre, entre los cuales se encontraba el de la propiedad comunal. El artículo 5º dispuso que sea regulado legalmente el ejercicio de los mencionados derechos, incluida la propiedad territorial que, al no distinguir, permite la reglamentación tanto de la propiedad individual como de la comunal. Refería lo siguiente: *"...para asegurar los derechos del hombre que la Constitución reconoce, una ley fijará las garantías de libertad, seguridad, propiedad e igualdad de que gozan todos los habitantes de la República y, establecerá los medios de hacerlas efectivas..."* Como se puede apreciar, esta Acta Constitutiva y de reformas mantiene el respeto a la propiedad indígena de carácter comunal.

1.4. REFORMA (1854-1875).

Desde principios del siglo XIX se empieza a sentir en la metrópoli española la influencia de los principios de la Revolución Francesa. La Constitución expedida por las Cortes de Cádiz en 1812, recoge algunos postulados liberales contenidos en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, y la Real Orden del 10 de

junio de 1813. establece la libertad de industria y trabajo, poniendo fin a la ordenanza de gremios.

El influjo de los postulados de la ideología de esta época se hicieron sentir entre los promotores de la Independencia, los Sentimientos de la Nación y la Constitución de Apatzingán tienen una indudable carga de principios extendidos a casi todo el mundo para los efectos del movimiento revolucionario de 1789. En el terreno de la propiedad, la primera constitución mexicana del siglo pasado dispone que este es un derecho general de todos los miembros de la sociedad y lo consigna, entre otros, como el "...objeto del gobierno y el único fin de las asociaciones políticas..." (artículo 24). La abundante legislación orgánica que vino posteriormente -el Acta Constitutiva del 31 de enero de 1824, la Constitución del 4 de octubre de 1857- colocó en un lugar privilegiado al derecho de propiedad privada. A éste, nadie lo puso en duda, lo que se discutió fueron sus modalidades y formas de ejercicio, sobre todo tratándose de la propiedad de la tierra.

En efecto, casi todo el siglo pasado está cruzado por las pugnas ideológicas y políticas en torno al problema de la propiedad rústica. Desde antes del inicio de la lucha independentista, esta cuestión ocupó las mentes más lúcidas de la sociedad colonial en agonía. Las cuestiones referentes a la distribución de la tierra y a su necesaria reordenación fueron temas centrales de quienes se ocuparon de los problemas sociales. Comienza a madurar, desde entonces, una idea reiterada en una importante corriente de pensadores mexicanos afiliados al liberalismo del siglo XIX: la propiedad sólo existe en el seno de la sociedad, por lo que debe estar limitada y subordinada al estado y las leyes.

La propuesta recurrente a lo largo de casi todo el siglo pasado, es la que pugna por moderar la tenencia de la tierra, para crear la pequeña y la mediana propiedad como formas fundamentales. Para alcanzar este objetivo se postularon varias vías, las principales fueron:

- a) La distribución de la tierra a través de la colonización de terrenos baldíos.
- b) La desamortización de los bienes sometidos al dominio de la iglesia y de los pueblos.

Detrás de esta política se encuentran también los objetivos centrales de incorporar la tierra a la libre circulación, introducir en las comunidades indígenas el sentido de la propiedad privada y reducir el poder político y económico de la Iglesia.

El largo período de inestabilidad política de la primera mitad del siglo pasado impide llevar adelante los planes de transformación del régimen de la propiedad agraria, expresados en diversas leyes de colonización y decretos contra la propiedad del clero. Las constantes querellas internas, el sectarismo y el caudillaje; tampoco permitieron la elaboración de un proyecto acabado de transformaciones. Este habría de ser alcanzado al calor de la lucha social y por otra generación y movimiento social: La Reforma.

La reforma de la propiedad territorial fue, como ya se ha mencionado, uno de los objetivos de la guerra de independencia, es por esta razón que después del triunfo de la independencia, la tendencia de la reforma social encaró los problemas inherentes a los derechos y la libertad del hombre, a la deuda pública y al sistema de tenencia de la tierra, para plantear como una necesidad, finalmente, la liberación de la riqueza social, con la finalidad de transformar un orden socialmente injusto.

Luego del triunfo de la lucha por la independencia, prevalecían en el país las injusticias y las desigualdades de la sociedad colonial. Las corporaciones religiosas seguían disfrutando de desmedidos privilegios y, asociadas a ellas las más altas clases sociales acumulaban inmensas riquezas y, como resultado de ello, poder político sin límites. La Constitución de 1824 no correspondía a la realidad del país, dado que las condiciones económicas, sociales y políticas eran opuestas a los principios que proclamaba la ley fundamental.

1.1.1. LEY DE DESAMORTIZACION DE BIENES DE MANOS MUERTAS DE 1856. Ley expedida por Don Ignacio Comonfort, el 25 de junio de 1856, y ratificada por decreto del día 28 del mismo mes y año, en la cual se consideraba que uno de los mayores obstáculos para alcanzar la prosperidad en el país era la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, está entendida, como base fundamental de la riqueza pública¹⁷.

Por lo anterior, se dispuso que todas las fincas rústicas y urbanas de propiedad o administradas por las corporaciones civiles o eclesíásticas, serían adjudicadas a los arrendatarios y a los que las poseyeran según el censo enfiteutico, siempre mediante el pago del valor correspondiente. Asimismo, en su artículo tercero establece que tenían el carácter de congregaciones las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías, archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y,

¹⁷ FABI.A. Manuel, op. cit. 91.

en general, todo establecimiento o fundación que tuviese el carácter de duración perpetua o indefinida.

Esta ley se proponía cumplir con dos aspectos:

1. Hacer desaparecer lo que era considerado como uno de los errores económicos mas graves y que contribuyeron a mantener la propiedad estacionaria impidiendo el desarrollo de las artes e industrias que de ella dependían: esto se iba a lograr a través de poner en circulación los bienes raíces que se hallaban estancados, impulsando las artes y oficios por medio de las continuas mejoras que se realizarían a todas las fincas enajenadas, desde el momento en que se convirtieran en propiedad de particulares: y

2. Establecer un sistema tributario, uniforme y arreglado a los principios que imperaban. "...*movilizando la propiedad raíz, que es la base natural de todo buen sistema de impuestos...*"¹⁸ Independientemente de los recursos que recibiría el erario nacional por el impuesto sobre las traslaciones de dominio, iba a poner en aptitud al Gobierno de cubrir los problemas prioritarios de la administración pública, sin incurrir en prácticas que llevarían al país a una peor situación que por la que atravesaba, por lo que se propuso formar una base segura para el establecimiento de un sistema tributario, cuyos productos bastarían para cubrir las necesidades del gobierno y permitirían abolir las gabelas, herencia de la colonia y que entorpecían el comercio con notable perjuicio, como ya se mencionó, de la agricultura, de las artes, de la industria y de todo el país en general.

Esta ley tuvo repercusiones trascendentales sobre los bienes inmuebles propiedad de los municipios, los tradicionales bienes de propios y las posesiones de las comunidades indígenas. En el primer caso, se privó a los ayuntamientos de una fuente de ingresos y, por ende, de un medio que le permitía cierta autonomía, con lo cual comenzaron a depender en forma exclusiva de las contribuciones de carácter impositivo que, a la larga, los convirtieron en meras extensiones del poder central. En el segundo caso, la aplicación de la ley, aunque tenía la intención de individualizar la propiedad de los indios y transformar la posesión en dominio directo para ellos, generó toda clase de abusos en contra de éstos.

¹⁸ Circular sobre la ratificación de la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Religiosas, Citado en Documentos Básicos de la Reforma, editado por el Partido Revolucionario Institucional, México, D.F. 1982. Tomo I, p. 251.

Como resultado de la aplicación de la Ley que nos ocupa, la concentración de tierras rústicas cambió de manos, de las civiles y eclesiásticas, principalmente, a las de los particulares económicamente poderosos. De lo anterior concluimos que la mencionada ley, lejos de resolver el problema económico, tal y como se pretendía, originó un doble problema: uno político, al aumentar el resentimiento de la ya nada buena relación del clero y la autoridad civil; y otro agrario puesto que al no existir límite en la adquisición de tierras surgió con mayor fuerza el latifundio.

1.4.2. CONSTITUCION DE 5 DE FEBRERO DE 1857. De acuerdo con lo previsto en el Plan de Ayulla y ratificado en Acapulco en esta materia, se había convocado a un Congreso Constituyente el 16 de octubre de 1855, durante el Gobierno de Juan Alvarez, conforme a las bases expedidas para este objeto el 10 de diciembre de 1841. En virtud de las modificaciones introducidas, el Congreso tenía que reunirse en Dolores Hidalgo el 14 de febrero de 1856, y se ocuparía solamente de la Constitución y de sus leyes orgánicas, así como de revisar los actos de gobierno de Santa Ana y de la administración interina surgida luego del triunfo de la revolución.

La situación de los campesinos mexicanos (mestizos y sobre todo indígenas) que imperaba en esos días, fue desoladora. Son numerosas las descripciones sobre este orden de cosas. Entre todos, es útil seguir recordando el notable voto particular de Don Ponciano Arriaga, uno de los más distinguidos diputados en el Congreso Constituyente de 1856-1857. En esta corriente social del liberalismo, Arriaga propugnó, sin éxito, por un nuevo régimen de la propiedad más justo y equitativo.

A continuación veremos algunos fragmentos del voto particular de Arriaga, emitido el 23 de junio de 1856. Señaló el legislador:

"Mientras que pocos individuos están en posesión de inmensos e incultos terrenos, que podían dar subsistencia para muchos millones de hombres, un pueblo numeroso, crecida mayoría de ciudadanos, gime en las más horrenda pobreza, sin propiedad, sin hogar, sin industria ni trabajo.... Poseedores de tierras hay en la República Mexicana, que en fincas de campo o haciendas rústicas, ocupadas (si se puede llamar ocupación lo que es material y puramente imaginario) una superficie de tierra mayor que la que tienen nuestros estados soberanos, y aún más dilatada que la que alcanzan alguna o algunas naciones de Europa...."

"En esta gran extensión territorial mucha parte de la cual está ociosa, desierta y abandonada, reclamando el trabajo y los brazos del hombre, se ven diseminados cuatro o cinco millones de mexicanos, que sin más industria que la agrícola, careciendo de materia prima y de todos los elementos para ejercerla, no teniendo adónde ni cómo emigrar con esperanza de toda honesta fortuna, o se hacen perezosos y holgazanes,"

cuando viven bajo el yugo del monopolista, que las condena a la miseria, o les impone, condiciones exhorbitantes...

"Los miserables sirvientes del campo, especialmente los de la raza indígena están vendidos y enajenados para toda su vida, porque el amo les regula el salario; les da el alimento y el vestido que quiere, y al precio que le acomoda se pena de encarcelarlos, castigarlos, atormentarlos e infamarlos, siempre que no se sometan a los decretos y órdenes del dueño de la tierra..."

"Con muy honrosas excepciones, que hemos reconocido, un rico hacendado de nuestro país, que raras conoce palmo a palmo sus terrenos, o el administrador o mayordomo que representa su persona, es comparable a los señores feudales de la Edad Media. En su tierra señorial, en cierta manera y con más o menos formalidades, sanciona las leyes y las ejecuta, administra la justicia y ejerce el poder civil, impone contribuciones y multas, tiene cárceles, cepos y ilapixqueras, aplica penas y tormentos, monopoliza el comercio y prohíbe que sin su conocimiento se ejerza o se explote cualquiera otro género de industria que no sean las de la finca"

En seguida se menciona el papel que verdaderamente juegan los individuos con atribuciones de aplicar la ley:

"Los jueces o funcionarios que en las haciendas están encargados de las atribuciones o tienen las facultades que pertenecen a la autoridad pública, son por lo regular sirvientes o arrendatarios dependientes del dueño, incapaces de toda libertad, de imparcialidad y de justicia, de toda ley que no sea la voluntad absoluta del propietario".

Propuso lo siguiente:

"Siempre que en la vecindad o cercanía de cualquier finca rústica existiesen rancherías, congregaciones o pueblos que, a juicio de la administración federal, carezcan de terrenos suficientes para pastos, montes o cultivos, la administración tendrá el deber de proporcionar los suficientes, indemnizando previamente al propietario legítimo, y repartiendo, entre los vecinos o familias de la congregación o pueblo, solares o suertes de tierras a censo enfiteutico o de la manera más propia que el erario recobre el justo importe de la indemnización".¹⁹

El artículo 27 de la constitución de 1857 declara por una parte su concepto de propiedad como garantía individual y, por otra, reitera los principios de desamortización en contra de las corporaciones civiles y eclesiásticas, loables en relación con las últimas, pero de graves consecuencias en relación con las primeras. El artículo que nos ocupa, dice textualmente: "...La propiedad de las personas no

¹⁹ GARCÍA RAMÍREZ, Sergio. Elementos de Derecho Procesal Agrario, Ed. Porrúa, México 1993, p. 20 y sig.

puede ser ocupada sin su consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse. Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución..."²⁰

El artículo 72, fracción XXI, señaló que el Congreso tendrá facultades para dictar leyes sobre colonización.

La legislación liberal, que en numerosos aspectos determinó el avance de la República y concurrió en la forja de la Nación, tuvo consecuencias adversas, generalmente en materia campesina. Para decir esto, no importa por supuesto, cualquier paso adelante en la simple producción de la tierra; lo que interesa es el impacto en la libertad genuina y en la verdadera justicia.

1.4.3. LEY DE NACIONALIZACION DE BIENES ECLESIASTICOS. Expedida el 12 de julio de 1859, por Don Benito Juárez, esta ley fue una consecuencia del caos político que provocó la negativa del clero de someterse a la Ley de Desamortización. Otra de sus causas, no menos importante, fue la urgente necesidad del gobierno de la República de contar con fondos para sufragar los gastos por la guerra ante la intervención francesa.

En síntesis, mediante esta Ley, los bienes del clero pasaron al dominio de la nación, exceptuándose los destinados al culto. Se suprimieron las órdenes monásticas, se derogó el derecho del clero a ser propietario y se declaró la separación entre la Iglesia y el Estado. Al día siguiente se expidió su reglamento con el fin de contribuir eficazmente a la subdivisión de la propiedad territorial.

1.4.4. LEY SOBRE OCUPACION Y ENAJENACION DE TERRENOS BALDIOS DEL 20 DE JULIO DE 1863. Esta ley de Baldíos, también dictada por Don Benito Juárez, definió a los mismos como:

*"... los terrenos de la República que no hayan sido destinados á un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma á título oneroso ó lucrativo á individuo ó corporación autorizada para adquirirlos..."*²¹

²⁰ CHAVEZ PADRON, Martha, op. cit., p. 229 y sig.

²¹ FABILA, Manuel, op. cit. p.

Como estos terrenos podían adquirirse a bajos precios, esta definición, como apunta Martha Chávez, implica una ambigüedad tal que podía aplicarse incluso a terrenos que no estuviesen sometidos a posesión alguna o a aquéllos cuyo título fuere defectuoso, lo cual generaría una nueva forma de despojo. Se concedió el derecho a todo habitante de la República a denunciar hasta 2500 hectáreas de terreno baldío.

I.5. REVOLUCION.

La estructura agraria en México, en el siglo XIX, provenía de la época colonial en la que la propiedad de la tierra quedó repartida entre las comunidades indígenas, los conquistadores y colonos españoles la iglesia católica y los reyes de España.

En los años previos a la revolución, era insostenible la situación de los trabajadores del campo, despojados de sus tierras y de sus derechos, sometidos a un esclavismo. En esta circunstancia se produjo la lucha de Don Emiliano Zapata, levantado por el despojo consumado *"por la mala fe de nuestros opresores"* y por la realidad abrumadora de que *"... la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos mexicanos no son más que dueños que del terreno que pisan, sufriendo los horrores de la miseria..."*

La gravísima acumulación de tierras en pocas manos, producto de las operaciones de las empresas deslindadoras, durante los nueve años comprendidos de 1881 a 1889, amortizaron en las manos de 29 individuos o compañías, catorce por ciento de la superficie total de la República, y en los cinco años subsiguientes, otras cuantas empresas acapararon un seis por ciento más de dicha superficie total: o sea, en conjunto, una quinta parte de la propiedad territorial, monopolizada por no más de cincuenta propietarios.

Entre las causas de la insurrección popular contra Díaz, se menciona al peonismo y al hacendismo. Aquél consistía en *"la esclavitud de hecho o servidumbre feudal en que se encuentra el peón jornalero, sobre todo el enganchado o deportado del sureste del país, y que subsiste debido a los privilegios económicos, políticos y judiciales de que goza el hacendado"*²². El *"hacendismo era la presión económica y la competencia ventajosa que la gran propiedad rural ejerce sobre la pequeña, a la sombra de la desigualdad en el impuesto, y de una multitud de privilegios de que goza*

²² La reconstitución de los ejidos de los pueblos como medio para suprimir la esclavitud del jornalero mexicano; discurso pronunciado por Don Luis Cabrera, en la Cámara de Diputados el 3 de diciembre de 1912; Topografía de Fidencio S. Soria, México 1913, p. 5 y sig.

*aquella en lo económico y en lo político y que producen la constante absorción de la pequeña propiedad agraria por la grande*²³.

Los sistemas de trabajo vigentes dentro de las haciendas porfirianas, lo mismo el peonaje que la aparcería, siguieron ajustándose a moldes coloniales. En el sistema de peonaje, el más extendido e inhumano, continuaron usándose los salarios de hambre, la servidumbre por deudas, los castigos corporales y las tiendas de raya. Las víctimas de todo esto fueron en su gran mayoría indígenas semiculturados. Todo ello explica, finalmente, el acento que pusieron la revolución y el constituyente de 1916-1917, en la regulación agraria.

1.5.1. PLAN DE SAN LUIS. Proclamado por Don Francisco I. Madero, el 5 de octubre de 1910, este plan representa el ideario en que se basó la revolución, en el cual se destacó el afán por democratizar la vida nacional. Es por todos conocido el pensamiento conservador de Madero, que a la postre le costó la vida, aún cuando, con una gran intuición política, para captar el apoyo popular, incluyó en el artículo Tercero de su proclama el derecho a la restitución de tierras que hubieren sido materia de despojo en violación a la Ley de Terrenos Baldíos.

1.5.2. PLAN DE AYALA. El 28 de noviembre de 1911, Zapata declara traidor a Madero y elabora este plan que representa la expresión más clara del agrarismo mexicano, que ya contaba con objetivos muy definidos, aunque no muy radicales. Para muchos, este plan vendría a complementar la reforma democrática incluida en el Plan de San Luis. "Antonio Díaz Soto y Gama señalaba que contenía tres grandes propuestas:

- a) "*Restitución de ejidos.*- Debían reintegrarse las tierras de que hubieren sido despojados los poblados, los cuales debían contar con sus títulos primordiales; la toma de posesión debería ser inmediata y el procedimiento se ventilaría ante tribunales especiales.
- b) "*Fraccionamiento de latifundios.*- Debido a la miseria de la gran mayoría de los pueblos y ciudadanos, se ordenaba la expropiación, previa indemnización, de un tercio de dichos latifundios, para otorgar ejidos, colonias, fundos legales y campos para siembra. De lo anterior se desprende que, para Zapata, deberían convivir la parcela y la mediana hacienda. Como se puede apreciar, el caudillo de Amecameca nunca consideró la necesidad de

²³ *Idem*

soluciones radicales para el problema de la concentración de la propiedad agraria.

- c) *"Confiscación de propiedades.*- Todas las tierras de aquéllos que se opongan al plan deberían ser confiscadas y luego destinadas al pago de indemnizaciones de guerra"²⁴.

1.5.3. ADICIONES AL PLAN DE GUADALUPE. El plan original fue proclamado el 26 de marzo de 1913, por Don Venustiano Carranza, luego de la muerte de Madero, sin que contuviera ningún pronunciamiento significativo de carácter agrario. Con motivo del enfrentamiento ideológico con la convención de Aguascalientes, el 12 de diciembre de 1914, se le adicionaron varias cláusulas, que imponían la obligación de sancionar leyes agrarias que favorecieran la formación de la pequeña propiedad, la disolución de los latifundios y la restitución de las tierras despojadas.

1.5.4. DECRETO DEL 6 DE ENERO DE 1915. Esta norma legal tiene su fundamento en las adiciones que Don Venustiano Carranza realizó al Plan de Guadalupe. La responsabilidad de su elaboración le correspondió a Don Luis Cabrera, quien tenía un profundo conocimiento de la problemática agraria y era ampliamente conocido por su proyecto de Ley Agraria que presentó con un memorable discurso ante la Cámara de Diputados en diciembre de 1912; proyecto en el cual también participó el Ing. Pastor Rouaix. En los considerandos se presenta un resumen de la evolución del problema. Sus principales disposiciones fueron las siguientes:

- a) Declara nulas las enajenaciones violatorias de la Ley de Desamortización de 1856 y las que hubieren hecho ilegalmente las autoridades federales desde el 1 de diciembre de 1876.
- b) Crea la Comisión Nacional Agraria, antecedente de la Secretaría de la Reforma Agraria, y las comisiones Locales, antecedente de las Comisiones Agraria Mixta, hoy en vías de extinción
- c) Establece el derecho de los pueblos a obtener tierras para ejidos mediante la expropiación de terrenos colindantes.

1.5.5. CONSTITUCIÓN DE 1917. Al leerse el proyecto de Carranza y escuchar los diputados el artículo 27 causó gran desilusión, porque no se abordaban

²⁴ CHAVEZ PADRON, Martha, op. cit. p. 252 y sig.

los grandes problemas del campo. El texto del artículo seguía la línea trazada en 1857. Las innovaciones eran de importancia secundaria, a saber: en las expropiaciones la declaración de utilidad pública lo haría la autoridad administrativa, incapacidad de las sociedades anónimas civiles y mercantiles para poseer y administrar bienes raíces, con la excepción de los indispensables para cumplir con su objetivo: la cláusula Calvo; y la prohibición a corporaciones religiosas y a los ministros de los cultos para administrar las instituciones de beneficencia pública.

La estructura del anteproyecto fue: la propiedad de todas las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual tiene el derecho de constituir la propiedad privada, pero reservándose la nación el derecho de imponer a esa propiedad, las modalidades que dicte el interés público, así como *"regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación"*. Se señaló el fraccionamiento de los latifundios para el desarrollo de la pequeña propiedad, la dotación de terrenos a los pueblos que los necesitaban y la creación de nuevos núcleos de población agrícola. Se estableció que la indemnización no sería *"previa"* sino *"mediante"*, con lo cual se facilitaba la expropiación de los grandes latifundios. Se nulificaba todas las enajenaciones de tierras, aguas o montes que, pertenecientes a pueblos, rancherías congregaciones o comunidades, hubieran hecho las autoridades en contravención a la ley de 25 de junio de 1856; asimismo, se nulificaban los apeos y deslindes ilegales que se hubieren realizado. Se estableció el derecho absoluto de la nación sobre las riquezas del subsuelo, como el carbón de piedra, petróleo, carburos de hidrógeno y minerales. Se enumeraron los bienes que eran inalienables e imprescriptibles y de los cuales la nación podía conceder concesiones administrativas.

Estas nuevas ideas que se apuntaban en el proyecto revisten gran importancia, debido a que se le asignó a la tierra una función social, la cual tendría que ser un elemento equilibrador de la riqueza pública, el producto de ella debería redundar en una mejor vida para todos los mexicanos; por otra parte, y quizá lo más importante, que se acabarían los latifundios, para que cada campesino poseyera el pedazo de tierra que trabaja. *"La idea matriz fue: tierra para quien la labra; y además se asentó que*

*se debían solucionar las injusticias del pasado, restituyendo las tierras usurpadas por las enajenaciones ilegales que se habían efectuado*²⁵.

El dictamen de la comisión siguió en términos generales el proyecto de Rouaix, aunque cambió y adicionó algunos párrafos y precisó otros, pero la idea, el espíritu, el contenido social del artículo siguió intacto. Las principales adiciones que hizo la comisión fueron conceder acción popular para denunciar los bienes que estuvieren en manos de las iglesias, considerar la ley del 6 de enero de 1915 como ley constitucional, y dos preceptos precisos para conseguir el fraccionamiento de los latifundios y lograr la pequeña propiedad²⁶.

Con la promulgación de la Constitución de 1917, se estableció un admirable programa de Reforma Agraria. "En efecto, concretándonos exclusivamente a la materia, en este precepto se dispone:

1. Que se dote de tierras y aguas a los núcleos de población que carezcan de ellas o no las tengan en cantidad suficiente, para las necesidades de su población, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.
2. Previendo el caso de que las tierras señaladas con las limitaciones impuestas bastaran para dotar a todos los campesinos que las necesitaran, estableció la posibilidad de crear Nuevos Centros de Población Agrícola en los que fuese posible acomodar a quienes no hubieran alcanzado la dotación en los lugares que les correspondiesen.
3. Y todavía, para llevar a cabo al límite la distribución del agro, dispuso la extinción total de la gran propiedad y la creación transitoria de la mediana.²⁷

A fin de lograr lo primero, ordenó que las Legislaturas de cada Estado, establecieran la máxima extensión de que podría ser dueña una persona o sociedad y que el resto se fraccionara y se pusiese a la venta, pagadera cada fracción en largo plazo y con reducido interés. Si el propietario no llevara a cabo el fraccionamiento, los Gobiernos de los estados correspondientes deberían hacerlo mediante expropiación y al efecto se les facultó para que constituyeran su deuda agraria.

²⁵ CARPIZO, Jorge, La Constitución Mexicana de 1917, Ed. Porrúa, México, 1995, p. 9 y sig.

²⁶ DE IBARROLA, Antonio, Derecho Agrario, Ed. Porrúa, México 1983, p.

²⁷ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El sistema Agrario Constitucional, Ed. Porrúa, México 1972, p.p. 204 y sig.

La mediana propiedad resultante de estas disposiciones era legal; pero no inafectada pues podría afectarse hasta el límite de la pequeña propiedad.

El fraccionamiento forzoso de los latifundios, tenía por objeto crear una mínima propiedad privada para aquellos campesinos que no hubiesen alcanzado o que no desearan el régimen ejidal.

"Si se hubiese realizado con eficacia y honradez este admirable programa agrario en forma científica y técnica -que como se ve abarcaba todos los aspectos distributivos del problema- se habría resuelto de manera satisfactoria. Las legislaturas de los Estados expidieron las leyes aludidas en la Constitución; pero ni los dueños de grandes propiedades fraccionaron sus excedentes ni los Gobernadores llevaron a cabo el fraccionamiento forzoso por dos razones:

1. Había en cada entidad federativa generales y políticos poseedores de extensas superficies territoriales y no desearan molestarlos; y
2. Gobernador alguno quiso cargar al débil presupuesto de su provincia con una deuda agraria."²⁸

1.5.6. LEY DE EJIDOS DEL 28 DE DICIEMBRE DE 1920. Esta ley constó de apenas 42 artículos y 9 transitorios. Respecto a la capacidad jurídica estableció que *"Artículo 1º.- Tienen derecho a obtener tierras por dotación o restitución, toda la República: I. Los pueblos; II. Las Rancherías; III. Las congregaciones; IV. Las comunidades, y V. Los demás núcleos de población de que trata esta ley"*²⁹. En otras palabras la capacidad jurídica se determinó por la categoría política de un núcleo de población (artículo 3º). Respecto de la capacidad individual el artículo 3º hablará de *"vecinos, jefes de familia"*, concepto aplicado por igual a varones y mujeres.

El artículo 13 estableció que *"la tierra dotada a los pueblos se denominará ejido"*, explicándose así legalmente el cambio de significado de la palabra ejido en la etapa contemporánea. Más adelante el citado precepto explica la extensión de los ejidos diciendo que *"el mínimo de tierras de una dotación será tal, que pueda producir a cada jefe de familia una utilidad diaria equivalente al duplo del jornal medio en la localidad"*, para hacer esta determinación a toda solicitud deberían acompañarse datos varios, sobre salarios, precios de artículos de consumo, de objetos necesarios para la vida etc. (artículos 7 y 34 fracción II, inciso d).

²⁸ *Ibidem*, p. 206.

²⁹ **FABILA, Manuel**, op. cit. p. 296 y sig.

Para que procediera la restitución debería de probarse y acompañarse los documentos en que se funde el derecho (artículo 22 fracción I, inciso a) y (artículo 34 fracción XIV); y para la dotación, la necesidad o conveniencia de la misma (artículo 22 fracción I, inciso b y 34 fracción VI, inciso a).

En forma provisional se estableció el disfrute en comunidad de las tierras y la administración de las mismas por una Junta de Aprovechamiento de Ejidos, mientras se expedía la ley que determinara la forma de hacer el reparto de las tierras (artículos 39 y siguientes).

A manera de conclusión, con esta ley se ordenaron y sistematizaron las numerosas circulares que se habían expedido sobre la materia, se introdujeron criterios para calcular la extensión de la unidad de dotación y se establecieron ciertos principios de organización de las autoridades agrarias.

Se destaca también la declaración de utilidad pública de la dotación de predios y el derecho a la indemnización de propietarios de la tierra afectada por la vía que, en este caso, se denomina expropiación agraria (artículos 35 y 36).

1.5.7. DECRETO LEY DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 1921 DE DON ALVARO OBREGON. Mediante esta disposición se abrogó la Ley de Ejidos de 1920, se ratificó la incorporación de la ley del 6 de enero de 1915 al texto constitucional y se otorgaron facultades expresas al Ejecutivo para reglamentar las disposiciones agrarias a fin de facilitar la resolución de los problemas del sector. Además, estableció las Procuradurías de Pueblos en cada entidad federativa con el objeto de ofrecer patrocinio gratuito con relación a las gestiones de dotación y restitución de ejidos.

1.5.8. REGLAMENTO AGRARIO DEL 10 DE ABRIL DE 1922. Esta disposición de Alvaro Obregón, se limitó a reglamentar la parte adjetiva de las dotaciones y restituciones de tierras, dejando al artículo 27 constitucional como el precepto sustantivo en la materia, razón por la que se entiende la gran producción de disposiciones, circulares y decretos aclaratorios que se generaron en esta época.

1.5.9. LEY DE DOTACIONES Y RESTITUCIONES DE TIERRAS Y AGUAS DEL 23 DE ABRIL DE 1927. Después de una gran producción de disposiciones agrarias, Don Plutarco Elías Calles expidió esta reglamentación sistematizada del artículo 27, cuyos capítulos contienen importantes aspectos procedimentales, entre los cuales destaca el relativo a la pequeña propiedad y la propiedad inafectable, que determina las superficies inafectables para dotación: 150

hectáreas de cualquier calidad y hasta 2000 hectáreas de agostadero, en términos generales. Ratifica el reconocimiento del derecho de los pobladores para recibir tierras por dotación y por restitución (artículos 1º y 3º), en cuyo primer caso se tomarían de las excedencias de los predios particulares considerados inafectables.

1.5.10. LEY QUE REFORMA A LA ANTERIOR, EXPEDIDA EL 11 DE AGOSTO DE 1927 POR DON PLUTARCO ELIAS CALLES. Está señalada como propiedad inafectable para efectos de la restitución, a las tierras tituladas en los repartimientos de la Ley de Desamortización de 1856 y hasta 50 hectáreas poseídas a nombre propio, a título de dominio y por más de diez años (artículo 25); para el caso de dotación se requería una clasificación especial, aunque se debería tomar como base 150 hectáreas de riego o humedad (artículo 26)

Asimismo, dejó subsistente las disposiciones que reconocen la propiedad de los núcleos de población sobre sus tierras (artículo 95) y el carácter de expropiación respecto de la tierra afectada por resoluciones presidenciales de dotación y su consecuente derecho a la indemnización (artículo 97).

1.5.11. DECRETO DEL 12 DE ENERO DE 1932. Es importante mencionar, por su relación cronológica, el decreto que reformó el artículo 10 de la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, considerada como ley constitucional vigente, expedido el 12 de enero de 1932 por Don Pascual Ortiz Rubio, el cual inició la radicalización del proceso agrario, en virtud de que se despojaba totalmente de medios de defensa ordinarios y extraordinarios a los propietarios afectados por dotaciones y restituciones.

1.5.12. CODIGO AGRARIO DEL 22 DE MARZO DE 1934 DE DON ABELARDO L. RODRIGUEZ. Este cuerpo normativo mantuvo la inafectabilidad de la pequeña propiedad ante intentos de restitución y de dotación, aunque en este último caso se determinaron con mayor precisión sus límites, ya que se incluyeron los correspondientes a los cultivos especiales (artículos 50 y 51). Además, ordena mantener a los ejidatarios como propietarios de las tierras y aguas concedidas por resolución presidencial (artículos 79 y 81), a la vez que ratifica el derecho de los afectados por dotación para que les sea pagada la indemnización correspondiente.

1.5.13. CODIGO AGRARIO DEL 30 DE DICIEMBRE DE 1942 DE DON MANUEL AVILA CAMACHO. Este dispositivo agrario fue el de más larga vida. Siguió los lineamientos generales establecidos en sus precedentes, pero en el transcurso de sus 31 años de vigencia se expidieron gran cantidad de reglamentos y

decretos. Martha Chávez sostiene que "fue adicionado y modificado en muchos puntos, pero con esto dio lugar a un mayor perfeccionamiento y adecuación de sus preceptos a la realidad requirió de modificaciones, tanto para resumir todas las reformas de que fue objeto, como para ponerse a tono con el ritmo de la Reforma Agraria, que ya pasó de la primera etapa de mero reparto de tierras, y se volvió integral, atendiendo otras fases del problema agrario"³⁰.

Este Código mantiene los límites de la propiedad inafectable en 100 hectáreas de riego, 200 de temporal, 150 y 300 de cultivos especiales, 400 de agostadero de buena calidad y 800 de monte o terrenos áridos; también introdujo las concesiones ganaderas inafectables hasta por 25 años, cuya superficie podía tener una extensión de hasta 300 hectáreas de las mejores tierras y de 50 000 en tierras estériles, las que podían duplicarse mediante el cumplimiento de determinados requisitos.

Este ordenamiento también mantiene el derecho de los propietarios afectados por dotación de ejidos a recibir la indemnización correspondiente, acción que prescribía en el plazo de un año.

1.5.14. LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA DEL 16 DE MARZO DE 1971. El ascenso de Don Luis Echeverría a la presidencia de la República trajo una revitalización del agrarismo, que se expresó de inmediato en la aprobación de un nuevo cuerpo legal, denominado Ley Federal de Reforma Agraria, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 16 de abril de 1971. Sin embargo, este novedoso instrumento jurídico no presentó cambios significativos en cuanto a la capacidad colectiva y los procedimientos agrarios. Esta Ley estuvo concebida como un medio para involucrar más a los ejidos y comunidades en las políticas de organización y fomento productivos. De ahí que las novedades más importantes se registraron en el campo de la organización económica ejidal.

Salvo pequeños cambios en los requisitos para la procedencia de la dotación (artículo 145), la ampliación (artículo 197) y la creación de nuevos centros de población, el sentido original de convertir a los pueblos en sujetos de derecho y de encuadrarlos en una situación legal y administrativa no desapareció. La LFRA sostuvo los procedimientos de restitución y confirmación de bienes comunales, y reveló, además, un propósito expreso de someter a las comunidades existentes de hecho a las formas de propiedad ejidal y, por tanto, al control gubernamental, al

³⁰ CHAVEZ PADRON, Martha, El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México 1964, p. 357.

disponer que aquéllas adoptaran el régimen de representación y organización interna de los ejidos (artículo 46). El Código de 1940 ya preveía que las comunidades pudieran optar por el régimen ejidal, principio que también recoge la LFRA.

El gobierno de Don Miguel de la Madrid promovió importantes reformas en materia agraria que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 17 de enero de 1984. Se trató de cambios sobresalientes en los requisitos de procedencia de solicitudes de tierra y en las atribuciones de algunas autoridades agrarias, que afectaron de manera negativa la posibilidad del acceso a la tierra.

Para concluir, diremos que la existencia de varios procedimientos no impidió que la dotación fuera la vía agraria regulada de manera más abundante y se convirtiera en el mecanismo fundamental para la distribución de la tierra. Esto no era sino la consecuencia del hecho demostrado ante la dificultad para hacer justicia a los pueblos por la vía de la restitución pero también de la poca voluntad política de arrancarle la tierra a quienes habían despojado a las comunidades. Por otro lado, el fortalecimiento del procedimiento dotatorio, a costa del restitutorio, obedeció también al propósito político de presentar el reparto agrario más como una concesión estatal, que como el reconocimiento de un derecho de los pueblos. Fortalecer a la dotación por encima de cualquier otro procedimiento, además de resultar más sencillo desde el punto de vista legal y administrativo, tenía efectos políticos ampliamente capitalizables por el Estado. Este aparecía así como un verdadero creador de la propiedad ejidal, misma que, por ser constituida por el Estado, se sujetó, sin mediación alguna, a todas las reglas de control. Con ello también se fortaleció la ideología de un Estado agrarista y redentor de las causas campesinas.

Finalizamos ratificando que, el derecho agrario mexicano ha funcionado como medio de apertura de espacios para los sujetos colectivos que ha constituido, pero también como mecanismos de restricción, de limitación y estrechamiento de posibilidades para los mismos.

1.6. EPOCA CONTEMPORANEA.

El movimiento revolucionario de 1910, dio origen a una serie de cambios estructurales en la sociedad mexicana, en efecto, ciertos grupos sociales, fundamentalmente los marginados, reclamaron el respeto de sus derechos individuales y colectivos que con anterioridad les habían sido arrebatados; ante tal presión, plenamente justificada, el constituyente se vio en la necesidad de cambiar la

concepción que persistía en el régimen jurídico en lo que se refiere al concepto de propiedad tratado tradicionalmente según la concepción individual y liberal, para adoptar un criterio social.

1.6.1. INICIATIVAS DE REFORMAS AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. El 7 de noviembre de 1991 el Ejecutivo Federal envió a la Cámara de Diputados el proyecto de reforma al artículo 27 constitucional, acompañada de una extensa exposición de motivos. De la misma conviene tener presente diversos aspectos. Dice en su parte general:

"... El campo de hoy nos exige una nueva actitud y una nueva mentalidad. Nos pide profundizar en nuestra historia y en el espíritu de lucha de la Constitución para preservar lo valioso que tenemos. Reclama una clara y precisa comprensión de la realidad y sus perspectivas futuras para guiarnos en lo que debe cambiar.

"La sociedad justa del siglo XXI a la que aspiramos no puede construirse si perduran las tendencias actuales en el medio rural. Tenemos que actuar decididamente..."³¹

En el texto de la citada exposición de motivos se señalan los objetivos de la reforma, esto es: los de dar certidumbre jurídica en el campo, capitalizar éste y proteger y fortalecer la vida ejidal y comunal. Los caminos que se plantean son en cada uno de los casos los siguientes:

1.- Dar certidumbre al campo mediante el fin del reparto agrario y la justicia agraria.- En este caso se explica que la obligación constitucional de dotar a los pueblos se extendió para atender a los grupos de individuos que carecían de tierra. Esta acción era necesaria y posible en un país poco poblado y con bastas extensiones por colonizar. La población rural creció a grandes pasos, mientras la tierra no varió de extensión. Esto es, ya no había tierra para satisfacer esa demanda incrementada por la dinámica demográfica. Se agregaba que era necesario propiciar un ambiente de certidumbre en la tenencia de la tierra ejidal y comunal, así como en la pequeña propiedad, que fomentara capitalización, transferencia y generación de tecnología, para así contar con nuevas formas de creación de riqueza en provecho del hombre del campo. En cuanto a la justicia agraria se propone establecer tribunales federales agrarios, de plena jurisdicción, substituyendo el procedimiento mixto administrativo-jurisdiccional derivado de la necesidad de una inmediata ejecución.

³¹ **SALINAS DE GORTARI, Carlos.** Exposición de Motivos de la iniciativa de reformas al artículo 27 constitucional en materia agraria. 7 de noviembre de 1991.

Como lo señaló la iniciativa de reformas al artículo 27 constitucional, desde 1955 hasta 1965, el sector agropecuario sostuvo una tasa de crecimiento superior al demográfico que se reflejó en incrementos positivos de la balanza comercial, desde ese año, sin embargo, la tasa de crecimiento de la producción agropecuaria ha sido inferior a la tasa de crecimiento demográfico, lo que ha conducido necesariamente a una descapitalización financiera y humana del campo.

2.- *Capitalizar el campo.*- En este rubro la exposición de motivos alude a dos aspectos: el fortalecimiento de la pequeña propiedad y las nuevas formas de asociación. En el primero de los casos menciona que la pequeña propiedad es consustancial a la Reforma Agraria y que la Constitución la protege. Señala, además, que esta decisión era preservada y ratificada, aunque actualizándola con el fin de dar paso a las asociaciones que permitieran su capitalización y el aprovechamiento de mayores escalas de producción. También se suprimita el requisito de contar con certificado de inafectabilidad en virtud del fin del reparto agrario. Asimismo, se propuso definir el límite de la pequeña propiedad forestal.

En cuanto a las nuevas formas de asociación, se explica que la producción agropecuaria, en todo el mundo, es cada día más compleja y requiere de escalas adecuadas y formas de organización más amplias y especializadas. Se agrega que se necesitaba más inversión pública y privada, mayor flujo tecnológico para el campo y que éstos se sumaran al esfuerzo de los campesinos.

*"... Tanto en la pequeña propiedad como en la ejidal se necesitan opciones para alcanzar las escalas técnicas y económicas de la moderna unidad agropecuaria y forestal, respetando los límites que la Constitución establece a la propiedad individual. Ello es posible facilitando formas de asociación que agrupen tierra para la producción..."*³²

También se precisa que la mayoría de los propietarios privados eran minifundistas que formaban parte de las comunidades rurales, con frecuencia en condiciones tan severas y restringidas como las de los ejidatarios. Por eso, la reforma *"debe estimular la compactación y las asociaciones en cada uno de los tipos de propiedad y entre ellos, para asegurar su capitalización y viabilidad"*³³.

³² Idem.

³³ Idem.

3.- Proteger y fortalecer la vida ejidal y comunal.- Después de mencionar que se reafirmaban las formas de tenencia de la tierra y señalar que con la reforma se elevaban a nivel constitucional el reconocimiento y la protección al ejido y la comunidad, se expresa textualmente.

*"... Confirmamos sin ambigüedad al ejido y la comunidad como formas de propiedad al amparo de nuestra ley suprema. Son tierras de los ejidatarios y comuneros, a ellas corresponden las decisiones sobre su manejo. El siglo XX ratificó al ejido y la comunidad creadas a lo largo de la historia..."*³⁴

Un aspecto fundamental para entender este nuevo aspecto de la Reforma Agraria en México, se explica al señalar que el Estado mexicano no renunciaba a la protección de ejidatarios y comuneros:

*"... La reforma propuesta preserva ese mandato pero distingue claramente entre las acciones de protección y promoción que sí asume, de aquellas que no debe realizar porque suplantan la iniciativa campesina y anulan sus responsabilidades..."*³⁵

Por último, se expresa que la modificación jurídica era principio y requisito esencial de la reforma, fuente de legalidad para todos los demás procesos que acompañaban

El 14 de noviembre de 1991, el titular del Ejecutivo Federal, en la búsqueda de consenso hacia su iniciativa de reformas al artículo 27 constitucional, por parte de los diversos sectores del país, expuso diez puntos para dar libertad y justicia al campo mexicano. De estos puntos se desprende lo siguiente:

*"... El campo nos exige una respuesta clara, profunda, respetuosa de los campesinos y congruente con los objetivos de las luchas agrarias de nuestro país: justicia y libertad para el agro mexicano. Este es el propósito de la iniciativa para reformar el artículo 27, que he puesto a consideración del Constituyente Permanente, y también lo es de otras acciones que el gobierno pone hoy en marcha para beneficio del campo..."*³⁶

1.- La reforma promueve justicia y libertad para el campo.- El propósito de la reforma es proporcionar justicia social efectiva por la vía del empleo, de la producción, de la capacitación y del reparto equitativo de los beneficios.

³⁴ **Idem.**

³⁵ **Idem.**

³⁶ **SALINAS DE GORTARI, Carlos.** Diez puntos para dar libertad y justicia al campo mexicano. Poder Ejecutivo Federal, 1991.

Otro de sus fines es también restituir al campesino la libertad de decidir, en condiciones adecuadas, el destino de su parcela. Es por ello una propuesta en favor de la democracia.

2.- La reforma protege al ejido.- La propiedad comunal y ejidal se eleva a rango constitucional. Hoy el Ejido y la comunidad no están protegidos por la constitución: con la reforma lo estarán.

Mediante la reforma, el ejido y la comunidad pertenecerán a ejidatarios y comuneros. Esto quiere decir que se les otorgará el dominio sobre los recursos y la libertad para administrarlos.

Con la reforma se vuelve a dar a los campesinos el poder para manejar con autonomía la tierra y sus recursos, pero ya no más en el desamparo.

El ejido en su parte común e indivisible, permanece. Se le apoyará con servicios, con acciones de salud y de educación, con crédito para proyectos productivos, con estímulo para asociaciones equitativas y dando respuesta a las mujeres campesinas.

La reforma plantea que se respete la libertad del ejidatario para decidir sobre el dominio de la parte parcelaria, pero establece, y lo propone como ley reglamentaria, que los ejidatarios del núcleo ejidal sean quienes decidan por mayoría calificada, es decir, de dos terceras partes, y además certificada por la autoridad para asegurar que estas decisiones se tomen libremente, sin influencias indebidas, ni abusos.

3.- La reforma permite que los campesinos sean sujetos y no objetos de cambio.- La reforma tomó como principio el que los campesinos decidan con libertad sobre el dominio pleno de la tierra, sobre su manejo y administración. No queremos ni permitiremos que se les sustituya o se decida por ellos.

La iniciativa no propone ni el Estado promueve que se titulen las parcelas ejidales: ésta crea las condiciones para que los campesinos decidan.

4.- La reforma revierte el minifundio y evita el regreso al latifundio.- Al minifundio se le combate con asociaciones productivas que hagan viable y atractiva la inversión, con la aplicación de nuevas tecnologías y con el aprovechamiento de mejores medios de comercialización, de industrialización y de explotación.

Para combatir toda pretensión de constituir latifundios, la iniciativa mantiene los límites de extensión a las sociedades, que impidan concentraciones individuales de gran extensión. Demanda igualmente fijar la extensión máxima de la parcela de un

ejidatario, así como la mínima en el proceso de parcelación para evitar más fragmentaciones. El latifundio pertenece al pasado y no regresará.

El latifundio encubierto mediante acciones no regresará, porque la ley establecerá como requisito que los socios aporten sólo la extensión que corresponda a la pequeña propiedad constitucional y que no haya menos socios que los que sean necesarios para amparar pequeñas propiedades con sus límites actuales.

Se mantendrán los límites de la pequeña propiedad y se dará solución a los casos de excedentes injustificados. Por eso, en la iniciativa de reforma quedan firmes la restitución, la venta de excedentes llegado el caso, la expropiación por causa de utilidad pública.

5.- *La reforma promueve la capitalización del campo.*- La reforma dará certidumbre a la tenencia de la tierra. Esta será un elemento decisivo para alentar el financiamiento al campo; es decir, habrá más crédito, mayor inversión, más capitalización en el campo al no existir el temor de la afectación permanente. Para aprovechar esta oportunidad, se propone que se permita la existencia de sociedades mercantiles.

El Estado, por su parte, actuará decididamente para canalizar recursos frescos y crecientes al ejido y a sus distintas asociaciones.

Muchos ejidatarios quieren seguir siéndolo: recibirán apoyo para que su decisión se convierta en progreso. Otros desean cambiar; también deben encontrar respeto para que su decisión fructifique.

6.- *La reforma establece rapidez jurídica para resolver los rezagos agrarios.*- Muchos campesinos han pasado años solicitando que se resuelvan sus peticiones; miles de expedientes permanecen sin dictaminar y sin resolver. Por eso se propone la creación de tribunales agrarios; ahí habrá justicia pronta y expedita.

Por lo que respecta al reparto agrario, conviene precisar que la reforma propone reconocer la realidad: hoy, la Constitución obliga al gobierno a dar tierra a todo aquel que la solicite. Este era un mandato correcto cuando había latifundios, tierra vacante y poca población. Por eso se pudo cumplir con esa obligación constitucional. Pero ahora la población ha crecido y la tierra no.

Las tierras de los narcotraficantes o las propiedades mayores a los límites establecidos, las que se fraccionarán en beneficio de los campesinos. No mentiremos ofreciendo lo que no hay, pero tampoco dejaremos de actuar contra quienes violan la ley.

Habrá más empleo en el campo y esto significa trabajo asalariado, como ya ocurre en pequeñas propiedades y en ejidos; llegó el momento de reconocer esta situación y de promover la sindicalización de los jornaleros agrícolas para asegurar un trato justo en su relación laboral.³⁷

En los siguientes puntos, el presidente Salinas anunció diversos apoyos al campo mexicano que acompañarán a la iniciativa y que daban cuenta de su intento por enfrentar diversos problemas del agro. Entre ellos estaban el aumento de recursos presupuestales, el subsidio a parte del costo del seguro campesino y la ampliación de su cobertura, la creación del Fondo Nacional para Empresas de Solidaridad y el tratamiento benevolente a la cartera vencida con el Banrural. Precisi  el entonces presidente:

"... el verdadero respeto por las luchas agrarias, por Zapata, por los constituyentes, por los agraristas y los extensionistas no es repetir el pasado sino inspirarse en su obra para realizar la nuestra, la que nos corresponde en estos momentos y a futuro."³⁸

A manera de conclusión, los aspectos que la iniciativa propuso incorporar al artículo 27 constitucional son:

1. Dar certidumbre jurídica a los diversos tipos de tenencia, documentando definitivamente los derechos respectivos.
2. Establecimiento de tribunales agrarios que resuelvan, entre otros, los asuntos de tenencia en ejidos y comunidades, las controversias entre ellos y los referentes a sus límites.
3. Capitalización del campo a través de:
 - I. Consolidar a la pequeña propiedad a través de:
 - a) Mantener los límites ya establecidos;
 - b) No requerimiento del certificado de inafectabilidad;
 - c) Definir a la pequeña propiedad forestal en 800-00-00 Hectáreas; y
 - d) Protección a la pequeña propiedad aún cuando por mejoras se cambie el uso.
 - II. Nuevas formas de asociación entre los diversos tipos de propiedad.
 - III. La participación de sociedades por acciones en la propiedad y producción rural, ajustando dicha participación a los límites de la pequeña

³⁷ *Ibidem.*

³⁸ *Ibidem.*

propiedad en lo individual y hasta 25 veces dicha propiedad el total de acciones de una sociedad.

IV. Los ejidos y comunidades aportan tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles de acuerdo con la regulación precisa que se contemple en la Ley Reglamentaria (Ley Agraria).

4. Protección y fortalecimiento de la vida ejidal y comunal, a través de:

I.- Distinguir las tierras de asentamiento humano, de uso común y parceladas;

II.- Reconocimiento de la plena capacidad a ejidatarios y comuneros para decidir las formas de organización y explotación que deseen adoptar y los vínculos que decidan establecer entre ellos, con terceros y el Estado para aprovechar mejor sus tierras y demás recursos;

III. Se reconoce el derecho de los ejidatarios sobre sus parcelas;

IV. Se propone la protección a la integridad de la propiedad indígena, tierras de uso común y las destinadas al asentamiento humano, excepto los solares urbanos adjudicados individualmente;

V. Las superficies parceladas podrán enajenarse entre los miembros de un mismo ejido, propiciando la compactación parcelaria, prohibiendo la acumulación excesiva y superando la fragmentación parcelaria;

VI. Los poseedores de parcelas podrán constituirse en asociaciones, otorgar su uso a terceros o mantener las mismas condiciones presentes; y

VII. La mayoría del núcleo de población podrá otorgar al ejidatario el dominio pleno sobre su parcela, previa regularización y definición de su posesión individual.

5. Se crea la Procuraduría Agraria como un órgano de asesoría legal para los campesinos y los núcleos de población.

En suma se reformaron: el párrafo tercero y las fracciones IV y VI primer párrafo; VII; XV y XVII; se adicionaron los párrafos segundo y tercero a la fracción XIX; y se derogaron las fracciones X, XI, XII, XIII, XIV Y XVI del artículo 27 de la Carta Magna.

Las modificaciones al párrafo tercero significan el fin del reparto agrario.

Los aspectos que mantiene inalterables la iniciativa presidencial respecto del artículo 27 constitucional son los siguientes:

1. La propiedad originaria de la Nación sobre las tierras y aguas;

2. Consecuencia de lo anterior, el dominio directo, inalienable e imprescriptible sobre los recursos naturales del territorio nacional, en particular respecto del petróleo, hidrocarburos, materiales radioactivos y la generación de energía eléctrica;
3. El ejercicio de derechos sobre la zona económica territorial;
4. La facultad de expropiar, determinar la utilidad pública y fijar la indemnización correspondiente; y
5. La obligación por parte del Estado de impartir justicia expedita y promover el desarrollo rural integral.

Cabe señalar que, posteriormente, se reformaron las fracciones II y III, a efecto de hacerlas congruentes con la reforma al artículo 130 de la misma Constitución.

Así pues, el 6 de enero de 1992, el decreto que contiene las reformas al artículo 27 de nuestra constitución fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, y dichas disposiciones entraron en vigor al día siguiente.

1.6.2. LA ACTUAL LEY AGRARIA. El 10 de febrero de 1992, fue presentada al Congreso de la Unión la iniciativa de Ley Agraria, reglamentaria del artículo 27 constitucional.

El 20 de febrero de 1992 la Cámara de Diputados aprobó en el Pleno General la Ley Agraria, con 388 votos a favor. Posteriormente, se remitió a la Cámara de Senadores donde fue discutida y aprobada el 23 de dicho mes.

En esa misma fecha fue firmado el decreto de la Ley Agraria y publicado el día 26 de febrero del mismo año en el Diario Oficial de la Federación. Con ello quedó debidamente reglamentado el artículo 27 constitucional en lo concerniente a la propiedad ejidal y comunal.

La estructura y contenido de la Ley Agraria es el siguiente:

Dentro del Título Primero denominado "Disposiciones Preliminares", se establece la materia y el ámbito de aplicación de esta Ley; la supletoriedad de la legislación civil y mercantil; y la coordinación de los niveles de gobierno federal, estatal y municipal para su correcta aplicación, con el objeto de propiciar el uso óptimo de las tierras y de los demás recursos naturales del país.

En el Título Segundo denominado "Del Desarrollo y Fomento Agropecuarios", la iniciativa establece el compromiso del Estado de promover el desarrollo rural integral con el objeto de elevar el bienestar de los pobladores del campo y su

participación en la vida nacional. Marca los lineamientos para fomentar el cuidado y la conservación de los recursos naturales así como la obligación de las autoridades para propiciar el mejoramiento de las condiciones de producción, orientadas a buscar las opciones para la canalización de recursos de inversión y crediticios; promover la realización de obras de infraestructura, la investigación científica, la capacitación y asociación entre los productores para mejorar la producción, transformación y comercialización. Contempla la promoción y realización de acciones para proteger la vida en comunidad, para propiciar su desarrollo y satisfacer las necesidades de sus integrantes. Se precisan los objetivos generales de las acciones de fomento y desarrollo agropecuarios, a fin de orientar los programas de mediano plazo que, con la participación de los productores y pobladores del campo, habrán de elaborarse atendiendo a las circunstancias y necesidades de cada momento.

El Título Tercero trata "De los Ejidos y Comunidades". La organización interna del ejido se integra con la asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia como órganos de decisión y ejecución y no como autoridades.

La asamblea general, compuesta por todos los ejidatarios del núcleo de población, es el órgano supremo del ejido. Le corresponde decidir sobre las cuestiones de mayor importancia para el núcleo de población, fijándose los requisitos y formalidades para su instalación y para el ejercicio de su facultad de resolución en casos especiales.

El comisariado ejidal será el responsable de la representación legal del núcleo y de la administración de sus bienes, mientras que el consejo de vigilancia verificará su correcto ejercicio administrativo. La existencia de estos órganos no impide que la misma ley promueva la capacidad de la asamblea para designar otros que tengan por finalidad el mejor aprovechamiento y administración de los recursos del ejido.

Dentro del mismo título se abre la posibilidad que los integrantes del núcleo de población sean ejidatarios o vecindados, constituyan una junta de pobladores para formular recomendaciones, tanto a la asamblea del ejido como a la autoridad municipal correspondiente, sobre cuestiones relacionadas con el poblado y sus servicios públicos.

La Ley Agraria reglamenta y detalla los preceptos constitucionales que se refieren a la protección de las tierras ejidales: las del asentamiento humano, las de uso común y las parcelas.

Las tierras que se destinan a el asentamiento humano son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Estas constituyen el patrimonio irreductible del núcleo de población ejidal, incluyen la zona de urbanización y las áreas específicamente reservadas para los servicios del asentamiento.

El núcleo puede usar directamente las tierras de uso común o decidir aportarlas a una sociedad mercantil o civil en que participen como accionistas el núcleo de población o los propios ejidatarios, con el objeto de lograr una explotación más adecuada y remunerativa de estos recursos y ofrecer así una alternativa más para su aprovechamiento.

En cuanto a las tierras parceladas, la ley prevé que los poseedores de éstas podrán aprovecharlas directamente o concederá a otros ejidatarios o a terceros su uso. Los ejidatarios también podrán aportar libremente el usufructo sobre su parcela a sociedades civiles o mercantiles y transmitir sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o a los avendados del mismo núcleo de población.

Asimismo, ofrece libertad y autonomía a los ejidatarios para determinar su organización económica y social, así como decidir la forma de aprovechamiento de sus tierras. Con el mismo espíritu permite que los ejidatarios celebren cualquier contrato, entre ellos o con terceros. Los contratos que involucren tierras ejidales tendrán una duración máxima de 30 años y serán renovables.

La libre asociación, tanto al interior como con terceros, tiene como propósito incrementar la producción, superar las restricciones del minifundio y lograr una mayor capitalización y tecnificación de la tierra.

Para que el núcleo pueda modificar el régimen de propiedad, de propiedad ejidal al de dominio pleno, se requerirá que la totalidad de las parcelas hayan sido destinadas y asignadas y que la asamblea otorgue su aprobación con el voto favorable de las dos terceras partes de los asistentes. La ley fija condiciones especiales para la instalación de la asamblea que decida en este punto y dispone que en la misma deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario.

La autorización por parte de la asamblea no significa el cambio automático del régimen ejidal al del dominio pleno de su parcela. Cada ejidatario en lo individual podrá optar por el dominio pleno o conservar sus tierras en el régimen ejidal. De adoptar el dominio pleno, las tierras dejarían de ser ejidales y quedarían sujetas a las disposiciones del derecho común.

Si el ejidatario opta por el dominio pleno sobre su parcela y decide enajenarla, el precio que se pacte no será inferior al que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito. Esto permitiría que el ejidatario obtenga una retribución justa por la venta de su tierra. Adicionalmente, cuando las parcelas que se han convertido a la propiedad plena sean vendidas por primera vez, existirá un orden de preferencia que favorezca a los familiares, otros ejidatarios del núcleo de población de que se trate, cuando se hagan ofertas equivalentes.

Con las medidas previstas en la ley, se cumple el mandamiento constitucional relativo a la protección de las tierras ejidales.

Por otra parte, la ley permite constituir nuevos ejidos o ampliar la superficie de los existentes, mediante la adquisición de tierras de dominio pleno y su conversión al régimen ejidal.

Por lo que toca a la expropiación de tierras ejidales y comunales, se prevé que tales actos deberán realizarse por decreto presidencial, en el que se determine la causa de utilidad pública en que se base y mediante indemnización.

Protege a las comunidades para conservar la condición de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad de sus tierras. Abre la posibilidad de autogestión y asociación a los comuneros.

También establece la factibilidad para que los productores puedan adoptar cualquiera de las formas asociativas que nuestras leyes les ofrecen y regula las sociedades que han venido actuando en el campo. Recupera las figuras organizativas contenidas en la legislación de crédito rural, flexibiliza su estructura y funcionamiento, reduciendo el número mínimo de socios, ampliando su objeto social, dando mayor autonomía a sus integrantes para adecuar la figura asociativa a sus necesidades específicas y permitiendo la agrupación de productores con independencia del régimen a que sus tierras estén sujetas.

Conserva los límites a la extensión de la pequeña propiedad y dispone que las pequeñas propiedades agrícolas o ganaderas, sigan siendo consideradas como tales aún cuando se realicen obras que mejoren la calidad de sus tierras.

Además establece que el latifundio es un fenómeno de concentración que debe combatirse. La sanción al latifundio queda, por disposición constitucional, a cargo de las entidades federativas.

La Ley integra como un organismo descentralizado de la administración pública federal a la Procuraduría Agraria, que tendrá a su cargo la defensa de los intereses de

los hombres del campo para asegurar el cabal ejercicio de los derechos que la ley les otorga.

Para lograr la seguridad documental que las transacciones requieren, la ley regula el funcionamiento del Registro Agrario Nacional, en el que se inscriben los actos de constitución y transmisión de derechos sobre la propiedad ejidal y comunal. Para lograr un estricto control de la propiedad de sociedades sobre la tierra, contará con una sección especial en donde deberán inscribirse éstas, así como los actos, documentos o información que sea necesaria para vigilar el cumplimiento de las disposiciones relativas de la ley.

Con el objeto de concentrar en un solo ordenamiento los aspectos relativos a tenencia de la tierra, la iniciativa recoge y actualiza las disposiciones relacionadas con terrenos baldíos y nacionales. Regula los procedimientos de deslinde de esta clase de tierras, previendo los medios de publicidad y seguridad necesarios. Se faculta a la Secretaría de la Reforma Agraria para enajenar dichos terrenos, al valor comercial que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, dando preferencia a sus poseedores.

Finalmente, la ley contiene un capítulo especial para los tribunales agrarios, que deberán impartir justicia pronta y expedita, con respecto a las formalidades esenciales de procedimiento y la debida salvaguarda a las garantías individuales.

Las leyes que se derogaron a partir de la promulgación de la Ley Agraria son las siguientes:

1. La Ley Federal de Reforma Agraria (vigente en lo concerniente a los asuntos cuyo trámite no hubiere concluido legalmente; artículo tercero transitorio);
2. La Ley General de Crédito Rural, la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, y la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesino (artículo segundo transitorio);
3. La Ley de Fomento Agropecuario. Salvo las disposiciones que rigen el fideicomiso de riesgo compartido (artículo sexto transitorio); y
4. Las disposiciones legales que se opongan a las previstas en la nueva Ley (las disposiciones reglamentarias y administrativas continúan aplicándose en lo que no se opongan a la citada ley, en tanto no se expidan las disposiciones correspondientes; artículo segundo transitorio).

En conclusión la nueva Ley Agraria regula, fundamentalmente:

1. Las nuevas características y modalidades de la propiedad de las tierras ejidales y comunales;
2. A la Asamblea, como el órgano máximo de decisión, dotándola de amplias facultades que le permitan conducirse con autonomía y tomar sus decisiones libre y democráticamente;
3. Diversas formas asociativas, a partir de la decisión de los ejidatarios, para el mejor aprovechamiento de sus recursos productivos;
4. Los procedimientos que permiten dar certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal y comunal, que culminan en el otorgamiento de los certificados y títulos correspondientes;
5. La creación de la Procuraduría Agraria, como órgano descentralizado y del Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria.
6. Las funciones de las dependencias y entidades que por su competencia inciden en el ámbito rural, así como los procedimientos y criterios en materia de justicia agraria.

NOTAS

- ¹ LUNA ARROYO, ANTONIO, Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1982, p. 831.
- ² MEDINA CERVANTES, José Ramón, Derecho Agrario, Ed. Harla, México, 1987, p. 38.
- ³ IBARRA MENDIVIL, Jorge Luis, Propiedad Agraria y Sistema Político en México, Ed. Miguel Angel Porrúa, Grupo Editorial, México 1989, p. 83 y sig.
- ⁴ FABILA, Manuel, Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949) Tomo primero, Ed. Harsa S. A., México 1990, p. 2.
- ⁵ MEDINA CERVANTES, José Ramón, op. cit. p. 47.
- ⁶ LEMUS GARCIA, Raúl, Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México 1991, p. 81.
- ⁷ MEDINA CERVANTES, José Ramón, op. cit. p. 49.
- ⁸ LEMUS GARCIA, Raúl, op. cit. p. 88.
- ⁹ LEMUS GARCIA, Raúl, op. cit. p. 91.
- ¹⁰ FABILA, MANUEL, op. cit. p. 12.
- ¹¹ RIVERA MARIN, Guadalupe, La propiedad territorial en México, 1301-1810, Ed. Siglo XXI, México, 1983, p. 164.
- ¹² MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO, citado por Martha Chávez Padrón, en El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México 1991, p. 180.
- ¹³ *Idem.*

- 14 **SOTOMAYOR GARZA, Jesús G.**, *El Nuevo Derecho Agrario en México*, Ed. Porrúa, México, 1993, p. 52.
- 15 **DE IBARROLA, Antonio**, *Derecho Agrario*, Ed. Porrúa, México 1983, p. 103.
- 16 **MANZANILLA SHAFER, Víctor**, *Reforma Agraria Mexicana*, Ed. Porrúa, México 1977, p. 84.
- 17 **FABILA, Manuel**, op. cit. 91.
- 18 Circular sobre la ratificación de la Ley de Desamortización de Fincas Rústicas y Urbanas Propiedad de Corporaciones Civiles y Religiosas, Citado en Documentos Básicos de la Reforma, editado por el Partido Revolucionario Institucional, México, D.F. 1982, Tomo I, p. 251.
- 19 **GARCIA RAMIREZ, Sergio**, *Elementos de Derecho Procesal Agrario*, Ed. Porrúa, México 1993, p. 20 y sig.
- 20 **CHAVEZ PADRON, Martha**, op. cit., p. 229 y sig.
- 21 **FABILA, Manuel**, op. cit. p.
- 22 La reconstrucción de los ejidos de los pueblos como medio para suprimir la esclavitud del jornalero mexicano; discurso pronunciado por Don Luis Cabrera, en la Cámara de Diputados el 3 de diciembre de 1912; Topográfica de Filencio S. Soria, México 1913; p. 5 y sig.
- 23 **Idem**
- 24 **CHAVEZ PADRON, Martha**, op. cit. p. 252 y sig.
- 25 **CARPIZO, Jorge**, *La Constitución Mexicana de 1917*, Ed. Porrúa, México, 1995, p. 9 y sig.
- 26 **DE IBARROLA, Antonio**, *Derecho Agrario*, Ed. Porrúa, México 1983, p.
- 27 **MIENDETA Y NUÑEZ, Lucio**, *El sistema Agrario Constitucional*, Ed. Porrúa, México 1972, p p. 204 y sig.
- 28 **Ibidem** p. 206.
- 29 **FABILA, Manuel**, op. cit. p. 296 y sig.
- 30 **CHAVEZ PADRON, Martha**, *El Derecho Agrario en México*, Ed. Porrúa, México 1964, p. 357.
- 31 **SALINAS DE GORTARI, Carlos**, *Exposición de Motivos de la iniciativa de reformas al artículo 27 constitucional en materia agraria* 7 de noviembre de 1991.
- 32 **Idem**
- 33 **Idem**.
- 34 **Idem**
- 35 **Idem**
- 36 **SALINAS DE GORTARI, Carlos**, *Diez puntos para dar libertad y justicia al campo mexicano*, Poder Ejecutivo Federal, 1991
- 37 **Ibidem**.
- 38 **Ibidem**.

CAPITULO 2

TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO

En la actualidad el ejido es considerado como una unidad de desarrollo rural integral; el cual es propietario de las tierras de las cuales fueron dotados o que hubieren adquirido por otros medios legales, y en general de todos los recursos naturales que constituyen el patrimonio de un núcleo de población de este tipo, y que cuenta con personalidad jurídica propia, a fin de que esté en aptitud legal de explotarlos lícita e integralmente bajo un régimen de equidad entre los sujetos de derecho. Por lo anterior, "se concibe al ejido como una empresa social de fines y acciones múltiples en su desarrollo; aun cuando inicialmente su objetivo primordial era la satisfacción de necesidades agrarias de los núcleos de población campesina, su proceso evolutivo lo ha constituido en una institución socio-económica que tiene como finalidad central, la explotación integral y racional de todos los recursos naturales, económicos, técnicos y humanos que lo componen, con el objetivo de lograr la superación económica, social y cultural de los campesinos y de la nación"¹.

Con las condiciones que imperan en la actualidad, la modernización del campo implica necesariamente el fortalecimiento del ejido, conforme a los principios constitucionales que lo rigen; requiere, además, la organización, capitalización y capacitación del sector agropecuario, objetivo primordial de la actual legislación agraria.

2.1. CONCEPTO DE EJIDO.

"Ejido del latín *exitus*, salida, campo que está a las afueras de una población, los tratadistas del derecho agrario suelen distinguir dos etapas en la evolución del concepto

¹ LENIUS GARCIA, Raúl.- Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México 1991 p. 342.

mismo de ejido: la tradicional proveniente de la legislación indiana y la posterior a la Constitución de 1917, precedida por la Ley del 6 de enero de 1915.²

El ejido en la colonia equivale a tierra común de una población determinada, la cual no admite labranza ni cultivo y que sirvió para pastos como alimentación del ganado, así como un lugar de esparcimiento, y otras actividades de las poblaciones que se encontraban adyacentes; esto es, se trata de tierras próximas al casco urbano o caserío, cuya extensión fue variando, según las épocas.

El ejido colonial, tuvo su origen en la Cédula Real de diciembre de 1573, dictada por Felipe II, de donde se desprende que "los sitios en que se han de formar los pueblos y reducciones tengan comodidad de aguas, tierras y montes, entradas y salidas y labranza y un ejido de una legua de largo, donde los indios puedan tener sus ganados, sin que se revuelvan con otros de españoles"³.

El ejido, posterior a la Revolución de 1910, y de manera especial de la Ley de 1915 y del artículo 27 constitucional presenta características jurídicas muy evolucionadas, difiriendo notablemente del ejido colonial. La Revolución transformó de modo definitivo la concepción jurídica y económica que hasta entonces se había tenido con respecto a la propiedad agraria. Más aún, las declaraciones contenidas en la Constitución durante la presidencia de Don Venustiano Carranza, constituyen un antecedente para la nueva concepción o criterio agrario sobre la propiedad de la tierra.

En este orden de ideas, y en base al discurso pronunciado por Don Luis Cabrera el 3 de diciembre de 1912, el cual dió origen a la Ley del 6 de enero de 1915, se conceptúa al ejido como la tierra necesaria para la subsistencia de los pueblos, esto es, se habla de restituir los ejidos a los pueblos mediante la expropiación lo cual sería de utilidad pública.

Es por ello que la legislación agraria impone a la propiedad ejidal y a todos los derechos establecidos sobre bienes ejidales de los núcleos de población, trascendentales modalidades que se justifican en función de salvaguardar los intereses de la clase campesina. Esto es, las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población o, en su defecto, por los ejidatarios titulares, ya sea sobre tierras de uso común o parcelas, respectivamente y sin autorización de la Secretaría de la Reforma Agraria, como

² Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo II (D-H), Ed. Porrúa, México 1994, p. 1242.

³ MANZANILLA SCHAFFER, Víctor, Reforma Agraria Mexicana, Ed. Porrúa, México 1977, p. 49.

acontecía anteriormente, únicamente con asesoramiento y apoyo de la Procuraduría Agraria, si así lo solicitan los interesados.

Además de lo anterior, se podrán otorgar en garantía, por resolución de asamblea y ejidatarios en lo individual, el usufructo sobre las tierras de uso común y de las parcelas, según sea el caso, y sólo podrá ser en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que tengan relaciones comerciales o de asociación.

Por lo anterior, "ante la Ley, el ejido es una entidad con personalidad jurídica independiente o separada de la de sus miembros y, por tanto, con atributos propios, como son su capacidad para actuar y su patrimonio propio"⁴.

Como persona moral, su actuación está limitada a su objeto legal y a la voluntad de sus integrantes. Consideramos que la actual legislación, no impone moldes rígidos a la configuración del ejido, por lo que deja a la voluntad de los sujetos que lo integran el diseño de su objeto, su estructura y su operación. Así pues, el ejido puede constituirse y funcionar como lo deseen sus integrantes, siempre y cuando no se violen los límites que le imponen la Constitución y la propia Ley Agraria.

Ahora bien, la actual Ley Agraria define al ejido como el núcleo de población con personalidad jurídica y patrimonio propio, conformado por las tierras que les han sido dotadas o las que hubieren adquirido por cualquier otro medio así como por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales (artículos 9 y 12)⁵.

Del concepto anterior, tenemos que los elementos que conforman al ejido son:

a) El elemento humano, que son los titulares de derechos ejidales a saber:

1. Ejidatarios;
2. Posesionarios; y
3. Vecindados.

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

1. Tierras parceladas.
2. Tierras de uso común; y
3. Tierras para el asentamiento humano;

Respecto al patrimonio del ejido, aparece como ingrediente indispensable la tierra ejidal. No podríamos concebir un ejido sin tierra. Esta es el elemento constitutivo del

⁴ TELLEZ, LUIS, y otros. Nueva legislación de tierras, bosques y aguas. Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1993, p.27.

⁵ LEGISLACION AGRARIA. Ley Agraria, Ed. Sista. México, 1996, pp.9 y 11.

ejido y el lazo de unión entre los ejidatarios. Conviene dejar en claro que el ejido puede utilizar las tierras ejidales sin más restricción que las que establece la propia Ley Agraria.

2.2. TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO.

En su más amplia acepción, las tierras del ejido son las que han sido entregadas a los ejidatarios o, más precisamente, las tierras dotadas por virtud de alguna o algunas acciones agrarias.

Una acepción más completa debe incluir las tierras que sean incorporadas al ejido. Imaginemos que un núcleo de población decide comprar tierras de un pequeño propietario para sumarlas a su ejido. La Ley lo permite y deja abierta esta posibilidad.

Desde la perspectiva jurídica, la Ley establece que, por su destino, las tierras ejidales pueden ser, como ya se ha visto: a) las que constituyen el asentamiento humano, es decir, el lugar en que el núcleo de población tiene su asiento, esto es, el caserío y servicios públicos tales como centros de reunión, esparcimiento, etc.; b) las tierras de uso común, que son patrimonio de todos los ejidatarios y que sirven para el aprovechamiento económico del núcleo de población y c) el conjunto de tierras que agrupa a las parcelas o tierras de labor individuales de cada ejidatario.

2.2.1. ASENTAMIENTO HUMANO.

El asentamiento humano, como lo conceptúa la nueva Ley Agraria, es lo que antiguamente se le llamaba casco del pueblo o fundo legal o zona urbana; durante la época colonial surgió esta institución en la Ley Primera del 18 de junio y 9 de agosto de 1513, dictada por Fernando V en Valladolid para la distribución y arreglo de la propiedad, en donde se dispuso que *"se puedan reparir y se reparian ... solares ...; y habiendo hecho en ellas sus moradas y labor y residiendo en aquellos durante 4 años, les concedemos la facultad para que de ahí en adelante los puedan vender y hacer de ellos a su libre voluntad, como cosa propia..."*⁶

En la legislación agraria posterior a la revolución, encontramos referencia a esta institución, en la Primera Ley Reglamentaria sobre repartición de tierras ejidales y constitución del patrimonio parcelario ejidal del 19 de diciembre de 1925, en donde en su artículo 12 se dispuso que las tierras ejidales se separaría el fundo legal. La Ley Patrimonio Parcelario Ejidal del 25 de agosto de 1927, fue un poco más amplia que la

⁶ CHAVEZ PADRON, Martha, El proceso social agrario y sus procedimientos, Ed. Porrúa, México 1976, p. 279.

anterior respecto de este bien que es parte del patrimonio familiar campesino y fue derogada por el artículo séptimo transitorio del Código Agrario de 1934, el cual en su artículo 133 dispuso que de acuerdo con las necesidades del poblado, en el proyecto de fraccionamiento y adjudicación, se separaran las tierras necesarias para la zona de urbanización. En el Código Agrario de 1942, en su artículo 85 se ordenó que además de las tierras cultivables, las dotaciones ejidales comprenderían las necesarias para el fundo legal; aquí es cuando se inicia la distinción entre el régimen jurídico de la zona urbana y las modalidades de los demás bienes ejidales.

De lo anterior, se desprende que la zona urbana rural tiene raíces muy antiguas y que la legislación contemporánea la ha regulado, respetando su esencia; pero a la vez dándole matices modernos y una regulación más detallada.

A mayor abundamiento, el artículo 223 Frac. II de la Ley Federal de la Reforma Agraria⁷, se desprende que además de las tierras cultivables, las dotaciones ejidales deberían comprender "la superficie necesaria para la zona de urbanización", ya que antes de la entrada en vigor de la ley que nos ocupa, las Resoluciones Presidenciales de Dotación no siempre concedieron terrenos para establecer la zona urbana, ello a consecuencia de que una de las condiciones para integrar la capacidad colectiva es que el poblado existiera, cuando menos, durante 6 meses anteriores a la fecha de la solicitud de tierras, de donde se desprende que el poblado peticionario no requería tierras para la zona de urbanización, porque ya tenía constituido su caserío. Con la mencionada legislación, prevalecía la idea de que a todo poblado ejidal debía dotársele de una superficie para la zona de urbanización y para la parcela ejidal.

La zona de urbanización se consideraba imprescindible en los nuevos centros de población en donde no existía el poblado, sino que éste debía constituirse a fin de fundar el nuevo centro, por lo tanto, una resolución presidencial que constituyera un nuevo centro de población ejidal forzosa y necesariamente debería dotar tierras para la zona de urbanización.

Como ya se mencionó anteriormente, el asentamiento humano anteriormente llamado fundo legal o zona urbana, asume un matiz distinto con la nueva Ley Agraria, al ser considerada como las tierras necesarias para el desarrollo de la vida en comunidad del ejido, y la cual se compone de:

- a) Zona de urbanización;

⁷ HINOJOSA ORTIZ, JOSE, LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA. Editores y Distribuidores, México 1977, p. 278.

b) Fundo Legal; y

c) Reserva de crecimiento.

2.2.1.1 ZONA DE URBANIZACION. Esta área se encuentra constituida por los solares que en lo individual pertenecen a los ejidatarios y vecindados, así como de la superficie necesaria para los servicios públicos que la comunidad requiera.

En el primer caso, es derecho de todo ejidatario recibir en forma gratuita un solar en dicha zona, cuando ésta sea de nueva creación, cabe destacar que éstos son de propiedad plena de sus titulares.

Los solares que resulten excedentes podrán ser objeto de arrendamiento o enajenados en su caso por el núcleo de población ejidal a todas aquellas personas que deseen avocindarse en el mismo, en cuyo caso el producto de dichas operaciones podrá ser destinado para beneficio de la comunidad.

La asamblea es el órgano encargado de realizar las asignaciones ya que está facultada para determinar la extensión que le corresponderá a cada ejidatario (si es de nueva creación), y a respetar la superficie que en la actualidad tienen los mismos, siempre con base en la equidad y las características, usos y costumbres de cada región.

Por otra parte en el segundo caso, es decir, los servicios públicos, resulta necesario constituir las superficies necesarias para este tipo de servicios. En este caso, existen dos diferentes tipos de superficies para asignar: a) la necesaria para los edificios en donde se presten éstos y que sólo requieren de una área predeterminada para la atención al beneficiario, tales como oficinas, escuelas, clínicas, etc. y b) por otra parte la superficie que se requiera para lugares o espacios abiertos, tales como parques, cementerios, etc.

Curiosamente, en este caso, la expropiación no está considerada como medio para destinar la tierra a un servicio público, como lo establece el capítulo correspondiente, sino que le otorga facultad potestativa a la asamblea de decidir sobre la aportación de tierras; por lo que, debemos entender que será voluntaria la contribución de áreas para servicios públicos.

2.2.1.2. FUNDO LEGAL. Antonio de Ibarrola indica con respecto a esta área: *"El fundo legal, antes casco, asiento de la población quedaba dividido en manzanas, las que se subdividían a su vez en solares.... Nació el fundo legal de la ordenanza de 26 de mayo de 1567 de Gastón de Peralta nuestro tercer virrey, quien concedió a*

cada pueblo quinientas varas de terreno por los cuatro vientos"⁸, medida que según el mismo autor fue posteriormente incrementándose.

A fin de ahondar más en este punto, prosigue Antonio de Ibarrola citando a Angel Caso: *"Hace notar Caso que a veces se hace indispensable crearla (la zona de urbanización) por no existir fundo legal"*. La Ley Federal de Reforma Agraria establecía (artículo 90)⁹, como se asentó anteriormente, toda resolución presidencial dotatoria de tierras debía determinar la constitución de la zona de urbanización ejidal. Agregaba que el poblado ejidal podía establecerse en dos lugares: en su fundo legal, cuando lo tenga constituido conforme a la leyes de la materia, o en la zona de urbanización concedida por resolución agraria.

Durante la dominación española, a partir de la consolidación jurídica de la conquista, al reglamentar la fundación de los pueblos que se habían de erigir en el territorio que se les asignaba, se distinguían, según su destino: el ejido, los propios, los bienes de común repartimiento y el fundo legal. Del ejido, montes y pastos, podían disfrutar todos los avecindados en el pueblo; los propios se destinaban a sostener con sus productos los servicios municipales; las tierras de común repartimiento se distribuían entre los indígenas para su manutención y el fundo legal era el terreno que se dedicaba al establecimiento de las casas de sus habitantes.

Por lo que se refiere al fundo legal, el Emperador Carlos V por cédula de junio de 1523 dispuso *"que los virreyes y gobernadores que tuvieran facultades, señalen a cada villa y lugar que de nuevo se fundará, las tierras y solares que hubiere menester..."*, sin precisar la superficie que debía destinarse para la fundación del caserío. Para subsanar esta imprecisión, el Marqués de Falces, Virrey de la Nueva España, por ordenanza de mayo de 1567 señaló para el fundo legal un cuadrado de mil varas por lado, que aumentó a 1,200 varas la cédula real de junio de 1687, de tal modo que el fundo legal debía comprender un millón cuatrocientos cuarenta mil varas cuadradas, equivalentes a 101 hectáreas, 12 áreas y 31 centiáreas.

A manera de conclusión, la nueva ley no menciona dos figuras distintas con características diversas (Zona de Urbanización y Fundo Legal), sino que se trata de la misma, aunque con origen diferente. Fundo legal es la denominación originalmente otorgada al área específica del poblado, cuando su constitución se realizaba por medio

⁸ DE IBARROLA, Antonio, op. cit. p. 63 y sig.

⁹ *Idem.*, p. 63

¹⁰ HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit., p. 123 y sig.

de cédulas u ordenanzas, especialmente para las comunidades indígenas, de tal suerte que muchas de éstas ya contaban con sus propios fondos legales incluso antes de que se constituyeran en ejidos. Para aquellos poblados (terrenos ocupados por el caserío, según el artículo 90 L.F.R.A)¹¹, que no recibieron fondo legal y que llegan a constituir el centro urbano de los ejidos, la ley establece que se debe crear la zona de urbanización, denominación relativamente reciente, equivalente al antiguo fondo legal.

El fondo legal es irreductible lo que significa que no se podrá disminuir la superficie destinada a tal efecto, por lo cual es muy importante que la delimitación de esta área se realice con sumo cuidado; esto es, el simple hecho de la delimitación le otorga las características de inalienable, imprescriptible e inembargable

2.2.1.3. RESERVA DE CRECIMIENTO DE LA ZONA DE URBANIZACION.

Debemos recordar que por ser parte integrante de las tierras para el asentamiento humano, la reserva de crecimiento de la zona de urbanización tiene las características de irreductible, inalienable, inembargable e imprescriptible, hasta el momento en que fuese requerida para dar paso a los programas autorizados de crecimiento del poblado o área del caserío, con lo que cambiará su carácter de reserva para ser fraccionada en solares, los que una vez adjudicados pasarán a incorporarse a la propiedad privada, perdiendo entonces las características mencionadas. Asimismo, de existir fondo legal, se procederá a la delimitación de esta zona, respetando los límites concedidos.

Como ya se mencionó, la localización, deslinde y fraccionamiento de la reserva de crecimiento deberá realizarse con la intervención de las autoridades municipales, según las normas técnicas que emita la Secretaría de Desarrollo Social (artículo 66)¹².

Por otra parte, dentro de esta misma área, la asamblea podrá resolver sobre el establecimiento de una superficie para las parcelas con destino específico, esto es, la parcela escolar, la unidad agrícola para la mujer campesina y la parcela para el desarrollo integral de la juventud.

Asimismo, se podrá aportar al municipio o entidad pública competente para la prestación de servicios públicos, bajo la vigilancia de la Procuraduría Agraria (artículo 64)¹³, así como ampliar la zona de urbanización. La violación de este dispositivo, específicamente en lo que respecta a su aportación para servicios públicos, implica la nulidad de pleno derecho del acto.

¹¹ *Idem.*

¹² LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11.

¹³ *Idem.*, p. 10.

2.2.1.4. PARCELAS CON DESTINO ESPECIFICO.

La parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, son figuras que no se encuentran formalmente comprendidas dentro del asentamiento humano, son adyacentes a él por no tener una localización propia. Además, de acuerdo con la ley, deben tener las mismas características del fondo legal y zona de urbanización (artículo 63)¹⁴.

2.2.1.4.1. PARCELA ESCOLAR. Estará destinada para la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales del ejido. El uso de ésta deberá ser regulado mediante el reglamento interno (artículo 70)¹⁵.

En este aspecto se produjo un cambio completo con respecto a las disposiciones recién derogadas en materia de la parcela escolar, las que señalaban que la constitución de esta figura era obligatoria, con una superficie equivalente a la unidad de dotación (10 hectáreas de riego). Además, en el caso de las escuelas rurales que carecieron de parcela, se les daba prioridad absoluta para otorgarles las parcelas vacantes o para que se les incluyera en las ampliaciones (artículo 101 L.F.R.A.)¹⁶. Asimismo, la explotación y distribución de los productos debían someterse al reglamento que dictara la Secretaría de la Reforma Agraria (artículo 102)¹⁷, con preferencia a sufragar los gastos de la escuela e impulsar la agricultura.

La reforma eliminó la obligatoriedad de esta disposición para dejar la creación y extensión de la parcela escolar al arbitrio del ejido, el cual, en su caso, conservará tanto el control de su operación como el del destino de sus productos, de no acordarse lo contrario en el reglamento interno.

2.2.1.4.2. UNIDAD AGRICOLA INDUSTRIAL DE LA MUJER. Es facultad de la asamblea crear y determinar la extensión y localización (aunque la ley recomienda que se ubique en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización), de esta unidad destinada al establecimiento de granjas agropecuarias o de industrias rurales para mujeres mayores de 16 años del núcleo de población, donde se podrán integrar las instalaciones que tengan como destino el servicio y protección específica de la mujer campesina (artículo 71)¹⁸.

¹⁴ *Idem.*

¹⁵ *Idem.*, p. 11.

¹⁶ HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 133.

¹⁷ *Idem.*

¹⁸ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11.

Al igual que en el caso de la parcela escolar, su antecedente inmediato establecía la obligatoriedad de asignar una superficie igual a la unidad de dotación en los ejidos a constituirse. En aquellos ya existentes, debía otorgarse preferencia para conformar esta unidad con las parcelas vacantes o, de existir, con la ampliación (artículo 104 L.F.R.A.)¹⁹.

Un aspecto interesante es que la ley derogada indicaba que el aprovechamiento de esta unidad le correspondería a las mujeres del núcleo de población, mayores de 16 años, que no fueren ejidatarios. En la legislación actual desaparece esta última condición para dejar abierta la posibilidad de que participe toda mujer, con el requisito de residencia y edad.

2.2.1.4.3. UNIDAD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD. Por otra parte esta es la parcela con destino específico que la asamblea tiene la facultad de constituir, con la extensión que estime conveniente, y cuyo fin será enfocada a las actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación para los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados mayores de 16 y menores de 24 años, la cual, debe ser administrada por un comité especial, designado sólo por los integrantes de la unidad. Además, los costos de operación serán cubiertos por éstos. (artículo 72)²⁰.

Este es un medio para encausar las actividades e inquietudes de todo tipo de la juventud del poblado. No tiene un antecedente específico, por lo que consideramos que su creación es una respuesta al abandono de la juventud campesina y a la reducción de sus expectativas de obtener su propio medio de subsistencia.

2.2.2. TIERRAS DE USO COMUN.

Este tipo de área, anteriormente llamada tierras de agostadero para uso común, tiene su origen cuando, una vez habiéndose satisfecho las necesidades del núcleo de población y, dotado de una unidad de dotación a cada uno de sus integrantes, de haberse constituido la zona de urbanización, la parcela escolar así como la unidad agrícola para la mujer campesina, y como resultado de lo anterior se tenía que todavía existían tierras disponibles, se dotaba al ejido con tierras de agostadero para uso común (art. 223 Frac I, LFRA)²¹, o bien, cuando las tierras afectables dotadas no fuere posible

¹⁹ HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 135.

²⁰ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11.

²¹ HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 278.

parcelarse o señalarse unidad individual de dotación, ya que resultarían menores a las 10 hectáreas mínimas señaladas por la Constitución y la Ley Federal de Reforma Agraria, o bien, el número total de solicitantes o el número de 20 unidades indispensables para constituir un ejido, entonces la poca superficie dotada se destinaba para usos comunes (artículo 307 fracción IX, LFRA)²².

Estas tierras con sus pastos, bosques y montes "pertenece[r]án siempre al núcleo de población" según lo disponía el artículo 65 de la LFRA²³ implicando con ello que son inalienables, imprescriptibles, e intransmisibles, en el estricto cumplimiento de su naturaleza jurídica. Su uso, en tanto no se determine legalmente su asignación individual será de uso común.

Con la actual legislación agraria, éstas constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están formadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean parceladas (artículo 73)²⁴. Estas tierras son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que se decida aportar a una sociedad civil o mercantil.

En caso de mantenerse como tierras de uso común, la regulación del uso, aprovechamiento, acceso y conservación, así como los derechos y obligaciones de los ejidatarios y vecindados, deben establecerse en el reglamento interno del ejido. Sin embargo, de no existir una disposición de la asamblea que indique otra cosa, se entiende que los derechos sobre esta tierras corresponden por partes iguales a los miembros del núcleo de población (artículo 56, fracción III)²⁵, a quienes el Registro Agrario Nacional les deberá expedir el certificado respectivo.

2.2.3. TIERRAS PARCELADAS.

En los primeros años de la Reforma Agraria las dotaciones no se sujetaron a reparto de una determinada superficie mínima, sino que se siguió el sistema de fraccionar económicamente entre los jefes de familia favorecidos, esto es, se siguió la política de repartir la población ejidal entre la tierra disponible.

Lo que Luis Cabrera proponía en su discurso del 3 de diciembre de 1912: del ejido conforme al proyecto de Ley Agraria anónima de 1871, era que el campesino

²² *Idem*, p. 353.

²³ *Idem*, p. 98.

²⁴ **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 12.

²⁵ *Idem*, p. 12.

tuviera una parcela individual como base de sustentación. *"para que no sea tan rico que no tenga que trabajar a salario a quienes lo necesitan, ni tan pobre como para vender su fuerza de trabajo a la desesperada y a como se le quiera pagar"*²⁶.

Señalaba la fracción X, segundo párrafo, del artículo 27 Constitucional, antes de las reformas en el año de 1992, que la superficie o unidad individual de dotación no debería ser en lo sucesivo menor de 10 hectáreas de tierras de riego o humedad o a falta de ellos, de sus equivalentes en otras clases de tierras, en los términos del párrafo tercero de la fracción XV de este artículo. Los equivalentes aludidos son una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o de agostadero en terrenos áridos.

Es decir, el texto constitucional determinaba con toda claridad la superficie mínima que debía reunir la parcela ejidal que se otorgaba en lo individual a cada ejidatario y que sería la tierra que debería trabajar para su propia solvencia. Esta extensión fue considerada como el límite que permite hacer rentable la actividad del campesino.

Asimismo, la Ley Federal de Reforma Agraria, aerogada, además de hacer referencia a la unidad de dotación en tierras de cultivo o cultivables, mencionaba que en caso de que en los terrenos afectables fuera posible desarrollarse económicamente una explotación pecuario o forestal, se entregaban en cantidad suficiente para que los campesinos puedan cubrir sus necesidades con el aprovechamiento de los recursos que dichos terrenos proporcionen.

José Hinojosa Ortiz, citado por Mario Ruiz Massieu, apunta que la ley no define expresamente lo que son tierras de cultivo; pero que en forma indirecta es factible deducir su concepto a través de los siguientes elementos: son tierras de cultivo las que económica y agrícolamente, pueden utilizarse para siembras productivas. Agrega que se habla de que la unidad de dotación "se fijará técnicamente" mediante "estudios especiales" de modo que resulte "económicamente suficiente para asegurar la subsistencia decorosa y el mejoramiento de la familia campesina"²⁷.

Como ya quedó establecido anteriormente la superficie mínima para las Unidades individuales o parcelas era de 10 hectáreas y su explotación podría ser agrícola (220

²⁶ DE LA PEÑA, Moisés T., El Pueblo y su Tierra (mito y realidades de la Reforma Agraria en México). Ed. Cuadernos Americanos, México D. F. 1964, p. 384 y sig.

²⁷ RUIZ MASSIEU, Mario, Derecho Agrario Revolucionario, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México 1987, p. 243, 244

LFRA)²⁸, ganadera (224 y 225 LFRA)²⁹, o forestal (224 y 225 LFRA), en ella se formaban unidades de dotación o parcelas cuando con las tierras dotadas por su calidad fuera factible constituirse unidades de explotación que garantizaran económicamente la subsistencia de los ejidatarios, pues de lo contrario las tierras se destinaban al uso colectivo bien sea en aprovechamientos forestales o de otro tipo. Este tipo de tierras, las parcelas constituyen el bien principal del ejido y la base económica del mismo. Las unidades de dotación o parcelas constituidas por Resolución Presidencial, sólo podían aumentarse cuando con base en estudios técnicos se desahogara el procedimiento de apertura de tierras de agostadero para uso común al cultivo (artículo 74 fracción II, 242 y 220 LFRA)³⁰.

Las unidades de dotación o parcelas participan de la naturaleza jurídica del ejido, de ser inembargables, imprescriptibles, inalienables e intransmisibles, de tal manera que cualquier venta o posesión de extraños sobre las mismas, no surtía ningún efecto jurídico, ni alteraba el régimen ejidal a que están sujetas. Si una persona no ejidataria compraba un bien ejidal, dicho bien seguía perteneciendo al ejido, ya que los artículos 75 y 52 de la LFRA³¹, disponían que eran "inexistentes las operaciones, actos o contratos" que se ejecutaran en contravención al precepto que señala la naturaleza jurídica de los bienes ejidales. El disfrute de estas unidades de dotación o parcelas, dependía de cual de los dos casos se trate: esto es, si son parcelas el disfrute es individual por tratarse de una porción de terreno de uso agrícola, determinada por linderos concretos amparada por un título de derechos agrarios hasta la entrada en vigor de la LFRA de 1971 y después de ésta, amparada por el certificado de derechos agrarios (artículo 307 Fracción IX y 69). O bien, si se trata de unidades de dotación, el disfrute es colectivo y las tareas de trabajo, por ende son colectivas (artículo 134 LFRA), los derechos se garantizan en estos casos, con los correspondientes Certificados de Derechos Agrarios (artículo 307 fracción VIII LFRA). "La explotación ganadera y forestal, siempre se ha referido a unidades de dotación, por tanto el artículo 131 fracción IV, disponía que estas explotaciones se hacen bajo el régimen colectivo (y en consecuencia, en estos ejidos solamente existían unidades de dotación"³².

²⁸ HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 275.

²⁹ Idem, p. 278 y sig.

³⁰ Idem, pp. 108, 296 y 275.

³¹ Idem, pp. 109 y 85.

³² CHAVEZ PADRON, Martha, El Derecho Agrario en México, Porrúa, México 1991, p. 424, 425 y 426

Habremos de distinguir ante todo lo que es el ejido y lo que constituye la parcela ejidal. A esta última llamada también unidad de dotación y unidad individual.

"Cuando se compara al calpulli con el ejido, se llega a la conclusión de que la parcela viene a ser lo que los aztecas llamaron tlamilli, porción de la tierra comunal del núcleo que se da al individuo para su explotación"³³.

En rigor, la extensión que se fija en primer término es la parcela, siendo el ejido, sobre todo, la suma de las parcelas, antes que ser la parcela la resultante de la división útil del ejido.

Las Leyes anteriores al Código de 1934, desde el Reglamento Agrario, fijaron la extensión de la parcela ejidal, pero esto rompió injustificadamente el sistema de establecer un máximo y un mínimo y señaló a la misma como extensión invariable la de cuatro hectáreas, en tierras de riego o su equivalente. En cambio su artículo 49 estableció el verdadero ejido de los pueblos al ordenar, que además de las tierras de labor, se dotase a éstos con terrenos de agostadero, de monte o de pasto para uso comunal.

La expresión unidad de dotación fue creada por el Código Agrario de 1940, el que quiso diferenciarla de la parcela ejidal propiamente dicha. Pero al fraccionarse el ejido, cuando se entrega ya su parcela al ejidatario, la unidad de dotación se transforma en parcela ejidal.

En los ejidos de explotación colectiva, el ejidatario carece de parcela ejidal; pero conserva su derecho sobre la unidad de dotación con arreglo al cual han de repartirse los productos del ejido, en la exposición de motivos del Código Agrario de 1940, se hace hincapié en que nunca se llega a la parcela sino mediante el fraccionamiento, y que éste no se efectuará cuando más convenga al sistema colectivo el trabajo.

En la actualidad las tierras parceladas constituyen todas aquellas tierras que están formalmente asignadas en favor de los ejidatarios. En otras palabras, son las superficies definidas que han sido adjudicadas en forma individual o colectiva (copropiedad) a miembros del núcleo de población, a quienes les pertenece el derecho de su aprovechamiento, uso y usufructo, e incluso el de disposición, sin más limitaciones que las que marca la Ley. Estos derechos se amparan con el certificado correspondiente o, en su caso, con la resolución del Tribunal Agrario (artículos 76, 77 y 78)³⁴.

³³ DE IBARROLA, Antonio, Derecho Agrario, Ed. Porrúa, México 1983, p. 389.

³⁴ LEGISLACIÓN AGRARIA, Ley Agraria, p. 13.

El parcelamiento puede ser formal o económico. El primero es aquel que se basa en el derecho, por medio de una resolución agraria administrativa, resolución jurisdiccional (juicio agrario ante el tribunal correspondiente) o resolución de asamblea (artículo 3 RLACDE)³⁵. En este último caso, la resolución deberá someterse al procedimiento y formalidades estipuladas en el capítulo correspondiente del reglamento de la ley (artículos 29 al 40 RLACDE)³⁶. Por su parte, el parcelamiento económico es el que se realiza de hecho, sin mediar ninguna de las resoluciones mencionadas y que sólo puede realizarse sobre tierras que no estén formalmente parceladas, siempre que no se trate de tierras donde se ubica el poblado o que hayan sido expresamente destinadas por la asamblea para el asentamiento humano.

2.3. DELIMITACION DE LAS TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO.

Las reformas al artículo 27 de la Constitución de 1992, otorgan al ejido y a la comunidad rango constitucional; lo cual permite que los núcleos de población ejidal cuenten con un instrumento idóneo para la correcta aplicación de la Ley Agraria, bajo un marco de absoluta autonomía y con pleno respeto a su voluntad para que decidan que hacer con sus tierras, así como las formas de organización que han de adoptar para mejorar sus niveles de vida.

La clasificación de las tierras ejidales que hace la Ley Agraria, reviste gran importancia, pues responde con gran claridad al principio de libertad de los ejidatarios. Probablemente es la novedad de mayor trascendencia en el nuevo marco de la propiedad ejidal. Sin modificar el régimen de tenencia de la tierra, sin extraer ésta del régimen ejidal, la ley otorga a los ejidatarios la facultad legal de determinar a que van a ser destinadas las tierras de es propietario el ejido, con lo que se imprime una característica jurídica de enorme dinamismo; partiendo de una extensión dada el ejido puede reconponer, repartir o rehabilitar su delimitación interna, de acuerdo con las posibles necesidades propias y del momento. No olvidemos la importancia que significa para cualquier propietario poder variar el destino de sus tierras para adaptar su aprovechamiento a los requerimientos que se le preste.

Los ejidatarios por disposición de la Ley Agraria, pueden determinar el destino de sus tierras, siempre y cuando no se lesionen los derechos de terceros y, desde luego,

³⁵ LEGISLACION AGRARIA, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, p. 40.

³⁶ *Idem*, pp. 45 y 46.

se haga en los términos que señala la propia ley, que cubre una serie de principios cuyo objeto es triple: disponer el ejercicio de libertad, reconocer los derechos de los posesionarios e inducir el desahogo de procedimientos mínimos para lograr estabilidad y seguridad en la tenencia de las tierras ejidales. Todo ello en una combinación de esfuerzos de los integrantes del núcleo de población que ejercen sus derechos y del poder público, que vigila que se cumpla con la ley e imprime su sello de autorizar para darle plena validez a lo actuado. La ley pretende el equilibrio óptimo entre el libre ejercicio de los derechos de los ejidatarios y la intervención oficial, de tal manera que se pueda obtener mayor espontaneidad y autenticidad y, a la vez, ofrece la tutela oficial indispensable, sin que ésta ahogue la iniciativa de los actores. Este equilibrio es indispensable, ya que así lo ordena la Constitución, y porque la delimitación de tierras es un proceso costoso y fuente de posibles abusos. De ahí la indispensable intervención de la autoridad, tanto en los aspectos técnicos como en los relativos a la seguridad de los documentos y registros.

Este tema es de capital importancia, pues incide en el problemática agraria de hoy: la regularización de la tenencia de la tierra. Después de más de setenta años de reparto agrario, se impone la necesidad imperiosa de identificar con precisión a cada ejidatario, a cada posesionario y a cada vecindado. Hay que destinarle real y formalmente sus tierras y darle su documento o depurarle el que ya tiene.

El objeto de interpretar el texto del artículo 56 de la Ley Agraria, tiene como propósito el diferenciar las etapas procedimentales y acciones a realizar en la regulación de la tenencia de la tierra.

Artículo 56.- La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue:

- 1.- Si lo considera conveniente, reservará las extensiones de tierra correspondientes al asentamiento humano y delimitará las tierras de uso común del ejido;*

II.- Si resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o estén vivientes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos, y

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

En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveerá a la misma del auxilio que al efecto le solicite. El Registro certificará el plano interno del ejido, y con base en éste, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, en favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional ³⁷

En una primera aproximación, se observa que el artículo 56 se encuentra conformado de la siguiente manera:

En lo concerniente al primer párrafo del artículo, incluyendo las fracciones de la I a la III, encontramos diferenciadas tres partes:

En un primer momento, tenemos cuatro acciones que puede llevar a cabo la Asamblea ejidal sobre las tierras que no estén formalmente parceladas, a saber:

- I. Determinar el destino
- II. Efectuar el parcelamiento
- III. Reconocer el parcelamiento económico o de hecho, y/o
- IV. Regularizar la tenencia de poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes.

En segundo plano, tenemos que es facultad de la Asamblea destinar las tierras que no estén formalmente parceladas, en favor de los ejidatarios, al:

- I. Asentamiento humano
- II. Al área de uso común, o
- III. Al área parcelada.

En una tercera instancia, ésta se refiere al procedimiento que debe seguir la Asamblea, para que a partir del Plano General del Ejido y si lo considera conveniente podrá:

³⁷ LEGISLACION AGRARIA. Ley Agraria, p. 9.

- I. Reservar tierra al asentamiento humano
- II. Delimitar las tierras de uso común del ejido
- III. O bien en el supuesto de que resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada, la asamblea, como órgano supremo del ejido, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos, y si resultaren tierras vacantes, la asamblea podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a individuos o grupos de individuos.

Por lo que toca a las tierras de uso común: esta se entenderá que la asignación es por partes iguales, o en su caso, determinar la asignación de proporciones distintas sobre los derechos en dichas tierras.

En el último párrafo del artículo 56, encontramos cinco diferentes partes, aplicables a cualesquiera de las acciones señaladas:

- I. Obligación del Registro Agrario Nacional de emitir las normas técnicas, las cuales no son otra cosa que los lineamientos de carácter técnico en materia de catastro y que el material cartográfico que se elabore con motivo de los trabajos de medición debe cumplir;
- II. La obligación de la Asamblea de observar las normas técnicas que emita el Registro Agrario Nacional, al momento de realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido;
- III. La obligación del Registro Agrario Nacional para certificar el Plano Interno del Ejido, cuando éste haya sido aprobado en la asamblea ejidal;
- IV. La facultad del Registro Agrario Nacional para expedir certificados parcelarios o certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, con base en el Plano Interno del ejido certificado por el mismo Registro, y conforme a las instrucciones de la asamblea.
- V. La que establece la obligación de inscribir en el Registro Agrario Nacional, la asignación individual de las parcelas ejidales y porcentajes asignados sobre las tierras de uso común, que den origen a la expedición de los certificados parcelarios y de los certificados de derechos sobre tierras de uso común

Por todo lo anterior, tenemos que se está en presencia de tierras no delimitadas formalmente, ante tal situación existen ciertas restricciones legales que la asamblea deberá observar al determinar el destino de tierras, según se trate: de asentamiento humano, parcelas o uso común, tomando en cuenta las situaciones de hecho que prevalecen en el ejido, por ejemplo la existencia de parcelamiento informal, de

poseionarios y/o de ejidatarios sin los certificados correspondientes, etc., por lo que el Plano General del ejido tiene un valor orientador al interior del mismo, que no necesariamente vincula las decisiones de la Asamblea.

Por lo que, la delimitación se divide en dos grandes fases:

1. Acciones previas; y

2. Asamblea de delimitación, destino y asignación.

1. Acciones previas.

En esta parte del procedimiento de delimitación, la asamblea debe tomar en cuenta las situaciones de hecho que prevalecen en el ejido, lo que conlleva a realizar un conjunto de acciones previas que permitan conocer la situación concreta.

El conjunto de acciones previas, se circunscriben fundamentalmente a dos ámbitos: identificación de los sujetos y sus calidades e identificación del o de los polígonos que conforman al ejido y el carácter jurídico al interior de las tierras.

En este orden de ideas, y como primer paso se deberá detectar a los ejidatarios que integran al núcleo de población, y como segundo plano y una vez identificados habrá que conocer cuáles de ellos cuentan con el certificado correspondiente y quienes carecen de él.

El tercer punto tendrá como propósito conocer si existen poseionarios, y en caso de existir, se deberá conocer el número de ellos e identificarlos plenamente, esto es, cuáles y cuántas personas se ostentan con esta calidad.

En el desarrollo de las actividades anteriores se pueden detectar los siguientes casos:

I. Ejidatarios con certificado

II. Ejidatarios sin certificado

III. Ejidatarios con certificados y ejidatarios que carecen del certificado

IV. Ejidatarios con certificado y poseionarios

V. Ejidatarios sin certificado y poseionarios

VI. Ejidatarios con certificado, ejidatarios que carecen del certificado correspondiente y poseionarios

VII. Poseionarios

La identificación de los posibles sujetos de derecho (ejidatarios y poseionarios), conlleva a su vinculación con un porción de tierra, así como la localización geográfica del lugar donde se encuentra, lo que da lugar a la identificación y carácter jurídico de las tierras.

En la medición del polígono general del ejido y de las tierras al interior deberán participar los ejidatarios, colindantes y demás interesados, a efecto de ubicar los límites y mojoneras que dividen y delimitan las tierras ejidales.

En este tipo de actividades el Comisariado, o en su caso la Comisión Auxiliar, tienen un papel importante ya que deberán comunicar en forma veraz y a los ejidatarios, colindantes y demás involucrados en la medición, el calendario de trabajo que se haya convenido para este tipo de labores, en donde deberán levantar una constancia sobre estas actividades y que deberá contar con la firma de las personas que en ellas intervinieron, o su huella digital si no pudieran hacerlo, manifestando su conformidad con los límites fijados o, en su caso, las observaciones que juzguen pertinentes.

Para realizar la medición del perímetro ejidal, se parte de un croquis, teniendo como referencia el o los planos de las acciones agrarias que conforman al ejido, y que constituyen el antecedente registral, mismo que dan origen al plano general, lo anterior a efecto de verificar las modificaciones que haya sufrido el polígono ejidal y detectar así posibles áreas que presenten conflicto al interior o exterior del mismo.

Por Plano General, debemos entender, según el artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales³⁸, lo siguiente:

- 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.

Además de lo anterior, incluye *"...aquellos que corresponden a otras acciones agrarias que hayan modificado la configuración del polígono que ampare la original entrega de las tierras, tales como: permutas, expropiaciones; zonas urbanas ejidales segregadas y tituladas, así como aquellos de naturaleza análoga..."*

³⁸ LEGISLACION AGRARIA, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, pp. 43 y 44.

"En consecuencia, el Plano General del ejido elaborado por autoridad competente será aquel que considere sin modificación alguna, todas las acciones agrarias, sean estas dotación, ampliación, restitución, expropiación, permutas, ejecuciones parciales u otras, sin variación en el terreno físico..."

"El Plano General del ejido podrá ser diferente a los planos individuales de las acciones, debido a que se trata de un plano que resume gráficamente la suma o resta de las acciones agrarias del ejido"³⁹.

Por último, en los planos que se elaboren, será responsabilidad de los órganos de representación ejidal firmarlos y sellarlos, así como firmar los que deban hacerlo conforme a las normas técnicas aplicables en los trabajos de este tipo.

Por otro lado ante una situación de hecho, que condiciona la toma de decisiones de la asamblea, resulta necesario conocer cómo están dispuestas y configuradas las áreas al interior del ejido.

En este aspecto los supuestos a identificar son: si existe parcelamiento económico o de hecho, o si no existe ningún tipo de parcelamiento.

Si existe parcelamiento informal, o sea parcelamiento económico o de hecho

Será indispensable realizar los trabajos siguientes: identificar de manera preliminar las áreas en que existe parcelamiento informal y simultáneamente, identificar el vínculo existente entre los sujetos y tal parcelamiento. Esta operación nos colocará ante la existencia de tierra informalmente parcelada cuya tenencia es de ejidatarios que carecen de los certificados correspondientes; o bien, cuya tenencia es de poseionarios.

En este supuesto se regularizará, en su momento, a los ejidatarios que carecen de los certificados correspondientes y a su vez, regularizar la tenencia de los poseionarios, para ello, la asamblea podrá reconocerlos a estos últimos con antelación.

Como se puede observar, las acciones previas ante un parcelamiento informal, es decir, económico o de hecho, lleva de manera lógica a considerar a los sujetos para determinar qué posibles acciones son las procedentes, según estemos en presencia de poseionarios o de ejidatarios que carecen del certificado correspondiente, o ambos casos.

Una vez realizado el reconocimiento de poseionarios y a los ejidatarios que carecen del certificado correspondiente, o desarrolladas ambas acciones, se estará en aptitud de reconocer el parcelamiento informal que prevalece en el ejido.

³⁹ CIRCULAR NUMERO 006/93, emitida por la Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional, México 1993.

Concretando esta primera aproximación, nos encontramos ante la existencia de parcelamiento informal, de hecho o económico, en donde es indispensable identificar el área en el que tal parcelamiento se encuentra, labor que implica iniciar los trabajos preliminares de delimitación; y vincular a los sujetos en relación al parcelamiento informal de que se trate, pudiendo presentarse tres posibles casos:

- I. Que existan ejidatarios que carecen de los certificados correspondientes y
- II. Que existan posesionarios
- III. Que existan posesionarios y ejidatarios que carecen de los certificados correspondientes.

De la situación sujetos-tierra de los casos anteriores, se deberá contar previamente con constancias los ejidatarios que carecen de los certificados correspondientes y reconocer previamente a los posesionarios.

La asamblea deberá determinar que el destino de estas tierras será para área de parcelas, a fin de poder efectuar el parcelamiento formal, es decir, ratificar el fraccionamiento de dicha área parcelada.

En este caso la determinación del destino puede aparecer implícito en la acción de reconocimiento de tal parcelamiento sin que sea necesario que la Asamblea se manifieste de manera expresa al respecto.

En las tierras en las que exista un parcelamiento informal, económico o de hecho y el mismo se encuentre localizado en tierras destinadas al uso común o a la zona de asentamiento humano de acuerdo al plano de ejecución, la asamblea debería proceder, previamente, a determinar que el destino del área en donde se encuentre ese parcelamiento es para parcelas y, en consecuencia, reordenar los límites de la zona originalmente destinada a uso común, la de asentamiento humano, o ambas.

Si no existe parcelamiento económico o de hecho, es decir, parcelamiento informal, se estará a lo que la asamblea decida en cuanto a destino de las tierras aprovechables o susceptibles de aprovechamiento, siendo importante considerar que es potestativo para la misma el determinar la mejor forma de explotación que acomode al ejido.

En este supuesto, es probable que se presenten ejidatarios que carecen de los certificados debidos: por lo que, será indispensable que el ejidatario cuente con una constancia expedida por autoridad competente y obtenga el certificado parcelario correspondiente.

2.- Asamblea de Delimitación, Destino y Asignación.

La delimitación de las tierras ejidales encuentra su fundamento jurídico en los artículos 56 de la Ley Agraria y 19 del Reglamento de la Ley en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, que en relación con las tierras no formalmente parceladas otorga a la Asamblea ejidal las siguientes atribuciones:

1. Determinar el destino de las tierras (asentamiento humano, uso común y parcelamiento);
2. Reservar extensiones para el asentamiento humano;
3. Efectuar su parcelamiento
4. Reconocer el parcelamiento económico o de hecho;
5. Regularizar la tenencia de poseionarios o ejidatarios que carezcan de certificados;
6. Asignar parcelas vacantes; y
7. Asignar derechos sobre las tierras de uso común.

Adoptando el principio generalmente aceptado en la doctrina y en las diversas legislaciones en relación a la naturaleza jurídica de las asambleas, la nueva Ley Agraria dispone que el órgano supremo del ejido es la Asamblea de ejidatarios (artículo 22)⁴⁰. las personas con derechos agrarios debidamente constituidos, tienen derecho a participar en las mismas, de ella se derivan los acuerdos tomados por los ejidatarios, y la cual debe cumplir con los requisitos de ley para darle legalidad a estos últimos.

Esta parte del presente trabajo pretende orientar el procedimiento para la expedición de convocatoria, constitución, desarrollo y acuerdos de la asamblea de aportación de tierras de uso común.

a) Convocatoria. La asamblea puede ser convocada de tres maneras: por iniciativa del comisariado ejidal y el consejo de vigilancia; también podrá convocar el mismo comisariado o consejo de vigilancia, a petición de cuando menos veinte ejidatarios o el 20 por ciento del total de integrantes del ejido, en el supuesto de que se negaren a hacerlo en un plazo de cinco días hábiles, éstos podrán solicitar que sea la Procuraduría Agraria quien lo efectúe.

Es responsabilidad del o de los convocantes, fijar las cédulas en los lugares más visibles del ejido y cuidar de su permanencia, denunciando ante la autoridad

⁴⁰ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 4.

competente las anomalías que se presenten a este respecto, y sean aplicadas las medidas a que haya lugar.

La Cédula deberá contener cuando menos:

- Orden del día de los asuntos a tratar;
- Lugar de celebración;
- Fecha de reunión;
- Nombre y firma del o de los convocantes;
- Sello de los órganos de representación; y
- Fecha de expedición

h) Términos legales. Si se trata de primera convocatoria, deberá ser expedida cuando menos con 30 días de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.

En el caso de segunda o ulterior convocatoria, deberá expedirse en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días, contados a partir de la expedición de la misma, en este supuesto se deberá levantar acta de no verificativo.

c) Acta de no Verificativo. Esta deberá contener, lugar, fecha y hora en que se realizó; el tipo de convocatoria a que ésta corresponde, los ejidatarios presentes, toda vez que este tipo de acta, sólo se levantará cuando la asamblea no se lleve a cabo por falta de quórum, además deberá contener nombre y firma del convocante, el cual es el facultado por la ley para efectuarla.

Cuando decimos que este tipo de acta sólo se levanta por falta de quórum, es porque el artículo 11 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales⁴¹, establece que cuando la asamblea no se realice por causas distintas al quórum, se levantará constancia, misma que servirá de base para la expedición de la segunda convocatoria, la cual deberá ser en términos de primera, es decir, de treinta días.

d) Lugar. La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual para ello (artículo 25)⁴², salvo causa justificada.

e) Quórum. En primera convocatoria, el quórum legal se integrará, en este caso y por tratarse de asuntos comprendidos en las fracciones VII y VIII del artículo 23 de

⁴¹ LEGISLACION AGRARIA, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, p. 42.

⁴² LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 5.

la Ley Agraria⁴³, con las tres cuartas partes de los ejidatarios, en este caso, el número mínimo de asistencia se obtendrá dividiendo el total de ejidatarios entre cuatro y multiplicando el resultado por tres, en caso de que este último fuere fraccionario, se considerará el número entero siguiente como resultado final.

Tratándose de una segunda convocatoria el quórum se integrará con la mitad más uno, en donde el porcentaje se obtendrá dividiendo el total de integrantes entre dos para luego sumarle una unidad, considerándose como resultado el número entero siguiente al fraccionario resultante de la operación anterior.

f) Votación. Para tener validez las decisiones de la asamblea deberán ser tomadas por las dos terceras partes de los asistentes. Para determinar este número, se dividirá entre tres el número total de asistentes y se multiplicará el resultado por dos y si el número fuere fraccionario, se considerará como resultado final al número entero siguiente.

Estas decisiones serán obligatorias para los ausentes y disidentes, es decir, tanto para los que asisten como para los que no se presenten y hasta para quienes no están de acuerdo con los acuerdos tomados. En caso de empate el presidente del comisariado ejidal tiene voto de calidad.

g) Presidente y Secretario. Para celebrar una asamblea, se deberá elegir a quienes deberán desempeñar los cargos de presidente y secretario, los cuales podrán ser el presidente y secretario del comisariado ejidal, salvo que el reglamento interno disponga otra cosa. Quienes deberán manifestar bajo protesta de decir verdad al fedatario público y representante de la Procuraduría Agraria el número actual de ejidatarios así como la identidad de los asistentes con relación a la lista de ejidatarios con derechos vigentes.

En otras palabras, la función del presidente y secretario, no tiene otro fin que certificar que los asistentes son efectivamente ejidatarios del núcleo con plena vigencia de sus derechos.

h) Asistencia de Procuraduría Agraria y Fedatario Público. Tratándose de los asuntos contenidos en las fracciones VII y VIII del artículo 23, deberá acudir a la asamblea un representante de la Procuraduría Agraria y un fedatario público. Será responsabilidad de quien convoque, notificar a la dependencia con la anticipación

⁴³ LEGISLACION AGRARIA. Ley Agraria, p. 4.

requerida de 30 días para su lanzamiento y proveer lo necesario para que asista el fedatario público, quien deberá firmar y sellar los documentos que acompañen al acta.

A su vez, la Procuraduría Agraria tiene la obligación no sólo de incorporarse al proceso de celebración de la asamblea, sino que también deberá verificar que se cumplieron las formalidades para el lanzamiento de la convocatoria. Serán nulas las asambleas, y por ende sus efectos, que no hubieren reunido los requisitos de asistencia del representante de la Procuraduría Agraria y fedatario público.

i) Acta de asamblea. La relación de lo acontecido en la asamblea deberá ser firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, además de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo, quienes en caso de no saber leer y escribir estamparán su huella digital; quien así lo desee, también podrá firmar bajo protesta.

Además, el acta de asamblea deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria, y el presidente y secretario de la asamblea, para finalmente ser inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Los acuerdos básicos de la asamblea de delimitación destino y asignación de tierras ejidales son los siguientes:

1. Presentación y aprobación del plano general e interno del ejido y del destino de las tierras ejidales;
2. Aprobación de los planos parcelarios y reconocimiento del parcelamiento económico y asignación de los derechos parcelarios.

En este sentido, la asignación de las parcelas se hará siempre con base en la superficie identificada en el plano interno del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales conforme al orden de prelación establecido en el artículo 57 de la Ley Agraria, ésta se hará por sorteo ante la presencia del fedatario público.

A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los derechos sobre uso y usufructo de las mismas, en los términos de la ley.

3. Asignación de derechos sobre las tierras de uso común.

Cuando la asamblea proceda a asignar los derechos en proporciones distintas sobre este tipo de tierras, deberá observar las siguientes reglas:

1. Se considerará que la totalidad de uso común representa un cien por ciento;

requerida de 30 días para su lanzamiento y proveer lo necesario para que asista el fedatario público, quien deberá firmar y sellar los documentos que acompañen al acta.

A su vez, la Procuraduría Agraria tiene la obligación no sólo de incorporarse al proceso de celebración de la asamblea, sino que también deberá verificar que se cumplieron las formalidades para el lanzamiento de la convocatoria. Serán nulas las asambleas, y por ende sus efectos, que no hubieren reunido los requisitos de asistencia del representante de la Procuraduría Agraria y fedatario público.

i) Acta de asamblea. La relación de lo acontecido en la asamblea deberá ser firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, además de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo, quienes en caso de no saber leer y escribir estamparán su huella digital; quien así lo desee, también podrá firmar bajo protesta.

Además, el acta de asamblea deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria, y el presidente y secretario de la asamblea, para finalmente ser inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Los acuerdos básicos de la asamblea de delimitación destino y asignación de tierras ejidales son los siguientes:

1. Presentación y aprobación del plano general e interno del ejido y del destino de las tierras ejidales;
2. Aprobación de los planos parcelarios y reconocimiento del parcelamiento económico y asignación de los derechos parcelarios.

En este sentido, la asignación de las parcelas se hará siempre con base en la superficie identificada en el plano interno del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales conforme al orden de prelación establecido en el artículo 57 de la Ley Agraria, ésta se hará por sorteo ante la presencia del fedatario público.

A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los derechos sobre uso y usufructo de las mismas, en los términos de la ley.

3. Asignación de derechos sobre las tierras de uso común.

Cuando la asamblea proceda a asignar los derechos en proporciones distintas sobre este tipo de tierras, deberá observar las siguientes reglas:

1. Se considerará que la totalidad de uso común representa un cien por ciento:

- II. A este cien por ciento se restará el porcentaje que se vaya a asignar en proporciones distintas, indicándose el nombre de las personas beneficiadas y el porcentaje que les corresponde; y
- III. El porcentaje restante se dividirá en partes iguales entre el número de personas a las que les correspondan derechos en partes iguales, mencionando sus nombres.

Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras de uso común, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia:

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

Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se destine al beneficio del núcleo de población ejidal.

4. En el área de asentamiento humano, se deberá destinar: a) la Zona de urbanización; b) Fondo legal; c) Reserva de crecimiento; d) Parcelas con destino específico, y e) Las áreas necesarias para los servicios públicos, con la intervención de las autoridades competentes.

En este sentido, cuando la asamblea decida delimitar y destinar tierras ejidales al asentamiento humano, podrá realizar las siguientes acciones, siempre con la intervención del municipio y respetando técnicas que al respecto haya emitido la Secretaría de Desarrollo Social:

- I. Constituir o ampliar la zona de urbanización y asignar los derechos sobre solares;
- II. Proteger el fondo legal;
- III. Crear la reserva de crecimiento, y
- IV. Delimitar como zona de urbanización las tierras ejidales ocupadas por el poblado ejidal

Asimismo, podrá destinar las superficies que considere necesarias para el establecimiento de las parcelas con destino específico.

La asignación de los solares, al igual que las parcelas, se hará a partir de la superficie identificada en el plano interno, o bien, en el plano de asentamiento humano que con este motivo se haya elaborado, el cual deberá ser aprobado en la misma asamblea.

La asignación deberá hacerse a favor de los legítimos poseedores, entendiéndose por éste, a la persona que esté en posesión del solar en concepto de dueño y no se trate de un usufructuario, usuario, arrendatario de cualquier otro título que le confiera la calidad de poseedor derivado (artículo 51 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares).

Hecha la asignación, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados a personas que deseen avocindarse en el poblado, cuando la asamblea no realice asignación individual sobre algún solar, éste deberá ser titulado a favor del ejido.

Los solares serán de propiedad plena de sus titulares.

5. Por último, la solicitud al Registro Agrario Nacional para que:

- I. Inscriba el acta de asamblea.
- II. Certifique e inscriba el plano general, plano interno, plano de uso común y de asentamiento humano, y
- III. Expida los certificados parcelarios y de derechos sobre las tierras de uso común y los títulos de solar urbano.

Por todo lo anterior, por delimitación debemos entender el acto señalado en la Ley Agraria mediante el cual la asamblea ejidal fija los límites del perímetro ejidal con respecto a sus colindantes así como al interior, ello a partir del Plano General el cual comprende la suma y resta de las acciones agrarias que han conformado al núcleo de población ejidal y, a través de la cual se destinan las áreas al interior; esto es, al asentamiento humano, parcelas o uso común, para posteriormente pasar a la asignación individual de los solares y parcelas así como de los porcentajes sobre las tierras de uso común; esto en uso de la libertad que la propia ley le confiere al ejido y a los ejidatarios.

NOTAS.

- 1 LEMUS GARCIA, Raúl.- Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México 1991 p. 342.
- 2 Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo II (D-II), Ed. Porrúa, México 1994, p. 1242
- 3 MANZANILLA SCHAFFER, Victor, Reforma Agraria Mexicana, Ed. Porrúa, México 1977, p. 49.
- 4 TELLEZ, LUIS, y otros, Nueva legislación de tierras, bosques y aguas, Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1993, p. 27
- 6 CHAVEZ PADRON, Martha, El proceso social agrario y sus procedimientos, Ed. Porrúa, México 1976, p. 279
- 8 DE IBARROLA, Antonio, op. cit. p. 63 y sig.
- 9 Idem, p. 63
- 26 DE LA PEÑA, Moisés T., El Pueblo y su Tierra (mito y realidades la Reforma Agraria en México), Ed. Cuadernos Americanos, México D. F. 1964, p. 384 y sig.
- 27 RUIZ MANSIEU, Mario, Derecho Agrario Revolucionario, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México 1987, p. 243, 244
- 32 CHAVEZ PADRON, Martha, El Derecho Agrario en México, Porrúa, México 1991, p. 424, 425 y 426
- 33 DE IBARROLA, Antonio, Derecho Agrario, Ed. Porrúa, México 1983, p. 389.

LEGISLACION.

- 5 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, Ed. Sista, México, 1996, pp.9 y 11.
- 7 HINOJOSA ORTIZ, JOSÉ, LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA, Editores y Distribuidores, México 1977, p. 278
- 10 HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit., p. 123 y sig.
- 11 Idem.
- 12 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11
- 13 Idem, p. 10.
- 14 Idem.
- 15 Idem, p. 11
- 16 HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 133
- 17 Idem.
- 18 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11.
- 19 HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 135
- 20 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 11.
- 21 HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 278
- 22 Idem, p. 353.
- 23 Idem, p. 98.
- 24 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 12.
- 25 Idem, p. 12.
- 28 HINOJOSA ORTIZ, José, op. cit. 275
- 29 Idem, p. 278 y sig.
- 30 Idem, pp. 108, 296 y 275.
- 31 Idem, pp. 109 y 85.
- 34 LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 13.

- ³⁵ **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, p. 40.
- ³⁶ **Idem**, pp. 45 y 46.
- ³⁷ **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 9.
- ³⁸ **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, pp. 43 y 44.
- ³⁹ **CIRCULAR NUMERO 006/93**, emitida por la Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional, México 1993.
- ⁴⁰ **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 4.
- ⁴¹ **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, p. 42.
- ⁴² **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 5.
- ⁴³ **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 4.

CAPITULO 3º

PROCEDIMIENTO Y CALIFICACION REGISTRAL

El derecho registral en la actualidad ocupa un lugar entre las disciplinas jurídicas autónomas, sobre la base de centrarse en un objetivo específico de gran trascendencia en la vida contemporánea: la seguridad jurídica que demanda el patrimonio personal.

Pero ¿qué es el Derecho Registral? Antes de contestar a esta pregunta, es necesario conocer que el registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada individuo, en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se le había dado la importancia debida a ésta.

Los estudiosos en la materia aseguran que el registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos, logrando la seguridad jurídica.

En este orden de ideas, no todo es registro, como son por ejemplo, los registros administrativos, registros de causantes de impuestos, etc., para este fin debe destacarse la publicidad registral, ya que ésta tiene como objetivo llevar al conocimiento de los terceros el hecho publicado.

El derecho registral es una disciplina científica que como tal, involucra el conocimiento metódico y sistemático de su objeto dentro del campo de la gran ciencia del derecho; en tal sentido, plantea sus propias premisas, principios y métodos; de ahí que la materia registral constituya y conforme la estructura de los principios sobre los cuales se sustenta la actividad primordial del Registro Agrario Nacional y de otros similares.

En efecto, el proceso registral como parte de la gestión pública, implica la observancia de la normatividad de todo el ámbito registral y siendo éste de gran amplitud, requerirá de instrumentos auxiliares y de normas para su exacta y fiel aplicación.

Por todo lo anterior, y para dar contestación a la pregunta realizada al inicio de este comentario, el derecho registral implica principios, normas y métodos, cuyo fin es servir como instrumento de apoyo para proporcionar seguridad jurídica en cuanto al tráfico, en materia agraria, de derechos parcelarios, sobre tierras de uso común y demás actos jurídicos derivados de la Ley Agraria.

3.1. CONCEPTO DE PROCEDIMIENTO REGISTRAL.

En el presente capítulo analizaremos el procedimiento registral, ubicando de manera muy especial todos y cada uno de los actos que en él intervienen; tratando al mismo tiempo de orientar con exactitud la posición que determina la aplicación de la calificación registral.

Este procedimiento es similar en todos los estados que componen nuestro país, ya que el sistema en ellos adoptado está constituido por las inscripciones en el Folio Agrario establecidos para tal efecto.

Es conveniente indicar que el procedimiento que estudiaremos, es el que se realiza en el Registro Agrario Nacional en todas las Delegaciones Estatales que dicho organismo tiene en la República, y el cual se encuentra regulado por el Reglamento Interior de dicha Institución, así como por las circulares que al respecto se han emitido.

Es sin duda, el sistema del Folio Agrario, y sólo comparable con el Folio Real del Registro Público de la Propiedad, que se utiliza en nuestro país, el procedimiento más ordenado y adecuado, ya que el sistema de libros es cada vez menos eficiente, ocasionando como consecuencia un mayor riesgo en la seguridad jurídica de los sujetos de derecho.

Para que toda norma sustantiva, cobre forma en la realidad jurídica, es necesario la existencia y aplicación de normas adjetivas que sean capaces de hacer que los actos cobren vida, dentro del ámbito registral.

Constituye el párrafo anterior la justificación jurídica que hace posible realizar el estudio del procedimiento registral en el Registro Agrario Nacional.

Podemos definir al procedimiento registral como un conjunto de actos, formas y formalidades concatenados entre sí y de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley Agraria, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral. Por lo que el procedimiento registral constituye un avance que nos permite conocer de una manera concreta, el contenido del estudio que

en forma específica realiza el Registro Agrario, y el cual se encontraría limitado sin la existencia de un objeto necesario para su desarrollo.

Una vez indicados tanto el concepto, como el objeto del procedimiento registral, es muy importante mencionar los fines que persigue.

Estos fines son el resultado del agotamiento de cada uno de los pasos que constituyen el procedimiento, hasta llegar a la inscripción registral.

Los fines del procedimiento se clasifican en: fines principales y fines accesorios:

Los fines principales se dividen a su vez en: mediatos e inmediatos.

El fin principal mediatamente que persigue el procedimiento registral, está constituido por la publicidad otorgada al acto jurídico, lograda mediante su inscripción en el folio agrario correspondiente.

El fin inmediato lo constituye la seguridad jurídica otorgada, una vez inscrito el acto jurídico.

En cambio el fin accesorio del procedimiento, lo constituye el valor probatorio en las diversas áreas que comprenden el Derecho, tanto como de los asientos e inscripciones contenidas en el folio agrario, produciendo los efectos que otorga la ley.

Los presupuestos del procedimiento registral no son sino los motivos que hacen que el registrador, ejecute los actos jurídicos a inscripción.

Por otra parte y antes de abordar el procedimiento registral es necesario conocer las bases en las cuales descansa éste, como son los principios registrales.

Los principios rectores de la función registral constituyen la base de las actividades que realiza o tiene a su cargo el Registro Agrario Nacional, y que son netamente registrales, por lo que resulta necesaria la aplicación de estos principios doctrinales para generar el procedimiento registral.

Los principios registrales están considerados como básicos dentro de un procedimiento registral y, de manera especial dentro del derecho inmobiliario donde tuvieron su origen, ya que explica el contenido y función de una institución registral, estando totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente.

La mayoría de los autores los tratan en forma sistemática como lo apunta el maestro Roca Sastre, el cual señala que "son los principios las orientaciones capitales,

las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización del ordenamiento jurídico registral¹.

Por todo lo anterior, los principios registrales nos sirven de guía, economizan preceptos, y sobre todo facilitan la comprensión de la materia.

A continuación se hace alusión a dichos principios registrales:

a) Principio registral de rogación o instancia:

El Registro Agrario Nacional, como otros afines es una institución que actúa sólo a petición de parte, por lo que el principio que se analiza indica que deberá ser ejercido por las personas interesadas en registrar su derecho, por los funcionarios autorizantes o por las autoridades judiciales o administrativas en el ejercicio de sus funciones, por lo que, aunque el registrador tuviere conocimiento de la celebración de un acto o contrato que sea materia de registro no puede llevarlo a cabo oficiosamente; teniendo su fundamento en el artículo 40 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional².

El principio en comento, debe ser ejercitado mediante la solicitud correspondiente, que una vez presentada vía oficialía de partes del Registro Agrario se le asignará un número progresivo para los efectos de prelación.

b) Principio registral de seguridad jurídica:

Este principio tiene su fundamento dentro de los fines propios del registro que es la seguridad jurídica, ya que sin esto se carecería de valor si no se contara con un procedimiento especial para modificar los asientos registrales, siendo un elemento importante la voluntad de la persona titular registral del derecho que ha de salir perjudicado en virtud de una modificación o cancelación de dicha inscripción. Esta voluntad puede ser tácita o expresa y se encuentra consignada en los artículos 3026 y 3030 del Código Civil para el Distrito Federal³ aplicado supletoriamente, siendo la excepción a la voluntad del titular registral, las correcciones o cancelaciones de las inscripciones que se realizan por mandato judicial.

c) Principio registral de tracto sucesivo:

Este principio que se encuentra consagrado en el artículo 3019 del Código Civil para el Distrito Federal⁴, aplicado supletoriamente, de acuerdo con los artículos 2º y

¹ CARRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa, México 1993, p. 245.

² LEGISLACION AGRARIA, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional. Ed. Sista, p. 117.

³ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, en materia común, y para toda la República en materia federal. Ed. Porrúa, México 1993, pp. 527 y 528.

⁴ Idem, p. 526.

148 de la Ley Agraria⁵, y que se refieren a que, para registrar un acto, es preciso que la persona que otorga, trasmite o modifica, limita o grava tenga previamente anotado su derecho en el Registro Agrario Nacional, para con ello mantener una exacta correlación de las inscripciones asentadas en los folios de dicho registro.

Esto es, las inscripciones en el Registro Agrario Nacional, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad entre ellas.

d) Principio registral de especialidad o determinación:

Se le ha llamado también principio de determinación, porque la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos. Por aplicación de este principio, en el asiento deben aparecer con precisión; los derechos que se transmiten, crean, modifican o extinguen, lo cual constituye el contenido jurídico de la misma, así como la persona que ejerce el derecho, o sea el titular.

En resumen podemos manifestar que conforme a este principio al momento de llevar a cabo una inscripción ésta deberá contener al menos los datos necesarios para la clara identificación del derecho de que se trate y el cual se registra, este principio se encuentra consagrado en los artículos 36 y 37 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional⁶, así como del 3061 del Código Civil para el Distrito Federal⁷.

e) Principio registral de inscripción:

Se define a la inscripción como "toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula (folio agrario), como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisivo o constitutivo), declaratorio, aclaratorio o extintivo de un derecho real con la finalidad y efectos que resultan de la ley"⁸.

En base a lo anterior, se define a la inscripción como todos aquellos datos que en forma definitiva se incorporan al registro y que tiene como objeto el ser oponibles a terceros.

De lo anterior, se desprende que el Registro Agrario Nacional es un registro cuyos efectos pueden ser tanto declarativos como constitutivos de derechos, en el

⁵ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, pp. 1 y 24.

⁶ LEGISLACION AGRARIA, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 116.

⁷ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 539 y 540.

⁸ GATTARI, Carlos Nicolás, Práctica Notarial Tomo 7, Ed. DePalma, Buenos Aires, Argentina, 1992, p. 83 y 84.

primero de los casos se da a entender que al registrar algún derecho sólo se le da protección al mismo, haciéndolo oponible a un tercero, es decir, que "la inscripción no es obligatoria pero sí es indispensable efectuarla"⁹.

Por lo que respecta a la constitución de derechos, éste se perfecciona al momento de ser inscrito el acto jurídico en el Registro Agrario Nacional.

El derecho nace extraregistrarmente pero no puede oponerse frente a terceros si no se le da la suficiente publicidad, por eso es necesario su inscripción en los folios agrarios de dicha institución, este principio se consagra en el artículo 152 de la Ley Agraria y demás relativos¹⁰.

f) Principio registral de publicidad:

Podemos decir que el fin primordial del Registro Agrario Nacional es dar publicidad, el de hacer público los actos, contratos y demás inscripciones que obran en él, así tenemos que los artículos 150, 151 y 152 de la Ley Agraria¹¹, 5^o y 82 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional¹², se desprende la existencia de dos tipos de publicidad en el aspecto registral, a saber :

1. **Publicidad material**, que es lo contenido tanto en los libros y folios agrarios y de lo cual en un momento dado se deberá expedir a través de una constancia.
2. **Publicidad formal**, es la facultad que tiene el Registro Agrario para expedir constancias, certificados y certificaciones que le soliciten los particulares o las autoridades, así como la posibilidad que tiene cualquier persona de consultar los asientos registrales.

Además de lo anterior, este mismo principio presenta dos aspectos, a saber:

1. **Positivo**. El cual consiste en que la publicidad registral hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido "erga omnes".

Al respecto pueden hacerse dos observaciones: a) la publicidad para que surta efectos, frente a terceros y b) que la inscripción se materialice en el Registro.

2. **Negativo**. La publicidad hace suponer que los derechos inscritos, no existen, y por lo tanto, no surten efectos frente a terceros.

De ahí la importancia de la inscripción, esto es, los efectos de la misma, hacen a ésta necesaria; es decir, que, si no es obligatoria, sí es indispensable

⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, op. cit. p. 246.

¹⁰ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 24.

¹¹ Idem.

¹² LEGISLACION AGRARIA, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, pp. 106 y 122.

efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerla surtir efectos.

g) Principio registral de Legalidad:

Este principio, conocido también como de exactitud, es uno de las más importantes de la actividad registral, pues es el que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su transmisión.

Se refiere, lo anterior, a la necesidad de que los actos o contratos que se pretendan inscribir en el Registro Agrario Nacional deberán cumplir con todos los requisitos de fondo y forma que exijan las leyes, no solamente en materia agraria, sino civiles, fiscales, mercantiles, notariales, etc., según se trate del documento que se pretenda inscribir, pudiendo decir que la calificación que hace el registrador es una actividad homologadora de derecho, dicho principio se confirma en el artículo 43 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional¹³.

h) Principio registral de legitimación:

Este principio se encuentra contenido en el artículo 3010 del Código Civil para el Distrito Federal¹⁴, aplicado supletoriamente, así como en el artículo 150 de la Ley Agraria¹⁵ y el artículo 63 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional¹⁶ y está basado en presunciones "iuris tantum", que se refieren a que lo asentado en el Registro Agrario Nacional es lo que corresponde a la realidad.

Esto significa que todo aquel que niegue la existencia de lo asentado en el registro, o bien su discrepancia con la realidad deberá probarlo fehacientemente con documentos legítimos o ante la autoridad judicial para cancelar o rectificar los asientos registrales.

i) Principio registral de prioridad o prelación:

Cuando un documento es ingresado al Registro Agrario se le asigna un número de entrada, el cual tiene la finalidad de impedir que se anote en los folios algún otro documento contradictorio o incompatible presentado con posterioridad y que afecte al derecho o sociedad inscrito en los folios que maneja el Registro Agrario.

¹³ *Idem*, p. 117.

¹⁴ **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 522.

¹⁵ **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 24.

¹⁶ **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 119.

Debemos hacer notar que no importa cuales sean las fechas de otorgamiento o de expedición de los documentos presentados al registro, ya que siempre tendrán prioridad aquellos que se presenten primeramente a dicha institución.

Lo anterior tiene apoyo en los artículos 40 de la Ley Agraria, 42, 43 párrafo segundo y 43 párrafo tercero del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

j) Principio registral de calificación:

Este principio significa que todo documento que ingresa al Registro Agrario Nacional, dentro de su procedimiento de inscripción, debe ser examinado por el Registrador tanto en sus elementos intrínsecos como extrínsecos, para determinar si satisface todos los requisitos legales que para su eficiencia establecen los ordenamientos jurídicos.

Como consecuencia de la calificación, el registrador decide si un documento es inscribible o no, o simplemente si la calificación suspende o deniega.

De lo anterior se desprende que la función de calificación de los documentos presentados es realizada única y exclusivamente por los registradores.

La función de calificación se presenta en tres momentos :

- I. La interpretación jurídica. Que está obligado a hacer el registrador del derecho vigente, y no sólo del derecho agrario sino de todas las ramas del derecho que tengan relación con lo que se ha de inscribir en el registro.
- II. La calificación "strictu sensu". El registrador debe hacer un estudio integral del documento presentado para su registro, tanto de fondo como de forma, para estar en posibilidad de emitir la resolución sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción solicitada.
- III. La resolución. Esta puede ser vertida en tres sentidos :
 1. Inscribir, en la cual el documento se ha asentado en el folio agrario correspondiente y autorizado el asiento con la firma del registrador, además de hacerse la anotación del registro en el documento inscrito, la cual deberá ir firmada por los funcionarios responsables para posteriormente ser turnado a el área de oficialía de partes para su entrega correspondiente.
 2. Suspender, esto se da en los casos en que el documento presentado tenga defectos u omisiones que sean subsanables, debiendo el registrador invariablemente fundar y motivar dicha suspensión.

3. Denegar, esto se da en los casos en que los defectos u omisiones del documento no sean subsanables y al igual que en los casos de suspensión el registrador deberá fundar y motivar la denegación de la inscripción.

Estas resoluciones se encuentran consignadas en los artículos 3021 del Código Civil para el Distrito Federal¹⁷ aplicado supletoriamente, así como los artículos 43 y 44 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional¹⁸.

En resumen, los principios registrales, son aquellos instrumentos necesarios que marcan los lineamientos sobre los que se funda el procedimiento registral.

Retomando el tema, el procedimiento registral no se genera sólo, sino que requiere de la existencia de una acción que desencadene las condiciones mínimas que lo posibiliten, las cuales son:

1. La existencia de un acto jurídico, que reconozca, modifique, transmita o extinga derechos ejidales o comunales;
2. Que el acto jurídico esté revestido de las formalidades establecidas por la ley;
3. La solicitud de registro.

Es pues con la solicitud de registro o de trámite, con la que un acto jurídico, debidamente otorgado y autenticado, se pone a funcionar la mecánica del procedimiento registral ya que a través de la misma se manifiesta el principio de rogación antes citado, como lo reza el artículo 40 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, el cual establece que: "el Registro Agrario Nacional, a través de oficialía de partes correspondiente, recibirá los documentos para su inscripción con la copia o copias que se estimen necesarias, las que se marcarán con el número de entrada por riguroso orden progresivo, incluyendo la fecha y la hora de presentación. La numeración se iniciará cada año del calendario, sin que por ningún motivo esté permitido emplear el mismo número para documentos diversos, aun cuando éste se provea de alguna marca o signo distinto, salvo que se trate de un solo instrumento.

"El registro, según proceda, deberá inscribir, suspender o denegar el servicio en un plazo que no excederá de sesenta días naturales contados a partir de la fecha de presentación de la documentación de que se trate."

¹⁷ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 526.

¹⁸ LEGISLACION AGRARIA. Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 117.

Conforme a lo anterior, y al darse inicio al procedimiento, a su paso se manejan una serie de formalidades tal es el caso de que en la presentación de la solicitud deberá llenarse el formato preestablecido elaborado por el Registro Agrario, encontrando su fundamento jurídico en los artículos 41 y 42 del citado ordenamiento, lo cual constituye dos efectos:

1. Surte efectos probatorios la sola presentación del documento para dar a conocer el orden de presentación, el cual como ya se mencionó con anterioridad es uno de los principios registrales como es el de prelación, consignado en los artículos 41 y 80 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, asimismo como otro de los principios registrales llamado de rogación, es decir, de ruego o a petición de parte, previsto en los artículos 83 y 84 del mismo ordenamiento.
2. Es un medio de control del o los documentos presentados al asignarles un número de entrada, fecha y hora a cada uno de ellos, sirviendo esto como referencia durante el transcurso del procedimiento en todas y cada una de sus fases.

Como se deja entrever, en lo anteriormente señalado, el procedimiento registral tiene su origen en la manifestación de voluntad del usuario o solicitante es decir, entendiéndose por ésta la libre voluntad de inscribir un acto jurídico en el Registro Agrario Nacional, esto con el fin de surtir efectos frente a terceros, perfeccionándose con ello la publicidad registral, en consecuencia el principio de rogación surte efectos en este marco de ideas.

Tomando en consideración que es función primordial del Registro Agrario Nacional el inscribir los documentos en los que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal descansando esta actividad en el registrador.

El Registrador es el servidor público a quien compete examinar y calificar los documentos registrales y autorizar anotaciones, asientos y cancelaciones (artículo 19 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional).

Las funciones generales a seguir por los registradores, se menciona el término general con el propósito de que esto sirva como base primordial de como debe conducirse la actividad del registrador más no quiere decir con esto, que se excluya el

o los requisitos accesorios o de segundo término que traigan aparejada una revisión integral que reviste la calificación registral que en su momento emitirá el registrador.

Una vez recibida la solicitud por oficialía de partes, ésta deberá turnarla de inmediato a el área correspondiente y, recibida la solicitud por el encargado, previa relación remitirá a los registradores a fin de trabajarlas y, en su oportunidad, generar la inscripción y con esto la expedición del documento solicitado.

Para una mayor comprensión de las partes del procedimiento registral se señalan a continuación:

1. Realizar, el registrador, la calificación registral a través del estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, de conformidad con los ordenamientos aplicables y los asientos registrales, atendiendo también a su forma, contenido y legalidad.

A partir de este principio la calificación de los documentos es un acto del procedimiento registral caracterizado por un minucioso estudio integral de su contenido, para concluir, según el caso de que se trate sobre la procedencia o no de su inscripción o anotación, agotando los razonamientos y la fundamentación del acto. Es obvio que, el acto de calificación debe estar razonado y sustentado jurídicamente, con el fin de que toda objeción, en su caso, no resulte inconsciente, o con apariencia de ligereza, pues, todo proceder contrario no sólo causará graves perjuicios a los particulares sino también generar una responsabilidad al registrador.

En acatamiento a lo anteriormente expuesto, el estudio minucioso a que está obligado el registrador significa, en otros términos, fijar la atención pormenorizada en el contenido total del documento y no únicamente en una o varias de sus partes, ya que un proceder de esa naturaleza sería parcial y contrario al texto expreso a que se hizo referencia.

La calificación podrá ser en tres sentidos:

- a) Inscribir, en la cual el documento se ha asentado en el folio agrario correspondiente y autorizado el asiento con la firma del registrador y, en su caso, del Director en Jefe, además de hacerse la anotación del registro en el documento inscrito, la cual deberá ir firmada por los funcionarios responsables para posteriormente ser turnado a el área de oficialía de partes para su entrega correspondiente.

- b) Suspender, esto se da en los casos en que el documento presentado tenga defectos u omisiones que sean subsanables, debiendo el registrador invariablemente fundar y motivar dicha suspensión.
 - c) Denegar, esto se da en los casos en que los defectos u omisiones del documento no sean subsanables y al igual que en los casos de suspensión el registrador deberá fundar y motivar la denegación de la inscripción.
2. Calificar el monto de los derechos a cubrir por los solicitantes del servicio registral.

Respecto a la calificación fiscal atendiendo a lo previsto tanto por la Ley Agraria, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional y, sobre todo, la ley Federal de Derechos, los registradores verificarán que se haya ajustado a derecho el pago correspondiente por el acto jurídico a inscribirse, esto con el fin de que, dado el caso, si faltó alguna cantidad por cubrir, se informe inmediatamente a el usuario por conducto del boletín registral, para notificar al mismo la deficiencia respectiva y de inmediato sea presentado el pago complementario para reiniciar el procedimiento.

Por otra parte debe tenerse presente que el Registro Agrario Nacional es una institución que cuenta con el área de oficialía de partes, que dentro de sus diversas actividades, cumple con la función de recibir por parte del interesado los diversos requerimientos que el registrador realice y con ello desahogar el punto de obstáculo para resolver favorablemente la inscripción, ya que no existe dentro de la institución una esfera de competencia particular que realice estas funciones y menos aún por los registradores, en base a ello se trata de una competencia que ejerce exclusivamente el área de oficialía de partes, dejando entrever con ello, que los empleados de dicha área se harán responsables de los daños y perjuicios que ocasionen, en el ejercicio de sus funciones, por descuido, negligencia o incumplimiento de las disposiciones que le son inherentes, sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas previstas en la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

3. Realizar la inscripción de los documentos cuando procedan, asimismo el registrador deberá supervisar y vigilar, bajo su estricta responsabilidad, que se practiquen los asientos en los folios correspondientes, autorizando cada asiento con su firma.

Una vez recibido por el registrador y emitida la calificación que determine inscribir los documentos u otros actos jurídicos que le sean turnados procederá a generar la inscripción correspondiente, mediante el procesamiento de información de

los datos de la solicitud, el acto jurídico de que se trate y, con ello, crear el folio agrario que contiene la inscripción del caso y expedir los documentos correspondientes.

Como más adelante se cita dentro del procedimiento registral, las etapas del procedimiento y en ellas las que son de obligación para los registradores, como la calificación, suspensión, denegación y otros.

Terminado el procedimiento, se entregará a el interesado el documento de que se trate vía oficial de partes, debiendo tomarse nota de esto en el boletín registral.

3.2. COMPETENCIA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Antes de iniciar este apartado, es necesario comenzar diciendo que el Registro Agrario Nacional, es considerado como una institución pública a nivel federal cuya función primordial consiste en dar publicidad a los actos y documentos inscritos, con el propósito de evitar la clandestinidad, la simulación y el engaño, otorgando autenticidad y seguridad a todas las relaciones jurídicas de los mismos.

La publicidad es una de las necesidades fundamentales de los ejidatarios, poseionarios o comuneros, de ahí la importancia del Registro Agrario Nacional, esta importancia deriva de los efectos que la inscripción produce frente a terceros. A contrario sensu, el documento no inscrito no es oponible a terceros pues sólo es válido entre las partes.

3.2.1. ORIGENES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL. El Registro Agrario Nacional es una institución cuyos orígenes se remontan a las postrimerías de la Reforma, en el Gran Registro de la Propiedad, mismo que tiene su nacimiento en la Ley sobre Ocupación y Enajenación de Terrenos Baldíos del 26 de marzo de 1894, toda vez que fue la primera institución que surgió para llevar un registro de los títulos primordiales, de terrenos baldíos o nacionales, y los expedidos en virtud de los arreglos y composiciones que hubiere hecho la entonces Secretaría de Fomento (artículo 45)¹⁹.

El origen del Registro Agrario Nacional se presenta con la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario del 29 de diciembre de 1925; el que estableció la obligación de inscribir todos los datos relativos a la tenencia de la tierra, a los sistemas de explotación y los campesinos beneficiados por las acciones agrarias.

¹⁹ **FABILA, Manuel**, Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949) Tomo primero, Ed. Hersa S. A., México 1990, p. 167.

Esto es, el nacimiento del Registro Agrario, se encuentra a la par con el de la Comisión Nacional Agraria. esta última como dependencia del Ejecutivo se encargaba de la aplicación de las Leyes Agrarias y de su ejecución, tal como lo establecía el artículo 27 Constitucional; es así que en el Reglamento Interior de la Comisión en cita, en el artículo 140 se asignaba al Registro la vigilancia del cumplimiento, por parte de las delegaciones de la Comisión, de las obligaciones que le imponían la Ley del Patrimonio Ejidal y su Reglamento; pero los dos siguientes preceptos, contenían las funciones más importantes por serle más propias. esto es, en el 141 se establecía que debía llevar el Registro General Agrario de que trataba la Ley antes citada; y por virtud del 142, debía organizar el registro que tenían que llevar las Delegaciones y las Comisarias Ejidales, además, en el 143 se le obligaba a llevar una estadística de sus actividades²⁰.

Las disposiciones antes mencionadas son importantes porque con base a ellas, el Registro Agrario nace e inicia su funcionamiento; sin embargo no es hasta el 24 de abril de 1928 cuando se expide el primer "Reglamento del Registro Agrario", es entonces que ya se puede pensar en una institución con bases y características propias.

En el mencionado Reglamento, se establecía como obligación la de inscribir la propiedad ejidal en favor de determinado pueblo, ya proviniera de restitución o dotación de las tierras, bosques o aguas, de conformidad con la resolución presidencial respectiva y al de la propiedad parcelaria individual correspondiente a cada ejidatario; las inscripciones, a que hemos hecho referencia, se harían en libros especiales por duplicado.

El 21 de marzo de 1929, el entonces Presidente Provisional en funciones, expidió una ley a la que denominó "Ley que redunde en la de Dotaciones y Restituciones de tierras y Aguas las reformas y adiciones de la misma, contenidas en Decreto de 17 de enero de 1929". En este ordenamiento se elevó a la jerarquía de Ley lo dispuesto por el reglamento a que acabamos de hacer referencia, en el sentido de que en el Registro Agrario se inscribirían las resoluciones presidenciales dotatorias o restitutorias de tierras, bosques o aguas, según lo ordenado por los artículos 98 y 126

Con fecha 16 de enero de 1934, bajo la Presidencia de Abelardo L. Rodríguez, se expide un decreto, este último antecedente de lo que después sería la Ley de Secretarías y Departamentos de Estado y demás dependencias del Ejecutivo Federal, mediante el

²⁰ CUADROS CALDAS, Julio, Catecismo Agrario, Ed. Imprenta Azteca, México 1927, p 469 y 470.

cual crea el Departamento Agrario, directamente dependiente del Ejecutivo, que sustituiría a la Comisión Nacional Agraria. Entre las atribuciones que el decreto otorgaba a la nueva dependencia, se incluía la de encargarse del Registro Agrario.

Posteriormente aparece el primer "Código Agrario de los Estados Unidos Mexicanos", fechado el 9 de abril de 1934. Este ordenamiento incluía entre las autoridades agrarias al Departamento Agrario, el cual de acuerdo con el artículo 4 comprendería: Una Delegación en cada Estado, el Registro Agrario Nacional y oficinas de tierras, de aguas, de fraccionamientos y las demás dependencias que fueran necesarias. Como podemos constatar es en el presente Código donde se le otorga el calificativo de "Nacional".

Por otra parte, en el Capítulo Único del Título Séptimo, se regulaba lo concerniente al propio Registro, estableciendo que la propiedad de tierras, bosques y aguas nacidas de la aplicación del Código, así como los cambios que sufriera, se inscribirían en él (artículo 109). Tratándose de restitución, dotación o ampliación la inscripción en el Registro era el único medio para acreditar dicha propiedad, e igual sucedía con la propiedad sobre parcelas individuales de ejidatarios, los derechos que tuvieran sobre las corrientes de agua y en general, con los cambios o limitaciones que los derechos sufrieran (artículo 110).

El presente Código, daba al Registro carácter público, de manera que cualquier persona podría consultarlo y obtener copias (artículo 112), atribuyéndole la categoría de prueba plena a sus inscripciones y constancias (artículo 111).

Con el Código Agrario del 23 de septiembre de 1940, no se aprecian cambios notables en relación con el anterior, salvo lo relacionado con las concesiones de inafectabilidad ganadera que debían inscribirse obligatoriamente (artículo 305 III), además se introduce la posibilidad de que a petición de parte se inscribieran las escrituras, testimonios, títulos, planos y documentos que acreditan una propiedad agrícola inafectable en los términos del propio Código (artículo 307).

El Código de 1940 no tuvo una vigencia prolongada, pues vino a ser sustituido por el de 31 de diciembre de 1942, en el que nuevamente no se observan modificaciones significativas en relación con el anterior, con excepción de que se estableció como obligatoria la inscripción de los certificados de inafectabilidad, y se limitó la publicidad del registro, ya que el acceso a la documentación y el derecho de obtener copias certificadas de sus inscripciones, se hacía exclusivo de quienes tuvieran derechos sobre los predios inscritos y a sus representantes.

Por último, las bases para el funcionamiento del Registro Agrario Nacional, en la Ley Federal de Reforma Agraria, las encontramos en el Título I del Libro Sexto, el cual le dedico todo un Capítulo.

Los lineamientos del Registro en este ordenamiento, se encuentran en el artículo 442, mismo que establece que la propiedad sobre tierras, bosques o aguas originadas en la aplicación de la citada Ley, así como las modificaciones que sufra y los derechos que sobre ella constituyen, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional y el siguiente precepto da el carácter constitutivo de derechos a tal inscripción y dispone que este es el medio para que ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios acrediten los derechos que llegaran a adquirir sobre tierras, bosques, pastos o aguas en los términos de la propia Ley.

Ahora, con la Ley Agraria, y en particular a partir del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional emitido por el Ejecutivo Federal y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 de agosto de 1992 y reformado en abril de 1993, tiene funciones totalmente diferentes.

Estas funciones son primordialmente, llevar el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, encargado de inscribir las operaciones y modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos constituidos sobre la propiedad ejidal, comunal, de terrenos nacionales, baldíos y demasías, de colonias agrícolas y ganaderas, así como las tierras agrícolas, ganaderas y forestales propiedad de sociedades mercantiles o civiles; además, por su función no solamente es depositario de fe registral y publicidad sino que también le han sido encomendadas actividades de carácter técnico-catastrales.

3.2.2. NATURALEZA. La naturaleza propia del Registro Agrario Nacional como Organismo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, se encuentra contenida en su Reglamento Interior, en donde se asientan las bases para su organización y funcionamiento, y que cuenta con autonomía técnica, administrativa y presupuestal, mismo que tendrá a su cargo llevar, como ya se ha manifestado, el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivada de la aplicación de la Ley Agraria.

Su origen, en su estado actual se encuentra en el artículo 27 Constitucional y en su Ley Reglamentaria en materia agraria, en donde su constitución es resultado de un decreto expedido por el titular del Poder Ejecutivo Federal, y su operatividad está regulara por su Reglamento Interior.

En razón de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo primero del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional en el que se establece su carácter de Organismo Administrativo Desconcentrado, con lo que sin perder su relación de jerarquía respecto de su cabeza de sector que es la Secretaría de la Reforma Agraria, se le asigna legalmente una determinada competencia exclusiva, que le permite una mayor libertad de acción en el trámite y decisión de los asuntos que le son encomendados en materia registral agraria: por lo que cuenta con autonomía técnica y su actual está basado en disposiciones administrativas: artículo 1º del Reglamento Interior de dicha institución, ni puede realizar sus funciones por virtud de decisiones ajenas a la función del servicio público que presta; ya que debe basarse estrictamente en el principio de legalidad, como rector de la actividad registral y que incluso involucra los principios de rogación, publicidad, inscripción, especialidad y tracto sucesivo. Toda vez que las inscripciones en el Registro Agrario Nacional, se realizan a instancia de parte y nunca de oficio y que una vez realizada la inscripción otorga con esto, certeza y seguridad jurídica sobre los derechos y su transmisión. La fecha de presentación va a determinar la preferencia y rango del documento que ingrese al Registro, para que finalmente los derechos que obren inscritos se efectúen dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones, sin que haya ruptura de continuidad.

Ahora bien de un Registro de Propietarios Ejidales y Comunales, pasamos a un Registro en el que se consignan y protegen voluntades y actos jurídicos en que se transforman esas voluntades, respecto de este tipo de propiedad, con la obligación de expedir las constancias y títulos correspondientes.

3.2.3. Atribuciones. El Registro Agrario Nacional es una Institución creada a partir de la reforma al artículo 27 Constitucional, cuyas atribuciones se establecen en el Título Octavo de la Ley Agraria, en el que se establece que para el control de la tenencia de la tierra y seguridad documental derivados de la aplicación de esta Ley funcionara el Registro Agrario Nacional, como órgano Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El Registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades.

De tal suerte tenemos que se deberán inscribir en él:

1. Todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales;
2. Los certificados o títulos que amparen derechos sobre solares, tierras de uso común y parcelas de ejidatarios y comuneros;
3. Los títulos primordiales de las comunidades, y en su caso, los títulos que las reconozcan como comunidades tradicionales;
4. Los planos y delimitación de las tierras a que se refiere el artículo 56 de esta Ley;
5. Los planos y documentos relativos al catastro y censo rurales;
6. Los documentos relativos a las sociedades mercantiles, en los términos del título sexto de esta Ley;
7. Los decretos de expropiación de bienes ejidales o comunales, y
8. Los demás actos y documentos que disponga esta Ley, sus reglamentos u otras leyes.

Las bases generales sobre las cuales se fundamenta la función del Registro Agrario Nacional, se encuentran establecidas en su Reglamento el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de agosto de 1992, entrando en vigor al día siguiente de su publicación, atento a lo dispuesto por el artículo 1º transitorio del multicitado reglamento, y reformado mediante decreto de fecha 26 de abril de 1993, encontrando la razón de ser en el artículo 27 Constitucional fracción IV en su último párrafo, al citar que "la propia ley establecerá los medios del registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción".

La iniciativa para reformar el artículo 27 Constitucional, citó la exigencia para una nueva actitud y una nueva mentalidad para el campo, solicitando se hiciera hincapié en el aspecto histórico y sobre todo en el espíritu de justicia de la constitución para preservar lo valioso para el campesino como es su tierra, cuyo fin sea el bienestar de sus familias impulsando la producción en el campo dejando iniciativa y creatividad a los campesinos, todo esto dentro del marco jurídico y los programas que atañen al sector rural como parte central de la modernización del país y de la elevación productiva del bienestar general, en virtud de ello, se le reconoce a el ejido como un ente jurídico con personalidad jurídica propia.

Al mismo tiempo, el artículo 148 de la Ley Agraria menciona "para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta ley.

funcionará el Registro Agrario Nacional como Organismo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El registro tendrá, además, una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades.”

En otro apartado de la citada ley, en su artículo 154, indica : “para los efectos de esta ley, las autoridades federales, estatales y municipales están obligadas a proporcionar al Registro Agrario Nacional la información, estadística, documental, técnica, catastral y de planificación que éste requiera para el mejor desempeño de sus funciones.”

En complemento de lo anterior, en su artículo 156, habla que : “los notarios y los registros públicos de la propiedad, cuando autoricen o registren operaciones o documentos sobre conversión de propiedad ejidal a dominio pleno y de éste al régimen ejidal, así como la adquisición de tierra por sociedades mercantiles o civiles, deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional. Asimismo, los notarios públicos deberán dar aviso al Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rústicos de sociedades mercantiles o civiles.”

Como se aprecia, el Registro Agrario Nacional, contiene una nueva normatividad jurídica, en materia registral, ya que prevé una estructuración administrativa notablemente reforzada a la anterior, cumpliendo con ello los objetivos de dicha institución.

Aunado a esto, el procedimiento registral, modalidad que se aplicaba únicamente en materia inmobiliaria y que ahora lo absorbe el derecho agrario, en virtud de generarse con la aplicación de la Ley Agraria actos jurídicos no conocidos en la Ley Federal de Reforma Agraria y, por ende, gracias a la aplicación del Reglamento Interior, norma las funciones y procedimientos en materia registral, tal es el caso de la actividad del núcleo ejidal dentro del derecho social al permitírsele primeramente la creación de tierras que tiene diversas funciones como son, las tierras parceladas, tierras de uso común y tierras de asentamiento humano, compuestas estas últimas por las áreas de servicios, de reserva de crecimiento y de fundo legal, lo que hace posible el que por una parte el área parcelada al fraccionarse se permita la celebración de actos jurídicos tales como otorgar el uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley (artículo 79 de la

Ley Agraria). Debido a ello, era necesario contemplar una institución que hiciera posible el registro, precisamente de este tipo de actos jurídicos, con el fin de dar seguridad jurídica al usuario o a las partes en cuanto a la celebración de determinado convenio o contrato en materia agraria

Por todo lo anterior, las actividades del Registro Agrario Nacional, estriban en realizar los asientos registrales en lo que se conoce como el folio agrario, este nuevo concepto cambia considerablemente el procedimiento registral que con anterioridad a la Ley Agraria venía operando a través del sistema de libros registrales, que indudablemente estos últimos cumplían con las funciones registrales, sin embargo, para localizar determinado registro era necesaria la consulta de una cantidad considerable de estos protocolos o libros, su razón era precisamente en que en cada uno de ellos se realizaban anotaciones cuyo fin era llevar una continuidad del asiento principal hasta el último en pocas palabras, debiendo utilizar, como ya se dijo, varios de ellos para proporcionar una certificación del historial agrario registral.

Uno de los medios registrales como es el folio agrario contempla una nueva función que se ha de explicar en el apartado correspondiente al mismo, que ya encuentra su justificación en el multicitado reglamento, su función

El Registro Agrario Nacional, se constituye como un organismo cuya finalidad primordial es registrar las modificaciones que sufran las tierras ejidales, los núcleos de población ejidales y comunidades, los derechos de los ejidatarios y comuneros, en los derechos de posesionarios, así como de las operaciones generadas por esta interrelación que se presenta por la nueva proyección del ejido, en razón de las modificaciones al artículo 27 Constitucional.

Finalmente la aplicación del Reglamento del Registro Agrario Nacional, dentro del derecho social, coadyuva a hacer posible una de las metas de la iniciativa de ley como es la modernización del campo, esto en cuanto a realizar las inscripciones para la obtención de créditos, para enajenación de parcelas, aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, etc., cumpliendo, de tal suerte con las iniciativas de reformas al artículo 27 Constitucional otorgando en estos actos jurídicos la seguridad jurídica para los actos en él inscritos.

3.3. CALIFICACIÓN REGISTRAL.

“La calificación registral consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro, verifica el registrador de la propiedad

antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio de los mismos registrándolos, si ello es procedente, o denegando o suspendiendo su inscripción"²¹.

La función calificadora del registrador está regulada por el artículo 43 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, el cual indica que:

"El registrador procederá a su calificación para determinar si es no procedente su inscripción de acuerdo con las disposiciones de la ley, del Código Civil para el Distrito Federal, en materia común y para toda la República en materia federal; de la legislación mercantil o de cualquier otro ordenamiento legal aplicable en la materia."

Es entonces el Registrador, quien tiene encomendada la función calificadora de los documentos presentados a inscripción.

A continuación trataremos de determinar la naturaleza jurídica de la calificación registral.

3.3.1. NATURALEZA JURIDICA. La calificación es una función netamente administrativa, esta afirmación parte de la idea de que la función ejercida por el Registrador, emana de un órgano administrativo encargado de un servicio público, (como es el caso del Registro Agrario Nacional).

De modo que todas las calificaciones realizadas por los Registradores, surten efectos administrativos.

Otra de las características que indican que la función registral es típicamente administrativa, está constituida por la frecuente mención del llamado procedimiento registral, toda vez que si fuera una función judicial se llamaría Proceso Registral.

"La función registral es una auténtica función administrativa ya que se trata de la realización concreta por el Estado de una finalidad pública. Esta finalidad pública está constituida por la publicidad. Es entonces el Registro ..., un servicio público, como un modo de acción administrativa"²².

Por todo lo anterior, la calificación registral, se encuentra constituida por las siguientes particularidades que la hacen ser diferentes a cualquier otra:

1. Esta encomendada a un funcionario de la Administración pública como el registrador:

²¹ **ROCA SASTRE Ramón Y ROCA SASTRE, Mancunill Luis.** Derecho Hipotecario. Tomo II. Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, España. 1979, p. 255 y sig

²² **CHICO ORTIZ, José María.** Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral. Madrid 1978, p. 43.

2. Cuenta con un procedimiento especial regulado por el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional;
3. No tiene por objeto declarar la existencia de un derecho dudoso entre partes sino simplemente publicar mediante su inscripción una transformación jurídica;
4. Está limitada a los solos efectos de inscribir, suspender o denegar la inscripción solicitada, pues como lo establece el artículo 44 del Reglamento antes enunciado: *"Cuando el Registrador al practicar la calificación determine en definitiva suspender o denegar el servicio registral, deberá fundar y motivar conforme a derecho la razón de su determinación..."*;
5. Recae en materia agraria;
6. No impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del documento, ni prejuzgará los resultados del mismo.

En resumen podemos concluir señalando que la serie de razonamientos expuestos, nos llevan a opinar que la naturaleza jurídica de la calificación registral, es una actuación especial, dentro del ámbito del derecho registral y que tiene características eminentemente de función administrativa, ya que el fin primordial de la misma se reduce a especificar si un documento es o no inscribible.

Por otra parte "la importancia de la calificación registral está en consonancia con la importancia de los efectos mismos que la inscripción en el Registro... implica"²³.

El artículo 3021 de nuestro Código Civil, aplicado supletoriamente, indica que:

"Bajo su responsabilidad calificarán los registradores los títulos que se les presenten", desprendiéndose por lo tanto el siguiente razonamiento lógico.

Si nadie impone al registrador un determinado criterio de calificación, es lógico que en base a ello debe ser de él la responsabilidad.

Los efectos producidos con la calificación registral, los examinaremos distinguiendo entre los efectos fundamentales y los efectos derivados:

a) Efectos fundamentales. Los efectos fundamentales que se producen al realizar el registrador su función calificadora, son los de inscribir, suspender o denegar la práctica de los asientos solicitados.

Es por lo tanto el efecto inmediato y fundamental de la calificación registral el admitir un título a registro o rechazarlo.

²³ ROCA SASTRE Ramón Y ROCA SASTRE, Mancunill Luis, op. cit. p. 255

Existe otro efecto el cual obedece a faltas del documento que posteriormente se pueden subsanar, de ahí que el registrador suspenda, provisionalmente la práctica del asiento o inscripción registral, hasta en tanto sean subsanadas esas faltas.

Cuando el registrador considere que un documento no admite ser subsanado, denegará totalmente la práctica del asiento o inscripción.

b) Efectos derivados. Los efectos derivados de la calificación registral son los siguientes:

1. Si la calificación registral resulta favorable, los efectos inmediatos de ésta serán el siguiente:

- El Registrador dispondrá la práctica del asiento solicitado, dentro del plazo de 60 días que el reglamento dispone, y lo autorizará con su firma.

2. Si la calificación registral resulta desfavorable a la práctica del asiento solicitado, tanto en el caso de suspensión como el de denegación, los efectos derivados serán los siguientes:

- Manifestará el registrador a los interesados en la práctica del asiento solicitado, los defectos del documento ya sean subsanables o insubsanables, que a su juicio impiden la inscripción.

Cuando el Registrador suspenda la inscripción de un documento manifestará, a través del Boletín Registral al interesado los defectos que a su criterio impidan practicar su asiento.

- Deberá poner a disposición de los interesados el documento calificado para su devolución, por conducto de el área de oficialía de partes, si al término de 20 días que la ley señala, no han sido subsanadas las deficiencias señaladas en la calificación registral.

De la devolución se tomará constancia por dicha área.

- Cuando el dictamen del registrador sea de suspender la inscripción del documento, producirá el efecto de que los interesados tienen derecho a que se anote preventivamente el documento, cuya inscripción se ha suspendido hasta en tanto se halle vigente el asiento de presentación respectivo.

- El efecto producido cuando un documento ha sido suspendido, será de que una vez que los interesados subsanen la falta o defecto, el registrador, deberá practicar el asiento correspondiente.

- El último de los efectos de la calificación registral en el caso de suspensión o denegación del documento presentado es la cancelación de oficio de la anotación

preventiva, una vez transcurrido el término señalado por el registrador para que fueren subsanadas las faltas.

Por otra parte el plazo para emitir la calificación registral dentro del Registro Agrario Nacional es de sesenta días, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 40 del Reglamento interior de dicha institución.

El recurso que pueden interponer los interesados cuando no estén de acuerdo con la calificación registral realizada por el registrador, se encuentran establecidos en lo dispuesto por los artículos 98 al 103 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, esto es el Recurso de inconformidad.

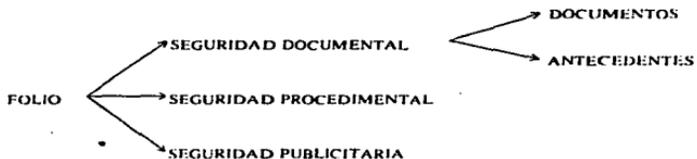
3.4. EL FOLIO AGRARIO Y SU CLASIFICACION.

El folio agrario es indudablemente la pieza fundamental del sistema registral que se ha implantado en el Registro Agrario Nacional, en sustitución del tradicional sistema de inscripción en libros que venía operando.

El folio agrario tiende, por principio, evitar que el historial de cada derecho agrario o unidad de dotación considerada esta última como unidad básica registral, se disgregue en una serie indefinida de libros, obligando, con ello, a establecer la secuencia de las diversas operaciones mediante una inexplicable red de notas marginales relacionadas. Por otra parte, el formato y proporciones del folio agrario se determinaron, tras un concienzudo estudio, con fines a posibilitar su manejo mediante instrumentos electrónicos, lo cual constituye un considerable avance en materia de tecnificación de sistema y en orden a su eficiencia.

El folio agrario se define como el instrumento en el que se practican los asientos que se originen por la inscripción de los documentos en que constan las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad y los derechos legalmente constituidos sobre las tierras de los ejidos y comunidades, los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos, las colonias agrícolas o ganaderas, las sociedades rurales y las propiedades de las sociedades mercantiles o civiles (artículo 29 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional).

El folio tiene por objeto brindar seguridad jurídica a los asientos registrales, y el cual se explica en el siguiente diagrama:



El folio agrario se compone de la carátula y de tres partes.

La carátula del folio deberá contener las características que identifiquen las tierras y los derechos agrarios, la razón social, objeto y demás datos esenciales de la sociedad, la mención del reglamento interno o el tipo de acta de asamblea cuyos acuerdos se inscriban, en su caso, debiendo señalar cuando menos lo siguiente (artículo 36 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional):

I. La mención de Registro Agrario Nacional, Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria;

II. Clave registral que se asigne al folio;

III. La autorización de apertura del folio, con fecha, sello oficial del registro y firma del delegado del Distrito Federal o de la entidad federativa de que se trate;

IV. Antecedentes registrales, si los hubiera;

V. Nombre del ejido, comunidad, colonia, predio o lotes rústicos, sociedad, municipio y estado;

VI. Superficie, clase, medidas y colindancias del terreno, así como clave catastral del plano respectivo;

VII. Destino de las tierras;

VIII. Distribución de las tierras, y

IX. En su caso, nombre completo del titular de la propiedad o del derecho, con su registro federal de contribuyentes, lugar y fecha de nacimiento.

En el caso de los folios de derechos agrarios se expresará, además, cuando se trate derechos sobre tierras parceladas o de uso común y si las mismas se explotan colectivamente.

Como se citó anteriormente consta de tres partes homólogas, cada una de las cuales se empleará de la manera que más adelante se detalla.

La primera de ellas contendrá el asiento individualizado de inscripciones en la que se tomará razón del número de entrada del documento, de su fecha de presentación y de la clave correspondiente al acto o contrato que se pretenda inscribir y la rúbrica del registrador responsable.

La segunda de ellas corresponde a gravámenes y limitaciones que se refiere a aquellos actos por los cuales se concede el uso mediante mediería, aparcería, asociación, arrendamiento o cualquier acto jurídico que grave o limite el uso que no esté prohibido por la ley y que en caso de hacerse efectiva la garantía sobre el usufructo se asentará en la primera parte del folio.

La tercera y última, contendrá anotaciones preventivas según corresponda, a excepción del folio de reglamentos y actas de asamblea que comprenderá el asiento principal y sus modificaciones.

Cuando las hojas que integren el folio sean insuficientes para contener los asientos, podrán agregarse las necesarias, debiendo numerarlas progresivamente e irán correlacionadas, conteniendo invariablemente la clave registral que les corresponda.

El Registro Agrario Nacional contempla los siguientes folios :

- 1.- Tierras;
- 2.- Derechos Agrarios;
- 3.- Sociedades, y
- 4.- Reglamentos y Actas de Asamblea

Como complemento a lo anterior, deberá abrirse un folio matriz que consigne los datos de la resolución presidencial o de los tribunales agrarios, de la escritura notarial o de cualquier documento que haya dado origen al ejido, que no es otra cosa que el folio matriz de tierras, que como ya se señaló con antelación obra en él la inscripción del plano definitivo del ejido, esto mediante el acuerdo de asamblea denominado de delimitación, destino y asignación de las tierras ejidales.

Los folios de sociedades contendrán aquellas sociedades mercantiles o civiles que sean tenedoras de acciones o partes sociales serie "T", cuyo fin primordial es controlar este tipo de acciones, y el responsable de esta labor es el registrador de sociedades, así como para la constitución de uniones de ejidos, las asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades de producción rural.

El folio de reglamentos y actas de asamblea, servirá para la inscripción del Reglamento Interno del ejido o estatuto comunal, los acuerdos de asamblea.

Asimismo, se abrirán folios auxiliares de tierras para asentar lo relativo al uso y destino de las mismas, en estos se consignará el antecedente del folio matriz igualmente en este último se asentarán los antecedentes de los folios auxiliares.

El folio de derechos se dividirá en folios de derechos parcelarios, en folios de derechos de uso común, en la primera parte del folio se especificará si se trata de tierras parceladas o de uso común, inscribiéndose todos los actos que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos sobre la parcela o sobre el derecho de uso común.

Cuando se trate de tierras parceladas, los datos de identificación de éstas, así como los de su titular deberán obrar en la carátula del folio de derechos parcelarios, expidiéndose el certificado correspondiente una vez realizada la inscripción.

Cuando se trate de tierras de uso común, se inscribirán los derechos del ejidatario en el porcentaje correspondiente sobre las tierras de uso común, expidiéndose el certificado una vez realizada la inscripción.

Cabe mencionar, que con la ayuda del sistema conocido como SIRAN, se pueden generar los folios agrarios citados basta únicamente realizar unas cuantas prácticas para generar los mismos y con ello los documentos que son producto de ellos, como son certificados parcelarios, sobre tierras de uso común y títulos de solar urbano.

Para concluir y para hacer más gráfico al folio agrario se presentan los siguientes recuadros:

CARATULA	IDENTIFICA	AL EJIDO = FOLIO DE TIERRAS AL AREA DESTINADA = FOLIOS AUXILIARES AL BENEFICIARIO = FOLIO DE DERECHOS
	ANTECEDENTES REGISTRALES	RESOLUCION PRESIDENCIAL O JUDICIAL SUPERFICIE GENERAL DEL EJIDO O PARCELA TOTAL DE BENEFICIADOS PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL REGIMEN DE EXPLOTACION COLECTIVA GENERALES DEL DERECHOSO

FOLIO AGRARIO

INSCRIPCION (ACTOS JURIDICOS DEFINITIVOS)	DELIMITACION. SE REGULARIZA EL POLIGONO GENERAL DEL EJIDO. ASI COMO LAS AREAS QUE LO CONFORMAN RECONOCIMIENTO. DE LAS PERSONAS QUE INTEGRAN AL EJIDO. OTORGANDO LA CALIDAD DE EJIDATARIO O POSESIONARIO ASIGNACION. A TITULO PERSONAL DE LAS PARCELAS Y SOLARES QUE CORRESPONDEN, ASI COMO EL PORCENTAJE CORRESPONDIENTE EN USO COMUN
GRAVAMEN	AQUELLAS INSCRIPCIONES DE ACTOS JURIDICOS QUE TENGAN COMO FINALIDAD LIMITAR EL USO O DERECHOS PREVIAMENTE INSCRITO.
ANOTACION PREVENTIVA	TODAS AQUELLAS RESOLUCIONES O ANOTACIONES NO DEFINITIVAS

NOTAS

- ¹ **CARRAL Y DE TERESA, Luis.** Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México 1993, p. 245.
- ² **GATTARI, Carlos Nicolás.** Práctica Notarial Tomo 7, Ed. DePalma, Buenos Aires, Argentina, 1992, p. 83 y 84.
- ³ **CARRAL Y DE TERESA, Luis,** op. cit. p. 246.
- ⁴ **FABILA, Manuel,** Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949) Tomo primero, Ed. Harsa S. A. México 1990, p. 167.
- ⁵ **CUADROS CALDAS, Julio,** Catecismo Agrario, Ed. Imprenta Azteca, México 1927, p. 469 y 470.
- ⁶ **ROCA SASTRE Ramón Y ROCA SASTRE, Mancunil Luis,** Derecho Hipotecario, Tomo II, Bosch, Casa Editorial, S. A., Barcelona, España, 1979, p. 255 y sig
- ⁷ **CHICO ORTIZ, José María,** Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral, Madrid 1978, p. 43.
- ⁸ **ROCA SASTRE Ramón Y ROCA SASTRE, Mancunil Luis,** op. cit. p. 255

LEGISLACION

- 2 **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, Ed. Sista, p. 117.
- 3 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 527 y 528.
- 4 *Idem*, p. 526.
- 5 **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, pp. 1 y 24.
- 6 **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 116.
- 7 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 539 y 540.
- 10 **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 24.
- 11 *Idem*.
- 12 **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, pp. 106 y 122.
- 13 *Idem*, p. 117.
- 14 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 522.
- 15 **LEGISLACION AGRARIA**, Ley Agraria, p. 24.
- 16 **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 119.
- 17 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal, pp. 526.
- 18 **LEGISLACION AGRARIA**, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, p. 117.

CAPITULO 4

APORTACION DE LAS TIERRAS DE USO COMUN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL POR UN EJIDO Y SU INSCRIPCION EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

La desincorporación de tierras ejidales de uso común al régimen de propiedad privada, sólo puede hacerse mediante la transmisión del dominio de dichas tierras a sociedades civiles o mercantiles; esto es que, el ejido que cuente con tierras de uso común, las que, una vez que han sido regularizadas, este último requisito sine quanon, son susceptibles de aportarse a una Sociedad Mercantil, para ser incorporadas al régimen de propiedad privada.

Esta modalidad surge de las reformas al artículo 27 Constitucional y su Ley Reglamentaria: antes de las citadas modificaciones y, "en base a nuestra tradición histórica y constitucional que se encuentra sintetizada en las Leyes de Desamortización, en las de Nacionalización y en el artículo 27 de la Constitución de 1857 y de sus reformas sucesivas"¹, se estableció como prohibición, que las corporaciones o las instituciones de interés público, o de interés público o privado simultáneamente, de duración perpetua o indefinida fueran propietarias de tierras y cuyo resultado fuera la mano muerta.

El artículo 27 de nuestro ordenamiento supremo consagra los principios fundadores de la institución de la propiedad en México, por ello se conserva en la actualidad la propiedad originaria de la Nación; mediante las reformas se buscó promover cambios que alentarán una mayor participación de inversionistas en el campo mexicano así como en la vida nacional. "Para reactivar la producción y establecer de manera sostenida su crecimiento, son necesarios los cambios que atraigan y faciliten la inversión en las proporciones que el campo ahora demanda. Para lograrlo, se requiere seguridad pero, también, nuevas formas de asociación

¹ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Sistema Agrario Constitucional, Ed. Porrúa, México, 1971, p. 96.

donde imperen equidad y certidumbre, se estimule la creatividad de los actores sociales y se compartan riesgos, (lo anterior) se logrará manteniendo los límites de la pequeña propiedad, pero superando las restricciones productivas del minifundio logrando con ello la asociación entre las escalas de producción adecuadas². Estas razones constituyeron la base fundamental para eliminar los impedimentos a las sociedades mercantiles y otorgarles capacidad de poseer tierras y vincularse así en la capitalización y producción del campo mexicano.

Esto es, la legislación previa a las reformas al artículo 27 Constitucional en el año de 1992, estaba inmersa en una prohibición en que la actividad empresarial y la actividad rural se concebían como entes individuales; es decir, al ejidatario se le exigía trabajar directamente en su parcela, el propietario no podía asociarse sin correr riesgo de afectación, y por ende, el arrendamiento sobre las tierras ejidales estaba prohibido. Por lo que, para cumplir con las nuevas condiciones que los propósitos sociales imponen, en un ambiente de desarrollo equitativo, la actual legislación permite las posibilidades de asociación que propicien una eficaz y justa conjunción entre los factores de la producción, lo mismo para los ejidatarios que para los propietarios. La ideología de la ley es la de proteger las tierras ejidales y de manera especial los derechos de los ejidatarios y comuneros.

La propiedad de la tierra por sociedades mercantiles, como ya se mencionó, estaba prohibida antes de 1992. Esta disposición tenía una explicación histórica: "...se adoptó en el siglo pasado con el propósito de prevenir que las corporaciones propietarias de los bienes de manos muertas, la iglesia en concreto, pudiera adoptar la figura de la sociedad mercantil para preservar sus bastos latifundios. Se refrendó en este siglo para evitar que los grandes latifundios de las haciendas particulares pudieran encubrirse bajo el manto de sociedades mercantiles para sustraerse del reparto agrario...: cambiaron las condiciones que propiciaban la acumulación de la riqueza como propiedad aunque fuera improductiva. La propiedad regulada de la tierra para las sociedades mercantiles ya no contiene los riesgos que determinaron su prohibición...., la imposibilidad de conformar sociedades con personalidad jurídica y patrimonio ahora se vuelve restrictiva y no da lugar a simulaciones y arreglos al margen de la ley para ajustarse a las condiciones actuales de la producción. La sociedad mercantil, en sus diversas modalidades es la organización económica más

² REVISTA EPOCA, 11 de noviembre de 1991, p. 9 y sig.

frecuente y flexible, está dotada con una legislación que la regula y permite la conjunción eficiente de las escalas y los factores de la producción. La reforma ... reconoce este hecho y posibilita para los ejidatarios la formación o asociación con sociedades mercantiles para un mejor desarrollo y capitalización del campo mexicano: regulando al mismo tiempo la propiedad de la tierra de las sociedades mercantiles..."³.

Por otra parte, "... el legislador consideró que era importante para efectos del desarrollo del campo mexicano, reglamentar la participación de sociedades mercantiles o civiles que pudieran primordialmente, aportar recursos económicos, tecnología, estrategias modernas y experiencia empresarial actuando conjuntamente con ejidatarios comuneros y pequeños propietarios"⁴.

De las reformas que nos ocupa, el texto del artículo 27 Constitucional en el párrafo tercero se establece que habrán de dictarse medidas para disponer en los términos de la ley reglamentaria una explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural.

Más adelante, la fracción IV se refiere a las sociedades mercantiles por acciones, indicando que podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales nunca en mayor extensión a 25 veces el límite de la pequeña propiedad, señalando que el número de socios deberá ser proporcional a la extensión e indicando que la ley reglamentaria regulará lo referente a la estructura del capital y el mínimo de socios.

La fracción VII, párrafo cuarto determina que la ley establecerá los procedimientos por los cuales los ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con los terceros y otorgar el uso de sus tierras.

Finalmente la fracción XX, obliga al estado a promover el desarrollo rural integral, fomentar la actividad agropecuaria y forestal implementando los mecanismos para lograrlo y expedir la legislación reglamentaria para planear y organizar la

³ WARMAN GRAY, Arturo, La Reforma al Artículo 27 Constitucional, Estudios Agrarios, Ed. por la Procuraduría Agraria, 1996, p. 19 y 20.

⁴ GARCIA VILLALOBOS, Ricardo, Las Sociedades en el Campo Mexicano, Ed. por el Tribunal Superior Agrario, México 1996, p. 16.

mencionada producción agropecuaria, su industrialización y comercialización son de interés público.

Asimismo, de la exposición de motivos de la Ley Agraria, se reafirma lo anterior al establecer que "...Las tierras de uso común pueden disfrutarse por todos los ejidatarios. El núcleo de población puede también decidir aportarlas a una sociedad civil o mercantil en que participen como accionistas el núcleo de población o los propios ejidatarios con objeto de lograr una explotación más adecuada y remunerativa de estos recursos, y ofrecer así una alternativa más para su aprovechamiento..."⁵.

Por otra parte, y una vez analizados los motivos que llevaron a eliminar la restricción legal que impedía que las sociedades mercantiles fueran propietarias de tierras, conviene analizar de manera general el concepto de sociedad mercantil, y los tipos de sociedades que se pueden constituir al amparo de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

4.1. SOCIEDADES MERCANTILES.

Podemos definir a la sociedad mercantil como una persona moral que surge de la asociación de dos o más personas, físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente económico y lucrativo, que se constituye en cualquiera de las formas definidas por el artículo 1º de la Ley General de Sociedades Mercantiles⁶, a saber:

1. Sociedad en nombre colectivo;
2. Sociedad en comandita simple;
3. Sociedad de responsabilidad limitada;
4. Sociedad anónima;
5. Sociedad en comandita por acciones; y
6. Sociedad Cooperativa.

4.1.1. Sociedad en nombre colectivo. "Es aquella que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden, de modo subsidiario, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales" (art. 25 L.G.S.M.)⁷.

⁵ TELLEZ, LUIS, Nueva Legislación de tierras, bosques y aguas. Ed. Fondo de Cultura Económica, México 1993, p. 179

⁶ SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS, Ed. Porrúa, México 1993, p. 26.

⁷ Idem, p. 32.

Dos datos básicos caracterizan este tipo de sociedades, a saber: la razón social y, la responsabilidad ilimitada.

La ley de la materia no determina el número mínimo de socios, ante lo cual, debe entenderse que tal número mínimo es de dos, en donde, los socios responden de las obligaciones sociales en forma subsidiaria, solidaria e ilimitada; decimos que su responsabilidad es solidaria en tanto responden cada uno de ellos por la totalidad de las deudas y, responden todos y cada uno de ellos con la totalidad de su patrimonio en forma ilimitada.

Dado que en esta sociedad la responsabilidad es ilimitada, el capital social pierde importancia y la ley no se ocupa en señalar un mínimo.

4.1.2. Sociedad en comandita simple. "Es la que existe bajo una razón social, y se compone de uno o varios socios comanditados que responde, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones" (art. 51 L.G.S.M.)⁸.

Como se ve, es una sociedad doble, esto es, con dos grupos de socios: a) Uno de personalistas, que se ligan como en la colectiva; y b) Uno de capitalistas que de nada responden, sino que simplemente aportan una porción de capital. El mínimo de socios serán dos: uno comanditario y otro comanditado.

El capital social se divide en dos porciones: la de los comanditarios, que según se dijo sólo aportan la parte social que les corresponde, y la de los comanditados, que a su aportación, agregan la garantía de su responsabilidad ilimitada. Por esta última circunstancia, como sucede en la colectiva, la ley no fija un capital mínimo.

4.1.3. Sociedad de responsabilidad limitada. Su definición la encontramos en los artículos 58 y 59 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los cuales preceptúan que "...es la que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales puedan estar representadas por títulos negociables a la orden o al portador, pues sólo serán cedibles en los casos y con los requisitos que establece la presente ley"; "...existirá bajo una denominación o bajo una razón social que se formará con el nombre de uno o más socios..."⁹

De las disposiciones transcritas se deduce: a) Que los socios estarán obligados sólo a pagar sus aportaciones; b) Que las cuotas en que el capital social se divida se

⁸ Idem, p. 36.

⁹ Idem, p. 37.

llamarán partes sociales; c) Que las partes sociales no podrán estar representadas por títulos de crédito, ni serán transferibles sino en los casos autorizados por la Ley, por lo que su circulación esta restringida; d) Que el nombre de la sociedad podrá ser razón social o denominación lo que indica que la sociedad podrá organizarse como sociedad de personas o como sociedad de capitales; y e) Que la inclusión, en el nombre de la sociedad, de la expresión sociedad de responsabilidad limitada o su abreviatura S. de R. L. es obligatoria, por lo que su omisión se sanciona con la pérdida de la naturaleza de la sociedad, ya que convertirá a los socios en colectivos.

La ley limita a cincuenta el máximo de socios que puede tener este tipo de sociedad (art. 61 L.G.S.M.)¹⁰. La razón de tal situación fue seguramente, el distinguir a la limitada de la anónima que, como veremos, puede formar su capital con un número de socios indefinido.

En la sociedad de responsabilidad limitada el capital social, mínimo que se requiere es de tres millones de pesos, que en el momento de la constitución de la sociedad, deberá estar totalmente suscrito y exhibido cuando menos el cincuenta por ciento del valor de cada parte social, el cual se dividirá en partes sociales mismas que podrán ser de valor y categorías desiguales (art. 62 L.G.S.M.)¹¹. Por desigualdad en las partes sociales debe entenderse que se trate de socios que hayan asumido especiales obligaciones, accesorias, o bien de socios respecto de los cuales el acta constitutiva establezca especiales derechos.

4.1.4. Sociedad anónima. "Es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones" (art. 87 L.G.S.M.)¹².

En esta definición se destacan los dos principios fundamentales de la Sociedad Anónima: la no responsabilidad de los socios por los negocios sociales y la división del capital social en acciones.

Para proceder a la constitución de una sociedad anónima, se requiere, según lo dispone el artículo 89:

1. Que haya dos socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos:

¹⁰ Idem.

¹¹ Idem.

¹² Idem, p. 42.

- II. Que el capital social no sea menor de cincuenta millones de pesos y que esté íntegramente suscrito;
- III. Que se exhiba el dinero efectivo cuando menos, el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario; y;
- IV. Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario¹³.

Además, de los requisitos generales que debe contener toda escritura constitutiva de toda sociedad mercantil, según lo establecido en el artículo 6 de la L.G.S.M., la de una sociedad anónima debe contemplar lo señalado en el artículo 91, a saber:

- I. La parte exhibida del capital social;
- II. El número, valor nominal y naturaleza de las acciones en que se divide el capital social, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo de la fracción IV del artículo 125;
- III. La forma y términos en que debe pagarse la parte insoluta de las acciones;
- IV. La participación en las utilidades concedidas a los fundadores;
- V. El nombramiento de uno o varios comisarios;
- VI. Las facultades de la asamblea general y las condiciones para la validez de sus deliberaciones, así como para el ejercicio del derecho del voto, en cuanto las disposiciones legales pueden ser modificadas por la voluntad de los socios.¹⁴

La calidad de socio se adquiere y se comprueba por la posesión legal de un acción; en donde, el capital social es uno de los elementos más importantes de su estructura.

Como el capital social de toda sociedad, el de la anónima se forma con la suma de las aportaciones de los socios. El capital mínimo será de cincuenta millones de pesos, que debe estar íntegramente suscrito en el momento de la constitución de la sociedad y, asimismo estar exhibido, cuando menos, el veinte por ciento.

Las acciones serán de igual valor y conferirán iguales derechos. Cada una tendrá derecho a un voto. Pero en el acta constitutiva podrán establecerse acciones que tengan ciertas preferencias en cuanto, por ejemplo, a una prelación en el cobro de dividendos, o respecto de las cuales se determine alguna limitación en el voto.

¹³ *Idem*, p. 43.

¹⁴ *Idem*, pp. 27 y 43.

4.1.5. Sociedad en comandita por acciones. "La sociedad en comandita por acciones es la que se compone de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones que únicamente están obligados al pago de sus acciones".

Los socios se distinguen, como en la comandita simple, los comanditarios de los comanditados. Los primeros, según vimos, no responderán frente a terceros de las consecuencias de las operaciones sociales, y los comanditados serán ilimitadamente responsables.

El capital social, como en la anónima, estará dividido en acciones. Las correspondientes a los comanditarios podrán ser al portador o nominativas, y las de los comanditados serán simplemente nominativas, y no podrán transmitirse sin el consentimiento de la totalidad de los comanditados y de las dos terceras partes de los comanditarios (art. 209)¹⁵.

No exige la ley capital mínimo ni máximo.

4.1.6. Sociedades cooperativas. La constitución de una sociedad cooperativa se hará por medio de una asamblea de los presuntos cooperativistas, de la cual se levantará acta por quintuplicado, en la que se harán constar los generales de todos participantes en el acto y las bases constitutivas de la sociedad.

Se requerirá permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, como en todas las sociedades.

A la denominación deberán agregarse las iniciales S.C.L. (sociedad cooperativa limitada), o S.C.S. (sociedad cooperativa suplementada), según sea el régimen de responsabilidad de los socios.

La cooperativa será de responsabilidad limitada, cuando las obligaciones de los socios respecto de la integración del capital se reduzcan al pago de sus aportaciones, y serán de responsabilidad suplementada "cuando los socios respondan *a prorrata* por las operaciones sociales, hasta por una cantidad fija, determinada en el acta constitutiva o por acuerdo de asamblea"

El capital social, siempre será variable. Los certificados no serán títulos de crédito, ya que sólo tendrán el carácter de documentos probatorios de la aportación correspondiente, así como acreditar la calidad de socio cooperativista.

¹⁵ *Idem*, p. 66.

4.1.7. Sociedades de capital variable. Existe la posibilidad para todas las sociedades mercantiles de constituirse con capital variable, según lo dispone el párrafo final del artículo 1º de la Ley General de Sociedades Mercantiles. La esencia de la variabilidad del capital la enuncia el artículo 213 del citado ordenamiento, cuando dispone que "en las sociedades de capital variable, el capital social será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios y de disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones, sin más formalidades que las establecidas por este capítulo"¹⁶.

El precepto transcrito significa "que las sociedades de capital variable gozan de un doble beneficio, ya que el aumento o disminución del capital puede hacerse sin necesidad de modificar la escritura sólo en los límites que en la misma se determinen..."¹⁷.

Las sociedades mercantiles de capital variable no son una nueva forma de sociedades, sino una simple modalidad de las cinco formas básicas establecidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles. En efecto las sociedades colectivas, en comandita simple y por acciones, las de responsabilidad limitada y las anónimas, pueden constituirse como sociedades de capital fijo o como sociedades de capital variable, en base a lo establecido en el artículo 1º anteriormente citado, pero las sociedades de capital variable se regirán por las disposiciones que corresponden a la especie de sociedades de que se trate y por las de la sociedad anónima, esto solo en lo relativo a los balances y responsabilidad de los administradores (art. 214 L.G.S.M.)¹⁸. Esto significa que las sociedades de capital variable se rigen por las normas correspondientes a la especie de sociedad de que se trate, por lo que no son una nueva forma, sino una modalidad, en lo que concierne a la estructura del capital que las conforma.

Concluyendo, una sociedad mercantil es una persona moral, que surge de la asociación de dos o más personas, físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente económico y que se constituye en cualquiera de las formas anteriormente definidas.

¹⁶ *Idem*, p. 67.

¹⁷ RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín, Tratado de Sociedades Mercantiles. Ed. Porrúa, México 1977 p. 419.

¹⁸ SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS, p.67.

Antes de entrar al procedimiento de la aportación de tierras ejidales de uso común, conviene aclarar lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en el artículo 125 de la Ley Agraria¹⁹, las sociedades civiles o mercantiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales para hacerlas producir en forma empresarial, deberán sujetarse a lo dispuesto por el Título Sexto de la citada Ley; esto es, aquellas sociedades que tengan en propiedad tierras que se dediquen a cualquiera de las tres formas de explotación antes citadas, deberán constituir su capital social en base a las acciones o partes sociales serie "T", a las que podemos definir como aquellos títulos que representan una parte del capital social de una sociedad propietaria de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, y los cuales equivalen al capital aportado en tierras o al destinado a la adquisición de las mismas, ello de acuerdo con el valor de éstas al momento de su aportación o adquisición.

Por lo manifestado, se desprende que el artículo 125 de la Ley Agraria, contempla dos supuestos:

- a) El que se refiere a aquellas sociedades que destinan parte de sus recursos para la adquisición de tierras agrícolas, ganaderas o forestales; o bien, cuando las sociedades reciban por aportación tierras agrícolas, ganaderas o forestales pertenecientes a ejidos o comunidades, en este último caso sería una continuación del procedimiento que establece para tal efecto el artículo 75 de la propia Ley Agraria; y
- b) El que se refiere a la aportación por parte de ejidos o comunidades a sociedades cuyo objeto social no sea la explotación de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, en la cual no existe la obligación de constituir las acciones o partes sociales de serie "T", ello quizá, a que dichas tierras ya no tienen injerencia dentro del ámbito del derecho agrario y sí, del derecho común y/o mercantil.

Como la Ley habla de "...demás actos accesorios..." éstos podrían llegar a distorsionar el objeto social, ya que se pueden llevar a cabo actos contrarios al objeto que la propia Ley Agraria les impone a este tipo de sociedades; ante lo cual se va a plantear el problema de los efectos jurídicos de sus actos, pues por disposición del artículo 128 de la Ley Agraria, en los estatutos sociales de las sociedades que van a actuar en el campo se ordena transcribir el artículo 126, con lo que se convierte a estas disposiciones (referentes al objeto), en de orden público y entonces el acto será

¹⁹ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 20

nulo y si los actos se reiteran podrían tener como consecuencia la nulidad de la sociedad y su inmediata liquidación, con los efectos de responsabilidad penal que establece el artículo 3º de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que de esa manera sanciona a las sociedades que ejecuten habitualmente actos ilícitos.²⁰

Vale la pena comentar que la limitación del objeto social puede llegar a ser un impedimento para que sociedades ya existentes con objeto social más amplio inviertan en el campo, y se antoja que casi tendrán que ser sociedades creadas ex-profeso.

En relación al patrimonio de estas sociedades, la Ley Agraria pretendió preservar una sección especial del capital social de la aportación de tierras agrícolas, ganaderas o forestales o los recursos destinados a la adquisición de ellos ordenando la emisión de acciones o partes sociales serie "T" y se olvidó de las aportaciones, si es que fueran sociedades civiles, pues los otros instrumentos sólo sirven para las mercantiles, además de que no indicó si deberían tener una representación porcentual mínima en el capital social, ya que, tal como está la ley, las acciones o partes sociales serie "T" se podrán dar en garantía de créditos y consecuentemente ser embargadas con el resto del capital (como parte integrante del patrimonio social). Por otra parte, en el supuesto de reducirse el capital social y en caso de que esto suceda se estará a las reglas generales del Derecho Mercantil.

En relación con la capacidad que la Ley Agraria les fija a estas sociedades y que se marca en el artículo 126 fracción II²¹, podemos afirmar que se encuentra restringida, pues las limita a la producción agrícola, ganadera o forestal y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto. Es de explorado Derecho que la capacidad de las sociedades está limitada por su objeto, tal como lo señalan los artículos 6º fracción II y 10 de la Ley General de sociedades mercantiles²².

Es importante indicar que, en estricto apego a derecho, las sociedades civiles no pueden actuar en el campo, toda vez que el objeto que marca la propia Ley Agraria en el artículo 126 fracción II se traduce en actividades con fines de especulación²³, situación contraria a su propia naturaleza, ante lo cual, se convertirán en sociedades mercantiles irregulares, ya que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2688 del

²⁰ GARCIA VILLALOBOS, Ricardo, op. cit. p. 16.

²¹ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 21.

²² SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS, pp. 27 y 28.

²³ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 21.

Código Civil para el Distrito Federal²⁴, aplicado supletoriamente, establece que el objeto de estas personas morales, es la realización de actividades de carácter preponderantemente económico; pero que no constituyen especulación comercial.

Para una mejor comprensión, tenemos que el artículo 126 en su fracción II, establece que el objeto de las sociedades civiles o mercantiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales, es el de la producción, transformación o comercialización de los productos obtenidos, con lo que se hace caer la sociedad civil en una prohibición de su propia ley de origen; además, tenemos que el artículo 75 fracciones I, V a X y XXIV, del Código de Comercio²⁵, declara a los actos de comercio los realizados por los empresarios que se aboquen a la producción y transformación.

Otro de los temas generales que la Ley Agraria contempla en el artículo 130 se encuentra la posibilidad de que existan sociedades con capital extranjero en el campo, limitando la aportación de extranjeros al 49% no del capital social, sino de las acciones o partes serie "T" (la Ley de Inversión Extranjera Artículo 7 fracción III, inciso I) sólo habla de acciones no de partes sociales)²⁶. Desde luego queda claro que esas sociedades no podrán adquirir en las zonas prohibidas la propiedad de tierras.

Por otro lado, también se considera que una sociedad es de inversión extranjera, no solamente cuando hay capital extranjero, sino también cuando los órganos de decisión están en manos de extranjeros o éstos dependan del extranjero (artículo 6º in fine de la Ley de inversión Extranjera).

Por ser supletoria la ley mercantil y aunque el asunto no lo resuelve expresamente la Ley General de Sociedades Mercantiles, habrá que estar a la misma conclusión.

Finalmente una Sociedad Mercantil es en derecho un comerciante, por lo que está sujeto a las obligaciones inherentes a éstos, tanto mercantiles como fiscales.

En cuanto al nombre de las sociedades, este dependerá del tipo de que se trate para dotarlas de razón social (nombre colectivo y comandita simple), que se constituye con el nombre de los socios o bien, una denominación social (anónimas y

²⁴ CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, en materia común, y para toda la República en materia federal, Ed. Porrúa, México 1993, p. 465

²⁵ CODIGO DE COMERCIO, y Leyes Complementarias, Ed. Porrúa, México 1990, p 25 y sig

²⁶ GARCIA VILLALOBOS, Ricardo, op. cit. p. 19.

cooperativas) que se forma libremente, también pueden tener razón social o denominación indistintamente (S. D. R. L. y comandita por acciones).

También tendrán un domicilio social que es donde se establezca la administración que regularmente sólo es alguna plaza importante y que será diferente al domicilio del ejido o la comunidad, lo que puede plantear un problema de competencia jurisdiccional y territorial o de inconveniente para los ejidatarios o comuneros.

Desde luego que las sociedades de inversión extranjera deben contener la Cláusula Calvo (renuncia a la protección Diplomática) o bien la de exclusión absoluta.

El artículo 126 de la Ley Agraria reglamenta al artículo 27 constitucional fracción IV, con la salvedad de que este último se refiere solamente a "sociedades mercantiles por acciones" y la ley secundaria amplía a todo tipo de sociedades mercantiles e incluso civiles, señalando el límite en extensión de las tierras a 25 veces el tamaño de la pequeña propiedad individual. Aquí se pueden establecer dos hipótesis:

a) O el legislador sólo quiso referirse taxativamente a las sociedades por acciones: o

b) Se debe concluir que la limitación de extensión territorial solo reza para esas sociedades por acciones (sociedad anónima y sociedad en comandita por acciones), y no para las demás, lo cual es incongruente con lo que establece la Ley Reglamentaria que habla de que las sociedades civiles o mercantiles (en general) no podrán tener extensión mayor a 25 veces la pequeña propiedad, lo cual constituye un exceso de la Ley Reglamentaria aunque esto está plenamente justificado.

Esta disposición es plausible toda vez que se quiso evitar el acaparamiento que pudiera llegar a constituir latifundios disfrazados, lo que se confirma con lo siguiente:

a) Debe haber por lo menos, tantos individuos como veces rebasan las tierras de las sociedades los límites de la pequeña propiedad y al efecto se tomará en cuenta la participación de cada individuo sea directamente o a través de otra sociedad, lo que se reafirma en el artículo 129, que atinadamente en el segundo párrafo, no se refiere ya, a individuos sino a sociedades que podrán detentar acciones o partes sociales serie "T", aunque en este caso dice que, éstas no podrán tener más instrumentos de serie "T" que las que equivalgan a 25 veces la pequeña propiedad.

b) El objeto social se limita a la producción, transformación o comercialización de los productos agrícolas, ganaderos o forestales, con lo que se evita la especulación

con la compra y venta de tierras, aunque ya comentamos, no especifica en que consisten los "demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto", lo que da lugar a innumerables interpretaciones.

c) Dentro del capital social (que no todo), hay que emitir acciones o partes sociales (y se olvidó las aportaciones en las sociedades civiles), de la letra "T", equivalentes a las aportaciones en tierras o al numerario destinado a las adquisiciones de las mismas, tasado al valor de la tierra al momento de su aportación o adquisición, lo que es contradictorio pues de acuerdo con la Ley Mercantil la exhibición en numerario integra al capital en forma definitiva y en cambio la aportación en especie no, pues en ese caso habrá que estar a dos supuestos:

1. El que marca el artículo 11 de la Ley General de Sociedades Mercantiles que señala que en las aportaciones de bienes, el riesgo no se da a cargo de la sociedad sino hasta que efectivamente reciba la cosa, en este caso, la tierra; o el 141 de la misma Ley (en la sociedad anónima), que se refiere a las acciones pagadas en todo o en parte mediante aportación en especie que deben quedar depositadas durante 2 años en la sociedad para que si el valor de los bienes se reduce en un 25 %, el accionista deberá de cubrir la diferencia. Luego entonces, el supuesto es muy distinto porque el valor de la tierra al momento de la aportación del capital puede ser distinto al de aquel en que se haga la adquisición. Este valor en los términos del artículo 75 fracción IV, cuando las tierras pertenezcan al ejido o a la comunidad, debe ser cuando menos igual al precio de referencia de la Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales o cualquier institución de Crédito.

Por otro lado, aunque se aporten tierras y se trate de sociedades anónimas (aunque creo que deberá regir para todos los casos), las acciones serie "T" deberían quedar en depósito.

Consideramos, a manera de propuesta, que estos instrumentos serie "T" deberían de circular de manera restringida en cuyo caso serán transmisibles sólo por acuerdo de asamblea, en todo caso extraordinaria, máxime que el artículo 127 de la Ley Agraria, señala que no gozan de derechos especiales patrimoniales ni corporativos, y determina que sólo tienen el derecho del tanto al liquidarse la sociedad, a fin de que los titulares de estas, puedan recibir lo que es congruente con la parte final del artículo 75 que da participación a la Procuraduría Agraria para vigilar este proceso. Por lo que, tal vez el artículo 127 debió hacer mención a la restricción propuesta.

2. Ya se mencionó que el artículo 128 convierte al 126 en un ordenamiento de carácter público, al ordenar su transcripción en los estatutos sociales. Independientemente de que estos (y las sociedades) deberán ser inscritos en sus Registros Públicos naturales, según el caso, el artículo 131 ordena su inscripción también en el Registro Agrario Nacional. Igualmente se inscribirán las superficies, linderos y colindancias de las tierras, con indicación de su clase y uso; a los individuos tenedores de acciones o partes sociales serie "T", a las sociedades tenedoras de esos instrumentos. Los demás actos documentales o información necesaria para vigilar que se cumpla con la Ley.

Son responsables de la inscripción, tanto los administradores como los socios tenedores de instrumentos serie "T" y de proporcionar al Registro toda la información necesaria para el cumplimiento de su función registral.

4.2. PROCEDIMIENTO PARA LA APORTACION DE TIERRAS EJIDALES DE USO COMUN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL.

4.2.1. Concepto de tierras de uso común. El artículo 73 de la Ley Agraria establece que "las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad 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"²⁷.

Esto es, la asamblea como máximo órgano ejidal, con base en las facultades que la Ley Agraria le concede en los artículos 23 fracción VII y X; así como el artículo 56, puede destinar una fracción o la totalidad de las tierras ejidales al área de uso común, las que, para su aprovechamiento se estará a lo que establezca el reglamento interno de cada ejido, garantizando así su equidad en la distribución de los recursos que ella produce, así como la repartición de los beneficios sea entre todos los sujetos que ostenten derechos sobre ella. Estos derechos se acreditan con el correspondiente certificado de derechos sobre las tierras de uso común, cabe recordar que la asamblea ejidal, al asignar los derechos sobre éstas, es en base un porcentaje y no una determinada superficie dentro de ella.

Por lo anterior consideramos incorrecta la interpretación, en el sentido de que los ejidos que no se encuentran debidamente regularizados conforme al artículo 56:

²⁷ LEGISLACION AGRARIA. Ley Agraria, p. 12

son ejidos que en su totalidad se constituye con tierras de uso común, toda vez que en la mayoría de las ocasiones, son ejidos que cuentan con parcelamiento de hecho.

De las razones manifestadas, tenemos que las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin embargo, la Ley Agraria en su artículo 75, establece que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios.

Los ejidatarios que deseen aportar tierras, se deben sujetar al procedimiento que marca el mismo artículo 75 de la Ley Agraria, esto es:

Artículo 75.- En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal este podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

- I. La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31;*
- II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes;*
- III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas;*
- IV. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito; y*
- V. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles.*

Si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo

Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente Ley.

En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrán derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.²⁸

El primer párrafo señala que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común, en el caso que nos ocupa, a sociedades mercantiles en las que participen el ejido o los ejidatarios; los beneficios que podría obtener el ejido, es el máximo aprovechamiento de los recursos que ella produce, garantizando con ello una perfecta capitalización y comercialización del campo así como de sus productos, obteniendo, el ejidatario y/o el ejido una mayor ganancia.

En este orden de ideas, conviene indicar que el termino aportación, equivale al hecho de la participación en la formación del capital social de una sociedad. *"Este hecho puede consistir en la promesa o en la participación real de cada socio con una prestación determinada, para dejar constituido el capital social"*²⁹; por lo que la formación del capital social es condición esencial.

La aportación o prestación de bienes -materiales e inmateriales- es uno de los requisitos esenciales para la existencia jurídico-económica de la sociedad. Se considera entre los elementos esenciales o requisitos legales del contrato de sociedad, como la participación, los beneficios y ganancias, así como la contribución en las pérdidas.

La doctrina de las sociedades mercantiles considera al problema de la naturaleza de los aportes que pueden consistir en prestaciones de dar y obligaciones de hacer. Dentro de las primeras, se consideran las aportaciones en dinero o numerario, las aportaciones en bienes inmuebles, en bienes muebles; derechos y efectos comerciales.

²⁸ LEGISLACION AGRARIA, Ley Agraria, p. 12

²⁹ ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo I, p. 377

Las prestaciones de hacer se pueden concretar en la actividad personal, en el trabajo especializado o técnico del socio, en su industria y dentro del concepto genérico de crédito.

Por otra parte y, en base al análisis de las sociedades que contempla la Ley General de Sociedades Mercantiles, podemos afirmar que, la Sociedad Anónima es la figura ideal para que los ejidatarios aporten tierras ejidales de uso común, ya que sus accionistas participan en forma equitativa, en proporción a sus participaciones accionarias, de los beneficios del negocio, en donde, los socios se obligan a responder únicamente hasta por el monto de los recursos aportados a dicha sociedad.

La sociedad anónima, como ya se mencionó, puede constituirse como una sociedad de capital fijo o de capital variable, siendo esta última opción, la más apta ya que el capital variable da una mayor flexibilidad que el capital fijo.

Una sociedad mercantil, para el caso que nos ocupa, puede estructurarse con la participación en un primer momento, si la aportación se lleva a cabo de manera individual de:

- Los ejidatarios únicamente
- Los ejidatarios y el sector público
- Los ejidatarios y el sector privado
- Los ejidatarios, el sector público y el sector privado

Para el supuesto de que sea el ejido en su conjunto, tenemos las mismas opciones:

- El ejido únicamente
- El ejido y el sector público
- El ejido y el sector privado
- El ejido, el sector público y el sector privado.

Las posibles ventajas y desventajas que a nuestro juicio se presentan de las diversas formas de asociación son las que a continuación se enlistan:

• **Sociedad puramente ejidal.**

Ventajas: los beneficios y utilidades de la sociedad serán 100% del ejido y los ejidatarios.

Desventajas: Si el ejido no conoce a fondo la operación de una sociedad, en todas sus fases de anteproyecto, proyecto, comercialización, etc. está expuesto a cometer serios errores que puedan llevarlo al fracaso.

• **Sociedad ejidal con participación estatal o municipal.**

Ventajas: Dependiendo de la Entidad Pública de que se trate, estas pueden ser desde el trámite de licencias, exención de impuestos, garantía en la dotación de infraestructura, equipamientos y servicios públicos y posiblemente, mercados específicos cautivos.

Desventajas: Expuesta a criterios alejados de la maximización de utilidades monetarias, en virtud del divorcio entre la figura del socio, que arriesga sus propios recursos, y del administrador de la empresa pública: sujeta a legislaciones específicas para el control y vigilancia de los recursos públicos, lo que en muchos casos se traduce en pérdida de agilidad en la toma de decisiones. Por último, la administración estatal está sujeta a cambios políticos, lo que se traduce en falta de continuidad en la administración de la sociedad.

- **Sociedad ejidal con participación privada.**

Ventajas: las ventajas se dan por el historial del socio privado en el medio, es decir, su experiencia en el ramo, capital, financiamiento, tecnología, capacidades de gestión, organización, administración, promoción y comercialización y credibilidad en el ámbito comercial.

Desventajas: Que el inversionista privado pueda influir en forma preponderante en la conducción de la sociedad.

- **Sociedad ejidal con participación estatal o municipal y privada.**

Ventajas: Serán la suma de las ventajas enunciadas en las dos sociedades anteriores. Se tendrán los apoyos públicos y la capacidad empresarial privada.

Desventajas: Se tiene el riesgo de la posible divergencia de objetivos del sector público, frente a los objetivos de los inversionistas ejidal y privado. También pudieran tenerse las regulaciones específicas de control y vigilancia del manejo de fondos públicos.

Por otra parte, y tomando en consideración que el período de conclusión del procedimiento de aportación es en un promedio de 3 a 5 meses, dependiendo de las circunstancias de cada núcleo de población agrario, esto le puede ocasionar al inversionista cierta inseguridad sobre el desarrollo de la inversión proyectada, por lo que resulta necesario que el ejido y el inversionista celebren un contrato de promesa, cuya celebración vendría a asegurar mutuamente la conclusión del proyecto entre tanto se satisfacen los requisitos y formalidades exigidas por la Ley Agraria.

Para la celebración del contrato, es necesario que la asamblea ejidal, apruebe la celebración del mismo, esta asamblea puede ser no requisitable, no así de la aportación que se pretende realizar, esto es, la celebración del contrato debe ser antes de la aportación de tierras. Entre otros aspectos a considerar en el apartado de declaraciones, tenemos lo siguiente:

- a) **Para el ejido**, declarar que cuenta con tierras de uso común, las cuales están debidamente delimitadas y asignados los derechos sobre ella, o que se encuentran en proceso de regularización; que conoce el desarrollo que pueden tener dichas tierras; ha obtenido o esta por obtener un avalúo comercial de las mismas y que cuenta con el acuerdo de la Asamblea Ejidal.
- b) **El inversionista**, que cuenta con la propuesta de desarrollo (anteproyecto), incluyendo estimación preliminar de la inversión, la forma de financiarla y la rentabilidad esperada del proyecto.
- c) **Ambos**, el ejido y el inversionista, tienen el interés común de constituir una Sociedad Mercantil para el desarrollo de las tierras de uso común.

Efectuado lo anterior, el Ejido y el inversionista deben proceder a elaborar el mencionado Contrato de Promesa, el cual puede contemplar las siguientes obligaciones:

Obligaciones para el ejido.

Jurídicas: Para que se efectúe la aportación de tierras, de uso común a una Sociedad Mercantil, se considera como premisa básica que las tierras deben estar regularizadas. De tal forma, es necesario que los ejidatarios conozcan exactamente los pasos a seguir y los procedimientos a aplicar los que consisten en:

- Destinar las tierras de uso común, previa regularización de la superficie ejidal.
- Obtener la certificación de los planos y los certificados de uso común en el Registro Agrario Nacional, para que con base en ello se pueda transmitir el dominio de las tierras de uso común a la sociedad.
- Solicitar al Registro Agrario Nacional, la inscripción del acta de asamblea donde se resuelva la aportación
- Realizar las Gestiones ante las autoridades, para que éstas no ejerzan sus derechos de preferencia, cuando las tierras a aportar se ubiquen en áreas de crecimiento de un centro de población.

- Ordenar el avalúo vía una institución Bancaria o por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, y en su caso, proceder a su actualización.

Obligaciones para el inversionista.

Jurídicas: Comprenden los aspectos de tipo legal que deben cumplirse invariablemente, asegurando la marcha del proyecto, esto es:

- Confirmar y obtener las constancias con las autoridades municipales de que el proyecto a desarrollar esté dentro de la normatividad de usos de suelo.
- Obtener del municipio las constancias que aseguren la dotación y costos de los servicios e infraestructura, así como, en su caso el otorgamiento de la licencia de construcción.

Cumplidas las obligaciones, tanto del ejido como del inversionista, contempladas en el contrato de promesa, se podrá constituir una sociedad mercantil, con aportación de tierras de uso común, en donde se tendrán los valores conocidos no sólo del terreno, mismo que procede de un avalúo bancario, sino también de los costos y gastos cubiertos por el inversionista, lo cual se demuestra al cumplir las obligaciones descritas, más el efectivo necesario que éste aporte, para la ejecución del proyecto.

Contando con el elemento básico para la constitución de una sociedad mercantil (las participaciones accionarias), se debe proceder a su formación, ya que en dicho acto queda claramente cuantificada la participación del ejido en la sociedad y la participación del inversionista en la sociedad y, a futuro, la participación que ambas partes tendrán en los beneficios del negocio.

La fracción I, del artículo que nos ocupa, se refiere a las formalidades que se deben observar para la celebración de la asamblea de aportación, mismas que señalan los artículos 23 fracción IX, 24 a 28 y 31, que a continuación señalamos:

Convocatoria. La asamblea debe ser convocada el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia a propia iniciativa, caso contrario, a petición de cuando menos veinte ejidatarios o el 20 por ciento del total de integrantes del ejido, en el supuesto de que los órganos de representación se negaren a hacerlo en un plazo de cinco días hábiles, los ejidatarios podrán solicitar que sea la Procuraduría Agraria quien lo efectúe, y como ya quedo de manifiesto, es responsabilidad del o de los convocantes, fijar las cédulas en los lugares más visibles del ejido y cuidar de su permanencia.

Términos. Si se trata de primera convocatoria, deberá ser expedida cuando menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.

En el caso de segunda o ulterior convocatoria, deberá expedirse en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días, contados a partir de la expedición de la misma, en este supuesto se deberá levantar acta o constancia de no verificativo.

Lugar. La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual para ello, salvo causa justificada.

Quórum. En primera convocatoria, el quórum legal se integrará, en este caso y por tratarse de un asunto comprendido en la fracción IX del artículo 23 de la Ley Agraria, con las tres cuartas partes de los ejidatarios.

Tratándose de segunda o ulterior convocatoria, el quórum se integrará con la mitad más uno.

Votación. Para tener validez las decisiones de la asamblea deberán ser tomadas por las dos terceras partes de los asistentes.

La decisión de aportar las tierras de uso común será obligatoria para los ausentes y disidentes. En caso de empate el presidente del comisariado ejidal tiene voto de calidad.

Presidente y Secretario. Para celebrar cualquier tipo de asamblea, se deberá elegir a quienes deberán desempeñar los cargos de presidente y secretario, los cuales podrán ser el presidente y secretario del comisariado ejidal, salvo que el reglamento interno disponga otra cosa. Quienes deberán manifestar bajo protesta de decir verdad al fedatario público y representante de la Procuraduría Agraria el número actual de ejidatarios así como la identidad de los asistentes con relación a la lista de ejidatarios con derechos vigentes.

En otras palabras, la función del presidente y secretario, no tiene otro fin que certificar que los asistentes son efectivamente ejidatarios del núcleo con plena vigencia de sus derechos.

Asistencia de Procuraduría Agraria y Fedatario Público. En este caso y por tratarse un asunto de gran relevancia para los ejidatarios es necesario contar la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria, cuya función es la de dar a conocer a los ejidatarios reunidos en asamblea, la opinión emitida por esa dependencia, además de verificar que en la asamblea, no se presenten actos que incidan en su validez. Será responsabilidad de quien convoque notificar a la dependencia con la anticipación requerida de 30 días previos a la asamblea y proveer lo necesario para que asista el fedatario público.

La finalidad de la asistencia del fedatario público es la de dar fe de los acuerdos tomados por la asamblea.

Acta de asamblea. La relación de lo acontecido en la asamblea deberá ser firmada por el presidente y secretario de la mismas y por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, además de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo, quienes en caso de no saber leer y escribir estamparán su huella digital; quien así lo desee, también podrá firmar bajo protesta.

Además el acta de asamblea deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria, y el presidente y secretario de la asamblea, para finalmente ser inscrita en el Registro Agrario Nacional.

Los acuerdos básicos de la asamblea de aportación, son dos:

- a) La decisión de aportar de manera total o parcial las tierras de uso común a una sociedad mercantil, en el supuesto de ser parcial, se deberá indicar la superficie, medidas y colindancias, es decir delimitar en su perímetro la superficie a desincorporar del régimen ejidal; y
- b) Resolver si la aportación la realizara el núcleo de población ejidal en su conjunto, o los ejidatarios en lo individual, en base al porcentaje asignado en la asamblea de delimitación.

Por lo que toca a la fracción II, nos da el fundamento para que la Procuraduría Agraria emita opinión sobre la conveniencia de la aportación, esto es en base a las facultades que la ley le concede a esta dependencia como encargada de la defensa de los derechos de los núcleos de población ejidal y, en especial, de los ejidatarios.

De acuerdo con esta disposición, la Procuraduría Agraria deberá evaluar y pronunciarse sobre los siguientes aspectos:

- Certeza de la realización de la inversión proyectada;
- Aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales; y
- Equidad en los términos y condiciones que se propongan.

Certeza de la realización de la inversión proyectada:

La Procuraduría Agraria deberá evaluar la factibilidad técnica y financiera del proyecto de desarrollo, a partir del análisis documental idóneo.

Por lo que será de utilidad anexar, entre otro tipo de documentación: los contratos de promesa de inversión con penas convencionales para el caso de incumplimiento; solicitudes de apertura de líneas de crédito, opiniones de autoridades competentes e instituciones financieras, estudio de mercado, proyecto de desarrollo,

proyecto de escritura social, y determinar de tal suerte la viabilidad de la inversión planeada.

Aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales:

Este aspecto está relacionado con la naturaleza de las tierras y los recursos naturales que puedan ser explotados. En este sentido, se deberá observar la normatividad que sobre aptitud de las tierras y la explotación de recursos naturales pudiera ser aplicable, tales como la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la Ley Forestal, la Ley de Aguas Nacionales, etc., así como las recomendaciones y opiniones que al efecto emitan las autoridades competentes.

Equidad en los términos y condiciones que se propongan:

Para la determinación de la equidad se atenderá básicamente a la correspondencia que exista entre las aportaciones y la participación de cada uno de los socios. Al respecto la Ley Agraria señala, que el valor de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios deberá ser, cuando menos, igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito, consideración que habrá de tomarse en cuenta en todo momento.

Deberán evaluarse también las condiciones de participación establecidas en el proyecto de escritura social, a saber: lo relativo a la administración; el reparto de utilidades; los derechos de los ejidatarios en la participación de la asamblea; la amortización de créditos en relación con utilidades; y los términos de la liquidación.

Ahora bien, la equidad entre sus accionistas se logra cuando se conocen con precisión el valor de las aportaciones tanto del ejido como el inversionista.

En lo concerniente a lo señalado en la fracción III, podemos afirmar que la aportación resulta benéfica, tanto si se realiza por el núcleo de población en su conjunto, como persona moral; o bien, los ejidatarios en lo individual, en base al porcentaje que detenten sobre estas tierras.

Los elementos que se consideran para la emisión del avalúo, de acuerdo a lo señalado por la fracción IV, en términos generales, los podemos sintetizar en: localización y descripción general de las tierras, infraestructura básica, vías de acceso, servicios públicos municipales, medidas y colindancias; potencialidad del predio y con ello determinar su valor comercial, valor estimado inicial del mismo; aquí cabe mencionar que en virtud de tratarse de tierras sujetas al régimen ejidal el valor inicial se considera por abajo de lo normal, al no ser susceptibles de comercializarse; lo cual

se resuelve al dictaminar el potencial que puede ofrecer, así como su inminente aportación.

Es importante resaltar que, con fundamento en lo señalado en la fracción V del artículo 75, en beneficio y protección de los intereses de la clase campesina, resulta imprescindible nombrar a un comisario que actúe en representación del núcleo de población en el funcionamiento, operación de la sociedad y mantenga notificada a la asamblea ejidal, o a los ejidatarios en lo individual, sobre los negocios sociales; las facultades con las que va a actuar el comisario, serán las mismas que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esto se determinará con base al análisis del proyecto de escritura constitutiva, así como en base a los tipos de acciones que se emitan.

Por otra parte, en lo señalado en el párrafo segundo del artículo 75, se refiere a que aquellos supuestos en que la aportación sea a una sociedad mercantil dedicada a la explotación agrícola, ganadera o forestal, en cuyo caso se debe observar lo mencionado en el Título Sexto de la Ley Agraria, de la cual ya nos ocupamos.

La opinión de la Procuraduría Agraria, se relaciona íntimamente con el proyecto ejecutivo de la sociedad y los estatutos de la misma, con base en ella la Asamblea de ejidatarios, contará con todos los elementos necesarios para acordar en definitiva la decisión de aportar las tierras a dicha sociedad, dicha opinión, no obliga al ejido en ningún sentido, esto es, la opinión sólo es considerada por la asamblea, aun y cuando esta sea negativa.

A partir de dicho acto jurídico, el ejido pasa de ser propietario de las tierras de uso común, a ser accionista de la sociedad que llevará a cabo el desarrollo del proyecto planeado.

4.3. PROCEDIMIENTO Y REQUISITOS QUE SE DEBEN OBSERVAR PARA LA INSCRIPCIÓN DE LAS ACTAS DE APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

Esta parte del presente estudio tiene como objeto establecer los lineamientos que se deben seguir en las delegaciones estatales del Registro Agrario Nacional, para llevar a cabo la calificación integral de la documentación, relativa a las solicitudes respecto de las actas de asamblea donde se acuerde la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles.

El procedimiento registral para la inscripción de este tipo de acto jurídico, se inicia con la solicitud de registro o de trámite, tal como lo reza el artículo 40 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, el cual establece que: "el Registro Agrario Nacional, a través de oficialía de partes correspondiente, recibirá los documentos para su inscripción con la copia o copias que se estimen necesarias, las que se marcarán con el número de entrada por riguroso orden progresivo, incluyendo la fecha y la hora de presentación...": en este orden de ideas, el ejido requerirá al Registro Agrario la inscripción del acta en donde conste la aportación de tierras, por lo que deberá anexar la siguiente documentación:

EL EJIDO	EL INVERSIONISTA	EL GESTOR (EN SU CASO)
<p>Acta de asamblea, que acredite la elección de los órganos ejidales</p> <p>Acta(s) de asamblea ejidal, que contengan acuerdos específicos en torno al proyecto</p> <p>Plano general, plano interno certificado del ejido</p> <p>Plano del proyecto de localización de las tierras que se van a aportar, elaborado de acuerdo con las normas técnicas emitidas por el Registro Agrario Nacional, en caso de ser aportación parcial.</p> <p>Copia de los certificados de derechos sobre las tierras de uso común, si los hubiere.</p> <p>La opinión de la Procuraduría Agraria</p> <p>Relación de ejidatarios.</p>	<p>Documento público que acredite su identidad y personalidad</p>	<p>Documento público que acredite su identidad y personalidad</p> <p>Carta poder del inversionista y ejido para realizar las gestiones su representación</p>

EL EJIDO	EL INVERSIONISTA	EL GESTOR (EN SU CASO)
<p>Identificación de quiénes y en qué porcentaje resultarían beneficiados.</p> <p>En caso de que exista asignación de derechos en proporciones diferentes, copia del acta de Asamblea donde se hubiera tomado el acuerdo correspondiente.</p>		

El procedimiento registral para este tipo de actos jurídicos, tiene su origen en la manifestación de la voluntad del núcleo de población ejidal, de inscribir el acto jurídico en el Registro Agrario, esto con el fin de producir efectos frente a terceros, perfeccionándose con ello la publicidad registral, en consecuencia el principio de rogación surte efectos en este marco de ideas.

Tomando en consideración que es función primordial del Registro Agrario Nacional el inscribir los documentos en los que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal, descansando esta actividad en el registrador a quien compete emitir la calificación registral.

Por lo que una vez recibida la solicitud por oficialía de partes, ésta deberá turnarla a el área de registro, a fin de iniciar la revisión y, en su oportunidad, generar la inscripción solicitada.

A continuación, para una mejor comprensión, se señalan las partes del procedimiento registral, en este tipo de actos jurídicos:

1. *Realizar, el registrador, la calificación registral a través del estudio integral de los documentos que le sean turnados para determinar la procedencia o improcedencia de su registro, de conformidad con los ordenamientos aplicables y los asientos registrales, atendiendo también a su forma, contenido y legalidad.*

De lo manifestado, tanto en la convocatoria, actas de no verificativo y del acta de asamblea de aportación de tierras, se revisará:

a) Convocatorias:

En las mismas se deberá tener cuidado que éstas cumplan con los términos establecidos en los artículos 24 y 25 de la Ley Agraria y 8º del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, en lo relativo al lugar, fecha y hora en que se elaboró, cuidando que se haya publicado cuando menos con 30 días de anticipación a la fecha de la celebración de la asamblea, en caso de ser primera convocatoria y tratándose de segunda convocatoria que no sea menor de 8 ni mayor a 30 días contados a partir de su expedición.

b) Acta de no Verificativo:

Esto cuando la asamblea no se haya realizado por la no integración mínima del quórum, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, por lo que se debe acompañar el acta de no verificativo, misma que debe contener la firma de los órganos de representación, la del fedatario público y del representante de la Procuraduría Agraria.

Ahora bien, si la asamblea no se llevo a cabo por causas distintas al quórum, se deberá anexar la constancia que sirvió de base para expedir una segunda convocatoria, la cual deberá reunir las formalidades establecidas para el supuesto de una primera convocatoria.

c) Acta de Asamblea:

La que deberá cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 23 fracción IX, 24 al 28, 31 de la Ley Agraria y 8º del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, esto en cuanto a lugar y fecha de celebración de la asamblea, si ésta es por primera, segunda o ulterior convocatoria, el número total de participantes, debiéndose especificar el número de ejidatarios asistentes y el porcentaje que esto representa para efectos del quórum, es decir las tres cuartas partes, si es por primera convocatoria, y la mitad más uno si es por segunda; la especificación del orden del día y los puntos a resolver, esto en el desarrollo de los primeros temas a tratar; los acuerdos recaídos sobre cada uno de los asuntos comprendidos en el orden del día, con indicación del sentido de la votación y la expresión del porcentaje correspondiente, esto es, las resoluciones de este tipo de asamblea, para que sean válidos, deberán ser tomadas, cuando menos, por las dos terceras partes de los ejidatarios asistentes.

Además, se cotejara que consten las firmas o huellas digitales de los integrantes del Comisariado Ejidal, Consejo de Vigilancia que hubieren asistido, así como del presidente y secretario de la asamblea y las firmas o huellas digitales de los ejidatarios que asistieron y quisieron hacerlo, así como el nombre y firma del representante de la Procuraduría Agraria, nombre, cargo o función que desempeñe el fedatario público asistente y la indicación de que el acta fue pasada ante su fe.

Independientemente de lo anterior, se deberá comprobar que la fecha corresponda a la indicada en la convocatoria respectiva, debiendo tener cuidado que las inscripciones que obran en los folios se ajusten en cuanto a la superficie, nombre del ejido, municipio y entidad de que se trate, nombre de los beneficiados e identificación, en este caso, del porcentaje asignado en la asamblea de delimitación y destino, así como de actos posteriores (cesión o renuncia de derechos, etc.), el acuerdo por el que se autoriza la aportación de tierras de uso común, en este último caso, como ya se ha mencionado anteriormente, puede ser total o parcial, si se aporta la totalidad de la superficie que conforma el uso común, o bien, si es parcial deberá citarse la superficie aportada, mencionando sus medidas y colindancias, lo anterior en base al plano que al efecto se elabore, mismo que deberá describir la superficie a aportar; por lo que en este último caso, deberá ser analizado por el área de catastro rural, y esta emita su dictamen sobre el mismo, dictamen que deberá considerar el Registrador para emitir su calificación.

En cuanto a la aportación de tierras de uso común a una sociedad, se verificará el proyecto de acta constitutiva, el tipo de sociedad en cuanto a su denominación o razón social, tipo de responsabilidad, domicilio, duración y sobre todo el objeto social, las superficies, linderos y colindancias de la aportación total o parcial, de las tierras de uso común a la sociedad, así como de la opinión de la Procuraduría Agraria atento a lo dispuesto por el artículo 75 fracción II de la Ley Agraria, independientemente de que sea positiva o negativa se cuidarán las observaciones que dicha opinión presente.

En caso de que se protocolice el acta de asamblea de aportación de tierras de uso común a una sociedad, esta deberá contener fecha, nombre y número de notario que las emite, es decir, la escritura pública, señalando superficie de las tierras sujetas a aportación o adopción de dominio pleno, medidas y colindancias, así como todos aquellos puntos señalados anteriormente.

Además, deberá corroborar el total de ejidatarios que resulten del acta de asamblea de delimitación incluyendo a todos aquellos que hayan sido aceptados como ejidatarios, esto es, los nombres de los ejidatarios mencionados en el acta de aportación deben coincidir con los que resulten en la delimitación, o en actos posteriores (renuncias de derechos, actas de aceptación de ejidatarios, etc.), esto en cumplimiento a lo señalado por el principio registral de tracto sucesivo.

En los planos: general, interno, de asentamientos humanos o de uso común, con el objeto de cotejar las superficies inscritas en el folio matriz de tierras, en el dictamen técnico del área de catastro rural y en las actas de asamblea tanto de delimitación y destino de tierras ejidales, así como de la aportación, debiendo cuidar que obren las certificaciones, tanto del fedatario público con su nombre firma y sello, así como la del Delegado Estatal, conforme a lo establecido en el artículo 56 de la Ley Agraria, además deberán contener las firmas y los sellos de los órganos de representación ejidal.

En lo que respecta a los planos y al dictamen técnico de la delimitación y destino de tierras ejidales; éste será revisado por el área de Catastro Rural de la Delegación, el cual deberá apegarse a los lineamientos establecidos por la Dirección General de Catastro Rural, además dicha área, emitirá una opinión técnica relativa a la aportación.

En los folios: matriz, auxiliar de uso común, y de derechos de uso común, se verificará que hayan sido realizadas correctamente las inscripciones, así como que en la carátula aparezca la firma del Delegado Estatal y del registrador en la inscripción, así como el sello de la Delegación, revisando que los datos contenidos en dichas inscripciones concuerden con la documentación presentada, es decir, esto se refiere a la verificación de datos en calificación integral y legal que realizan los registradores la cual contendrá entre otras cosas la identificación del derecho, generales del beneficiado, número de certificado de derecho sobre tierras de uso común, claves catastrales correspondientes, superficies de las áreas que integran el ejido.

En el folio auxiliar de uso común se verificará el total de certificados expedidos, el cual se cotejará el porcentaje asignado en el acta de asamblea de delimitación, además de la opinión técnica de catastro rural, en cuanto al total de beneficiados.

5. En los certificados de uso común, se deberá verificar el nombre de los titulares y el porcentaje que corresponda, para comprobar la validez del certificado en cita, además cuidar que se anexen dichos certificados, para el caso de cancelarse, si es

aportación total, o canjearse si se trata de una aportación parcial; esto en base a los antecedentes que obran en los folios de derechos respectivos.

Tomando en cuenta lo señalado, la calificación podrá ser en tres sentidos:

- a) Inscribir, en la cual el documento se ha asentado en el folio agrario correspondiente y autorizado el asiento con la firma del registrador y, del Director en Jefe, además de hacerse la anotación del registro en el documento inscrito, la cual deberá ir firmada por los funcionarios responsables para posteriormente ser turnado a el área de oficialía de partes para su entrega correspondiente.
- b) Suspender, esto se da en los casos en que el documento presentado tenga defectos u omisiones que sean subsanables, debiendo el registrador invariablemente fundar y motivar dicha suspensión.
- c) Denegar, esto se da en los casos en que los defectos u omisiones del documento no sean subsanables y al igual que en los casos de suspensión el registrador deberá fundar y motivar la denegación de la inscripción.

II. Calificar el monto de los derechos a cubrir por los solicitantes del servicio registral.

Respecto a la calificación fiscal atendiendo a lo previsto tanto por la Ley Agraria, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional y, sobre todo, la Ley Federal de Derechos, los registradores verificarán que se haya ajustado a derecho el pago correspondiente para la inscripción del acta de asamblea de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil; esto con el fin de que, dado el caso, si faltó alguna cantidad por cubrir, se informe inmediatamente a el núcleo de población, por conducto del boletín registral, para notificar al mismo la deficiencia respectiva y de inmediato sea presentado el pago complementario para reiniciar el procedimiento.

III. Realizar la inscripción de los documentos cuando procedan, asimismo el registrador deberá supervisar y vigilar, bajo su estricta responsabilidad, que se practiquen los asientos en los folios correspondientes, autorizando cada asiento con su firma.

Una vez recibido por el registrador y emitida la calificación que determine precedente el acta de asamblea, procederá a generar la inscripción correspondiente, mediante el procesamiento de información de los datos de la solicitud, el acta) jurídico de que se trate y, con ello, crear el folio agrario que contiene la inscripción del caso.

Terminado el procedimiento, se entregará a el interesado el documento de que se trate vía oficial de partes, debiendo tomarse nota de esto en el boletín registral.

Para concluir el presente trabajo, resulta necesario aclarar que el procedimiento de la asamblea de aportación de tierras de uso común, no genera título de propiedad derivado del acto jurídico que nos ocupa, al respecto tenemos dos vertientes:

a) La que se pronuncia por la necesidad de reformar la Ley Agraria o bien, el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, toda vez que no existe sustento legal para la expedición del referido título; en donde su principal argumentación, se basa en que las tierras aportadas, salen del régimen ejidal para pasar al derecho común, por lo que resulta necesario la expedición de un título que ampare la propiedad de las tierras aportadas, ya que en la actualidad, la inscripción que efectúa el Registro Público de la Propiedad, es en base de una copia certificada del folio matriz de tierras en donde consta la superficie aportada, situación que no tiene fundamento, toda vez que en el Registro Público de la Propiedad, no puede inscribir una transmisión de dominio por medio de una inscripción del Registro Agrario, ya que esto contraviene lo dispuesto por el artículo 3005 del Código Civil para el Distrito Federal, en su fracción primera, donde dispone que sólo se recibirán para su inscripción, entre otros, los documentos originales o auténticos, ya que la naturaleza de la inscripción en el Registro Agrario es ser declarativa de derechos y no constitutiva.

b) En un segundo término, se encuentra la posición de que la celebración del acta de asamblea de aportación, es en sí, el sustento de la propiedad de la tierra a favor de la sociedad receptora, toda vez que en dicha asamblea se constituyen los derechos a favor de la misma sociedad, por lo que no es necesario la expedición del título de propiedad, por lo que es suficiente sólo la expedición de una constancia de la inscripción afectuada en el Registro Agrario Nacional.

En virtud de lo anterior, se desprenden otros dos supuestos:

1. En caso de que el ejido aportante, haya celebrado un contrato de promesa de aportación, bastará con que se celebre un contrato de aportación y este sea elevado a escritura pública, para ser inscribible en el registro público de la propiedad; y

2. Si el ejido aportante no celebros contrato de promesa de aportación, bastara que en el propio cuerpo del acta de asamblea de aportación, se asiente que se otorgan poderes amplios al Comisariado Ejidal, para que con base en la misma acta de asamblea, se celebre escritura sobre la superficie aportada a favor de la Sociedad.

NOTAS

- 1 **MIENDIETA Y NUÑEZ, Lucio**. El Sistema Agrario Constitucional. Ed. Porrúa, México. 1971. p. 96.
- 2 **REVISTA EPOCA**, 11 de noviembre de 1991. p. 9 y sig
- 3 **WARSIAN GRVJ, Arturo**. La Reforma al Artículo 27 Constitucional. Estudios Agrarios. Ed. por la Procuraduría Agraria. 1996. p. 19 y 20.
- 4 **GARCIA VILLALOBOS, Ricardo**. Las Sociedades en el Campo Mexicano. Ed. por el Tribunal Superior Agrario. México 1996. p. 16.
- 5 **TELLEZ, LUIS**. Nueva Legislacion de tierras, bosques y aguas. Ed. Fondo de Cultura Económica. México 1993. p. 179.
- 17 **RODRIGUEZ RODRIGUEZ, Joaquín**. Tratado de Sociedades Mercantiles. Ed. Porrúa, México 1977 p. 419.
- 20 **GARCIA VILLALOBOS, Ricardo**. op cit p. 16.

LEGISLACION.

- 6 **SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS**. Ed. Porrúa, México 1993. p. 26
- 7 *Idem*, p. 32.
- 8 *Idem*, p. 36.
- 9 *Idem*, p. 37.
- 10 *Idem*.
- 11 *Idem*.
- 12 *Idem*, p. 42.
- 13 *Idem*, p. 43.
- 14 *Idem*, pp. 27 y 43.
- 15 *Idem*, p. 66.
- 16 *Idem*, p. 67.
- 18 **SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS**. p. 67.
- 19 **LEGISLACION AGRARIA**. Ley Agraria. p. 20.
- 21 **LEGISLACION AGRARIA**. Ley Agraria. p. 21.
- 22 **SOCIEDADES MERCANTILES Y COOPERATIVAS**. pp. 27 y 28.
- 23 **LEGISLACION AGRARIA**. Ley Agraria. p. 21.
- 24 **CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, en materia común, y para toda la República en materia federal. Ed. Porrúa, México 1993 p. 465.
- 25 **CODIGO DE COMERCIO**. y Leyes Complementarias. Ed. Porrúa, México 1990. p. 25 y sig.
- 26 **GARCIA VILLALOBOS, Ricardo**. op. cit. p. 19.
- 27 **LEGISLACION AGRARIA**. Ley Agraria. p. 12.
- 28 **LEGISLACION AGRARIA**. Ley Agraria. p. 12.
- 29 **ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA**. Tomo 1. p. 737.

CONCLUSIONES

PRIMERA. La clasificación de las tierras ejidales que hace la Ley Agraria, reviste un gran significado, pues con ello se responde al principio de libertad de los ejidatarios; por lo que se considera que es una de las novedades de mayor trascendencia en el nuevo marco de la propiedad ejidal, ya que sin modificar el régimen de tenencia de la tierra y sin extraer ésta del régimen ejidal, la ley otorga a los ejidatarios la facultad de determinar el destino de las tierras de que es propietario el ejido, partiendo de una extensión determinada, el núcleo de población, por conducto de la asamblea puede recomponer, repartir o rehabilitar su delimitación interna, de acuerdo con las necesidades propias y del momento; siempre y cuando no se lesionen los derechos de terceros, y se efectúe en los términos que señala la propia ley, la cual maneja una serie de principios cuyo objeto es triple: a) disponer el ejercicio de libertad; b) reconocer los derechos de los ejidatarios, poseesionarios y vecindados; y c) estimular el establecimiento de procedimientos mínimos para lograr estabilidad y seguridad en la tenencia de las tierras ejidales.

SEGUNDA. Por delimitación, destino y asignación debemos entender el acto señalado en la Ley Agraria, mediante el cual la asamblea ejidal fija los límites del perímetro ejidal con respecto a sus colindantes así como al interior, ello a partir del Plano General el cual comprende la suma y resta de las acciones agrarias que conforman la superperficie del núcleo de población ejidal y, a través del cual se destinan las áreas al interior, esto es, a tierras de asentamiento humano, parcelas o uso común, para posteriormente, pasar a la asignación de manera individual de los solares y parcelas así como de los porcentajes sobre las tierras de uso común; esto en uso de la libertad que la propia ley le confiere al ejido y a los ejidatarios.

TERCERA. El procedimiento registral es el conjunto de actos, formas y formalidades concatenados entre sí, de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la Ley Agraria, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral.

CUARTA. El Registro Agrario Nacional es una institución pública a nivel federal, cuya función primordial consiste en dar publicidad a los actos y documentos en él inscritos, con el propósito de evitar la clandestinidad, la simulación y el engaño, otorgando autenticidad y seguridad a los actos jurídicos emanados de la Ley Agraria; por lo que la publicidad de dichos actos es una de las necesidades fundamentales de los ejidatarios o posesionarios, de ahí la importancia del Registro Agrario, misma que deriva de los efectos que la inscripción produce frente a terceros. A contrario sensu, el documento no inscrito no es oponible a terceros pues sólo es válido entre las partes.

QUINTA. La incorporación de tierras ejidales de uso común al régimen de propiedad privada, sólo puede hacerse mediante la transmisión del dominio de éstas a sociedades civiles o mercantiles. El ejido que cuente con tierras de uso común debidamente regularizadas son susceptibles de aportarse a una Sociedad Mercantil, para ser incorporadas, de tal suerte, al régimen de propiedad privada; ello con la finalidad de cumplir con las condiciones que los propósitos sociales imponen, dentro de un ambiente de desarrollo equitativo y que la actual legislación permite al hacer posible la asociación entre ejidatarios y particulares esto a fin de propiciar una eficaz y justa conjunción entre los factores de la producción.

SEXTA. La sociedad mercantil, en sus diversas modalidades es la organización económica más frecuente y flexible que está dotada con una legislación que la regula y permite la conjunción eficiente de las escalas y los factores de la producción, aspectos que la Ley Agraria reconoce y posibilita a los ejidatarios la formación o asociación con sociedades mercantiles para una mejora en sus niveles de vida, además de permitir la capitalización del campo mexicano; regulando al mismo tiempo la propiedad de la tierra de las sociedades mercantiles; esto último, un aspecto importante a considerar para efectos del

desarrollo del agro mexicano, es la reglamentación de la participación de sociedades mercantiles o civiles que pudieran primordialmente, aportar recursos económicos, tecnología, estrategias modernas y experiencia empresarial actuando conjuntamente con ejidatarios.

SEPTIMA. Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad, lo cual se traduce en beneficios para los ejidatarios al aprovecharlos en conjunto, 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, las que, para su aprovechamiento se estará a lo que establezca el reglamento interno de cada ejido, garantizando con ello equidad en la distribución de los recursos obtenidos; además de la repartición de los beneficios sea entre todos los sujetos que ostenten derechos sobre ella, de ahí que estas tierras sean inalienables, imprescriptibles e inembargables.

OCTAVA. La Ley Agraria en su artículo 75, establece que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, por lo que deberán sujetarse al procedimiento que el mismo precepto establece.

NOVENA. El término aportación, equivale a la participación en la formación del capital social de una sociedad. Esto puede consistir en la promesa o en la participación real de cada socio con una prestación determinada, para dejar constituido el capital social. Entre los elementos esenciales o requisitos legales del contrato de sociedad se encuentra la participación, los beneficios y ganancias, así como la contribución en las pérdidas. En el caso que nos ocupa, los aportes consisten en prestaciones de dar, misma que estriba en la aportación de un bien inmueble, ya que se trata de tierras ejidales de uso común.

DECIMA. Del análisis de las sociedades que contempla la Ley General de Sociedades Mercantiles, podemos afirmar que, la Sociedad Anónima es la figura ideal para que los ejidatarios aporten tierras ejidales de uso común, ya que los

ejidatarios participarían en forma equitativa, en proporción a sus participaciones accionarias, de los beneficios del negocio, en donde sólo se obligarían a responder únicamente hasta por el monto de los recursos aportados a dicha persona moral, y aun más, si la sociedad anónima se constituye como una sociedad de capital variable, ya que estos dan una mayor flexibilidad en el aumento o disminución del capital social. Ésto en los términos y condiciones que se establezcan en el contrato social.

DECIMO PRIMERA. Con el propósito de proteger los intereses, primordialmente el de los ejidatarios, así como del inversionista, es necesario que ambas partes celebren un contrato de promesa de aportación en donde se establezcan las condiciones mínimas para la conformación de la sociedad mercantil, ya que para la conclusión de dicho procedimiento es aproximadamente en un término de 3 a 5 meses, dependiendo de las circunstancias de cada núcleo de población agrario, lo que le puede ocasionar al inversionista cierta inseguridad sobre el desarrollo de la inversión proyectada, y cuya celebración vendría a asegurar mutuamente la conclusión del proyecto entre tanto se satisfacen los requisitos y formalidades exigidas por la Ley Agraria.

DECIMO SEGUNDA. Los acuerdos básicos de la asamblea de aportación, son dos: a) La decisión de aportar de manera total o parcial las tierras de uso común a una sociedad mercantil, en el supuesto de ser parcial, se deberá indicar la superficie, medidas y colindancias, es decir delimitar en su perímetro la superficie a desincorporar del régimen ejidal; y b) Resolver si la aportación la realizará el núcleo de población ejidal en su conjunto, o los ejidatarios en lo individual, en base al porcentaje asignado en la asamblea de delimitación, por lo que a partir del acuerdo de aportación el ejido pasa de ser propietario de sus tierras de uso común, a ser accionista de la sociedad que llevará a cabo el desarrollo del proyecto planeado.

DECIMO TERCERA. La opinión que al efecto emita la Procuraduría Agraria versará sobre la conveniencia de la aportación de tierras ejidales de uso común, esto en base a las facultades que le han sido otorgadas a esta dependencia como encargada de la defensa de los derechos de la clase campesina, por lo anterior.

dicha opinión deberá ser pronunciada sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales; y equidad en los términos y condiciones que se propongan. La mencionada opinión, invariablemente, deberá emitirse cuando se trate de aportación de tierras ejidales o comunales de uso común sea cual fuere el objeto de las sociedades.

DECIMO CUARTA. La opinión de la Procuraduría Agraria en el momento en que el ejido tenga en su poder conforme a lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Agraria, se relaciona íntimamente con el proyecto ejecutivo de la sociedad y los estatutos de la misma, con base en ella la Asamblea de ejidatarios, contará con todos los elementos necesarios para acordar en definitiva la decisión de aportar las tierras a dicha sociedad, dicha opinión es indispensable para la conclusión del procedimiento de aportación, y la cual no obliga al ejido en ningún sentido, esto es, la opinión sólo es considerada por la asamblea, aun y cuando ésta sea negativa.

DECIMO QUINTA. En aquellos supuestos en que la aportación sea a una sociedad mercantil dedicada a la explotación agrícola, ganadera o forestal, existe la obligación de constituir su capital social en base a las acciones o partes sociales serie "T"; en caso contrario, es decir, la aportación se realice en favor de sociedades cuyo objeto social no sea la explotación de tierras, no es posible la creación de las acciones o partes sociales serie "T".

DECIMA SEXTA. La inscripción del acuerdo de asamblea de aportación en el Registro Agrario Nacional, sólo surte efectos declarativos de derechos, en este sentido, es necesario indicar que no existe fundamento dentro de la Ley Agraria y Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; en caso de ser necesario, donde se establezca la opción de expedir un título de propiedad sobre la desincorporación de tierras de uso común por aportación de tierras, por lo cual se anexa proyecto de título de propiedad sobre este acto jurídico

DECIMA SEPTIMA. En caso de no ser viable la opción de expedir un título de propiedad sobre la aportación, el contrato de promesa de aportación de tierras de uso común, puede ser otorgado ante notario, para lo cual será suficiente esto.

DECIMA OCTAVA. Si bien es cierto, que con el procedimiento que se sigue para la aportación de tierras ejidales establecido en el artículo 75 de la Ley Agraria, se pretende la salvaguarda de los intereses de la clase campesina, lo cierto es que dicho procedimiento es muy lento en su avance, por lo que los ejidos y ejidatarios se ven en la necesidad de cambiar el destino de las tierras de uso común a área parcelada y asignarlas de manera proporcional en favor de los sujetos de derecho y una vez efectuado ello, adoptar el dominio pleno, y venderlas, situación que va en perjuicio y en detrimento del patrimonio de los campesinos, toda vez que perderían, en un caso extremo, la posibilidad de convertirse en accionistas de la sociedad, así como de los beneficios que la misma les proporcionaría.

BIBLIOGRAFIA

Cabrera, Luis. La reconstitución de los ejidos de los pueblos como medio de suprimir la esclavitud del jornalero mexicano. Ed. Tipografica de Fidencio S. Soria, México 1913.

Carpizo, Jorge. La Constitución Mexicana de 1917. Ed. Porrúa, México 1995.

Carral y de Teresa, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral. Ed. Porrúa, México 1993.

Chávez Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México 1991.

Chávez Padrón, Martha. El Proceso Social Agrario y sus Procedimientos. Ed. Porrúa, México 1989.

Chico Ortiz, José María. Teoría, Práctica y Fórmula de la Calificación Registral, Madrid 1978.

Colín Sánchez, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad. Ed. Porrúa, México 1985.

Croda Musule, Héctor. La Nueva Ley Agraria y Perspectivas de Inversión en el Campo Mexicano. Ed. Instituto de Propositiones Estratégicas, México 1992.

De la Peña, Moisés T. El Pueblo y su Tierra (mito y realidades la Reforma Agraria en México). Ed. Cuadernos Americanos. México 1964.

Fabila, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949) Tomo primero. Ed. Hersa S. A., México 1990.

García Ramírez, Sergio. Elementos de Derecho Procesal Agrario. Ed. Porrúa, México 1993.

García Villalobos, Ricardo. Las Sociedades en el Campo Mexicano. Ed. por el Tribunal Superior Agrario. México 1996.

Gattari, Carlos Nicolás. Práctica Notarial Tomo 7. Ed. DePalma. Buenos Aires, Argentina 1992.

Ibarra Mendivil, Jorge Luis. Propiedad Agraria y Sistema Político en México. Ed. Miguel Angel Porrúa. Grupo Editorial. México 1989

Lemus García, Raúl. Derecho Agrario Mexicano. Ed. Porrúa. México 1991.

Manzanilla Schaffer, Víctor. Reforma Agraria Mexicana. Ed. Porrúa. México 1977.

Medina Cervantes, José Ramón. Derecho Agrario. Ed. Harla. México 1987.

Mendieta y Nuñez, Lucio. Introducción al Estudio de Derecho Agrario. Ed. Porrúa. México 1966.

Mendieta y Nuñez, Lucio. El sistema Agrario Constitucional. Ed. Porrúa. México 1972.

Rivera Marín, Guadalupe. La propiedad territorial en México. 1301-1810. Ed. Siglo XXI. México 1983.

Rivera Rodríguez, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano. Ed. Mc Graw Hill. México 1994.

Roca Sastre Ramón y Roca Sastre, Mancunill Luis. Derecho Hipotecario. Tomo II. Bosch. Casa Editorial, S. A.. Barcelona, España. 1979.

Rodríguez Rodríguez, Joaquín. Tratado de Sociedades Mercantiles. Ed. Porrúa. México 1977 p. 419

Ruiz Massieu, Mario. Derecho Agrario Revolucionario. Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. México 1987

Sotomayor Garza, Jesus G., El Nuevo Derecho Agrario en México. Ed. Porrúa. México 1993.

Tellez, Luis, y otros. Nueva legislación de Tierras, Bosques y Aguas. Ed. Fondo de Cultura Económica. México 1993.

Warman Gryj, Arturo. La Reforma al Artículo 27 Constitucional. Estudios Agrarios. Ed. por la Procuraduría Agraria. 1996

Documentos Básicos de la Reforma. Ed. Partido Revolucionario Institucional, México 1982. cuatro tomos.

REVISTA EPOCA, 11 de noviembre de 1991.

ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA. Tomo I

Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., Tomo II (D-H). Ed. Porrúa. México 1994.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal.

Ley Agraria.

Ley General de Asentamiento Humano.

Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares.

Ley Federal de Reforma Agraria (derogada por la ley agraria el publicada en el D. O. F. De 26 de febrero de 1992).

Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

ANEXOS

Los anexos que se contemplan en esta parte del presente trabajo son tomados de la aportación de las tierras de uso común del ejido San Antonio de los Bravo, municipio de Torreón, estado de Coahuila, a favor de la Sociedad Mercantil denominada Ciudad Nazas, San Antonio, S. A. de C. V.; anexos que consisten en:

1. Avalúo.
2. Opinión de la Procuraduría Agraria recaída en la aportación de tierras de uso común del ejido de referencia.
3. Acta de Asamblea de Aportación.
4. Estatutos de Sociedad Mercantil.
5. Solicitud de Inscripción en el Registro Agrario Nacional.
6. Inscripción del Folio Matriz de Tierras de la asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras ejidales, así como de la asamblea de aportación de tierras de uso común, realizadas en el Registro Agrario Nacional.
7. Proyecto de Título de Propiedad derivado de una aportación (propuesta).

I.- ANTECEDENTES

INSTITUCION QUE PRACTICA EL AVALUO : BANCO S. A.

ERITO VALUADOR :

NO. ALBERTO G. HERMOSILLO MORALES.
C. N. R. S. 1697.
AFILIACION DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO.

ECHA DEL AVALUO : 20 DE JUNIO DE 1994.

NOMBRE DEL SOLICITANTE : Z R L A SERVICIOS, S.A. DE C.V.

NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL PREDIO :
JESUS SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS Y JESUS LA JOYA.

OBJETO DEL AVALUO :

OPCION DE VALOR COMERCIAL SIENDO PREDIOS DE REGIMEN DE PROPIEDAD
URBANA.

INMUEBLE QUE SE VALUA : LOTES DE TERRENO BAÑADOS RUSTICOS URBANOS.

UBICACION DEL PREDIO :

JESUS SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS Y LA JOYA, AL ORIENTE DE LA CIUDAD
DENTRO LOS CARRETERA TUXTEPEC TAMPULCO, LIBERTADINO A GOMEZ PALACIO Y
DENTRO LA FE.

COTEJO PREDIAL Y AGUA : NO SE PRESENCIÓ.

OBSERVACIONES :

EN LA SECCION II, UBICADO AL CONTINENTE DEL PREDIO SE ENCUENTRAN
ALGUNOS PROBLEMAS POR LA EXISTENCIA DE LASERAS DE OXIDACION DE AGUAS
CIEGAS Y POR EL ESCASEZ DE FERTILIZANTES Y CALIDAD DEL AGUA. ESTA SECCION TIENE
UN DISEÑO BUENO EL ACERCAAMIENTO DEL BUEN AL AEROSOLADO, ASI COMO
DISEÑOS BUENOS DE PLANTAS FERTILIZANTES Y PROGRAMAS POR LAS LABORATORIOS
DE DISEÑADOS. EL PREDIO DEL PREDIO ESTA ADECUADAMENTE NIVELADO
Y SU SERVICIO ES ADECUADO. EL SISTEMA DE PROPIEDAD ES URBANA. LAS
SOLUCIONES PROPUESTAS PARA LOS PROBLEMAS VALUOS CONSIDERADOS SON EN
PRIMA A DADO Y SEAN CONSIDERADOS POR EL SOLICITANTE, POR LO QUE
SE RECOMIENDA EL ESTABLECIMIENTO DE UN PLAN DE TRABAJO PARA LA
RECONSTRUCCION FINAL.

EL PLAN DE CALIFICACION URBANA PARA EL AREA DE DESARROLLO URBANO
IMPLEMENTADO EN LA CIUDAD POR EL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO
URBANO Y DADO, EL PROYECTO DE PRIVATIZACION SE ENCUENTRA
A UNZADO EN EL DADO TEMPORAL POR EL SOLICITANTE.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

BANCO S. A.
Oficina Maestros

161
A-510

PROYECTO DE PLANTAS RECONSTITUCIONADAS :**ACCION I :**

- III : EN LINEA GOLBRADA DE CUATRO TRAMOS CON PREDIOS PRIVADOS Y RESTO MISMO LOTE.
 IV : EN LINEA INCLINADA CON RESTO MISMO LOTE.
 V : EN 594.621 MTS. CON EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS.
 VI : EN 1564.251 MTL. CON COLONIA AVIACION Y CARRETERA A PROYECTO.

PERFICIE APROXIMADA : 800 000 M2.

ACCION II :

- III : EN LINEA INCLINADA DE 1870.294 MTL. CON PROPIEDAD.
 IV : CON CARRETERA TORON MATAMOROS.
 V : EN 275.613 MTS. CON PREDIO.
 VI : EN DOS LINEAS CON RESTO DEL MISMO PREDIO.

PERFICIE APROXIMADA : 2000 000 M2.

ACCION III :

- I : LINEA EN GOLBRADA DEL RESTO DEL PREDIO COMO UNIFORME EN CUANTO A PREDIO Y SE RECONSTITUYE EL PLANT. EMBARRIADO ECHADO POR EL DIRECCION ADMINISTRATIVO RECONCENTRADO DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA (SIN SELLO NI FIRMA).
 PERFICIE : 2'804,240.00 M2.

NOTA : EL PREDIO DE ANTES DE LAS REFORMAS ANTERIORES COMO LE SUELE HABER SIDO AL PREDIO Y SE RECONSTITUYE, CARACTERIZADO A LA VEZ, EL EMBARRIADO A COMPLETO. EL PREDIO TIENE UN PARTICION EN SU PARTE NORO ESTE.

RANDES DE CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION :

EDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO SEGUN : 2'804,240.00 M2.

REA SEGUN ESCRITURAS :

REA TOTAL MEDIDA : 2'804,240.00 M2.

BANORO S. A.
 Oficina Maiz

16.

) DEL TERRENO**DE TIPO :****ARTES QUE INTEGRAN EL LOTE**

CC.	CONCEPTO	AREA (m ²)	VALOR UNITARIO (N°/m ²)	COEF.	VALOR PARCIAL
---		800,000.0	2.00	1.00	N° 1'600,000.00
---		2'000,000	3.50	1.00	N° 7'000,000.00
---		2'804,240	7.00	1.00	N° 20'139,680.00

TOTAL : 5'604.240.00m² VALOR DEL TERRENO : N° 28'789,680.00

VALOR MEDIO DEL TERRENO : N° 4.17

INSTALACIONES ESPECIALES :

VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES : N° 0.00

VALOR FISICO DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES Y ACCESORIOS : N° 28'789,680.00

BANORO, S. A.
Oficina Matriz

VALORES CALCULADOS

VALOR FÍSICO

: N° 28'739,680.00

VALOR COMERCIAL

: N° 28'739,680.00

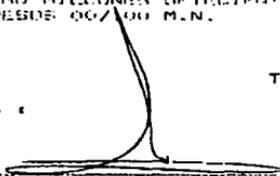
El Valor Comercial del Inmueble al 28 DE JUNIO DE 1994

es igual a la cantidad de :

VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHENTA
NUEVOS PESOS 00/100 M.N.

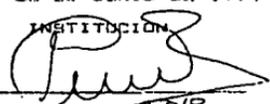
TORREON, COAH. , A 28 DE JUNIO DE 1994

Formulé :



ING. ALBERTO G. HERMOSILLO MORALES

INSTITUCION


BANORO S. A.VALUACION DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO
R.C.N.B.G. 1697

BANORO, S. A.

Oficina Matris



OPINION QUE EMITE LA PROCURADURIA AGRARIA SOBRE LA CONSTITUCION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL, EN LA QUE SE REPORTAN TIERRAS DE USO COMUN DEL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS, MUNICIPIO DE TORREON, DEL ESTADO DE COAHUILA CON PARTICIPACION DE CAPITAL DE "ZELA SERVICIOS, S.A. DE C.V."

ANTECEDENTES

1. Ejido San Antonio de los Bravos

Por Resolución Presidencial de fecha 5 de noviembre de 1936, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de agosto de 1940, se constituyó el núcleo de población ejidal San Antonio de los Bravos, en el Municipio de Torreón del Estado de Coahuila, beneficiando a 143 ejidatarios con una superficie de 586-00-00 hectáreas. El expediente de ejecución se aprobó el 16 de noviembre de 1936.

Por Decreto Presidencial de fecha 18 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 27 de octubre de ese mismo año, se expropió al Ejido San Antonio de los Bravos por causa de utilidad pública, una superficie de 6-61-19 hectáreas en favor de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Por Decreto Presidencial de fecha 24 de noviembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 14 de enero de 1994, se le expropió una superficie de 0-02-61 hectáreas en favor de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

Superficie Actual del Ejido

El Ejido San Antonio de los Bravos consta de 577-99-68 hectáreas de las cuales, 532-39-92 hectáreas son tierras de uso común y la cantidad restante es el área del asentamiento humano y las parcelas con destino específico. La producción agrícola de la tierra ejidal ha sido afectada.



PROCURADURÍA AGRARIA

seriamente al no contar ya con dotación de aguas negras; además esta tierra ha sido clasificada por su proximidad a la zona urbana como de uso habitacional de baja, media y media alta densidad, lo cual consta en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Torreón, aprobado el 18 de septiembre de 1990.

Relación de Ejidatarios

- 1.- Cesario Mora
- 2.- Bernarda Lara
- 3.- Juan Medina
- 4.- Juana Marinas Reyes
- 5.- María Marinas
- 6.- Virgilio Arredondo Urdaz
- 7.- Juan Harina
- 8.- Antonio Domínguez
- 9.- Margarita Ntra
- 10.- Jesús Porriño
- 11.- María Clara Uribe
- 12.- Jesús Sierra
- 13.- María Medina
- 14.- Natalia de la Cruz
- 15.- Vicenta Rodríguez
- 16.- Santos Barrientos
- 17.- Ma. del Rosario Rivera Jiménez
- 18.- Jovita Campos
- 19.- Ma. Isabel García Silva
- 20.- María Ruiz
- 21.- Mercedes Díaz
- 22.- Ma. de Jesús Lindo
- 23.- Carlos Pérez Villegas
- 24.- Inés Castillo
- 25.- Teófilo Rivera Alvarez
- 26.- Dionisia González Pérez
- 27.- Ma. Reyes Alvarez Navarro
- 28.- José Arredondo Herrera
- 30.- Alberto Guerra de la Rosa
- 31.- Ignacia Luna Ríos
- 32.- María Valjeo Pérez
- 33.- Julia de la Cruz Quiñones
- 34.- Andrés Porriño de la Cruz
- 35.- Manuel Marías Reyes
- 36.- María Quiñones Uribe
- 37.- Prisciliana Urdaz de la Cruz
- 38.- Agustina Arredondo de la Rosa
- 39.- María Carrillo Pinalas
- 40.- José Angel Espinosa Esquivel
- 41.- Rafael Gallegos Lirano
- 42.- Vicente Gallegos Herrera
- 43.- Leonor Luna Esquivel
- 44.- Mariátegui Navarrete Cervantes
- 45.- Rosa Pérez Villegas
- 46.- Leopoldo Mora de la Cruz
- 47.- Petra de la Cruz Arredondo
- 48.- Pascual Rodríguez Hernández
- 49.- Teresita López Moreno
- 50.- María Muñoz Guerrero
- 51.- José Rodríguez Godínez
- 52.- Sanjuana Herrera Martínez
- 53.- Víctor Porriño Molina
- 54.- Nazaria Sierra de la Rosa
- 55.- Anselma Moreno Moreno
- 56.- Aurelia Lazarrn Campos
- 57.- María Arredondo Herrera
- 58.- Carmen Urdaz Hernández
- 59.- Francisco Ramírez Ríos
- 60.- Bernardino Barbosa Arredondo
- 61.- Rataclá Ruiz Romero
- 62.- Jesús Sierra Silva
- 63.- Amalia Pérez Villegas
- 64.- Guillermo Urdaz Trejo
- 65.- Francisco Lechuga
- 66.- Carmen Urdaz Pérez
- 67.- Juan Ríos Valjeo
- 68.- Andrés de la Cruz
- 69.- Francisco Hernández
- 70.- Joaquín González
- 71.- José Luis Gallegos
- 72.- Ercequel Guzmán
- 73.- Manuel Luna
- 74.- Manuel Levanon Ibarñez
- 75.- Teófilo Hernández Hernández
- 76.- Ascensión Ramírez
- 77.- José Urdaz R.
- 78.- Francisco Ruiz Zúñiga
- 79.- Encarnación Rodríguez
- 80.- Simón Quiñones
- 81.- Luis Villegas
- 82.- Adolfo Zapata
- 83.- Virgilio Mávrega
- 84.- José Torres Landa
- 85.- Celia García Muñoz
- 86.- José Elieo Martínez Henier
- 87.- Pedro Pérez Martínez
- 88.- Leonor Sierra Silva
- 89.- Ma. Gipe. Vázquez Navarro
- 90.- Juan García Romero
- 91.- Eufemia Samaniego Sain
- 92.- Ma. del Carmen de la Cruz Soto
- 93.- Santiago Luna Sierra
- 94.- Ilsa Moya Samaniego
- 95.- Isabel Domínguez Gómez
- 96.- Teresita Arredondo de González
- 97.- Rutilio Luciano Martínez
- 98.- Ma. Ignacia Porriño de la Cruz
- 99.- Alejandra Contreras Mora
- 100.- Ismael González
- 101.- Concilia Urdaz Contreras
- 102.- Teresa Ortiz Ramírez
- 103.- Ma. Elena Mora González
- 104.- Iván Martínez Reyes
- 105.- Carmen Muriel Moreno
- 106.- Celso Urdaz Celisano
- 107.- Humberto Porriño de la Cruz
- 108.- Yolanda Gallegos Ruiz
- 109.- Gerardo de León Espinosa
- 110.- José María Urdaz Trejo
- 111.- Santos Rodríguez Hernández
- 112.- Concepción Luna Esquivel
- 113.- Catalina Arredondo Luna
- 114.- José Isabel Arredondo Herrera

2. Solicitud

La asamblea del Ejido San Antonio de los Bravos con fecha 6 de julio de 1994, acordó realizar el procedimiento legal establecido en el artículo 72 de la Ley Agraria para transmitir el dominio de 532-39-92 hectáreas de



Garza, , cambio su denominación de "Zela Bienes Raíces, S.A. de C.V." a "Zela Servicios, S.A. de C.V."

Por escritura pública de fecha 7 de marzo de 1994, levantada ante la fe del Notario Público número 44, de Monterrey, Nuevo León, Lic. Arnulfo Flores Rodríguez, inscrita bajo el número dos mil ochocientos, del libro diez , volumen sexto de su protocolo, aceptó nuevos inversionistas, renovó integralmente sus estatutos y cambió su administración.

El objeto de la sociedad es la compra-venta y permuta de terrenos y casas en general, el fraccionamiento de terrenos y construcciones de fincas e instalaciones de servicios de agua, drenaje, de energía eléctrica y construcción de pavimento, compra-venta de toda clase de materiales de construcción, inclusive tubería y sus conexiones para servicio de agua y drenajes, material eléctrico de toda clase y en general todo lo relacionado con construcciones de fincas, fraccionamientos y urbanización de calles, así como todos los actos de cualquier especie relacionados con estas actividades.

Los apoderados legales de la citada empresa son el Lic. Rogelio González Lozano, el Lic. Oscar Elizondo González, el Arq. Ricardo Guerra Sepúlveda, el Lic. Eduardo Guerra Sepúlveda y el Ing. Enrique Sosa Vaca, los cuales funcionan conjuntamente conforme a lo estipulado en la escritura citada y de acuerdo a lo establecido en los incisos a) a la j) de la resolución relativa a las facultades y poderes del consejo de administración.

II. EVALUACION DEL PROYECTO DE DESARROLLO

El núcleo ejidal y la empresa "Zela Servicios, S.A. de C.V.", plantean la constitución de una sociedad mercantil para llevar a cabo un desarrollo inmobiliario sobre un terreno de 532-39-92 hectáreas para uso habitacional, comercial y/o servicios e industrial.



tierras de uso común a una sociedad anónima de capital variable, que se denominará "Ciudad Nazas San Antonio, S.A. de C.V." en la que participará también la empresa "Zela Servicios, S.A. de C.V.", con el objeto de desarrollar un proyecto inmobiliario. (anexo 1)

En esa misma fecha la asamblea del Ejido San Antonio de los Bravos, autorizó la firma de un contrato de promesa para la constitución de la citada sociedad mercantil, estableciéndose los términos de referencia entre el ejido y el grupo de inversionistas.

Las tierras a aportarse quedaron legalmente delimitadas e identificadas como tierras de uso común en los planos general e interno del ejido, los cuales fueron aprobados por el Registro Agrario Nacional.

Con fecha 7 de julio de 1994, el Comisariado Ejidal solicitó por escrito a esta Procuraduría, la opinión a la que se refiere el artículo 75, fracción II de la Ley Agraria. Para tal efecto, anexó a la solicitud el proyecto de desarrollo de lotificación urbana, el proyecto de escritura constitutiva de la sociedad y los análisis financieros que soportan la operación.

3. El Grupo Inversionista

"Zela Bienes Raíces, S.A. de C.V.", es una sociedad anónima de capital variable, constituida mediante escritura pública número dos mil doscientos treinta y seis, de fecha 14 de mayo de 1993, ante la fe del Notario Público número 44, de Monterrey, Nuevo León, Lic. Arnulfo Flores Rodríguez, inscrita bajo el número mil ciento treinta y ocho, folio cuarenta y nueve, volumen trescientos noventa y ocho, libro tres, de su protocolo.

Mediante escritura pública número mil doscientos setenta y dos de fecha 10 de agosto de 1993, pasada ante la fe del Notario Público suplente número 103, de San Pedro Garza García, Nuevo León, Lic. Jorge Salinas



La sociedad mercantil se constituirá con una aportación en especie del Ejido San Antonio de los Bravos, de un terreno de 532-39-92 hectáreas cuyo valor asciende a N\$22'201,046.00 M.N. (veintidos millones doscientos un mil cuarenta y seis nuevos pesos), según avalúo realizado por BANORO, S.A. La empresa privada "Zela Servicios, S.A. de C.V." aportará a la sociedad recursos financieros con un valor presente de N\$30'000,000.00 M.N. (treinta millones de nuevos pesos), además de la experiencia técnica y administrativa en este tipo de proyectos.

1. Dictamen de Factibilidad y Evaluación Financiera

Para la evaluación financiera del proyecto, la Procuraduría Agraria contrató los servicios profesionales de la empresa "Optimización Administrativa, S.A. de C.V.", quién rindió su dictamen, mismo que se anexa como parte de este documento. (anexo 2)

Dicho dictamen concluye que:

"Se trata de un proyecto de urbanización, que incluye labores de pavimentación, drenaje sanitario, dotación de agua potable e instalación de alumbrado público (infraestructura), sobre un terreno ejidal de 532-399.2 hectáreas -en la parte financiera se consideran un total de 545.70 hectáreas-, ubicado en la Cd. de Torreón, Coah.

Para su ejecución, se propone la asociación entre la firma regiomontana *Zela Inversiones, S.A. de C.V.* y el *Ejido San Antonio de los Bravos*, en la cual, los primeros aportarán el costo equivalente a las obras de infraestructura en tanto que los segundos pondrán a disposición de la sociedad el costo del terreno.

En el primer caso, la aportación se encuentra plenamente cuantificada en un total de N\$30'000,000.00 (en base a una cotización reciente de una empresa constructora) y, en cuanto a la aportación del *ejido*, ésta se ha considerado para efectos de constitución de la empresa en



N\$22'201,046.00, en base al valor de avalúo bancario de N\$4.17/m² con ésto, la proporción de aportaciones queda en un 42.53% para el *Ejido* y el 57.47% restante para *Zela*, sobre un capital social inicial de N\$52'201,046.00; sin embargo, *Zela* se ha comprometido mediante convenio privado a retribuir como precio de garantía a los ejidatarios el precio de N\$12.00/m², por lo cual, esta cifra fue la que se consideró en el presente análisis financiero.

Con lo anterior, el importe total de la inversión requerida asciende a N\$95'480,000.00. De acuerdo a los números presentados este nivel de inversión es satisfactorio para dar cobertura plena a las necesidades de capital de trabajo e inversión, complementado con la generación de recursos que implica la venta de los lotes ya urbanizados.

Las proyecciones financieras fueron calculadas a precios constantes y, por tanto, bajo premisas conservadoras no sólo en cuanto a precio de venta y los precios de compra sino también en cuanto a la ausencia de plazos para otorgar a la clientela y la eliminación de la posibilidad de recibir crédito por parte de proveedores.

El cálculo de la repartición de dividendos se presenta estrictamente en una proporción del 50% para cada participante. Esta repartición se encuentra en función directa de los sobrantes disponibles del *Flujo de Efectivo* en cada año y en base de los resultados acumulados netos generados; es decir, en ningún momento los dividendos repartidos exceden a la cifra acumulada de utilidades.

En cuanto a la *Tasa de Descuento* sugerida por el inversionista (10%), ésta se expresa en términos reales y la consideramos elevada (lo cual resulta congruente con el sentido conservador que se le ha querido imprimir en todo momento a los números del proyecto), ya que en las proyecciones no se está considerando el impacto de la inflación y, ante una tasa real actual en inversiones de corte financiero que oscila entre 1% y 4%, se maneja un margen sumamente amplio.



La valuación del negocio resulta satisfactoria tomando en consideración que se alcanza una cifra positiva de *Valor Presente Neto* de N\$19'540,200.00 durante los 10 años que cubre el proyecto, con una *Tasa Interna de Rendimiento Financiero* del 24.46%.

Finalmente, el proyecto presenta como beneficios económicos accesorios la estimación de trabajos consecuentes, tales como la construcción de cerca de 20,000 casas habitación, con un valor comercial unitario promedio de N\$100,000.00, equivalente a un total de N\$2 billones, además de la creación de cerca de 4,000 empleos por labores de construcción."

2. Uso Racional de los Recursos Naturales

Considerando la concurrencia de legislaciones en materia de desarrollo urbano, así como la concurrencia de responsabilidades, la Procuraduría Agraria solicitó a los inversionistas el dictamen de la autoridad estatal y municipal en la materia, sobre la factibilidad técnico-jurídica de la incorporación al desarrollo urbano de las tierras de que se trata.

La Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno del Estado de Coahuila, a través del Director General de Desarrollo Urbano en su oficio No. DU/180/94 certificó que el uso de suelo propuesto para el proyecto de urbanización "Ciudad Nazas San Antonio" es acorde con lo establecido con el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Torreón.

Mediante oficio No. DP-061-94 del 13 de junio de 1994, el II Ayuntamiento de Torreón, a través de su Director General de Planificación, Urbanización y Obras Públicas, certificó e informó que las 532-99-68 hectáreas de tierras ejidales de uso común identificadas para aportarse al proyecto del Ejido San Antonio de los Bravos, de acuerdo al Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Torreón, son de uso habitacional de baja, media y media alta densidad. (anexo 3)



Lo anterior fue ratificado mediante oficio 1D6-575-94 de fecha 2 de agosto del presente año, por el Consejo Promotor para el Desarrollo de las Reservas Territoriales de Torreón, que es un organismo descentralizado de la administración pública municipal, que tiene por objeto administrar y promover el desarrollo de las reservas territoriales patrimoniales del Municipio de Torreón. (anexo 4)

3. Proyecto de Escritura Social

3.1 Objeto Social

La empresa a constituirse entre los ejidatarios del Ejido San Antonio de los Bravos y "Zela Servicios, S.A. de C.V.", cumple con los requisitos establecidos por los artículos 6º y 89 de la Ley General de Sociedades Mercantiles. Así mismo cuenta con el permiso expreso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, como requisito previo a su formalización.

Los principales objetos sociales, consisten en la compra-venta, arrendamiento, permuta y adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general; el fraccionamiento y lotificación de terrenos, así como la urbanización de calles y avenidas; la planificación, construcción, remodelación y diseño de casas habitación y la instalación e introducción de servicios de agua, drenaje, electrificación, pavimentación y similares.

3.2 Garantías y Protección a los Ejidatarios

El proyecto de estatuto de la sociedad anónima a crearse, así como los compromisos adquiridos por el inversionista, remitidos a esta Procuraduría Agraria, satisfacen los requerimientos para garantizar los intereses de los ejidatarios, en virtud de las siguientes consideraciones:



- a) La participación del Ejido San Antonio de los Bravos en el capital social mínimo fijo inicial de la sociedad a crearse, es en un porcentaje del 42.53%, derivado de la aportación de 532-39-92 hectáreas de tierra de uso común, propiedad del núcleo de población, con un valor de N\$22'201,046.00 (vientidós millones doscientos un mil cuarenta y seis nuevos pesos) conforme al avalúo realizado el 28 de junio de 1994, por el Grupo Financiero BANCRECER S.A.,
- b) La garantía expresa establecida en el proyecto y en el estatuto social, de designar un Comisario para que informe directamente a la asamblea ejidal, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles y la manifestación expresa que de no designarse será nombrado por la Procuraduría Agraria;
- c) El respeto al derecho de preferencia en favor del ejido para la adquisición de las tierras aportadas al patrimonio de la sociedad en el caso de la liquidación y disolución de la misma;
- d) El derecho preferente del Ejido, para suscribir acciones que se emitan en el caso de aumento del capital social en proporción al número de sus acciones, y
- e) El derecho de preferencia de los socios para adquirir las acciones sociales en los casos de su enajenación, en proporción al porcentaje del que sean titulares, mediante notificación que realice el Consejo de Administración; contando los accionistas con quince días para ejercer dicho derecho de preferencia.

4. Beneficios Adicionales

El grupo inversionista a la par del proyecto inmobiliario, diseñó un programa de trabajo social con el propósito de impulsar la superación

(Handwritten signature)



personal, el bienestar familiar, la seguridad patrimonial y el desarrollo social armónico de la población del Ejido San Antonio de los Bravos.

El objetivo de este programa es que el beneficio económico que se obtenga de la asociación con "Zeta Servicios, S.A. de C.V." se asegure a través de un programa permanente de trabajo social y asesoría, creando programas de capacitación, bolsa de trabajo, mejoramiento de vivienda y entorno urbano, así como de fomento a microempresas entre otros.

Con base en los antecedentes mencionados y en la revisión del expediente anteriormente descrito, y

CONSIDERANDO

- PRIMERO.-** Que la Procuraduría Agraria es competente para conocer y opinar en el presente asunto, de conformidad con lo dispuesto en la fracción VII del artículo 27 Constitucional; 75, fracción II de la Ley Agraria y 4º, fracción XI y 23 fracción VI de su Reglamento Interior.
- SEGUNDO.-** Que se verificó por parte de la Procuraduría Agraria el cumplimiento de las disposiciones legales en el procedimiento a que se refiere el artículo 75 de la Ley Agraria relativo a la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil.
- TERCERO.-** Que el proyecto que se presenta garantiza una manifiesta utilidad para el núcleo de población, además de que representa un impacto real desde el punto de vista económico en la región.
- CUARTO.-** Que en el ámbito financiero el proyecto de desarrollo urbano resulta satisfactorio, tomando en consideración el análisis de validación de las proyecciones de ingresos, costos y recuperación de la inversión en un plazo de 10 años.



- QUINTO.- Que el proyecto de escritura social garantiza razonablemente la participación y los ingresos de los ejidatarios y se cumple con los requisitos de seguridad en la participación de dividendos en la sociedad.
- SEXTO.- Que de acuerdo a las opiniones técnico-jurídicas emitidas por las autoridades municipal y estatal competentes en materia de desarrollo urbano, se estima un uso racional y sostenido de los recursos.

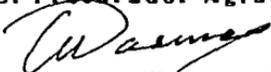
Por lo expuesto y fundado, la Procuraduría Agraria emite la siguiente

OPINION

- UNICA.- Es procedente la aportación de 532-39-92 hectáreas (quinientas treinta y dos hectáreas treinta y nueve áreas noventa y dos centiáreas) de tierras de uso común del Ejido San Antonio de los Bravos, a la sociedad mercantil denominada "Ciudad Nazas. San Antonio, S.A de C.V.", para realizar un desarrollo inmobiliario en los términos propuestos.

México, Distrito Federal a 22 de agosto de 1994

El Procurador Agrario


Dr. Arturo Warman Gryj

- (64) -

Ejido San Antonio de los Bravos, a 22 de Julio de 1974

PRIMERA CONVOCATORIA

PARA LA CELEBRACION DE UNA ASAMBLEA DE EJIDATARIOS DEL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS, MUNICIPIO DE TORREON, COAHUILA.

CC. MANUEL MARINES REYES, MARIA ISABEL GARCIA SILVA Y TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ en su propio carácter de presidente, secretario y tesorero del Comisariado Ejidal del EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 23 fr. IX, 24 e 25 J, y 75 de la Ley Agraria en vigor, por medio de la presente se convoca a los Ejidatarios en pleno ejercicio de sus derechos agrarios del predio denominado SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS, perteneciente al municipio de Torreon, Estado de Coahuila, para que asistan a la ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS del día jueves 23 de Agosto de mil novecientos setenta y cuatro, a las 10:00 horas en el lugar habitual ubicado en el Centro Social de la Cascada del propio ejido, para tratar el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- I.- Lista de Asistencia.
- II.- Verificación de Quorum Legal
- III.- Declaración de la constitución legal de la asamblea y presentación del representante a la Procuraduría Agraria y Notario Público Locales.
- IV.- Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.
- V.- Lectura del Orden del Día.
- VI.- Lectura de la opinión que la Procuraduría Agraria emite sobre la aportación de las tierras de uso común a la sociedad que se denominará CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V.
- VII.- Aprobación, señalamiento y delimitación de la superficie de tierras de uso común a aportar a CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V.
- VIII.- Aprobación de la aportación de tierras de uso común a la sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V., y aprobación de la realización de los términos para la constitución de la misma.
- IX.- Autorización para que el Comisariado Ejidal realice los trámites legales ante las instituciones para la debida inscripción de la aportación de la tierra y la constitución de la sociedad.
- X.- Clausula de la sesión y firma del acta correspondiente, para que sea protocolizada ante el Notario Público presente en términos de la Ley Agraria.

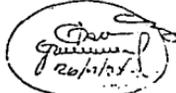
Se notifica a los Ejidatarios con dirección a integrar la Asamblea que por la importancia que presenta los asuntos a discutir, tratándose de la Primera Convocatoria se requiere de la presencia del 75% de los Ejidatarios para poder constituir la Asamblea, correspondiente a la cantidad de 46 Ejidatarios cuando menos, y que para los acuerdos sean validos se requiera el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los Ejidatarios presentes. Los acuerdos que se tomen sean obligatorios para los asistentes y disidentes.

El Comisariado es responsable de la permanencia de dichas credulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad, hasta el día de la celebración de la asamblea.

Atentamente

COMISARIADO EJIDAL


 MANUEL MARINES REYES
 PRESIDENTE


 MARIA ISABEL GARCIA SILVA
 SECRETARIA


 TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ
 TESORERO

ACTA DE ASAMBLEA

En el Ejido San Antonio de los Bravos, Municipio de Torreón, Coahuila, siendo las 11:00 (once horas), del día veinticinco de Agosto de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), reunidos en el local acostumbrado para sesiones del Centro Recreativo La Cascada, ubicado en el mismo Ejido, los CC. MANUEL MARINES REYES, MARIA ISABEL GARCIA SILVA y TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ, Presidente, Secretario y Tesorero, respectivamente del Comisariado Ejidal, los CC. JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL, JOSE ORDAZ RODRIGUEZ y BERNARDA LARA CASTRO, Presidente y Secretarios, respectivamente del Consejo de Vigilancia, así como los ejidatarios legalmente reconocidos de nuestro ejido, en pleno goce de sus derechos, lo anterior en atención a la Primera Convocatoria de fecha 23 (veintitres) de Julio de 1994 (mil novecientos noventa y cuatro), expedida por los miembros del Comisariado Ejidal y Consejo de Vigilancia, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 23 Fracción VIII al XIV, 24 y 25 de la Ley Agraria y 8, 9 y 10 del Reglamento de la Ley Agraria. Ante la presencia de los CC. Licenciado OSCAR FERNANDEZ PICCOLO, Director de Organización Agraria, Ingeniero ALBERTO HOYEDA DAVILA, Delegado Estatal, Licenciado RAIL INDALECIO MARTINEZ ORTEGON, Subdelegado Jurídico e Ingeniero JESUS MATA VERGIZCO, Encargado de los Ejidos dentro de la mancha urbana, Representantes de la Procuraduría Agraria, a quien oportunamente se notificó la celebración de esta Asamblea, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 28 de la Ley Agraria y de los Notarios Públicos números 27 y 6, Licenciado HECTOR SILLER Y SILLER y Licenciado TOMAS MATIAS ROMAN MIER, respectivamente, en ejercicio y residencia en el Distrito Notarial de Viesca, Estado de Coahuila de Zaragoza.

Asamblea que estuvo regida por lo preceptuado por los Artículos 26, 27, 31, 56, 75 y demás relativos de la ley de la materia y 14, 16, 19, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 42, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, y 60 del Reglamento de la Ley Agraria, y en la que se siguió el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lista de Asistencia.
- 2.- Verificación del Quorum Legal.
- 3.- Declaración de la constitución legal de la Asamblea, y presentación de representante de la Procuraduría Agraria y Notarios Públicos asistentes.
- 4.- Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
- 5.- Lectura del Orden del Día.
- 6.- Lectura de la opinión que la Procuraduría Agraria emitió sobre la aportación de las tierras de uso común a la Sociedad que se denominará CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V.
- 7.- Aprobación, señalamiento y delimitación de la superficie de tierras de uso común a aportar a CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V.
- 8.- Aprobación de la Aportación de tierras de uso común a la Sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. de C.V., y aprobación de la realización de los términos para la constitución de la misma.
- 9.- Autorización para que el Comisariado Ejidal realice los trámites legales ante las instituciones para la debida inscripción de la aportación de la tierra y la constitución de la Sociedad.
- 10.- Clausura de la Sesión y firma del acta correspondiente, para que sea protocolizada ante el Notario Público presente en los términos de la Ley Agraria.

A continuación se procedió al desahogo del citado Orden del Día en los siguientes términos:

PRIMER PUNTO: El Presidente del Comisariado Ejidal paso lista de asistencia estando presentes 89 de los 114 ejidatarios



que integran el ejido y que actualmente tienen vigentes sus derechos agrarios.

SEGUNDO PUNTO: El Presidente del Comisariado manifestó a la Asamblea que se cuenta con una asistencia de 89 ejidatarios que constituyen el 78% del padrón ejidal en vigor, y por ser esta una Asamblea por primera convocatoria que trata asuntos comprendidos dentro de las fracciones VII a XIV del Artículo 23 de la Ley Agraria, se confirmó que se cuenta con la presencia de más de las tres cuartas partes de los ejidatarios con sus derechos vigentes, cumpliéndose con lo establecido en el primer párrafo del Artículo 26 de la citada Ley.

TERCER PUNTO: Habiéndose comprobado que se cuenta con un 78% de asistencia del total de ejidatarios con sus derechos vigentes, cumpliéndose por tanto con lo dispuesto por los Artículos 25, 26 y 28 de la Ley Agraria, y que la Convocatoria se expidió por lo menos con treinta días de anticipación a la celebración de la Asamblea y que hay Quorum Legal. En seguida el Presidente del Comisariado Ejidal manifiesta que se encuentran presentes los CC. Licenciado Oscar Fernández Piccolo, Ingeniero Alberto Moyeda Dávila, Licenciado Raúl Indalecio Martínez Ortega e Ingeniero Jesús Mata Verdusco, Representantes de la Procuraduría Agraria y el Licenciado Héctor Sillier y Sillier, Notario Público número 27 y Licenciado Tomás Matías Román Mier, Notario Público número 8, en su carácter de Notarios Públicos en ejercicio en el Distrito Notarial de Viesca, del Estado de Coahuila de Zaragoza, quienes darán fe del desarrollo y acuerdos de la presente asamblea. El Presidente del Comisariado Ejidal declaró legalmente instalada



la Asamblea, aprobándose por unanimidad, por lo que los acuerdos que de ella emanen serán válidos y obligatorios, tanto a presentes, ausentes como a disidentes.

CUARTO PUNTO: Acto seguido se procedió a elegir Presidente de debates, Secretario de actas y dos escrutadores de la Asamblea, recayendo los nombramientos por unanimidad de votos en los C.C. VICTOR PORTILLO MOLINA, ELSA MOYA SAMANIEGO, FRANCISCO RAMIREZ RIOS y JUAN RIOS VALLEJO, respectivamente.

QUINTO PUNTO: En este acto hace uso de la palabra el presidente del comisariado Ejidal para dar lectura a la Orden del Día que regirá la presente Asamblea para su aprobación respectiva, aprobándose por unanimidad de los asistentes.

SEXTO PUNTO: A continuación el Presidente de la Asamblea, concedió el uso de la palabra al C. Ingeniero ALBERTO HOYEDA DAVILA, Delegado Estatal de la Procuraduría Agraria, presente en esta Asamblea, quien dió lectura a la opinión favorable que emitió dicha Dependencia sobre la aportación de las tierras de uso común a la Sociedad que se denominará CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S. A. DE C. V., opinión que consta en escrito de fecha 22 de Agosto de 1994, suscrito por el señor Doctor ARTURO WARREN GRAY, en su carácter de Procurador Agrario y que una vez que fué leída a los Asambleístas y aprobada por ellos, se agrega copia de dicha opinión al acta que de la presente se elabore, para formar parte integrante de la misma.

SEPTIMO PUNTO: A continuación, en uso de la palabra el Presidente del Comisariado Ejidal presentó a la Asamblea los



Pianos debidamente aprobados por el Registro Agrario Nacional y por la Procuraduría Agraria que señalan y delimitan las superficies de tierras que fueron declaradas de uso común por acuerdo de Asamblea General de Ejidatarios de fecha 6 de Julio de 1994, con todas las formalidades de la Ley Agraria en vigor y que comprenden una superficie total a aportar de 535-32-91.74 (quinientos treinta y cinco hectáreas, treinta y dos áreas, noventa y un punto setenta y cuatro centiáreas). En este acto la Asamblea, por unanimidad, reconfirma la superficie que aparece señalada en los distintos polígonos de los planos que le fueron presentados.

OC tavo PUNTO. Una vez que fueron presentados los planos aprobados por el Registro Agrario Nacional y la Procuraduría Agraria, que señalan y delimitan perfectamente las superficies de tierras declaradas de uso común, el Presidente del Comisariado Ejidal hace uso de la palabra para solicitar a la Asamblea General de Ejidatarios, como órgano máximo con fundamento en lo establecido en la Fracción IX del Artículo 23 y lo establecido en el Artículo 75 de la Ley Agraria en vigor, y en cumplimiento de los acuerdos favorables tomados con anterioridad por la Asamblea de ejidatarios, manifiesten su aprobación para que en cumplimiento al contrato de Promesa de Aportación de Tierras Ejidales suscrito por el ejido, por acuerdo de asamblea de fecha 6 de Julio de 1994, se aporten en este acto a la Sociedad que se denominará CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V., las tierras declaradas en uso común y que se encuentran delimitadas en los planos ya mencionados.

Puesto a consideración de la Asamblea la propuesta anterior, la misma fue aprobada en votación nominal abierta, por 82 votos a favor, 4 votos en contra y 3 abstenciones de los ejidatarios presentes, que representan un total de 92% a favor, 4.5% en contra y 3.5% de abstenciones. En consecuencia se tienen por aportadas las tierras de uso común en favor de la Sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S. A. DE C.V.

NOVENO PUNTO: En cumplimiento del acuerdo anterior, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración de la misma la autorización para que el comisariado ejidal realice los trámites legales ante las instituciones correspondientes para la debida inscripción de la aportación de la tierra y la constitución de la Sociedad.

Por una votación de 82 votos a favor, ningún voto en contra y 7 abstenciones, la Asamblea expresamente autoriza a los miembros del Comisariado Ejidal para que a nombre y representación del Ejido y de los Ejidatarios que lo forman, en unión del representante legal de ZELA SERVICIOS, S. A. DE C.V., comparezcan ante Notario Público a constituir la Sociedad que se denominará CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S. A. DE C.V., tomando como base y protocolizando los Estatutos que la regirán, que fueron aprobados previamente por la Procuraduría Agraria, y que en este acto se aprueban por la Asamblea General, y para que suscriban la Escritura respectiva; en el entendido de que las acciones que representen la parte del capital social que corresponde a los Ejidatarios se suscribirán en lo personal a cada uno de ellos, en forma proporcional, y se pagarán con la aportación de los terrenos que debidamente identificados pasan a ser propiedad de la Sociedad que se constituye.



Asimismo, se autoriza a los miembros del Comisariado Ejidal para que una vez que se expidan los títulos correspondientes por las Autoridades competentes relativos a los terrenos aportados, firmen las Escrituras de la Transmisión de la Propiedad y cualquier otra documentación necesaria en favor de la Sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S. A. DE C. V., por lo que tomando en consideración lo anterior, sólo quedará pendiente para que la Sociedad que se constituye sea reconocida como titular de dichos terrenos, ante las Oficinas Catastrales y del Registro Público de la Propiedad la firma de dichas Escrituras, sin que lo anterior signifique que la transmisión que en este acto se realiza requiera de algún otro requisito, ya que desde este momento la nueva proletraria de los terrenos es la Sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V.

La Asamblea General de Ejidatarios autoriza expresamente en este acto a los miembros del Comisariado Ejidal para que realicen cuanto tramite legal sea necesario ante cualquier Institución o dependencia, y además, en base a lo anterior, a los miembros del Comisariado Ejidal se les otorga en este acto Poder Especial para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y de Dominio, en los términos del Artículo 256 del Código Civil para el Distrito Federal y su correlativo para el Estado de Coahuila, así como las facultades especiales contenidas en el Artículo 257 del mismo Reglamento Civil Federal y su correlativo en el Estado de Coahuila, que serán ejercitadas en nombre del Ejido y los Ejidatarios que lo forman en relación a la Constitución de la Sociedad y los terrenos que se aportan a la misma, a efecto de que quede debidamente inscrita la aportación de las tierras declaradas y delimitadas

como de uso común a la Empresa CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V., así como también para que quede debidamente inscrita la mencionada sociedad ante las dependencias que legalmente corresponda, en consecuencia se les concedió todas las facultades como Apoderados para tal efecto.

DECIMO PUNTO: No habiendo otro punto que tratar el C. VICTOR PORTILLO MOLINA, en su carácter de Presidente de la Asamblea, declaró formalmente clausurada la misma, siendo las 13:30 horas, del mismo día y fecha, firmado de conformidad los que asistieron y quisieron hacerlo, en unión de los Fedatarios Públicos y Autoridades Asistentes.

COMISARIADO EJIDAL DEL POBLADO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS, DEL MUNICIPIO DE TORREÓN, COAHUILA.

PRESIDENTE



Comisariado Ejidal del
Pueblo San Antonio de los Bravos
Municipio de Torreón, Coah.


SR. MANUEL MARINESTERES

SECRETARIO

TESORERO


SRA. MARIA ISABEL GARCIA
SILVA,


SR. TEOFILIO HERNANDEZ
HERNANDEZ.

ESCRUTADORES.

Fco. Ramirez R.
SR. FRANCISCO RAMIREZ RIOS.

Juan Rios Vallejo
SR. JUAN RIOS VALLEJO.

REPRESENTANTES DE LA PROCURADURIA AGRARIA

Oscar Fernandez Piccolo
LIC. OSCAR FERNANDEZ PICCOLO
DIRECTOR DE PLANEACION Y
COORDINACION INTERINSTITUCIONAL

Alberto Moyeda Orvila
ING. ALBERTO MOYEDA ORVILA.
DELEGADO ESTATAL.

EL CONSEJO DE VIGILANCIA

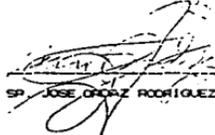


PRESIDENTE

SECRETARIO



SR. JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL



SR. JOSE ORTIZ RODRIGUEZ

SECRETARIO

Bernarda Lara Castro

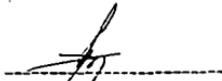
SPA. BERNARDA LARA CASTRO

PRESIDENTE DE DEBATES

Victor Portillo

SR. VICTOR PORTILLO MOLINA.

SECRETARIO DE LA ASAMBLEA



SRA. ELSA MOYA SAMANIEGO.



Raul Indalecio Martinez Ortega

LIC. RAUL INDALECIO MARTINEZ ORTEGA.
SUBDELEGADO JURIDICO.

Jesús María Verdugo

ING. JESUS MARIA VERDUGO
ENCARGADO DE LOS EJIDOS
CENTRO DE LA MANCHA URBANA.

Hector Siller y Siller

LIC. HECTOR SILLER Y SILLER
NOTARIO PUBLICO NO. 27

Tomás Matías Román Hierro

LIC. TOMAS MATIAS ROMAN HIERRO
NOTARIO PUBLICO NO. 6



LOS SUSCRITOS LICENCIADOS HECTOR SILLER Y SILLER Y TOMAS MATIAS ROMAN HIERRO EN SU CALIDAD DE TITULARES RESPECTIVAMENTE DE LAS OFICINAS NOTARIALES PUBLICAS NUMEROS 27 VEINTISIETE Y 6 ISEISI PARA EL TERRITORIO INTERIOR DE VIESCA, CON RESIDENCIA EN TERECH, ESTADO DE CHIAPAS DE CAMARON, CERTIFICAMOS Y HACEMOS CONSTAR QUE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA CELEBRADA EN EL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS DEL MUNICIPIO DE TERECH, COMUNA, EL DIA 25 (VEINTICINCO) DE AGOSTO DE 1994 (MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO) SE LLEVO A CABO EN NUESTRA PRESENCIA, Y FUE VALIDADA POR LOS REPRESENTANTES DE LA PRODUCTORA AGRARIA SEÑORES LICENCIADO OSCAR FERRANDEZ PICCOLO INGENIERO ALBERTO HOYEDA DAVILA, LICENCIADO RAUL INDALECIO MARTINEZ ORTEGA E

INGENIERO JESUS MATA VERDUZCO, Y QUE LAS FIRMAS Y HUELLAS QUE
APARECEN AL FINAL DEL ACTA LEYENTICA, FUERON PUESTAS POR LOS
ASAMBLEISTAS ASISTENTES EN NUESTRA PRESENCIA. - DE TODO LO CUAL
DAMOS FE. -

TORREON, COAHUILA, A 25 DE AGOSTO DE 1994.


LIC. VICTOR SILLER Y SILLER,
NOTARIO PUBLICO NO. 27

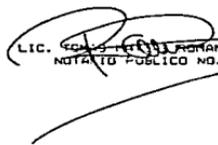

LIC. FRANCISCO BELTRÁN HIER,
NOTARIO PUBLICO NO. 4



El Suscrito LIC. CUAUTEMOC BENITO JUAREZ VILLA, Registrador del --
Departamento de Títulos del REGISTRO AGRARIO NACIONAL EN LA COMARCA--
LAGUNERA, Certifica que la presente Copia Fotostática, concuerda --
fidelmente con su Original que tuve a la vista y Coteje, el que se --
encuentra en su expediente respectivo, ya en 2 fojas y se autoriza--
a los 16 días del mes de NOV de 19 94 DOT FE


LIC. CUAUTEMOC BENITO JUAREZ VILLA .

EN EL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS DEL MUNICIPIO DE
TOPAREON, DISTRITO NOTARIAL DE VIESCA, ESTADO DE CAMARUA DE
ZARAGOZA, a los (25) veinticinco dias del mes de Agosto de (1943)
del novecientos noventa y cuatro, Ante Mi LIC. TOMAS MATIAS
ROMAN NIER, Titular de la Notaria Publica numero 6, en ejercicio
en el Distrito de Viesca, con residencia en esta ciudad,
COMPARECIERON: EL COMISARIADO EJIDAL integrado por los señores
MANUEL MARTINEZ REYES, Secretario MA. ISABEL GARCIA SILVA,
Tesorero TEOFILO HERNANDEZ, CONSEJO DE VIGILANCIA integrado por
el Presidente Sr. JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL, Secretario NUBIA
ORDAZ RODRIGUEZ, Secretario BERNARDA LARA CASTRO, Y D I J E --
R D N: Que viene a RATIFICAR como en efecto ratifican en todas y
cada una de sus partes el contenido del presente escrito y las
firmas que lo calzan, por haber sido puesta de sus puños y
letras.- COY FE.


LIC. TOMAS MATIAS ROMAN NIER
NOTARIO PUBLICO NO. 6





Los estatutos que aparecen abajo transcritos fueron aprobados por la Asamblea de fecha 25 de Septiembre de 1974 (veinticinco de Septiembre de noventa y cuatro) y serán protocolizados y registrados en la Vida de la Sociedad que se constituirá bajo la denominación de CIUDAD NAJAS SAN ANTONIO SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, cuyos integrantes Accionistas serán los miembros del Estado SAN ANTONIO DE BRAVOS, del Municipio de Torreón, Coahuila, como personas físicas, en unión de la Sociedad denominada LELA SERVICIOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.



Dichos Estatutos forman parte integral del Acta que se levantó de la Asamblea celebrada y que se hace mención anteriormente y son rubricados y sellados por los Notarios Públicos Licenciado HECTOR SILLER Y SILLER y Licenciado TOMAS NAJAS ROMAN MIER

ESTATUTOS

DENOMINACION. DOMICILIO. DURACION. OBJETO.
NACIONALIDAD

ARTICULO 1.- La denominación de la sociedad es "CIUDAD NAJAS SAN ANTONIO", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

ARTICULO 2.- La sociedad tiene su domicilio en Torreón, Coan. sin perjuicio de que pueda establecer agencias, sucursales u oficinas en cualquier otra parte pactar domicilios convencionales.

ARTICULO 3.- La duración de la sociedad será de veinticinco años, a contar de la fecha de su escritura constitutiva.

ARTICULO 4.- Constituye el objeto de la sociedad:

- 11.- Urbanizar, fraccionar, lotificar, desarrollar, comprar y vender y en general comerciar con toda clase de bienes inmuebles, en particular los terrenos de uso común aportados en forma irrevocable por el Estado para tal efecto.
- 27.- Realizar toda clase de trabajos relacionados con la ingeniería civil o arquitectura ya sean públicos o privados.
- 31.- La compra, venta, arrendamiento, así como la adquisición y enajenación por cualquier modo de terrenos y bienes inmuebles en general.
- 41.- La planeación, desarrollo y construcción de centros turísticos, recreativos o vocacionales, o asesoría en su proyección y construcción.
- 51.- Proporcionar servicios de asesoría, supervisión, consultoría y asistencia técnica en materia de ingeniería, arquitectura, contable, mercantil o financiera.
- 61.- Instalación e introducción de servicios de agua, drenaje, electrificación, pavimentación y similares.
- 71.- Adquirir, arrendar, poseer, utilizar, disponer y enajenar por cualquier título legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles y derechos personales o reales necesarios y convenientes para la consecución de su objeto social o para las operaciones de las sociedades en las que tenga interés o participación, así como la administración, uso, obtención y otorgamiento de contratos de comodato y arrendamiento referidos a los mismos bienes y derechos.



ESTADO
LIBRE



CONSTRUCCION, remodelacion
de obras habitacion, edificios, plazas,



condominios y demas instalaciones de
este genero o de cualquier otro tipo de diseno
estructural o arquitectonico.

- 9).- Comprar, vender y en general comerciar con
clase de materiales, maquinaria, equi-
herramienta relacionados con la construccion,
ingenieria y la arquitectura.
- 10).- Fabricacion, compra-venta, arrendamiento,
importacion y exportacion de toda clase de
materiales para construccion, incluyendo
tuberias y conexiones, material electrico y
demas destinados a los servicios enumerados en
los incisos anteriores.
- 11).- Compra-venta, arrendamiento, importacion y
exportacion de maquinaria y equipo necesario
para las actividades de litificacion,
urbanizacion, construccion y similares.
- 12).- La prestacion de servicios de planeacion y
tesoreria en materia de construccion,
remodelacion, compra-venta y desarrollo de
bienes inmuebles.
- 13).- La integracion de los recursos humanos,
naturales, tecnicos, y financieros para el
establecimiento de industrias de todo tipo,
aprovechamientos, sistemas de comercializacion y
cualesquiera otra actividad economica y en
general participar por cualquier forma permitida
por las leyes, dentro de la administracion,
produccion, comercializacion, planeacion.



organización, dirección y control dentro de los núcleos de población ejidal, para la oferta de los bienes raíces.

- 14).- La compra, venta, importación y exportación de cualquier mercancía de lícito comercio, necesaria para realizar su objeto.
- 15).- La construcción, urbanización, desarrollo habitacional o turístico y de todo tipo, inclusive para su venta o administración, construcción y edificación de obras de ingeniería siempre y cuando no se contradiga lo dispuesto por los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria en vigor.
- 16).- La construcción, administración, arrendamiento y comercialización de locales industriales y comerciales de cualquier tipo.
- 17).- Compra, venta, importación y exportación de todo tipo de maquinaria pesada, para la industria de la construcción, que sea necesaria para cumplir con el objeto social.
- 18).- Administrar, adquirir y por cualquier título, comerciar títulos inmobiliarios y toda clase de títulos representativos de inversiones en sociedades mercantiles o civiles.
- 19).- La perforación ya sea para la sociedad o para terceras personas, de pozos de agua, su entubamiento y explotación en general de éstos, pudiendo ser para suministrar agua al núcleo de población, o bien para crear redes de distribución de agua potable en los



los que en su caso construya.

- 20) En el tipo de contratos de asociación con personas físicas o morales, siempre y cuando no contravengan dichas asociaciones sociedades lo dispuesto por este estatuto o las leyes que lo rigen.
- 21).- En general, llevar a cabo cualquier otro negocio u actividad que se relacione con lo anterior, y tener y ejercer todas las facultades concedidas por las leyes de la República Mexicana.
- 22).- Otorgar fianzas y avales, constituir prendas e hipotecas y, en general, garantizar en cualquier forma, el cumplimiento de obligaciones a cargo de las sociedades en las que tenga interés o participación.
- 23).- Adquirir intereses o participación en otras sociedades, mercantiles o civiles, ya sea en el momento de la constitución de dichas sociedades o en fecha posterior, así como mantener o traspasar tales acciones o participaciones.
- 24).- La contratación temporal o definitiva de persona útil y necesario para el cumplimiento y desarrollo de su objeto social.
- 25).- Realizar las obras y actividades antes enumeradas directamente o asociada con otras personas o empresas.
- 26).- La contratación, enajenación y arrendamiento de medios publicitarios para promover ventas de productos, servicios o inmuebles, de la sociedad, para el mejor logro de sus objetivos.



- 271.- La promoción, constitución, organización, explotación, administración y forma de participación de toda clase de sociedades mercantiles, asociaciones y sociedades civiles, empresas industriales, comerciales o de servicios.
- 281.- La emisión, suscripción, aceptación y endoso de toda clase de títulos valor o títulos de crédito permitidos por la Ley.
- 291.- La adquisición, transmisión y otorgamiento por cualquier medio legal, de concesiones de cualquier tipo conferidas por autoridades federales, estatales y municipales.
- 301.- Celebrar toda clase de contratos de compraventa y distribución mercantiles.
- 311.- Obtener todo tipo de préstamos locales o financiamientos del Sistema Bancario Nacional y Extranjero, así como de personas o empresas nacionales o extranjeras.
- 321.- En general, todo acto encaminado al mejor desarrollo del bien social y que este no haya tipificado como ilegal por cualquier ordenamiento jurídico de la República Mexicana.
- 331.- Solicitar y obtener todo tipo de créditos y financiamientos para el desarrollo del proyecto, otorgando cualquier clase de garantías incluyendo la garantía hipotecaria así como también suscribir y endosar títulos de crédito en operaciones propias de la sociedad que le sea permitida por su estatuto.



24 JUN 1914

Todo... civil o mercantil que tienda a la...
...nación de los anteriores sujetos
...incluyendo la adquisición de acciones o
...participaciones en otras sociedades.



ARTICULO 5.- NACIONALIDAD: LA SOCIEDAD EN MEXICO
SE REGIRA POR LAS LEYES DEL PAIS, PARA LO CUAL LOS SOCIOS
EL CASO DE SER EXTRANJEROS CELEBRAN EL CONVENIO DE EXTRANJE
A QUE SE REFIERE LA FRACCIÓN I DEL ARTICULO 27
CONSTITUCIONAL.-

Esta sociedad es mexicana, los socios fundadores o los
futuros pueden ser extranjeros y por este acto se utilizan
formalmente con la Secretaría de Relaciones Exteriores a
considerarse como Nacionales, respecto de las acciones de la
sociedad que adquieran o de las que sean titulares; así como
de los bienes, derechos, concesiones, participaciones o
intereses de que sea titular la sociedad, o bien de los
derechos y obligaciones que deriven de los contratos que sean
parte de la propia sociedad con autoridades mexicanas; y a no
invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos, país la
pueda en caso contrario de perder en beneficio de la nación las
participaciones sociales que hubieren adquirido.

CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

ARTICULO 6.- 1.- El capital social es variable y
estará integrado por los siguientes series de acciones:

1.- CAPITAL MINIMO.- El capital mínimo sin derecho
a retiro es de \$ 52,323,264.00 (CINCUENTA Y DOS
MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL OCHOCIENTOS

SESENTA Y CUATRO NUEVOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) representado por 22'323,264 acciones ordinarias, nominativas, con derecho de voz y voto y con valor nominal de \$81.00 (UN NUEVO PESO 00/100 MONEDA NACIONAL), cada una, totalmente suscritas y pagadas por los accionistas fundadores quienes suscriben el capital mínimo de la siguiente forma:

ACCIONISTAS	ACCIONES SERIE "A"	ACCIONES SERIE "B"	IMPORTE	PORCENTAJE
ZELA SERVICIOS S.A. DE C.V.	30'600,000		\$250'000,000.00	77.742
MIEMBROS DEL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS		22'323,264	\$22'323,264.00	42.662
TOTALES	30'600,000	22'323,264	\$472'323,264.00	100.0

El capital social de que se habla es suscrito por los Representantes del Ejido, en nombre y representación de las personas físicas que integran el Nucleo de Población denominado SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS y cuyos nombres, porcentajes y cantidades se pliegan en el Anexo número 5 (seis) que forma parte integrante de la presente Escritura.

El capital mínimo llo podrá ser aumentado o disminuido por resolución de la Asamblea General Extraordinaria de



ACCIONISTAS CON SUJECION A LAS DISPOSICIONES APLICABLES DE LA Ley General de Sociedades Mercantiles.

Los socios fundadores renuncian en este acto a los derechos en el reparto de utilidades a que se hace mencion en el articulo 105 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en consecuencia no se remiten en la SOCIEDAD los bonos de fundacion a que se hace mencion en el articulo 106 de la citada Ley.

2.- CAPITAL VARIABLE.- La parte variable del capital no tiene limite y estara representado por acciones nominativas ordinarias, con derecho de voz y voto y con valor nominal de \$1.00 (UN NUEVO PESO POR 100 MONEDA NACIONAL), cada una, y seran siempre de la Serie "C", debiendo agregarse en cada aumento o movimiento social un numero de identificacion posterior a la "C" para quedar identificado el mismo, estas acciones deberan ser suscritas por personas fisicas de nacionalidad mexicana o por sociedades mexicanas legalmente constituidas, ya sea con clausula de inclusion o exclusion de extranjeros.

1.- APORTACION EN ESPECIE.- EL SR. MANUEL MARINES REYES, SRA. MARIA ISABEL GARCIA SILVA Y TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ en su caracter de Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal del Ejido San Antonio de los Bravos, de Torreon, Coah., y con la autorizacion de la Asamblea General de

Ejidatarios de fecha 6 de julio de 1994 y la Asamblea del 25 de Agosto del mismo año y también de conformidad con los antecedentes expuestos en la presente escritura, formalizan su aportación a la sociedad aportando y entregando libre de todo gravamen y responsabilidad agraria, la superficie de terreno delimitada y señalada como tierra de uso común, consistente en 535-32-9174 quinientas treinta y cinco hectáreas treinta y dos áreas, noventa y un centiáreas setenta y cuatro centímetros de terreno. La aportación se hace en términos de los artículos 75 de la Ley Agraria vigente, aportación que viene precedida del procedimiento que el mismo artículo señala, cuya superficie, medidas y linderos se señalan en el plano que ha sido levantado por el ING. HUMBERTO LEONIDES SIFUENTES SANCHEZ, aprobado por el Registro Agrario Nacional y con la aprobación además de los vecinos colindantes; plano que firmado por las partes se agrega al Apéndice del protocolo de esta escritura formando parte integrante de ella.

De conformidad con el avalúo practicado por la Institución de Crédito autorizada, la superficie aportada tiene un valor de \$22'323,264.00 (VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTITRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO NUEVOS PESOS 00/100 M.N.)



Que el Eido de los Bravos de Torreon, y los terrenos antes de dicho núcleo de población, que comparecen en la presente Escritura, aportan y afectan en forma irrevocable, a la sociedad CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO, S.A. DE C.V., la superficie antes señalada para desarrollo y venta de ellos, y para el cumplimiento de fines sociales de la misma, estando concientes de que tienen destino agrícola, forestal o ganadero, por lo tanto, conformidad con el artículo 125 fracción II y pueden disponer y destinar la tierra señalada a fines distintos a los que se refiere dicha fracción y pactar libremente el objeto social.



El Comisariado Ejidal compareciente recibirá los títulos accionarios de la Serie "B" que acredita a los accionistas como socios de la empresa, en relación con su aportación del terreno, dentro del término que señala el artículo 141 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, mientras tanto dichos títulos permanecieran en depósito en la sociedad.

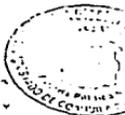
Todas las acciones del capital mínimo o del variable, serán de igual valor nominal y conferirán iguales derechos y obligaciones a sus tenedores en relación a las utilidades o pérdidas de la sociedad, conforme a este Estatuto, quedando establecido que no obstante que el Ejido tenga un 42.66% cuarenta y dos punto sesenta y seis por ciento de las acciones representativas de la parte fija (Serie "B") y derecho para suscribir hasta ese porcentaje en la parte variable del capital social de la sociedad, no obstante esto ~~INDICA RESERVA~~ ~~A CREDITO COMO RESERVA DE SOCIEDAD EL DE \$170,000.00~~ ~~CONFINIO~~ ~~VEINIE MIL NUEVOS PESOS CON CIENTO OCHENTA Y SEIS Y 66/100~~

recibir el 50% cincuenta por ciento de las utilidades de la
sociedad, entendiéndose como utilidad la cantidad neta que
procede de la venta de los terrenos ya desarrollados y después de
haberse rebajado el precio de garantía pactado y de rebajados
los gastos propios del desarrollo, comercialización y de la
administración de la sociedad. Cada acción conferirá a su
titular un voto. El ejercicio de los privilegios de acciones "A",
"B" y "C" deberá sostenerse que las acciones serie "B" tienen
derecho al 50% de las utilidades de la sociedad y el pago del
precio de rescate correspondiente.

La adquisición de una acción de la sociedad implicará
la sumisión incondicional a este Estatuto y a cualquier
resolución válida adoptada por los órganos de la sociedad, así
como a los derechos y obligaciones propios que les
correspondan a las diversas series de acciones.

Las acciones de la Serie "A", "B" y "C" sólo podrán ser
suscritas por las personas físicas, sociedades e instituciones
que a continuación se señalan:

- a).- Los socios fundadores en los términos,
proporciones y condiciones, que han quedado
establecidas.
- b).- Las personas físicas de nacionalidad
mexicana.
- c).- Cualquier clase de sociedad mercantil
mexicana constituida con cláusula de admisión
o de exclusión de extranjeros.
- d).- Instituciones Mexicanas de Crédito, de
Fianzas, de seguros y sociedades mexicanas de



que no podrán conforme a las leyes
respectivas al amparo de concusiones
expedidas por la Secretaría de Hacienda y
Crédito Público, previa autorización que esta
les expida para tal efecto.

el.-

Otras personas físicas, sociedades
instituciones que conforme a las
mexicanas aplicables tengan capacidad
para adquirir dichas acciones.



La parte variable del capital podrá ser aumentada o
disminuida según lo determine la Asamblea General
Extraordinaria de Accionistas o el Consejo de Administración,
debiendo cumplirse los requisitos que señala la Ley General de
Sociedades Mercantiles, y además los que se fijan más adelante
en el capítulo de Aumentos y Disminuciones del Capital.

En caso de aumento al capital social tanto en su parte
fija como en su parte variable los tenedores de las acciones
"A" y "B" de la sociedad tendrán preferencia en proporción al
número de acciones de las series de que sean propietarios para
suscribir las nuevas acciones que hayan de ser puestas en
circulación, siempre que deban ser pagadas en efectivo,
debiendo ejercitar este derecho de preferencia dentro de los
30-treinta días siguientes a la fecha en que fehacientemente
se haga del conocimiento de los accionistas la posibilidad de
ejercer ese derecho, o bien, dentro de los 30 treinta días
siguientes a la fecha en que se publique en el Periódico
Oficial del domicilio social, un aviso en que se dé a conocer
a los accionistas, la resolución de la Asamblea que hubiere
acordado el aumento de capital de la sociedad en su parte

fija, o de la resolución de la Asamblea, que hubiere acordado poner en circulación acciones representativas de la parte variable del capital.

En caso de que cualquiera de los accionistas desee vender o enajenar las acciones de que sea titular, deberá dar aviso por escrito, al Consejo de Administración o al Administrador Único, con 90 noventa días de anticipación a fin de que el Órgano Administrativo correspondiente, lo haga saber a los demás accionistas, para el efecto de que en igualdad de circunstancias, en la venta, estos sean preferidos a cualquier extraño de la sociedad. Los accionistas que deseen hacer valer la preferencia de que se trata, tendrán derecho a adquirir las acciones respectivas, en proporción a las que sean titulares. La infracción a lo dispuesto en este párrafo, producirá como efecto la nulidad de la enajenación o venta de las acciones correspondientes.

Queda estrictamente prohibido el constituir gravámenes o derechos reales de garantía de ninguna especie, y bajo ningún título sobre las acciones que representan el capital social de la sociedad, ya sea en su parte fija o en su parte variable. Cualquier acto jurídico que se realice con violación a lo anterior, será nulo de pleno derecho y no obligará a la sociedad frente a terceros ni, en su caso, se reconocerá a terceros como accionistas o como acreedores de la sociedad, ni como causahabientes de los accionistas que hubieran incurrido en tal violación a este Estatuto Social, ni, en suma, se reconocerá a dichos terceros calidad jurídica alguna frente a la sociedad. Cualquier gasto o costa que llegue a producirse en

de Inversión Extranjera, y el texto del artículo Sexto de este Estatuto. Serán firmados por cualesquiera de dos de los Consejeros designados para tal efecto, o, en su caso, por el Administrador.

ARTICULO 9.- La Sociedad podrá amortizar acciones con utilidades repartibles, acatando el artículo 176 de la Ley de Sociedades Mercantiles, y demás relativos, y en su lugar podrán emitirse acciones de goce.

A D M I N I S T R A C I O N

ARTICULO 10.- La Administración de la Sociedad estará a cargo de un Consejo de Administración de siete miembros, o bien de un Administrador Unico, según lo determine la Asamblea Ordinaria en cada caso. Si se opta por el sistema de Consejo de Administración, cualquier accionista o grupo de accionistas que representen cuando menos el 12% del capital social suscrito y pagado tendrán derecho a nombrar un Consejero Propietario y su respectivo suplente. No obstante que los accionistas tenedores de las acciones Serie "B" reduzcan su porcentaje inicial del 42.66% cuarenta y dos punto sesenta y seis por ciento sobre el capital social suscrito y pagado conservará el derecho de nombrar un mínimo de tres Consejeros Propietarios y sus respectivos suplentes. Habrá el número de Consejeros Suplentes que la propia Asamblea Ordinaria determine, los que entrarán en funciones en los casos y de la manera que ésta resuelva. El Consejo de Administración funcionará válidamente siempre y cuando se encuentren reunidos más de la mitad de sus miembros y sus resoluciones serán



caso de que sea necesario, judicial o extrajudicialmente para hacer cumplir y respetar lo aquí establecido será por cuenta del accionista que haya dado lugar a ello. Esta prohibición deberá asentarse en el libro de los Certificados Provisionales y de los títulos definitivos que se emitan.



ARTICULO 7.- El retiro parcial o total de aportaciones de los socios con acciones "C" deberá notificarse a la sociedad de manera fehaciente, y no surtirá efectos hasta el fin del ejercicio anual en curso, si la notificación se hace antes del último trimestre, y hasta el fin del ejercicio siguiente, si se hiciera después.

No podrá ejercitarse el derecho de separación cuando ésta tenga como consecuencia reducir a menos del mismo el capital.

Todo aumento o disminución del capital social deberá inscribirse en el libro que al efecto llevará la sociedad.

Se llevará además, el libro de Registro de Acciones a que se refiere el artículo 129 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como el de actas del consejo y los de registro y control fiscal o contables, como son el de Diario, el de Mayor, el de Inventarios y Balances, así como el de Inversiones Extranjeras.

ARTICULO 8.- Los títulos de las acciones contendrán las inserciones que exigen los artículos 125 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y los relativos aplicables de la Ley

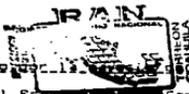


...das y obligarian a ... cuando el acuerdo
 ...ado por la mayoría de los Consejeros presentes, en caso
 ...ndale el Presidente del Consejo decidirá con voto de calidad.
 Para que las sesiones del Consejo de Administración sean
 válidas y obliguen a la sociedad, deberá citarse en forma
 personal a cada uno de sus miembros, para lo cual el
 Presidente o Secretario del mismo o los Consejeros que
 convoquen deberán citar por escrito, ya sea por telegrama,
 carta certificada o aviso escrito personal a cada uno de los
 miembros que lo integran.

El Consejo se reunirá cuando menos cada mes a solicitud
 del Presidente del Consejo o de dos Consejeros representantes
 de cualquiera de las dos series de acciones.

ARTICULO 11.- Al nombrar a los Consejeros, la Asamblea
 determinará quienes deberán fungir como Presidente y como
 Secretario; y solo cuando no lo hiciera, electura a los
 nombramientos el propio Consejo, en la primera reunión que
 celebre. El Secretario del Consejo podrá ser o no uno de los
 Consejeros.

ARTICULO 12.- Los Consejeros o en su caso el
 Administrador, durarán en su cargo un año pudiendo ser
 reelectos; y garantizarán las responsabilidades que pudieren
 contraer en el desempeño de sus cargos solo cuando la Asamblea
 que los nombre o los ratifique así lo exija y en los términos
 que la misma fije. El Consejo de Administración y los
 Consejeros serán válidos y obligarán a la sociedad desde su
 instalación.



...del Consejo de Administración o en su caso el Administrador Unico, tiene las facultades que las Leyes otorgan a los de su clase, sin limitación por lo que podrá llevar a cabo los actos que no estén reservados a las Asambleas y que sean necesarios o convenientes, a su juicio para realizar los objetos sociales. Gozan el efecto de un PODER GENERAL para representar a la Sociedad, Judicial y extrajudicialmente y ante cualquier persona y autoridad para actos de ADMINISTRACION Y DE DOMINIO, así como para PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales, con las especiales que requieren cláusula especial conforme a la Ley, sin limitación alguna y con la amplitud a que aluden los tres primeros párrafos del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Coahuila. Consecuentemente tiene las facultades a que se refiere el artículo dos mil quinientos ochenta y siete del citado ordenamiento vigente y sus correlativos del Código Civil para el Estado de Coahuila. Podrá otorgar avales en asuntos relacionados con los objetos y actividades de la sociedad, otorgar y suscribir títulos de crédito también para asuntos





relacionados de la sociedad, desistirse del juicio de amparo, así como presentar y ratificar querrelas y denuncias de índole penal, desistirse de las primeras y otorgar perdones, constituirse en parte civil y coadyuvar con el Ministerio Público. El Consejo Administrativo o el Administrador Único en su caso dirigirá el negocio, representará a la sociedad y llevará la firma social. Queda facultado para conferir y revocar poderes generales o especiales. La Asamblea Ordinaria podrá ampliar o restringir las facultades del Consejo o del Administrador en su caso.

ARTICULO 14.- El Administrador o el Consejo de Administración y la Asamblea, podrá designar directores, Gerentes o Subgerentes a quienes fijará los títulos que usarán y sus atribuciones, facultades, obligaciones y sueldos. A falta de facultades expresas, tendrán las que les conferen otorgan a los de su clase, incluyendo un PODER GENERAL para actos de ADMINISTRACION y para FLEITOS Y COBRANCIAS, estos funcionarios caucionarán su manejo solo cuando el órgano que los nombra o los ratifique así lo exija y en los términos que él mismo fije. Cuando no hubiere Gerente, el Presidente del Consejo (si existiere Consejo), hará sus veces, con amplias facultades de ADMINISTRACION y para FLEITOS Y COBRANCIAS, para delegar estos poderes que se le confieren o revocar los mismos y se le otorga además poder para otorgar y suscribir los títulos de crédito que requiera estrictamente la administración normal de los negocios sociales. El Administrador podrá usar el título de Director General.



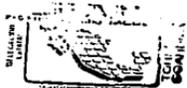
VIGILANCIA

ARTICULO 15.- La vigilancia de la sociedad se encomienda a dos Comisarios Proprietarios con sus respectivos suplentes. Uno de ellos designado por los Accionistas de la Serie "A" y el otro por el EJIDO, este ultimo informará directamente a la Asamblea del Ejido con las funciones de vigilancia que prevee la Ley General de Sociedades Mercantiles y si el Ejido o los Ejidatarios no lo designaren la Procuraduría Agraria deberá hacerlo bajo su responsabilidad. Sólo podrán ser Comisarios las personas de nacionalidad mexicana que tengan título de Contador Público, Licenciados en Administración, Licenciados en Economía o Actuarios con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Que durarán en su cargo un año, pudiendo ser reelectos por otro periodo igual, pero en todo caso, continuarán válidamente en sus funciones hasta que la persona o personas designadas para substituirlos tomen posesión de su cargo. Para ejercer sus funciones caucionarán sus manejos sólo cuando la Asamblea que lo nombró o lo ratifique así lo exija y en los términos que la misma fije. Las minorías tendrán para el efecto de designarlo, los derechos que la Ley les concede. Los Comisarios actuarán siempre en forma mancomunada y podrán actuar separadamente cuando su actuación sea la de informar a la clase de Accionistas que lo nombró.

INFORMACION Y ESTADOS FINANCIEROS

ARTICULO 16.- Los ejercicios sociales comprenderán un año que se contará del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año.



libremente hubiere determinado o determinare para crear o incrementar otras reservas: d).- Se decretará como dividendo a los accionistas la cantidad que la Asamblea acordare en proporción al importe exhibido, a la fecha de la exhibición al número de sus acciones; e).- El remanente se consuntivará como utilidades por aplicar. Los dividendos se pagarán contra cupones de las acciones, a menos que la Asamblea, el Administrador o el Consejo acuerde otra forma de comprobación. Las pérdidas se limitarán al importe de las suscripciones. Los fundadores, como tales, no se reservan participación especial en las utilidades, ni otro privilegio, salvo las acciones Serie "B", las cuales tendrán derecho al pago del precio de garantía de ₡120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) por hectárea vendida y también al pago del 50% de las utilidades en los términos a que se refiere el Apartado 3 del artículo Sexto de este Estatuto. En caso de venta de la Sociedad, Luxica, quedará a cargo de las Sociedades que los accionistas conformen al momento de su liquidación.

Los Estados financieros correspondientes al ejercicio social que deberán presentarse a la Asamblea Ordinaria de Accionistas, deberán ser invariablemente auditados por Contador Público externo, el cual será designado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A S A M B L E A S

ARTICULO 19.- La Asamblea General de Accionistas, es el órgano supremo de la Sociedad, y en consecuencia, podrá acordar, ratificar o rectificar los actos u operaciones de

libremente hubiere determinado o determinare para crear o incrementar otras reservas: d).- Se decretará como dividendo a los accionistas la cantidad que la Asamblea acordare, en proporción al importe exhibido, a la fecha de la exhibición y al número de sus acciones: e).- El remanente se conservará como utilidades por aplicar. Los dividendos se pagarán contra cupones de las acciones, a menos que la Asamblea, el Administrador u el Consejo acuerde otra forma de comprobación. Las pérdidas se limitarán al importe de las suscripciones. Los fundadores, como tales, no se reservan participación especial en las utilidades, ni otro privilegio, salvo las acciones Serie "B", las cuales tendrán derecho al pago del precio de garantía de \$4120,000.00 (CIENTO VEINTE MIL NUEVOS PESOS 00/100 M.N.) por hectárea vendida y también al pago del 50% de las utilidades en los términos a que se refiere el Apartado 3 del artículo Sexto de este Estatuto. En caso de que la Sociedad tuviera pérdidas fijas, se cubren por los accionistas conforme al porcentaje de sus participaciones.

Los Estados financieros correspondientes al ejercicio social que deberán presentarse a la Asamblea Ordinaria de Accionistas, deberán ser invariablemente auditados por Contador Público externo, el cual será designado por el Consejo de Administración de la Sociedad.

A S A M B L E A S

ARTICULO 19.- La Asamblea General de Accionistas, es el órgano supremo de la Sociedad, y en consecuencia, podrá acordar, ratificar o rectificar los actos u operaciones de



debiendo designar en las resoluciones la o las personas que
la misma designe, o bien el Administrador o el Consejo de
Administración o su Presidente.



ARTICULO 20.- Las facultades de la Asamblea
condiciones para la validez de sus deliberaciones o
resoluciones, se regirán por los artículos 178 al 206 de
Ley General de Sociedades Mercantiles, en cuanto no se opongan
a lo establecido en este instrumento. La retribución del
Administrador o de los Consejeros y de los Comisarios, se
cargará a gastos de la sociedad y será acordada por la
Asamblea.



ARTICULO 21.- El Administrador Unico o el Consejo de
Administración por conducto de su Presidente o Secretario,
convocará a Asamblea, publicando un aviso en el periodico
oficial del Estado de Coahuila o en uno de los periódicos de
mayor circulación de la ciudad de Torreón, Coah., con una
anticipación de no menor de tres días al señalado para la
celebración de la Asamblea, salvo que en esta se fueren a
tratar las cuentas o informes financieros, pues entonces, la
convocatoria se publicará con una anticipación no menor de
quince días; el Consejo de Administración o el Administrador
Unico en su caso, o quien convoque a Asamblea Ordinaria o
Extraordinaria deberá notificar por escrito mediante carta
certificada o telegrama a cada uno de los socios en el
domicilio que tenga señalado en el libro de registro de
acciones y accionistas que lleve la sociedad en el que le ha de
saber el día, hora y lugar, en donde se efectuará dicha
Asamblea, así como el orden del día de dicha convocatoria. La
Asamblea que se celebre en contravención y con la falta de
aviso escrito a los socios será nula.

ARTICULO 22.- Para ser admitido en la Asamblea, el tenedor de las acciones depositará éstas o el certificado de depósito de las mismas, que para el caso expida institución de crédito, en las oficinas de la compañía o en el lugar que designe la convocatoria, cuando menos la víspera del día señalado para su celebración. El recibo de depósito correspondiente, que servirá de constancia de admisión para la Asamblea, expresará el nombre del accionista depositante así como el número y clase de acciones que ampare. Antes de instalarse la Asamblea, quien deba presidirla, nombrará uno o más escrutadores que harán el cómputo de las acciones representadas en ella, teniendo a la vista las constancias de admisión y los asientos del libro de registro, por lo que hace a los títulos nominativos, el escrutador o escrutadores levantarán una lista de los accionistas presentes o representados, con mención del número de acciones que cada uno represente, para firmar dicha lista a los interesados y certificarán su exactitud al calce. Concluida la Asamblea, se devolverán los títulos o los certificados de depósito, contra entrega de las constancias de admisión. Si todos los accionistas presentes firmaren el acta que se levante y en ésta se mencionan sus nombres y participaciones, no será necesaria la lista de asistencia.

ARTICULO 23.- Los accionistas podrán ocurrir a las Asambleas por sí o por apoderado general o especial. En el último caso, bastará que se acredite la representación, con una carta poder firmada ante dos testigos. No podrá ser Apoderado el Administrador o los Consejeros, el Comisario ni los Gerentes. Cuando dos o más personas fueren copropietarios



información y en general los asuntos que la Ley General de Sociedades Extraordinaria de Accionistas, resolverá por mayoría de los representantes de la serie "B".



ARTICULO 24.- Hecho constar por el o los escrutadores que hay quórum, el Presidente declarará instalada la Asamblea, y se procederá a tratar los puntos del ORDEN DEL DIA, las votaciones serán económicas por regla general, pero se computarán nominalmente o por cédula, cuando se trate de exigir responsabilidades a los funcionarios de la compañía o cuando lo pidan accionistas que representen cuando menos el diez por ciento del capital social.

ARTICULO 25.- En las votaciones, cada acción de la Serie "A" o "B" se contará como un voto.

ARTICULO 26.- Será Presidente de la Asamblea el Administrador o en su caso, el Presidente del Consejo, y en su defecto, la persona que nombren los accionistas en el Acto. Será Secretario de la Asamblea el del Consejo, y en su defecto, quien designe en ese momento la persona que presida. De toda sesión de Consejo o celebración de Asamblea, se levantará un acta que incluirá las resoluciones tomadas. Será autorizada por el Presidente y por el Secretario. También firmará el Comisario que concurra. Las copias certificadas, certificaciones o extractos que se extiendan de las Actas de Asamblea o de Consejo, serán autorizadas por el Presidente y el Secretario respectivos.

De un certificado de acciones, para poder ser representadas y votar en la Asamblea, tendrá que nombrar representante común de entre ellas.

QUORUM DE INSTALACION Y VOTACION. - En las Asambleas cada acción dará derecho a un voto, la Asamblea Ordinaria de Accionistas se considerará legítimamente instalada a virtud de primera convocatoria si en ella concurren accionistas que representen cuando menos, la mitad del capital social y las resoluciones serán válidas cuando se tomen por mayoría de los votos presentes. Si la Asamblea no pudiere celebrarse en el día señalado para la reunión, se hará una segunda convocatoria con expresión de esta circunstancia y las resoluciones podrán ser adoptadas cualquiera que sea el número de acciones representadas. La Asamblea Extraordinaria de Accionistas se instalará legítimamente en virtud de primera convocatoria, si en ella están representadas por lo menos las tres cuartas partes del capital social y las resoluciones se tomarán por el voto de las acciones que representen la mitad de dicho capital. Si por cualquier circunstancia la Asamblea Extraordinaria no pudiere celebrarse el día señalado, se hará una segunda convocatoria con la expresión de esta circunstancia y las decisiones se tomarán por el voto favorable del número de acciones que representen por lo menos la mitad del capital social.

Si al adoptarse en las Asambleas, ya sean Ordinarias o Extraordinarias, resoluciones de cualquier índole, hubiere empate en los votos emitidos, el Presidente tendrá en todo caso, voto de calidad. Cualquier modificación de los estatutos de la SOCIEDAD referente al objeto social,



DE LOS AUMENTOS DE CAPITAL



ARTICULO 27. Las Asambleas Generales

Extraordinarias de Accionistas podrán acordar aumentos o disminuciones al capital social, sin embargo, no podrán establecer ningún aumento antes de que las acciones emitidas previamente, hayan sido íntegramente pagadas.

Cualquier incremento al capital social deberá ser resuelto por la Asamblea Extraordinaria de acciones y deberá sujetarse a lo siguiente:



- 1.- Los aumentos de capital requerirán del voto afirmativo de las acciones de la serie "B", adoptado por la simple mayoría de los representantes de dicha serie "B".
- 2.- En el caso de que el capital contable de la SOCIEDAD sea mayor que el capital social, por superávits generados por revaluaciones de activos, utilidades no repartidas u otras partidas, previamente al aumento de capital, la Asamblea Extraordinaria de accionistas procederá a la capitalización de tales superávits.
- 3.- Los accionistas de la serie "B" tendrán derecho preferente, en proporción al número de sus acciones, para suscribir las acciones serie "C" que se emitan en caso de aumento de la parte variable del capital. Dicho derecho lo podrán ejercer dentro de los 30 días naturales siguientes a la publicación, en el periódico oficial del domicilio de LA SOCIEDAD, del acuerdo de la Asamblea sobre el aumento del capital.

4.- En el supuesto de una disminución al capital social, se requerirá el voto afirmativo de las acciones de la serie "B", adoptado por simple mayoría de los representantes de dicha serie "B".

Igualmente no podrán acordar aumentos o disminuciones al capital social ni aprobarse reducciones ni amortizaciones accionarias, cuando con dichos movimientos se pierda la protección de las series que lo conforman y a que se refiere este Estatuto en su Artículo 6, sin embargo, si podrá establecer un movimiento de las características anteriores, cuando con ello se incremente la proporción de la Serie "A" o "B", del Capital Social a más del 60% (sesenta por ciento) establecido para dichas series.

2.- En los casos de aumento de capital, las Asambleas de Accionistas que deban conocer de ellos, fijarán los términos, bases y condiciones de pago en que deberán llevarse a cabo, en la inteligencia de que los accionistas podrán ejercer, dentro de sus respectivas series, el derecho de preferencia que dispone el artículo 132 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

3.- Si dentro del plazo que la Asamblea establezca para la suscripción y pago del aumento, algunos accionistas deciden no ejercer su derecho de preferencia, los demás de la misma Serie podrán hacerlo, debiendo manifestar el número de acciones que deseen suscribir. Si la oferta de suscripción excede al número de acciones disponibles, estas se

aumentos de capital, personalmente, por conducto de un Corredor Publico o por correo certificado, en el cual se tengan señalado en el Libro de Registro de Accionistas que lleve la Sociedad y los accionistas, el ejercicio sus derechos para suscribir el aumento establecido, dentro de los 15 (quince) dias hábiles contados a partir de la notificación que se les haga.



DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD

ARTICULO 28.- Para disolver y liquidar la sociedad se observará lo ordenado por la Ley General de Sociedades Mercantiles, disuelta la sociedad, se pondrá en liquidación, que estará a cargo de uno o más liquidadores, que procederán según las bases fijadas por la Asamblea, y en defecto de tales bases, conforme a la Ley de la materia, sin dejar de observar que en caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de Población Ejidal y los Ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierras en pago de lo que les corresponda en el haber social, siempre y cuando la sociedad hubiese ya liquidado el costo del desarrollo de las tierras aportadas y los gastos de administración de la sociedad, así como también haber recuperado las cantidades que tenga anticipada a los socios como anticipo de utilidades.

ARTICULO 29.- Para todo lo no previsto en esta escritura, se aplicarán las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles en lo relativo a la naturaleza de las



distribuirán entre los accionistas solicitantes, de tal forma que queden iguales sus proporciones accionarias, dentro de cada serie: es decir, la suscripción a que tendrá derecho deberá ser proporcional al porcentaje que entre ellos les resulte tomando en cuenta su participación accionaria, pero en relación con las acciones disponibles. En caso de que solo un accionista ejerza ese derecho, dicho accionista podrá suscribir y pagar el aumento en su totalidad.

Si al aceptarse un aumento de capital, los accionistas de una serie no ejercen su derecho de preferencia a suscribirlo, el mismo pasará a los accionistas de las otras series que tengan capacidad legal para hacerlo, quienes ejercerán tal derecho en la forma proporcional que les corresponda de conformidad con el monto de sus aportaciones a la fecha del aumento, otorgándoseles el mismo plazo a que se refiere el inciso 2 (dos) anterior, si dentro de tal plazo, algunos accionistas deciden no ejercer su derecho de preferencia, los demás podrán hacerlo debiendo manifestar el número de acciones que desean suscribir, si la oferta de suscripción excediera al número de acciones disponibles, estas se distribuirán entre los accionistas solicitantes, en la misma forma a que se refiere el párrafo anterior. Igualmente si sólo uno ejerce su derecho, el podrá suscribir y pagar totalmente el aumento. En caso de que no se suscriba el aumento en su totalidad, se acordará la reducción de capital y la cancelación de acciones que corresponda a la parte no suscrita, no pudiéndose ofrecer a terceros ajenos a la sociedad, a menos que así se apruebe por quienes representen el 60% (sesenta por ciento) del capital social suscrito y pagado.

4.- A los accionistas que no hayan estado presentes en la Asamblea de merito, se les notificarán los acuerdos sobre



...edades anónimas de capital, así como y
 disposiciones de la Ley Agraria, y demás ordenamientos
 legales aplicables para el Distrito Federal y el Estado de
 Coahuila.

ARTICULO 30.- PERMISO DE LA SECRETARIA DE RELACIONES
 EXTERIORES.- En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo
 27 (veintisiete) Constitucional, y demás disposiciones
 relativas, los otorgantes me exhibieron para su
 protocolización e inserción en este instrumento, el siguiente
 documento que dejo original en el apndice de su protocolo
 marcado con el numero de esta Escritura y la letra o folio que
 le corresponde, el cual transcribo y que textualmente dice:



*** Al margen superior izquierdo SELLO DE GOMA CON EL
 ESCUDO NACIONAL QUE DICE: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.-
 SECRETARIA DE RELACIONES EXTERIORES.- MEXICO.- PERMISO
 05000968.- EXPEDIENTE 940500976C.- FOLIO 1098.- En atención a
 la solicitud presentada por el C. EDUARDO GUERRA SEPULVEDA,
 esta Secretaría concede el permiso para que al constituir la
 persona moral solicitada se utilice la denominación CIUDAD
 NAZAS SAN ANTONIO SA DE CV.- Este permiso, quedará condicio-
 nado a que en la escritura constitutiva se inserte la cláusula
 de exclusión de extranjeros prevista en el Artículo 10 u el
 convenio que señala el Artículo 31, ambos del Reglamento de la
 Ley para Promover la Inversión Mexicana y Regular la Inversión
 Extranjera.- El Notario Público o Corredor Mercantil ante
 quien se protocolice este permiso, deberá dar aviso a la
 Secretaría de Relaciones Exteriores dentro de los 90 días habi-
 les a partir de la fecha de autorización de la escritura sobre
 el uso del permiso o, en su caso, del convenio sobre la
 renuncia a que se hace referencia en el párrafo que antecede.-

EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS
TORREON, COAH.

04 DE NOVIEMBRE DE 1994.

LIC. MIGUEL ANGEL ORDAZ
SUBDELEGADO DE CERTIFICACION Y TITULACION
EN FUNCIONES DE ENCARGADO DE LA DELEGACION
REGISTRO AGRARIO NACIONAL
P R E S E N T E . -

EN VIRTUD DE QUE LA ASAMBLEA DE ESTE EJIDO APRUBÓ LA APORTACION DE LA TIERRA DE USO COMÚN PARA LA CREACION DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL, RUEGO A USTED SE SIRVA DAR DE BAJA LA SUPERFICIE TOTAL DE ESTAS TIERRAS QUE SE AMPARAN CON LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS SOBRE LAS TIERRAS DE USO COMÚN DE TODOS LOS EJIDATARIOS EXPEDIDOS POR ESA INSTITUCIÓN.

A T E N T A M E N T E

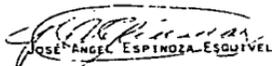
EL COMISARIADO EJIDAL


MANUEL MARTINES REYES



Comisariado Ejidal del
Asentamiento de los Bravos
de Torreon, Coahuila

CONSEJO DE VIGILANCIA


JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL



REGISTRO AGRARIO NACIONAL

INSTITUTO ADMINISTRATIVO DE REGISTROS DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

SOLICITUD DE TRAMITE



DATOS DEL SOLICITANTE

NOMBRE C. LUIS MARIA CALINDO RODRIGUEZ ESTADO CAMBUIA
 IDENTIFICACION CRSD - IFE NO. 0318060 MUNICIPIO TORREAN
 PUESTO GESTOR EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVOS

DERECHOS NS 22-03
 L.F.D. ART. _____
 NUMERO 711
 FECHA -07/11/94
 HORA -10:55-04

ACTOS JURIDICOS A REGISTRAR

- 01 REGLAMENTO
- 02 ASAMBLEA
- 03 RECONOCIMIENTO DE LA COMUNIDAD
- 04 PLANOS
- 05 NUEVOS EJIDOS
- 06 OPERACIONES DE ENAJENACION
- 07 OPERACIONES DE CESION DE DERECHOS
- 08 OTORGAMIENTO EN GARANTIA DEL USUFRUCTO
- 09 INSCRIPCION DE SOCIEDADES
- 10 CONVERSION DE TIERRAS DOMINIO PLENO A EJIVAL
- 11 TERRENOS NACIONALES Y BALDOS
- 12 COLONIAS AGRICOLAS Y GANADERAS
- 13 RESOLUCIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS
- 14 DECRETOS DE EXPORTACION
- 15 _____

EXPEDICION Y CONSTANCIAS

- 01 CERTIFICADO PARCELARIO
- 02 CERTIFICADO DE TIERRAS DE USO COMUN
- 03 TITULO DE PROPIEDAD DE SOLAR URBANO
- 04 TITULO DE PROPIEDAD PREDIAL
- 05 PLANO INDIVIDUAL PARCELARIO
- 06 PLANO DE SOLAR URBANO
- 07 PLANO DE PREDIO
- 08 LISTA DE SUCESORES
- 09 CONTROL DE SOCIEDAD MERCANTIL
- 10 CONTROL NOMBRES ACCIONES "1"
- 11 ACTA DE ASAMBLEA
- 12 REGLAMENTO INTERNO Y ACTA COMUNIDADES
- 13 NOTIFICACION DE ENAJENACION PARCELAS
- 14 SOLICITUD DE DOMINIO PLENO
- 15 _____

9

DOCUMENTOS QUE SE ANEXAN:

- PAGO DE JUSTICIA
- SOLICITUD
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

NUMERO DE DOCUMENTOS
 QUE SE ANEXAN _____

CANCELACIONES

- _____
- _____

ANTECEDENTES

- _____
- _____
- _____

CLAVE CATASTRAL

x Luis M. Caldo Ponce
 OPINION DEL JURIDICO

OPINION DEL REGISTRADOR

OPINION DEL JURIDICO



REGISTRO AGRARIO NACIONAL

ORGANO ADMINISTRATIVO DESCONCENTRADO
DE LA SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA

FOLIO AGRARIO DE TIERRAS MATRIZ 33TM00000178

DELEGACION EN EL EDO DE:
TORREON

ANTECEDENTES DE DOCUMENTOS
BASICOS DE LA PROPIEDAD, O
POSESION DE LA TIERRA.

EL C. DELEGADO DEL REGISTRO
AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO
PARA SU MATERIALIZACION REGISTRAL.

FECHA _____
NOMBRE _____
FIRMA 15/01/97

LIBRO 0 VOLUMEN 121 FOJA 454

DATOS DE IDENTIFICACION

[A] MUNICIPIO :	TORREON
[B] EJIDO :	SAN ANTONIO DE LOS BRAVO
[C] ACCION AGRARIA :	DOTACION
[D] FECHA RESOL. PRESID. :	12 DICIEMBRE 1930
[E] FECHA DIARIO OFICIAL :	05 DICIEMBRE 1940
[F] No. DE REGISTRO :	422
[G] SUPERFICIE :	577 Has. 99 as. 68.00 Cas.
[H] PLANO CATASTRAL :	E14B55X001AM
[I] BENEFICIADOS :	114
[J] REGIMEN DE EXPLOT. COLECT. :	SIN REGIMEN DE EXPLOT. COLECT.

FOLIO AGRARIO DE TIERRAS AGRARIAS
DELIMITACION Y DESTINO DE TIERRAS

N^o 31400000178

INSCRIPCION

NUM. SOLICITUD	FECHA AÑO/MES/DIA	TIPO OPERACION
3	1997/01/16	01

POR 1a. CONVOCATORIA DE FECHA 5 DE MAYO DE 1994. EN EL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVO, MUNICIPIO DE TORREON, ESTADO DE COAHUILA, EL DIA 6 DE JUNIO DE 1994, HABIENDOSE REUNIDO EL C. HECTOR SILLER Y SILLER NOTARIO PUBLICO NO. 27, CON RESIDENCIA EN LA CIUDAD DE VIESCA, COAHUILA, EN SU CARACTER DE FECDATARIO PUBLICO; EL C. ING. ALBERTO MOYEDA DAVILA REPRESENTANTE DE LA PROCURADURIA AGRARIA; MANUEL MARINES REYES, MA. ISABEL GARCIA SILVA Y TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ, EN SU CARACTER DE PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO DEL COMISARIADO EJIDAL; ASI COMO JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL, JOSE ORDAZ RODRIGUEZ Y BERNARDA LARA CASTRO, EN SU CARACTER DE PRESIDENTE Y SECRETARIOS DEL CONSEJO DE VIGILANCIA; CON UNA ASISTENCIA DE 89 EJIDATARIOS DE UN TOTAL DE 114, LO QUE CONFORMA EL QUORUM LEGAL PARA CONSTITUIR LA ASAMBLEA; EN LA QUE SE LLEVO A CABO LA DELIMITACION Y DESTINO DE LAS TIERRAS DEL EJIDO, CON 89 VOTOS A FAVOR, QUE REPRESENTAN MAS DEL NUMERO MINIMO REQUERIDO POR LA LEY, PARA VALIDAR LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

- 1.0 - SE PRESENTO EL PLANO GENERAL DEL EJIDO EXPEDIDO POR AUTORIDAD COMPETENTE, CON CLAVE UNICA CATASTRAL NO. E14851X001AM, QUE SE INSCRIBE EN EL PRESENTE FOLIO CON ESTA MISMA FECHA Y QUE AMPARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE 577 Ha. 99 a. 68.00 cas.
 - 2.0 - A PARTIR DEL PLANO MENCIONADO EN EL PARRAFO ANTERIOR, SE DIO A CONOCIMIENTO Y SE ARROJO EL PLANO INTERNO DEL EJIDO, QUE FUE ELABORADO CONFORME A LAS NORMAS TECNICAS Y DEMAS DISPOSICIONES LEGALES, ASIGNANDOSELE LA CLAVE UNICA CATASTRAL NO. E14851X001A, REALIZANDOSE SU CERTIFICACION Y PROCEDIENDOSE A SU INSCRIPCION EN EL PRESENTE FOLIO CON ESTA MISMA FECHA, QUEDANDO DELIMITADAS LAS SIGUIENTES AREAS:
 - 2.1 - AREA DE LAS TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO. EL PLANO RESPECTIVO COMPRENDE UNA SUPERFICIE DE 5 Ha. 0 a. 00 00 cas. ASIGNANDOSELE LA CLAVE UNICA CATASTRAL NO. E14851X001AL INSCRIBIENDOSE EN EL PRESENTE FOLIO CON ESTA MISMA FECHA. DICHA AREA ESTA CONFORMADA POR: ZONA DE URBANIZACION, CON SUPERFICIE DE 5 Ha. 0 a. 00 00 cas.
 - 2.2 - AREA DE LAS TIERRAS DE USO COMUN.- EL PLANO CORRESPONDIENTE AMPARA UNA SUPERFICIE DE 535 Ha. 32 a. 91.74 cas.; SEÑALANDOSE LA CLAVE UNICA CATASTRAL NO. E13G78B005AB, INSCRITO EN EL PRESENTE FOLIO CON ESTA MISMA FECHA.
 - 2.3 - AREA DE LAS TIERRAS PARCELADAS. EL PLANO ABARCA UNA SUPERFICIE DE 37 Ha. 66 a. 76.26 cas.; ASIGNANDOSELE LA CLAVE UNICA CATASTRAL NO. E14855X001A INSCRITA EN EL PRESENTE FOLIO CON ESTA MISMA FECHA.
- CONFORME A LOS ACUERDOS ANTERIORES. LA ASAMBLEA DELIMITO Y ASIGNO

**FOLIO AGRARIO DE TIERRAS AGRARIAS**N^o 31000006119

/ Aportación de Tierras a una Sociedad

INSCRIPCIONNUM. SOLICITUD
4FECHA
AÑO/MES/DIA
1997/01/16TIPO
OPERACION
06

EN 1a CONVOCATORIA CON FECHA 23 DE JULIO DE 1994 SE EFECTUO LA ASAMBLEA GENERAL DEL EJIDO SAN ANTONIO DE LOS BRAVO, MUNICIPIO DE TORREON ESTADO DE COAHUILA LA CUE SE CELEBRÓ EL DIA 25 DE AGOSTO DE 1994 CON LA ASISTENCIA DEL REPRESENTANTE DE LA PROCURADURIA AGRARIA SENOR ING. ALBERTO MOYEDA DAVILA, ANTE LA PRESENCIA DEL FEDATARIO LIC. HECTOR SILLER Y SILLER NOTARIO PUBLICO NO 27 EN VIESCA, COAHUILA, ASI COMO EL COMISARIADO EJIDAL INTEGRADO POR MANUEL MARINES REYES, MARIA ISABEL GARCIA SILVA Y TEOFILO HERNANDEZ HERNANDEZ, PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO RESPECTIVAMENTE Y EL CONSEJO DE VIGILANCIA POR JOSE ANGEL ESPINOZA ESQUIVEL, JOSE ORDAZ RODRIGUEZ Y BARNARDA LARA CASTRO, PRESIDENTE Y SECRETARIOS RESPECTIVAMENTE HABIENDOSE DETERMINADO UN QUORUM DE 89 QUE REPRESENTA EL 78 00 POR CIENTO DE LA ASAMBLEA; SE TOMARON LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

APORTAR LA TOTALIDAD DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO QUE CONSTITUYE EL USO COMUN DEL EJIDO LA CUAL ES DE 535 Ha 32 a. 91 74 ca. PARA LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD MERCANTIL DENOMINADA "CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO", S. A. DE C. V., CORRESPONDIENDO A ESA SUPERFICIE UN VALOR DE NS 22'323.264 00 (VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS VEINTRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOS PESOS 00/100), QUE EQUIVALEN AL MISMO NUMERO DE ACCIONES DE LA DENOMINADA SERIE "B" DENTRO DEL CAPITAL SOCIAL QUE SE COMPLEMENTA CON NS30'000.000.00 (TREINTA MILLONES DE NUEVE PESOS 00/100), EN ACCIONES SERIE "A" QUE APORTA LA SOCIEDAD DENOMINADA "TELASERVICIOS", S. A. DE C. V. LA TITULARIDAD DE LAS ACCIONES SERIE "B", CORRESPONDE A LOS 114 EJIDATARIOS EN LO INDIVIDUAL, TOMANDOCOMO BASE EL PORCENTAJE ASIGNADO SOBRE LA TOTALIDAD DE LAS TIERRAS DE USO COMUN EN LA ASAMBLEA DE DELIMITACION, DESTINO Y ASIGNACION DE TIERRAS EJIDALES DE FECHA 6 DE JULIO DE 1994, EL CUAL ES DE 0.87719291, Y LOS QUE SE APORTAN A LA SOCIEDAD MERCANTIL "CIUDAD NAZAS SAN ANTONIO", S. A. DE C. V., Y CUYO CUETO SOCIAL ES "URBANIZAR, FRACCIONAR, LEFICITAR, DESARROLLAR, COMPRAR, VENDER Y EN GENERAL COMERCIALIZAR CON TODA CLASE DE BIENES INMUEBLES, EN PARTICULAR LOS TERRENOS DE USO COMUN APORTADOS ASI COMO LOS QUE ADQUIERA LA SOCIEDAD", SUPERFICIE 535 Ha. 32 ca. 91.74 a.

PLANO E15B5005AB

SE ANEXO LA OPINION DE LA PROCURADURIA AGRARIA EN LOS TERMINOS DEL ARTICULO 75 DE LA LEY AGRARIA, SE FECHA, CON LA CUAL SE ANALIZO Y SE PRONUNCIÓ SOBRE LA FECHA DE REALIZACION DE LA INVERSION PROYECTADA EL APROVECHAMIENTO RACIONAL Y SOSTENIDO DE LOS RECURSOS NATURALES Y LA EQUITAD EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES QUE SE PROPUSIERON.

**TITULO DE PROPIEDAD DERIVADO DE
APORTACION DE TIERRAS DE USO
COMUN A UNA SOCIEDAD**

ANEXO 7

QUE POR INSTRUCCIONES DEL **C. ERNESTO ZEDILLO PONCE DE LEON**, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, SE EXPIDE EL PRESENTE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 75 DE LA LEY AGRARIA, QUE AMPARA LA SUPERFICIE DE _____ HA., CORRESPONDIENTES AL AREA DE USO COMUN, LAS CUALES SE APORTAN A LA:

SOCIEDAD: _____

DEL EJIDO: _____

MUNICIPIO: _____

ESTADO: _____

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS

DE CONFORMIDAD CON _____

HABIENDOSE INSCRITO EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL BAJO EL FOLIO _____

_____ A ____ DE _____ DE 199 ____

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL