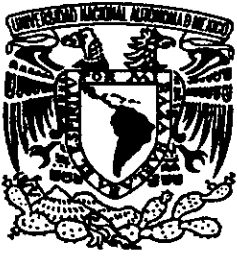


496  
29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

CAMPUS ARAGÓN

“LA INEXISTENCIA DEL DERECHO DEL  
TANTO EN LA CESIÓN DE DERECHOS  
AGRARIOS EJIDALES ”

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

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

**NICANDRO VARGAS GONZÁLEZ**

ASESOR DE TESIS :  
Dr. ROBERTO OLGUÍN GARCÍA

MÉXICO 1998

263/22

TESTS 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 mis padres:

Ma. de Jesús González de Vargas  
Y  
Nicolás Vargas Martínez

Que con su amor y sacrificio nunca dudaron en apoyar mis decisiones, cuyo recuerdo alienta mi existencia e ímpetu de realizar con éxito mis propósitos, con la intención de proseguir su obra.

A ellos, con todo mi amor.

A mi esposa:

Raquel Ramírez Rodríguez

Que con su comprensión y cariño ha hecho posible este momento.

Gracias.

A mis hijos:

Gabriel Alejandro  
Y  
Carlos Daniel

Dos tiernas razones de mi vida, fuente de inspiración, de alegría y de triunfo.

Con infinito amor.

A mis hermanos:

Angel

María de la Luz

Nicolás

Ismael

Gabriel

Héctor

Providencia

Lourdes

Por su incondicional e inapreciable apoyo.

Gracias.

A mi maestro y amigo:

Licenciado Leovigildo Cantú Guerra

Por su valioso apoyo y atinada orientación en el desempeño y práctica de la carrera de leyes.

Con respeto y admiración.

A mi asesor de tesis:

Doctor Roberto Olguín García

Que con su connotada experiencia en el campo de la docencia y  
voluntariedad ha hecho posible la elaboración de esta tesis.

Con admiración y respeto.



A mis sobrinos

a mis tíos

a mis cuñados

a mis amigos

a mis compañeros de trabajo

a mis compañeros de generación

A todos ellos, por su disponibilidad en circunstancias adversas y por compartir sus alegrías y aciertos.

Gracias.

A la Universidad Nacional Autónoma de México

C a m p u s    A r a g ó n

Por brindarme un lugar en sus aulas, gracias.

INDICE

INTRODUCCION	
CAPITULO I LA TENENCIA DE LA TIERRA	1
A CONCEPTO	
B CLASIFICACION	3
1 EL EJIDO	5
a. REGIMEN INTERNO DEL EJIDO	10
b. FORMAS DE EXPLOTACION DE LOS BIENES EJIDALES	12
c. TITULARIDAD DE LOS DERECHOS AGRARIOS EJIDALES	17
2 LA COMUNIDAD AGRARIA	18
3 LA PEQUENA PROPIEDAD	21
a SU ORIGEN	21
C FINALIDADES	25
D EFECTOS	28
1 SOCIALES	28
2 ECONOMICOS	30
3 JURIDICOS	31
CAPITULO II ACTOS JURIDICOS DERIVADOS DE LA TITULARIDAD AGRARIA	34
A FACULTADES DEL EJIDATARIO	38
1 APROVECHAMIENTO, USO Y USUFRUCTO	39
a COMPRAVENTA	39
b ARRENDAMIENTO	44
c APARCERIA	47
d MEDIERIA	51
e CESION DE DERECHOS	56
f DONACION	60
B OBLIGACIONES DEL EJIDATARIO	65
1 DE CARACTER GENERAL	65
2. DE CARACTER PARTICULAR O ESPECIAL	67
CAPITULO III APLICACION PRACTICA DE LA LEGISLACION AGRARIA.	68
A. FACULTADES ATRIBUIDAS POR LA LEGISLACION AGRARIA	68
1 DE PROPIEDAD	68
2 DE SEGURIDAD JURIDICA	70
B OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA LEY AGRARIA	71
1 DE CARACTER COLECTIVO E INDIVIDUAL	71
2 NOTIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO	72
C. EL DERECHO DEL TANTO	74
1. CONCEPTO	74
2. CLASIFICACION	77
3. NATURALEZA JURIDICA	79
4. ELEMENTOS	82
5. PRESUPUESTOS	82
CAPITULO IV FORMAS DE TRANSMISION DE LA TITULARIDAD AGRARIA.	85
A. COMPRAVENTA	85
B. DONACION	90
C CESION DE DERECHOS	93
1 ONEROSA	96
2 GRATUITA	97
D RELACIONES ENTRE COMPRAVENTA Y CESION DE DERECHOS	98
1 SEMEJANZAS	98
a. TRANSMISION DEL DERECHO DE PROPIEDAD	98
b BILATERALIDAD	98
c CONSENSUALES	99
2 DIFERENCIAS	99
a ASPECTO GRATUITO	99
b DE LA SUBROGACION	99
E CASO PRACTICO	100
CONCLUSIONES	1
BIBLIOGRAFIA.	1

## INTRODUCCIÓN.

Dentro del sistema jurídico mexicano y particularmente en el ámbito agrario, se establecieron diferentes formas de tenencia de la tierra, que son: la ejidal, la comunal y como reminiscencia del movimiento social registrado por nuestra historia en la Revolución Mexicana, nació la pequeña propiedad agrícola.

No obstante las tres diferentes formas señaladas, la que ha prevalecido en forma genérica, por ser la que mas se adecua a nuestra forma de vida e idiosincrasia en toda la República Mexicana, ha sido el ejido, pues esta modalidad de tenencia de la tierra es la que permite actuar con mas independencia respecto de los derechos constituidos en las unidades de dotación de las cuales esta integrado ya que sus titulares tienen o poseen las mismas, por prescripción constitucional.

Al transcurso de las múltiples administraciones que ha tenido este renglón, se ha pretendido favorecer al campesino con diversas leyes expedidas en este ámbito, de tal suerte, que el Estado, hasta la fecha, tiene interés en que la administración de justicia agraria otorgue toda clase de seguridades y garantías al campesino, en ocasiones improvisando los mecanismos o instrumentos legales tendientes a mejorar (al menos, es lo que se dice), el nivel de vida en el campo.

Para que estos medios legales instituidos por el Estado para la impartición de justicia agraria sean, en la medida de lo posible, realmente benéficos para los campesinos, se sugiere, la formación no solamente de leyes y reglamentos, sino obviamente, la implementación de auténticos recursos humanos que surjan precisamente de los problemas registrados en la historia del agro mexicano sugiriendo de la misma manera, la formación de tribunales agrarios integrados con el personal capacitado necesario que conozca e interprete, de acuerdo a la experiencia, tanto la ley, como a la costumbre que prive en la región donde le corresponda impartir la pretendida justicia, plasmada en los instrumentos jurídicos creados para tal fin.

Sin apartarse de la finalidad de este trabajo, volviendo a la forma de tenencia ejidal, dada la naturaleza de dicha modalidad, los ejidatarios o titulares miembros de la misma, que poseen, en forma individual, su unidad de dotación para disponer de ella en la forma que mas les acomode, y atendiendo en ocasiones a su precaria situación económica, se ven ante la necesidad de negociar con sus parcelas, celebrando entre ellos, diversos actos jurídicos.

Entre los casos mas comunes se encuentran la mediación o mediería, el arrendamiento, la cesión de derechos y la compraventa, figurando con mayor frecuencia, la señalada en primer término.

Por esta razón, y atendiendo a la experiencia que como pasante he podido adquirir en esta materia, me atrevo a realizar la presente investigación,

a efecto de determinar la inexistencia del derecho del tanto en la cesión de derechos agrarios ejidales, precedida de un contrato de mediación.

La investigación no ha sido lo suficientemente exhaustiva como para pretender con ella, brindar soluciones a toda la problemática que enfrenta el agro, dadas las razones de limitación comprensibles en un trabajo recepcional, por lo que es conveniente señalar a quienes me favorezcan con la lectura de este documento, que únicamente se intenta comprobar la hipótesis señalada en la parte final del párrafo que antecede, por lo que espero la comprensión de los lectores.

Es oportuno señalar que la metodología de este trabajo, se debe en gran parte a la erudición de la pluma de mi asesor, quien ha dedicado gran parte de su actividad académica a la orientación de los estudiantes quienes como yo, carecen de la experiencia que otorga la docencia en la investigación. A él, mi agradecimiento sincero por su valiosa y desinteresada colaboración.

## **CAPÍTULO I. LA TENENCIA DE LA TIERRA**

### **A. CONCEPTO**

Considero necesario dar inicio a esta temática señalando que ninguno de los estudiosos del derecho Agrario consultados, conceptualizan a la institución de tenencia de la tierra, por lo que considerando cada uno de los elementos que de su nomenclatura literal se advierten, se puede entender como la titularidad o conjunto de derechos y obligaciones, relativos a la propiedad rural en sus diversas modalidades, de carácter individual o colectivo, que detentan los ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios, susceptible de acreditar mediante el título o certificado expedido por el gobierno federal, por conducto de la dependencia del ramo.

Es importante destacar que durante la Colonia, además de haber existido diferentes formas de tenencia de la tierra, las hubo también de tipo intermedio o mixto y que en la actualidad prevalecen, fundamentalmente, el Ejido y la Comunidad Agraria que son de carácter colectivo, figurando como las más importantes dentro del contexto agrario mexicano, por su eminente función social.

En relación a este punto, es conveniente aclarar que la función social de las normas jurídicas agrarias debe entenderse desde un punto de vista pragmático, ya que la intención del Estado o del Soberano, en otras épocas, desde la precortesiana inclusive, obedecieron entre otras causas, a fijar el arraigo de la

población en sus tierras, con fines meramente productivos, económicos, culturales o sociales y actualmente políticos.

De esta situación, se desprende la explicación del porqué los requisitos coercibles que debían observar, tanto los que ya eran titulares de derechos agrarios, como los prospectos a dicha tenencia, y entre los cuales se puede citar por ejemplo: Cultivar y sembrar la tierra, residir por determinado tiempo en el lugar en que había terrenos para repartir, la prohibición de los tenedores de esos derechos para enajenar o transmitir la propiedad (salvo por herencia entre la familia), abandonar el cultivo de la parcela por determinado tiempo, entre otros.

Cabe reflexionar sobre la tenencia de la tierra propiamente dicha, y las formas o procedimientos con los cuales se obtenía la titularidad sobre determinado inmueble rústico, ya que una situación es, el cómo se obtienen ciertos derechos y otra muy distinta el detentarlos como cosa propia y con pleno dominio. De ahí que se desprenda la necesidad de cuestionar las diversas figuras jurídicas que tuvieron vigencia en cierta época como presupuestos básicos para configurar la propiedad rural.

Sobre este particular, débese destacar los medios y los fines, o en otras palabras distinguir la adjetivación o procedimientos a seguir, del objeto perseguido, ya que normalmente se presta a confusión el hecho o acto de celebración de un contrato, o el cumplimiento de determinados requisitos para decidir u obtener la titularidad o tenencia de un bien, lo que nos lleva a concluir



que los medios tendientes a obtener la propiedad, son meras perspectivas de dominio y no lo que propiamente se entiende como propiedad o tenencia de la tierra, ya instituida y declarada por la autoridad competente en favor de su tenedor.

De esta forma, es conveniente establecer que se debe entender la Tenencia de la Tierra como el cúmulo de derechos y obligaciones agrarios que tiene una persona en relación a sus bienes rústicos o rurales.

#### **B. CLASIFICACIÓN**

Sobre este punto, como ya ha quedado señalado, la clasificación de la tenencia de la tierra, se debe circunscribir únicamente a la titularidad instituida a favor de determinada persona, sin desestimar los medios que existieron o han prevalecido para obtenerla, ya que así lo han manejado los estudiosos de la materia, dejando sentado la diferencia entre dicha titularidad y los actos jurídicos tendientes a la adjudicación de la propiedad rural.

La Doctora Martha Chávez Padrón, cita dentro de la clasificación de la tenencia de la tierra, durante la Colonia tres modalidades generales que son: Propiedades de Tipo Individual; Instituciones de Tipo Intermedio y Propiedad de Tipo Colectivo.

La primera clasificación comprende, a su vez, a las Mercedes, Caballerías, Peonías, Suertes, Compraventa, Confirmación y Prescripción; de las cuales únicamente se pueden llegar a considerar como propiedad propiamente dicha, a

las cuatro primeras, ya que la compraventa, la confirmación y la prescripción, constituyen los actos o procedimientos a seguir para que, mediante resolución judicial o administrativa se adjudique la propiedad a los que pretenden obtenerla.

Las instituciones de Tipo Intermedio como son la composición, La Capitulación y la Reducción de Indígenas, al igual que las anteriores, también fueron únicamente procedimientos tendientes a obtener la propiedad, por lo que no es necesario entrar en estudio detallado de las mismos.

A título personal, considero que la tercera clasificación es la más interesante, ya que aquí se comprenden las figuras, materia de este trabajo y que son El Fundo Legal, El Ejido y las Tierras de Común Repartimiento ( actualmente Comunidad Agraria ), y que son las que actualmente tienen vigencia y están consideradas dentro del Derecho Agrario Mexicano.

La clasificación moderna de la Tenencia de la Tierra considerada por el Derecho Agrario Mexicano se integra precisamente, por el Ejido, la Comunidad Agraria y la Pequeña Propiedad Agrícola.

También es conveniente destacar que, independientemente de que se trata de una dotación de tierras de cualquier naturaleza, el Ejido puede ser agrícola, ganadero, forestal, comercial e industrial, esta clasificación del ejido se instauró con el Código Agrario de 1940 y que constituyó una innovación en materia ejidal, ya que con anterioridad a esta ley nunca se había instituido clasificación alguna en relación a los tipos de ejidos, atendiendo el lugar en que

se asienten o residan los núcleos de población solicitantes y de la actividad que desempeñen, ya que en la práctica resultó casi imposible mudar o cambiar de residencia a dichos grupos; por otra parte también se debe decir que los mencionados núcleos de población, ya vivían en un determinado lugar y por tal motivo, ya trabajan de alguna manera las tierras que se les reconocieron o dotaron, por lo que únicamente faltaba formalizar su situación legal en esas tierras, mediante los títulos o certificados expedidos por la dependencia gubernamental competente.

## **1. EL EJIDO**

Sobre esta forma de tenencia de la tierra la doctrina ha señalado los cambios que ha sufrido a lo largo de la historia, tanto en razón de su función social como en las dimensiones o medidas que se le asignaron desde la Colonia hasta antes de la Revolución Mexicana de 1910 y después de este movimiento armado; pero lo que nos interesa fundamentalmente en este estudio es su estructura y su organización como unidad de producción agrícola, y básicamente los actos jurídicos que se derivan de las relaciones interpersonales de sus integrantes, como sujetos de derecho agrario y de la forma de conducta que adoptan para su explotación, ya que precisamente el punto total de esta investigación, parte del contrato informal de Mediería que frecuentemente se maneja entre los ejidatarios, obligándonos a estudiar por separado los demás actos interpersonales susceptibles dentro de la organización y explotación del Ejido, y que se actualizan, no directamente con el Ejido en sí, sino en forma

individual por los titulares de las Unidades de Dotación o Parcelas, que lo conforman; estos actos o contratos se estudiarán en forma particular en el Capítulo subsecuente.

El Ejido, de origen comunal en un principio, guarda cierta similitud con la Comunidad Agraria, a tal grado que en ocasiones no se ha llegado a distinguir entre la calidad de comunero y ejidatario, y que a la fecha subsiste, ya que considerando la función social con que fueron instituidos, se ha considerado por sus titulares, al Ejido como Comunidad Agraria y viceversa, y aunque se podría estimar a la Comunidad Agraria como género del Ejido, por contener ambos las mismas características y por que el Ejido al fin y al cabo es una comunidad agraria, cada organización tiene su propia Asamblea General y su propio régimen jurídico y económico.

Abundando sobre el particular, es conveniente aclarar que el Ejido se compone a su vez, tanto de las tierras relativas al fundo legal o casco del pueblo integrado éste por los Solares o lotes ejidales aún cuando se ha pretendido regular estos predios o lotes por el derecho civil, así como de las tierras de cultivo propiamente dichas y las tierras o bienes de uso común del ejido, como son los agujes, terrenos de agostadero, laderas, cañadas, ciénegas, etcétera, comprendidos dentro del propio Ejido.

A fin de partir de un concepto particular del Ejido, el Doctor Rubén Delgado Moya, catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México lo ha definido de la siguiente manera:

"El ejido ha sido definido como una personal moral de pleno derecho, con capacidad y personalidad jurídica constituida por un acto de la autoridad federal, por medio del cual se da en propiedad a un núcleo o grupo de población, un conjunto de bienes que constituyen su patrimonio, sujeto a un régimen de propiedad social inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible para que se exploten racional e íntegramente, como una unidad de producción, organizada preferentemente en forma colectiva e instrumentada con órganos de ejecución y control que funcionan conforme a los principios de democracia interna, cooperación y autogestión." <sup>1</sup>

Los diversos Códigos Agrarios que se han expedido contienen una definición que se ha concretado de acuerdo a la realidad social verificada en el tiempo y el espacio, así se encuentra, por ejemplo, la Ley de Ejidos de 1920 que en su Artículo 13 definía al Ejido de la siguiente manera:

*"La tierra dotada a los pueblos se denominará ejido, y tendrá una extensión suficiente, de acuerdo con la necesidades de la población, la calidad agrícola del suelo, la topografía del lugar, etc.*

---

<sup>1</sup> Delgado Moya, Rubén y María de los Angeles Hidalgo Zepeda. *El Ejido y su Reforma Constitucional*. Editorial PAC. S.A. de C.V., México, 1994, p. 53.

*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."*<sup>2</sup>

El concepto de ejido que introdujo la Ley antes mencionada, aunque todavía no señala la superficie ni del ejido ni de la parcela, es la definición que ha prevalecido durante las últimas siete décadas, en razón de que anteriormente como lo señala la propia Ley en comento se consideraba para dotar de tierras a un poblado, la mera mención de ser pueblo, ranchería, congregación, comunidades y los demás núcleos de población de que trata esta Ley, tal como lo dispuso en su Artículo primero, previa observación y cumplimentación de los requisitos citados en el Artículo trece, transcrito con antelación, con la condición de disfrutarlas en comunidad en tanto no se legislara sobre su fraccionamiento.

Con el Código Agrario de 1934, se estableció la cantidad de hectáreas que debían medir las parcelas que conformaban el ejido, y que consistían en la extensión invariable de cuatro hectáreas de riego o su equivalente en otro tipo de tierras.

Los Códigos Agrarios siguientes, adoptaron la definición del ejido y la extensión propuesta en el Código de 1934, para la superficie de la parcela, ya que en éstos últimos, se previó principalmente el aspecto orgánico, estableciendo

---

<sup>2</sup> Favila, Manuel. *Cinco Siglos de Legislación Agraria en México (1493-1940)* Ediciones Banco de Crédito Ejidal, S. A., México, 1941, p. 350.

de manera jerárquica las autoridades que debía de ordenar y ejecutar, tanto las acciones agrarias de dotación, restitución y ampliación de los ejidos, como los conflictos suscitados en materia agraria con motivo de dichas acciones, estableciendo los procedimientos o gestiones administrativas que debían ser observadas para estos asuntos, y delimitando las funciones de las autoridades del ramo.

En relación a la superficie de la parcela o unidad individual de dotación, es hasta la expedición de la Ley Federal de la Reforma Agraria, en que la superficie de la unidad de dotación se incrementó en diez hectáreas,<sup>3</sup> esto teóricamente, ya que en base a los códigos agrarios de 1934, 1940 y 1942, se expidieron títulos de derechos agrarios en los que se consideraron para las medidas de las parcelas, únicamente cuatro hectáreas y que hasta la fecha no han sufrido modificación alguna en su contenido.

*a. Régimen Interno del Ejido.*

En cuanto a este punto, la Ley Federal de la Reforma Agraria establecía:

*"Son autoridades internas de los ejidos y de las comunidades que posean tierras:*

*I. Las asambleas generales;*

*II. Los comisariados ejidales y de bienes comunales; y*

---

<sup>3</sup> Artículo 220 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

*III. Los consejos de vigilancia.”<sup>4</sup>*

Este precepto fue reproducido parcialmente en el numeral 21 de la Ley Agraria vigente, en el cual se establece la diferencia, por lo que hace a la comunidad agraria, ya que se refiere únicamente a los órganos del ejido, suprimiendo las conjunciones relativas a la misma, es decir, a la comunidad agraria, que la reglamenta en forma separada.

La asamblea de ejidatarios es la máxima autoridad del ejido, cuya representación se ha encomendado al Comisariado Ejidal, como lo disponía el Artículo 37 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, abrogada por la Ley Agraria en vigor; sin embargo, aunque este ordenamiento en su Artículo correlativo referente a los órganos del ejido, no fue reproducido literalmente de la Ley anterior, la autoridad ejidal en cuestión conserva las mismas atribuciones y obligaciones, a fin de ejecutar por su conducto, los acuerdos generales de la asamblea.

El comisariado ejidal, funciona en forma colegiada y está integrado por un presidente, un secretario y un tesorero y sus respectivos suplentes; de igual manera funciona el consejo de vigilancia, con la misma nomenclatura en cuanto a sus miembros.

Las facultades y obligaciones del Comisariado ejidal, están claramente especificadas en cinco diferentes fracciones:<sup>5</sup>

---

4 Cfr. Artículo 22 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

5 Cfr. Artículo 33 de la Ley Agraria vigente.



- I. Representar al grupo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;*
- II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;*
- III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que se dicten en las mismas;*
- IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren;*
- V. Las demás que señale la ley y el reglamento interno del ejido.*

Por su parte, el numeral 36 del ordenamiento citado dispone: Son facultades y obligaciones del Consejo de Vigilancia:

- I. Vigilar que los actos del comisariado ejidal se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;*
- II. Revisar las cuentas y las operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;*
- III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y*
- IV. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.*

*b. Formas de explotación de los bienes ejidales.*

La recién derogada Ley Federal de Reforma Agraria contemplaba en su Artículo 130, dos formas de explotación de las tierras, tanto ejidales como comunales, y que podían ser de manera colectiva o individual, previo acuerdo de la asamblea general.

Cabe mencionar que por lo que respecta a la primera modalidad de explotación, la misma se veía sujeta a una orden de autoridad, dejando a salvo los derechos de los interesados, ejidatarios o comuneros, la explotación individual de sus tierras.

El Artículo 131 de la mencionada Ley Federal de Reforma Agraria señalaba:

*"El presidente de la República autorizará la forma de explotación de los ejidos en los siguientes casos:*

*I. Cuando las tierras constituyan unidades de explotación que no sea conveniente fraccionar y exijan para su cultivo la intervención conjunta de los componentes del ejido;*

*II. Cuando una explotación individual resulte antieconómica o menos conveniente por las condiciones topográficas y calidad de los terrenos por el tipo de cultivo que se realice; por las exigencias en cuanto a la maquinaria, implementos e inversiones de la explotación; o por que así lo determine el adecuado aprovechamiento de los recursos;*

*III. Cuando se trate de ejidos que tengan cultivos cuyos productos están destinados a industrializarse y constituyan zonas*

*productoras de las materias primas de una industria. En este caso, independientemente del precio de la materia prima que proporcionen, los ejidatarios tendrán derecho a participar de las utilidades de la industria, en los términos de los convenios que al efecto se celebren, y*

*IV. Cuando de los ejidos forestales y ganaderos a que se refiere el Artículo 225."*

Con lo anterior, me atrevo a señalar que el Estado, no ha sabido realizar su papel de "defensor" de los grupos más desprotegidos, y que únicamente ha estado ejerciendo la tutela bajo el sistema presidencialista, y no precisamente con la finalidad de reflejar la mejoría en el bienestar social de esos grupos rurales, sino por que se ha visto que son una fuerza electoral cautiva desde hace varias décadas, para la candidatura de los prospectos candidatos a la máxima magistratura del país, y que ha constituido la tónica de impulso político para la llegada de éstos a la presidencia de la República.

Asimismo, indico que es palpable (aún con la nueva Ley Agraria, en la cual se han instrumentado innovaciones tendientes a otorgar el dominio de las tierras a sus tenedores), la detección de ambigüedades que, precisamente por la intervención del Estado no se han logrado superar, ya que es inconcebible y hasta aberrante, jurídicamente hablando, que por un lado se constituyen en propietarios de sus tierras, y por otro que tienen la obligación de manifestar a los órganos internos del ejido sus deseos de transmitir o gravar en alguna forma sus bienes, de lo que se infiere que la declaración legal de propietarios no es

suficiente para considerarse como tales, marcando con ello una franca limitación para decidir sobre sus derechos.

A este respecto, y en apoyo a las consideraciones vertidas resulta conveniente señalar lo dispuesto por el Artículo 76 de la Ley Agraria en vigor, mismo que indica:

*"Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus tierras."*

En el mismo sentido, se puede observar lo dispuesto por el numeral 79 del propio ordenamiento que dispone:

*" El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación o arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de la autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles o civiles.*

Como puede observarse, los numerales de mérito confirman la ambigüedad mencionada en los párrafos precedentes, ya que por un lado se otorga la propiedad, sin más limitación que las obligaciones derivadas del acto que se vaya a verificar, y por otro lado se establecen condiciones que desvirtúan el derecho de propiedad; en el Artículo citado en segundo término no se incluye el contrato de compraventa ni el de cesión de derechos, siendo también actos de absoluto dominio del propietario, precisamente por detentar ese carácter.

Por otra parte es de advertirse la contradicción existente contenida en los Artículos 76, 77, 81 y 82 de la Ley Agraria, al determinar por un lado que los ejidatarios son propietarios de sus tierras sin limitación alguna y con todas la características que distinguen al derecho de propiedad, y por otra la intervención de la asamblea, y obviamente de las autoridades, tanto internas como administrativas para decidir sobre la forma de explotación y de dominio de las tierras, cualquiera que sea su naturaleza.

El Artículo 77 de la Ley, determina que:

*"En ningún caso la asamblea ni el comisariado ejidal podrán usar, disponer o determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas del ejido sin el previo consentimiento de sus titulares."*

A continuación y en base a lo expuesto, se transcribe el numeral 81 del propio ordenamiento el cual dispone:

*"Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del Artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los Artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley."*

El Artículo 82 a su vez menciona:

*"Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el Artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro público de la Propiedad correspondiente a la entidad.*

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

Como se señaló, en estricto derecho deberá respetarse la titularidad de los ejidatarios por ministerio de Ley, ya que así se determina, en el numeral 76 de la Ley Agraria, en caso contrario se estaría jugando con dicha tenencia, como sucede en los Artículos subsecuentes, ya que la propiedad lisa y llana no admite intervención de terceros, llámese autoridad o persona ajena a dichos derechos, con la salvedad de los intereses públicos, claramente delimitados en las leyes respectivas, y que podrán referirse en un momento dado a los intereses de la Nación, ya sea en materia fiscal, mediante el procedimiento económico-coactivo o por expropiación debidamente justificada, por el gobierno, una vez justificada la utilidad pública que persigue dicho acto administrativo.

*c. Titularidad de los derechos Agrarios Ejidales.*

Considerando las innovaciones de la Ley Agraria vigente, la tenencia de la tierra se puede acreditar:

*"Artículo 16.- La calidad de ejidatario se acredita:*

- I. Con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente;*
- II. Con el certificado parcelario o de derechos comunes; o*
- III. Con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario."*

Por otra parte dicha titularidad se pierde, acorde al Artículo 20 de la propia ley:

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

Atentas estas disposiciones, aún cuando no se estipule la sucesión de los herederos, en estas modalidades de acreditar y perder la tenencia o titularidad de los derechos agrarios, ya sean individuales o comunes; esta ley prevé que, cuando no existan posibles interesados en la sucesión de dichas heredades, el tribunal agrario en su carácter de beneficiario (ya que así se presume en el numeral 19 de esta ley) propale la venta de las tierras al mejor postor que concurra a la puja u oferta que se celebre, de entre los mismos ejidatarios que

conforme el ejido, aplicando el producto de dicha venta al núcleo de población ejidal.

## 2. LA COMUNIDAD AGRARIA

Respecto a esta forma de tenencia de la tierra, cabe destacar lo preceptuado en el numeral 99 de la Ley Agraria que dispone:

*"Artículo 99.- Los efectos jurídicos del reconocimiento de la comunidad son:*

*I. La personalidad jurídica del núcleo de población y su propiedad sobre la tierra;*

*II. La existencia del Comisariado de Bienes Comunales como órgano de representación y gestión administrativa de la asamblea de comuneros en los términos que establezca el estatuto comunal y la costumbre;*

*III. La protección a las tierras comunales que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que se aporten a una sociedad en los términos del Artículo 100 de esta ley; y*

*IV. Los derechos y las obligaciones de los comuneros conforme a la ley y el estatuto comunal."*

Como se desprende de la fracción tercera del numeral citado con antelación, esta forma de la tenencia de la tierra conserva las características que no permiten ninguna clase de gravámenes sobre dichas heredades; sin embargo, también susceptibles de otras formas de transmisión de los derechos agrarios por



medio de la sucesión de los posibles herederos de los tenedores y de la cesión de derechos. lo que implica necesariamente la titularidad individual de los coposeedores o comuneros, asistiéndoles la acción solidaria en cualquier momento para la defensa los intereses colectivos de la comunidad.

Ante esta circunstancia se confunden, por sus elementos que las conforman, las formas de tenencia del Ejido y La Comunidad Agraria, destacando la única diferencia que caracteriza actualmente, y antes de la reforma del Artículo 27 constitucional, a la comunidad agraria, citada en la fracción tercera del Artículo 99 de la ley vigente; en cuanto a la organización de sus órganos administrativos y de gestión interna, no existe diferencia, ya que al igual que en el Ejido, la representación recae en un cuerpo colegiado con la misma nomenclatura y de igual número de miembros, con sus respectivos suplentes, elegibles en asamblea general y con una permanencia en el desempeño de su encargo por tres años.

Se debe dejar asentado que por el hecho de permitir la posesión proindiviso de cada comunero y por implicar su estado individual, la comunidad agraria, puede sufrir de hecho, una vez efectuado el fraccionamiento de las parcelas que la conforman y por ende el reconocimiento económico que conlleva el uso y disfrute particular de las unidades de dotación, la transmisión necesaria de los derechos que ampara, ya que al no oponerse la ley a la celebración de diversos actos, que en estricto derecho los prohíbe, se cae en una contradicción, que difícilmente podría llegar a subsanarse con la participación del núcleo de

población que detente el régimen de comunidad agraria respecto de las sociedades mercantiles que se constituyeran con la aportación que la comunidad efectuara como socio de determinada persona moral; esto, considerando la precaria situación económica que padecen los campesinos del país y lo que traería como consecuencia la concentración de la propiedad raíz en el campo mexicano.

### **3. LA PEQUEÑA PROPIEDAD**

#### *a. Su Origen.*

Ninguno de los tratadistas consultados sobre esta materia han fijado el origen o fuente de esta forma de tenencia rural, de ahí que exista una imposibilidad para intentar llegar a establecer los requisitos para detentarla, ni mucho menos partir de los privilegios necesarios para adjudicarla a determinadas personas a diferencia del ejido y de la comunidad agraria, constituyendo dentro de las modalidades de la tenencia de la tierra, la única forma de propiedad privada con todas sus consecuencias jurídicas y de hecho en relación a sus titulares.

Desconociéndose la procedencia de la pequeña propiedad y sin poder establecer de qué figura jurídica, ya sea en la época prehispánica o en la colonial, derivó esta forma de tenencia, los estudiosos del derecho agrario se

limitan a justificar su existencia dentro del marco legal constitucional; tampoco la Constitución General de la República establece su origen, abocándose únicamente a defenderla y protegerla de las afectaciones que se pudieran suscitar con motivo del reparto de tierras.

Por su parte, Rubén Delgado Moya, cita una definición de la pequeña propiedad de la siguiente manera: "La pequeña propiedad rural es la atribución que se hace a una persona privada de una determinada extensión de tierra, calificada por la ley como rural, que no deberá ser superior a 100 hectáreas de riego o sus equivalentes en tierras de otras clases, como ya se dispuso desde que estuvo en vigor el Código Agrario de 1942."<sup>6</sup>

En el mismo sentido también dice que la pequeña propiedad ha sido definida desde hace tiempo así: "El derecho que tiene la comunidad, la familia o el individuo para poseer en propiedad correspondiente a cada una de estas instituciones, la tierra y los productos que de ella provengan o emanen."<sup>7</sup>

El autor en comento, vierte a su vez la opinión del Doctor Lucio Mendieta y Nuñez quien manifiesta que los fines de la pequeña propiedad son económicos y sociales; con esto se trata de establecer una clase media rural, satisfacer las necesidades de una familia de esa clase y, por tanto, debe atenderse a la producción de la tierra para fijar su extensión.

---

6 Delgado Moya, Rubén. Op. Cit. p. 35.

7 *Ibidem*, p. 37.

De los argumentos citados, se advierte la contradicción en que se incurre, tanto en la definición del concepto de la pequeña propiedad y los fines que persigue, ya que según éstos deben ser económicos y sociales instituyendo un estrato social medio rural; y en el contexto de lo que se entiende por pequeña propiedad, este derecho o privilegio de bienestar social se hace extensivo y abierto a la comunidad, a la familia o a el individuo sin importar a que clase social pertenezcan, en función de su situación económica; por otra parte, también son cuestionables dichas opiniones, ya que siendo la pequeña propiedad un derecho oponible a terceros, y con plenitud de uso, disfrute y abuso de las perspectivas que ofrece y dadas sus características, a los pequeños propietarios les asiste toda clase de prerrogativas sin limitación alguna para transmitir dicha propiedad y fraccionarla en el momento en que lo dispongan, sin el contrapeso en la observancia del interés público, como sucede con las otras modalidades de la tenencia de tierra; sin embargo también gozan en forma muy particular, de la protección constitucional, haciendo casi nula la función social de la propiedad rural.

Haciendo referencia a las opiniones que cita Delgado Moya, respecto a Mendieta y Nuñez, observa que el respeto a la pequeña propiedad es el único límite señalado expresa y terminantemente en la Reforma Agraria, a tal grado que los constituyentes consideraron necesario el mantenimiento de la pequeña propiedad.

Se insiste en que no se sabe de donde proviene el nacimiento de la pequeña propiedad, pues al omitir la ley cuales fueron las causas que le dieron origen a esta forma de tenencia, a diferencia de las otras, no se puede llegar a establecer la razón dogmática de la pequeña propiedad; únicamente nos informa la constitución de la protección hacia la misma, aunque nada refiere al respecto, es decir, no indica de donde provinieron o que privilegios la propiciaron; por lo tanto solamente se aboca este estudio a desglosar de la ley, los elementos y la clasificación de esta forma de tenencia de la tierra, sin profundizar en su origen, ya que como quedó establecido no ha sido posible derivar las causas o precedentes que la instituyeron con tal carácter.

Lo único a considerar son los efectos de la pequeña propiedad como tal, ya que por una parte los doctrinarios han pretendido justificar su estudio, circunscribiéndola a una tendencia de carácter social, buscando un status dentro de otro status, que implique una clase media rural; se desconoce el motivo de dicha afirmación, ya que es evidente que tratándose de un pequeño propietario, invariablemente siempre han estado ocupando prominentemente una clase mejor acomodada que cualquier ejidatario o comunero que se les compare en todos los aspectos, resultando ilógico tal equiparamiento, pues si el ejidatario o el comunero cuenta con una superficie máxima de diez hectáreas, deviene absurda la comparación con un pequeño propietario, que por el simple hecho de serlo empaña notablemente a cualquier otro tenedor de derechos agrarios, dada la gran ventaja que tiene en función de la superficie que detenta.

Concluyendo, tampoco se exige requisito alguno para ser pequeño propietario, a diferencia del ejido y de la comunidad agraria. Esto nos da la pauta para pensar que la razón de la existencia de la pequeña propiedad, radica en su propia existencia simple y llanamente, y de la cual se presumen diversos privilegios que tuvieron en alguna época los propietarios en pequeño, para serlo, y en lo sucesivo sus descendientes.

### ***C. FINALIDADES***

El objeto de la tenencia de la tierra, no puede ser otro que otorgar a sus titulares la seguridad jurídica sobre sus heredades o predios, llámense ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios, además de establecer los derechos y obligaciones respecto a la referida tenencia, mediante los títulos o certificados respectivos, expedidos al tenor de las disposiciones legales que en materia agraria sean emitidas, y ejecutadas y sancionadas por las autoridades agrarias instituidas al efecto.

Entre otras finalidades de la tenencia de la tierra, está la función social de dicha titularidad, atenta la observancia general de la leyes agrarias, así como el interés público del Estado para tutelar de manera muy particular las entidades rurales creadas, y sobre todo arraigar el interés del gobierno en la implementación de la población rural, para fines político-electorales, ya que dada la idiosincrasia que prevalece en el medio rural de México, es muy socorrido el

voto en favor de las promesas de campaña política, aunado lo anterior a la paupérrima situación de dicha población, circunstancias que convierten a éstos núcleos de población en campo de cultivo de las experimentaciones político-administrativas, de los prospectos a ocupar puestos de elección popular dentro del gobierno mexicano.

También es importante resaltar que el interés del gobierno en el manejo indirecto, como titular originario de la tierra en México, con excepción de la pequeña propiedad (aunque también la protege en forma especial), consiste en la intervención que tiene sobre las programas que elabora en sus planes nacionales de desarrollo, interfiriendo de manera directa, mediante los planes de ayuda al campesino, ya sea vía crédito de avío o ayuda directa (PROCAMPO), otorgando a los hombres del campo el numerario correspondiente para que adquieran, maquinaria o semillas y en general para sufragar los gastos del cultivo que se tengan que erogar en las siembras, durante el ciclo agrícola respectivo.

En otro aspecto, el Estado con sus amplísimas facultades constitucionales, le ha otorgado la titularidad de la tierra a los ejidatarios mediante la Ley Agraria en vigor, pero como ya se hizo mención en líneas anteriores, resulta ambigua dicha determinación, ya que no se trata de un traslado de dominio liso y llano, sino que les anteponen determinadas condiciones para que ejerzan plenamente su derecho de propiedad; pues al no haber desaparecido los órganos internos del ejido, el Estado se reserva la acción de condicionar las posibles operaciones de compraventa que se pudiesen llegar a concretar por parte de sus titulares con

terceras personas, por lo que bajo estas circunstancias se pierden las características que identifican un derecho de dominio pleno sobre las cosas que son propias: también se desprende una vez mas el interés público, que invariablemente ha caracterizado a la propiedad rural, bajo el pretexto de tutelar o velar por los grupos menos privilegiados.

Bajo esta tesitura no se cumple cabalmente con las finalidades de la tenencia de la tierra en México, al no decretarse medidas que operen íntegramente sobre la propiedad raíz en el campo, luego entonces no se puede hablar de una seguridad jurídica en el campo y por lo tanto de un derecho de propiedad plenamente identificado con las instituciones que se han creado para preservarlo.

Concluyendo, la propiedad rural y particularmente en lo que respecta al ejido, no existe aún de pleno derecho, ya que un requisito impostergable para que se conforme como figura y garantía jurídica, exige toda exclusión de cualquier tercero (llámese Estado o particulares) para que recobre su derecho de identidad (erga omnes) y se esté en aptitud de liberar la seguridad jurídica que se pretende mediante la tenencia de la tierra; de lo contrario siempre se estará apelando a la "buena" intención del Estado, al decretar leyes y disposiciones que únicamente cautivan la disponibilidad de esos grupos o núcleos de población rural para superar el ínfimo índice de bienestar social que tanto se ha propalado de manera oficial.



## **D. EFECTOS**

### **1. SOCIALES**

En este aspecto únicamente es conveniente resaltar, la importancia que tiene para los grupos de población rural, la tenencia de la tierra enfocándola al bienestar que se pudiera verificar en su provecho, si se contara con una infraestructura jurídica que garantizara una libertad absoluta para que estas personas manejaran dentro del marco social sus propiedades, y concomitantemente disponer de la infraestructura económica para ello.

Al contar con estas alternativas, el índice de bienestar social se vería reflejado en la cultura de los grupos campesinos, pero si se ha tomado como bandera una reforma agraria que no ha prosperado por diversas razones por falta de interés y voluntad política del Estado, no se puede llegar a pensar en un bienestar social satisfactorio para estos entes sociales.

Como se dijo, el simple hecho de poseer una fracción de terreno no implica necesariamente una mejoría en la vida del campesino, sino que además es necesario que, si las autoridades, por diversas razones políticas no han dejado de intervenir en la tenencia de la tierra, vía la llamada Reforma Agraria, se sugiere que apoyen de manera absoluta y sin trabas a la clase campesina del

país. ya que por ganarse la simpatía de estos grupos en vísperas de cualquier elección local o federal, se abocan a prometer y proporcionar, inclusive, diversas cantidades de dinero como ayuda al campo.

Lo que en realidad se hace imprescindible para alcanzar los pretendidos beneficios sociales en el campo, es una cultura impositiva al campesino en general, así como la debida supervisión del Estado de los créditos que otorga, a fin de motivarlos para que se obtenga una verdadera autonomía en materia de alimentos; sin objetarles su libertad de que dispongan de sus tierras y de los productos de estas al momento de vender la cosecha; ya que por lo contrario se han establecido perjudicialmente para ellos los llamados precios de garantía, que aunado a la corrupción manifiesta de las instituciones emisoras de los créditos rurales, constituyen un verdadero obstáculo de libertad en la compra y venta de sus cosechas, obligándolos a vender sus productos a los organismos descentralizados del gobierno (CONASUPO), al precio de garantía aludido, previamente establecido por el Estado, luego entonces la tenencia de la tierra no es el camino viable de los campesinos para dedicarse plenamente a la explotación agrícola, sino que se ven precisados a variar sus actividades, con el objeto de superar su índice de bienestar social.

Los beneficios sociales por lo tanto resultan adversos, ya que solamente se podrá hablar de estos, en la medida que el gobierno se abstenga de ejercer la tutela tan arraigada que nos heredó la extinta reforma agraria, y preocuparse por

delegar responsablemente sus facultades, a fin de que se lleve al campo un verdadero beneficio social.

## **2. ECONÓMICOS**

Ya se habló en el punto que antecede de la mala distribución de la riqueza, como corolario del bienestar social, por lo que en este apartado no existe mucho material del cual echar mano para poder resaltar cualquier beneficio económico, dada la falta de cultura y falta de voluntad política del Estado para promover en forma intensiva la explotación agrícola de la propiedad rural; es hasta recientemente con la nueva Ley Agraria que se supuso una mejoría relevante en el campo, en comparación obviamente, con las décadas de atraso anteriores, en virtud de la extinción por declaración oficial del gobierno, de la llamada Reforma Agraria; desde luego que se requiere tiempo para que fructifiquen substancialmente las pretendidas acciones derivadas de la ley en comento, pero también se debe tomar en consideración el rezago existente precisamente en materia de tenencia de la tierra, ya que como se anotó con antelación, los beneficios que se pudiesen llegar a concretar, no dependen exclusivamente de ser tenedor de derechos agrarios, sino de un profundo estudio que se realice del problema agrario en general, tomando en cuenta todos los aspectos habidos y por haber que caracterizan a la población rural de México, y sirviendo de punto

de partida dicha circunstancia para que el Estado esté en aptitud de ejercer con el rigor correspondiente sus propias determinaciones establecidas en la ley.

### **3. JURÍDICOS**

En lo tocante a este aspecto, posiblemente se esté superando la materia que nos ocupa en este capítulo, pero también es menester destacar la falta de responsabilidad del Estado para concluir en forma definitiva el problema de la tenencia de la tierra, aludiendo precisamente la falta de seguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario, titulares de los mismos; pues dadas las nuevas reformas del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tendientes a otorgar el dominio pleno a los ejidatarios sobre sus heredades, y vista la ambigüedad que se advierte de la Ley Agraria en vigor al dejar subsistente la intervención directa del Estado en esta materia, aún no resulta posible llegar a determinar que se ejerza un derecho de propiedad con los elementos que lo caracterizan, ya que se ha preservado la acción estatal como último reducto de la reforma agraria a fin de garantizar el interés público; pero independientemente de ello y aunque se justificara por cualquier medio dicha injerencia del Estado, tal situación no equivale a aseverar que los titulares de derechos agrarios los detentan en forma absoluta como lo exigen estrictamente las propias instituciones erigidas para el efecto de salvaguardar y preservar tales prerrogativas, por lo tanto, o se otorga plenamente el dominio de las tierras a sus

tenedores, excluyendo la intervención estatal, dejando a salvo única y exclusivamente la materia fiscal que es de su exclusivo dominio, o se sigue trabajando la explotación de la tierras en la modalidad de simple posesión derivada de la propiedad originaria de Nación como lo establece el precepto constitucional, continente de este tema.

Insistiendo en la ambigüedad que se comenta, y analizando pragmáticamente la situación de la tenencia de la tierra, se ha descubierto la disyuntiva que se cita el en párrafo antecedente, ya que en relación a este punto tan importante para la vida rural de México, no se debe dejar inconclusa una tarea de capital importancia; pues por una parte se pretende conservar la función social de la propiedad por medio de la intervención del Estado, preservando el interés público, y por la otra constituir una garantía constitucional a medias hacia los tenedores de derechos agrarios al otorgar una propiedad restringida, por parte del mismo Estado.

También es necesario destacar que el hecho de que, en plenitud de facultades estatales contempladas en nuestra Carta Magna, se conceda el derecho de propiedad agraria a sus titulares, no significa la pérdida del interés público en relación a la propiedad rural, y en cambio se resuelva en forma definitiva la cuestión de la tenencia de la tierra, sin que por esa razón la población campesina deje de formar parte del Estado, como elemento integrante del mismo.

De esta manera devendría en forma más transparente la defensa de los derechos agrarios, frente a la instituciones creadas por el propio Estado para esos efectos, consagrando plenamente las garantías constitucionales reservadas al gobernado en caso de controversia del derecho de propiedad y con la pretensión de sistematizar una seguridad jurídica, ante cualquier contingencia relativa a esta garantía individual.

Resumiendo, el aspecto teleológico final sería la preservación de la seguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario, previa definición y delimitación de los alcances, tanto de la función social e interés público del Estado, así como la identidad plena del dominio de la tierra que detentan sus tenedores, finiquitando el problema de la tenencia de la tierra, estableciendo transparentemente la defensa del derecho agrario, en base a las garantías sociales o individuales que se instituyan al efecto.

## CAPÍTULO II. ACTOS JURÍDICOS DERIVADOS DE LA TITULARIDAD AGRARIA

Los actos jurídicos más comunes en la práctica del derecho agrario mexicano que se realizaban hasta antes de la vigencia de la nueva Ley Agraria, y generalmente al margen de dicho marco jurídico, lo constituían principalmente el Contrato Informal de Mediería y el de Arrendamiento, y con menor incidencia el de Aparcería, de la unidad parcelaria ejidal; ésta práctica se ha ejercido, tanto en ejidos como en comunidades agrarias, ya que dada la condición socioeconómica de los grupos de población rural, aunado a la ambigüedad de la legislación agraria, anterior y vigente, así lo han permitido.

Los Artículos 75 y 76 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, abrogada, disponían:

*Artículo 75.- "Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y, en general, los que le correspondan sobre los bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención de este concepto."*

*Artículo 76.- "Los derechos a que se refiere el Artículo anterior no podrán ser objeto de contratos de aparcería, arrendamiento o cualesquiera otros que impliquen la explotación indirecta o de terceros, o el empleo de trabajo asalariado, excepto cuando se trate de:*

*I. Mujer con familia a su cargo, incapacitada para trabajar directamente la tierra, por sus labores domésticas y la atención a los hijos menores que de ella dependan, siempre que vivan en el núcleo de población;*

*II. Menores de 16 años que hayan heredado los derechos de un ejidatario;*

*III. Incapacitados; y*

*IV. Cultivos o labores que el ejidatario no pueda realizar oportunamente aunque dedique todo su tiempo y esfuerzo.*

*Los interesados solicitarán la autorización correspondiente a la asamblea general, la cual deberá extenderla por escrito y para el plazo de un año, renovable, previa comprobación de la excepción aducida."*

De dicha transcripción se infiere que, de acuerdo al status socioeconómico de la población rural, sí era factible que los tenedores de derechos agrarios, acogiéndose a los beneficios dispensados en el numeral de referencia, citado en último término, estaban en aptitud de celebrar los mencionados actos jurídicos aludidos en el párrafo que antecede; y aunque dicho precepto señalaba las condiciones y requisitos para ello, la práctica de éstos acontecimientos se hizo extensiva a toda la población rural, contando con la anuencia tácita de las autoridades agrarias.

El dispositivo legal en comento, constituyó una excepción a la pretendida rigidez de la Ley Federal de la Reforma Agraria, ya que por otra parte este cuerpo de leyes, prohibía cualquier acto que implicara la explotación indirecta de las unidades de dotación parcelarias en ejidos y comunidades, así como



cualquier gravamen que se intentara imponer en contra de estas heredades, salvo la expropiación por causa de utilidad pública.

Con la vigencia de las reformas al Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en esta materia, se rompió parcialmente con la tutela que ha ejercido el Estado a través del Ejecutivo en materia agraria y de sus titulares, pero sin renunciar totalmente a esa injerencia, pues al haber sobrevivido a este reacomodo legislativo constitucional, el interés público traducido en función social de la propiedad rural, sigue interviniendo el Estado por conducto de los órganos internos del ejido y comunidad agraria, en las decisiones tomadas en las asambleas generales, ya que dicha interferencia estatal proviene actualmente del organismo descentralizado del gobierno federal llamado Procuraduría Agraria, órgano sectorizado en la Secretaría de la Reforma Agraria.

Resulta palpable la diferencia existente entre los actos jurídicos que se celebraban en materia agraria, con anterioridad a la autorización establecida en la Ley Agraria vigente, con las disposiciones vigentes, ampliando las facultades del sujeto de la norma agraria y, particularmente el ejidatario, actualmente se permite a estos tenedores que dispongan de sus parcelas para ejecutar los actos jurídicos que estén permitidos en la ley, pero ya se había hecho referencia a las particularidades que impiden de alguna forma la libertad absoluta que de manera intrínseca, reviste el derecho de propiedad, y de la cual adolece todavía la legislación vigente, al imponer imperativamente a los ejidatarios la obligación de obtener la autorización de la asamblea para adoptar el dominio pleno de sus

tierras, lo cual trae la consiguiente contradicción de los numerales 76 y 77 de la propia Ley, y cuyo contenido otorga al ejidatario la propiedad sin limitaciones sobre sus parcelas, excluyendo al menos textualmente, la injerencia de los órganos internos del ejido, y por ende la intervención de los organismos públicos descentralizados del Estado.

Con todo y las limitaciones señaladas en párrafos precedentes, ya se pueden celebrar éstos actos jurídicos traslativos de dominio de la propiedad rural, celosamente prohibidos por la Constitución General de la República y por las leyes agrarias, vigentes hasta el año de 1991, consecuentemente con ellos, la posibilidad jurídica de gravar en caso necesario, la tenencia de la tierra, con todas las implicaciones jurídicas inherentes al derecho común.

#### ***A. FACULTADES DEL EJIDATARIO***

Actualmente los ejidatarios que conforman la gran mayoría de la población rural, de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 79, 80 y 83 de la Ley Agraria vigente, ya están en aptitud de disponer libremente de sus derechos agrarios individuales; sin embargo, se insiste en que la nueva Ley Agraria resulta aún más ambigua que las anteriores, tomando en cuenta que la intervención del Estado en materia agraria era casi absoluta del Ejecutivo federal; ahora bien, la legislación vigente también contiene una dosis muy considerable, respecto a la tutela de la población rural que se ha ejercido, en muchas ocasiones con fines

políticos, pero también es cierto que, al menos en teoría, el Estado pretende que los procedimientos de adjudicación u otorgamiento del dominio pleno de la tenencia de la tierra a sus titulares o poseedores, se ejerza con apego a los lineamientos prescritos en las nuevas disposiciones con el objeto de proteger a los tenedores de derechos agrarios, de la rapiña de la concentración de la riqueza, es decir, se coadyuva con ellos, pero al mismo tiempo se les sugiere de manera diplomática que formen sociedades mercantiles, bajo la promesa de que serán socios en dichas entidades morales.

Entre los actos jurídicos más comunes que se pueden actualmente celebrar, permitidos por el derecho agrario mexicano, se ubica a los siguientes:

## **1. APROVECHAMIENTO, USO Y USUFRUCTO**

La enunciación de estos actos jurídicos nos obliga a clasificarlos en función de su objeto, así se puede encontrar contratos traslativos de dominio, de goce y disfrute, entre los primeros están:

### ***a. COMPRAVENTA***

Aun cuando la Ley Agraria en vigor, respecto a este contrato, establece ciertas particularidades a fin de formalizar la compraventa, resulta conveniente acudir al auxilio que nos brinda el Código Civil para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia del Fuero Federal, ya que

en todo lo que la ley agraria no disponga de manera expresa en su contexto, se aplicará en forma supletoria el Cuerpo de Leyes citado; por lo que, a fin de relacionar el contenido de la Ley Agraria vigente con el Código Civil, se citarán de manera alternativa, las disposiciones establecidas en ambos ordenamientos, con la intención de lograr la congruencia respectiva.

El Artículo 2248 del Código Civil define legalmente a la compraventa de la siguiente manera:

*"Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".*

Por otra parte, el Artículo 2269 del mismo ordenamiento dispone:

*"Ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad".*

El Artículo 76 de la Ley Agraria señala:

*"Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo sobre sus parcelas".*

Este último precepto, atendiendo las características que enumera, es la llave que abre todas las posibilidades jurídicas a los tenedores de derechos agrarios, al señalar íntegramente el derecho de propiedad, en una unidad absoluta de facultades derivadas de dicha titularidad, entendiéndose por tales, todos los actos jurídicos que a su libre albedrío se les ocurra realizar.

Estas disposiciones marcan las limitaciones de la materia de la compraventa, y la constriñen a que se respete la seguridad jurídica de las partes al externar su consentimiento, al vender y comprar, determinado bien o derecho.

También de estos preceptos se infieren las cargas y facultades de los contratantes, ya que se trata de un acto ordinariamente bilateral y oneroso, y que concretamente citan los Artículos 2283 y 2293 del mismo ordenamiento, respectivamente.

#### **Obligaciones del vendedor.**

*Art. 2283.- El vendedor está obligado:*

- I. A entregar al comprador la cosa vendida;*
- II. A garantizar las calidades de las cosas;*
- III. A prestar la evicción.*

*Art. 2293.- El comprador debe cumplir todo aquello a que se ha obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenida.*

#### **Objeto de la compraventa.**

*Art. - 1824.- Son objeto de los contratos:*

- I. La cosa que el obligado debe dar;*
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.*

Como se puede apreciar, el fin u objeto del contrato de compraventa o de cualquier otro, no consiste precisamente en la corporeidad física de determinado bien, servicio o derecho, sino en la actitud u observancia, que respecto de estos, debe tomar el obligado en la relación contractual, frente al que está facultado para exigirlos, y que, puede consistir en un dar, en un hacer o no hacer.

*El Artículo 1825: La cosa objeto del contrato debe: 1° Existir en la naturaleza; 2° Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3° Estar en el comercio.*

*El Artículo 1827.- El hecho positivo o negativo, objeto del contrato debe ser:*

*I. Posible;*

*II. Lícito.*

En todos los actos jurídicos, ya sea por las partes que integran la relación contractual, o por el concierto de voluntades, pueden ser unilaterales o bilaterales, deberá existir, tanto el consentimiento como la cosa objeto de los mismos, es decir, el objeto directo e indirecto del contrato, sin estos elementos jamás podrá hablarse de la celebración, de acto jurídico alguno.

En lo relativo al contenido de la Ley Agraria, por lo que toca a este contrato en particular, el segundo párrafo del numeral 80, dispone:

*"... Para la validez de la enajenación a que se refiere este Artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por*

*su parte el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo..."*

Los elementos de existencia y de validez de este contrato en materia agraria, según el párrafo que antecede, se hacen consistir, en los requisitos que comúnmente deben aparecer en todo tipo de contrato bilateral, y desglosando los enunciados que relata el precepto de cuenta, se pueden advertir los elementos de existencia y de validez o de forma, que deben revestir a cualquier contrato oneroso; así se tienen, como elementos de existencia: La conformidad de las partes, que no es otra cosa que las voluntades implicadas en la relación contractual; como elementos de validez o de forma, aunque no competen, según el numeral de cuenta cumplimentarlos a los contratantes, la notificación al Registro Agrario Nacional para que anote en sus archivos el acto jurídico respectivo, y emita el nuevo certificado parcelario, así como la obligación del comisariado ejidal de asentarlos en sus libros.

Del mismo precepto, se desprende la obligación para el vendedor, de notificar el derecho del tanto en el orden de preferencia que menciona el tercer párrafo del mencionado Artículo, y que consiste en un término de treinta días naturales para que lo ejerciten, ya sea el cónyuge o los hijos, y después de ellos, cualquier tercero que se crea con mejor derecho para tal efecto.

En la parte final del tercer párrafo del Artículo de la ley en comento, dispone que sin estos requisitos la venta podrá ser anulada, esta frase establece la posibilidad de que el acto de compraventa celebrado quede firme, ya que se

enuncia de manera disyuntiva al establecer el término "podrá", pues al carecer de la coercibilidad correspondiente, consecuentemente, con el transcurso del tiempo en favor del adquirente el acto quedará firme por prescripción, previa declaración judicial que así lo determine.

Los requisitos relativos a la notificación al Registro Agrario Nacional y el asiento que debe realizar el comisariado ejidal en los libros respectivos, como se dijo, son de carácter secundario y por ende no constriñen a las partes contratantes a formalizarlos, pues no es obligación, atento el contexto del Artículo 80 de la Ley Agraria, efectuarlos; además la omisión de los mismos no implica ninguna nulidad del acto celebrado, fuera del consentimiento y voluntad de los contratantes y de la determinación de la cosa, objeto del mismo.

#### ***b. ARRENDAMIENTO***

Es poco frecuente la celebración de esta clase de contratos en materia agraria, sin embargo, se ha confundido mucho este contrato con el de Mediería, ya que ambos actos tienen como fin esencial, otorgar el uso del bien rústico que conforma la cosa, objeto indirecto del contrato; aunque éste último se explicará sucintamente en el punto d), de este capítulo, por constituir este contrato informal, el principal del cual derivó la cesión de derechos, que motivó la elaboración del presente trabajo.

Otra característica que identifica a estos contratos, es el carácter temporal del derecho o derechos que se derivan de los mismos.



*Art.- 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese goce o uso un precio cierto.*

Los elementos de existencia y de validez, del contrato de arrendamiento, consisten básicamente, por parte del arrendador a conceder el uso o goce del bien mueble o inmueble, temporalmente; por la otra parte a pagar el precio, ya sea cierto y en dinero, o bien, con los frutos, producto de la finca arrendada, durante el lapso de tiempo que se haya establecido para ello, por ambos contratantes.

No es necesario profundizar respecto a este contrato, en relación a la doctrina que lo estudia, ya que de la ley se desprenden los elementos, tanto de existencia como de validez, así como las cosas o derechos susceptibles de ser tomados en cuenta para ser objeto indirecto del presente contrato.

El Artículo 2407 del Código Civil, hacía referencia a los bienes rústicos, cuando podían ser objeto de algún contrato de arrendamiento, indicando la formalidades que debía revestir, entre otras, que se otorgara en escritura pública cuando la renta pactada excediera de cinco mil pesos.

Con la entrada en vigor de la Ley de la materia, esta manera de contratar, introdujo nuevas modalidades, por lo que hace a los bienes rústicos, ya que el Artículo 45, en su parte final señala:

*"...Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables."*

Las obligaciones de las partes dentro del contrato de arrendamiento, se derivan de los numerales 2412 y 2425, del Código Civil, y consisten principalmente:

*Artículo 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:*

*I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada;*

*II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;*

*III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por reparaciones urgentes e indispensables;*

*IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;*

*V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento.*

Por su parte el numeral 2425 del Propio ordenamiento dispone:

*"El arrendatario está obligado:*

*I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido;*

*II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;*

*III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.*

Considerando que a falta de disposición expresa en la Ley de la materia, entrará a suplir dicha omisión, el Código Civil, acorde al Artículo 2° de la propia ley de agraria; en tal sentido será las disposiciones del ordenamiento señalado las que se invoquen para la fundamentación del contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes rústicos, y las que sirvan de base, para la interpretación del contrato, no así lo relativo a la ejecución del mismo, ya que estará a cargo de la voluntad de las partes y la ubicación del inmueble, para fijar la competencia de los Tribunales que conozcan de las controversias que se susciten, con motivo del cumplimiento del contrato.

### *c. APARCERÍA*

Para interpretar al menos literalmente el contrato de cuenta, se tiene que indagar el significado del nombre, ya que este contrato si está reglamentado de manera específica por el Código Civil, pues a simple vista el término de aparcería nos remite a pensar en una parcela ejidal, sin embargo, el ordenamiento mencionado distingue dos clases de este contrato, dependiendo de la cosa, objeto indirecto del mismo, determinando la aparcería agrícola y la ganadera.

*El Artículo 2741 dispone: "Tiene lugar la aparcería agrícola, cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar; en el concepto de que al aparcerero nunca podrá corresponderle por su solo trabajo menos del cuarenta por ciento de la cosecha".*

Antes de la entrada en vigor de la nueva Ley Agraria, la celebración de este contrato estaba prohibida por la Ley Federal de Reforma Agraria, al igual que el arrendamiento y Mediería o cualquier acto jurídico que significara la explotación indirecta por terceras personas, con las salvedades y excepciones establecidas en los Artículos 75 y 76 del propio ordenamiento.

Tratándose de un contrato que se celebraba al margen de la legislación agraria anterior, al igual que la Mediería y el arrendamiento, el legislador no tuvo más alternativa que adoptar legalmente las conductas jurídicas informales que se efectuaban entre los propios ejidatarios, o entre éstos y cualquier tercero, conductas que como se dejó sentado, en apartados precedentes, se realizaba con la anuencia de las autoridades, tanto internas de los ejidos y comunidades, como de las encargadas de dirimir cualquier controversia suscitada con motivo de la tenencia de la tierra.

Este contrato protege y tutela de manera expresa las facultades del aparcerero, garantizándole un porcentaje mínimo de la cosecha, característica que lo asemeja al de arrendamiento y que por ese hecho, la legislación les atribuye el carácter de orden público e irrenunciable, a diferencia de otros actos jurídicos

como la compraventa, la cesión de derechos, entre otros, que no revisten tal carácter.

El Artículo 2742 del Código Civil establece lo siguiente:

*"Si durante el término del contrato falleciere el dueño del predio dado en aparcería, o éste fuere enajenado, la aparcería subsistirá. Si es el aparcerero el que muere, el contrato puede darse por terminado, salvo pacto en contrario.*

*Quando a la muerte del aparcerero ya se hubieren hecho algunos trabajos, tales como el barbecho del terreno, la poda de los árboles o cualquiera otra obra necesaria para el cultivo, si el propietario da por terminado el contrato, tiene obligación de pagar a los herederos del aparcerero el importe de esos trabajos, en cuanto se aproveche de ellos".*

El precepto transcrito, también protege de manera precisa los derechos del aparcerero, o de sus herederos o causahabientes, cuando por cualquier circunstancia se pudiere verificar perjuicio alguno en contra de dicha parte de la relación contractual, convirtiendo los derechos nacidos del mismo, como se dijo, de orden público y de carácter irrenunciable, en beneficio del aparcerero y de sus causahabientes o herederos.

Por su parte el Artículo 2750 del ordenamiento en cuestión, dispone:

*"Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería".*

Esta es otra de las características de este contrato que lo equipara con el arrendamiento, ya que una vez satisfechos los requisitos consistentes en la fidelidad del cumplimiento del contrato, tal situación otorga la facultad potestativa al aparcerero, de ejercitar o no el derecho del tanto, en caso de que el titular del predio o terreno pretenda celebrar un nuevo contrato.

De las manifestaciones que anteceden, se desprende sucintamente las obligaciones de las partes que conforma esta clase de contrato:

**Obligaciones del propietario:**

1. Disponer de la titularidad del predio;
2. Conceder el uso del predio;
3. Indemnizar en caso de muerte del aparcerero a sus causahabientes, cuando ya se hubieren efectuado obras tendientes al cultivo del terreno, materia del contrato;
4. Notificar el derecho del tanto al aparcerero en caso celebrarse nuevo contrato.

**Obligaciones del aparcerero:**

1. Cultivar las tierras, materia del contrato;
2. Dar aviso al dueño en caso de terminar anticipadamente el contrato;

### 3. Entregar los frutos de la aparcería al dueño.

Este contrato, a pesar de estar debidamente configurado en la Ley Civil, tiene poca incidencia dentro del derecho agrario mexicano; en cambio existen otros actos jurídicos, que si bien, no están comprendidos en el contexto legal de referencia, se ejecutan con mayor frecuencia por los sujetos, destinatarios de las disposiciones agrarias.

#### *d. MEDIERÍA*

Este contrato no está contemplado, ni por la legislación civil ni por la ley agraria, y su celebración se ha constreñido a los usos y costumbres imperantes en el medio rural, y constituye en este trabajo una de las razones para desarrollarlo, conjuntamente con la cesión de derechos, triangulando de esta manera la relación jurídica existente entre el cedente, cesionario y mediero, respecto de un mismo predio, situación que no se explicará en un mismo apartado, sino que se desprenderá del desarrollo del mismo, en sus diversos puntos.

Mientras tanto, se intentará determinar las partes que conforman esta relación contractual, partiendo de la base de que la Mediería constituye una especie de aparcería, y que ésta presume la existencia de un tenedor o titular de

derechos agrarios y un tercero interesado en la celebración de un acto jurídico bilateral, tendiente al cultivo agrícola de un bien rústico.

**Obligaciones del dueño o mediador:**

- Disponer de la cosa, materia del contrato;
- Poner a disposición del mediero, el terreno materia del contrato;
- Respetar la forma de trabajo pactada, relativa al cultivo del predio.

**Obligaciones del mediero:**

- Cultivar la unidad parcelaria, en la forma convenida;
- Sufragar los gastos necesarios para el cultivo respectivo;
- Entregar al dueño los frutos, producto de la cosecha;
- Dar aviso al mediador o dueño, en caso de no continuar con el cultivo el predio;
- Indemnizar al dueño, en caso de daños y perjuicios.

En función del uso temporal de la cosa, materia del contrato de Mediería, y de la participación simultánea de las partes que lo integran, es importante resaltar ciertas características que si bien, los hacen semejantes, también las hay



que los distinguen de manera substancial a este tipo de contratos (Arrendamiento, Aparcería y Mediería); lo que nos lleva a formular una comparación necesaria, a efecto de determinar si existe la obligación del dueño o mediador de notificar al mediero, el derecho del tanto, en caso de nuevo contrato, como sucede con el arrendamiento y la aparcería, contratos éstos, respecto de los cuales sí existe disposición expresa de la ley, en ese sentido.

La ejecución simultánea de las actividades desplegadas por las partes que conforman este contrato, desvanece la obligación del titular de los derechos agrarios, de notificar a la otra parte, el derecho del tanto, dada, la participación paralela y conjunta de los contratantes en la persecución del objeto del contrato, circunstancia que excluye la posibilidad jurídica de notificar el derecho de preferencia a la otra parte, por la sencilla razón de que el tenedor o dueño del predio, también se coloca en la misma paridad contractual, respecto del mediero, aunado a que en este sentido, la ley no dispone ni presume de tal carga para el dueño del predio, materia del contrato.

No existiendo autonomía temporal del mediero para disponer de la cosa, como la hay en el arrendamiento y que dicha facultad implica el respeto del titular del inmueble de no perturbar la posesión del mismo en este último contrato, en la Mediería no se da esta situación, porque la participación simultánea de los contratantes en la ejecución del contrato, impide que el mediero goce y disfrute con autonomía jurídico-temporal, al menos, la posesión derivada, en virtud del contrato celebrado; razón por la cual no es posible compartir la determinación del

Tribunal Agrario, en el sentido de notificar el derecho del tanto al mediero, para ejecutar otros actos jurídicos fuera de esa relación, y en todo caso se le notificará la nueva situación jurídica que resulte de la determinación del tenedor de esos derechos agrarios, pero nunca para los efectos del derecho del tanto, atento que no se surte esa autonomía temporal en el contrato de Mediería, amen de que dicho contrato no está contemplado por la ley de manera expresa, y de que tratándose de una garantía individual de propiedad cuya característica la hace oponible a terceros, faculta a su titular para hacer y deshacer respecto de la cosa.

Tampoco es concebible la situación mencionada en relación al mediero, ya que se estaría aplicando de manera análoga el criterio del tribunal, respecto de dicha diligencia de notificación del derecho de preferencia, circunstancia que se contrapone a la propia constitución, y que resulta lesiva de los intereses jurídicos del titular de los derechos agrarios para actuar libremente en relación a la cosa propia, cuyo objeto está comprometido en la relación contractual; de la misma forma, también resulta insoslayable el pretender, anteponer una garantía de audiencia a otra de seguridad jurídica de la propiedad, ya que la primera es resultado de controversia, cuya paridad procesal se presume siempre para ambas partes y la segunda constituye un derecho (erga omnes), que sin estar comprometido en una contienda judicial, le da plena libertad a su titular de ejecutar los actos jurídicos que su voluntad personal le dicten, con la única limitación que le imponga el interés público.

Las razones que apoyan nuestra opinión se basan precisamente en esa paridad jurídica contractual, paralela a los sacrificios de los gastos y trabajos que ejecutan de manera simultánea y conjunta las partes en la Mediería, tendientes al objeto y ejecución del contrato.

Por otra parte, también se debe decir que, sin atender la literalidad del término de este contrato, existen medierías que se pactan al tercio, y que consiste en prorratear el producto de la cosecha en tres partes iguales, de las cuales solamente un tercio le pertenece al dueño; esta práctica se debe esencialmente a la falta de recursos económicos de los ejidatarios, y respecto de las cuales, invariablemente existirá el factor capital de terceros interesados en el cultivo de dichas heredades; razón que robustece aún más nuestra opinión, en relación a la pretendida obligación que se le impone al titular de esas tierras, de notificar el derecho del tanto a la otra parte, en caso de nuevo contrato, ya que tal situación le coartaría su libertad de mejorar su bienestar socioeconómico y su status social.

#### *a. CESIÓN DE DERECHOS*

La cesión de derechos agrarios individuales de una parcela ejidal, respecto de la cual existe una relación jurídica del cedente con un tercero, no implica necesariamente que aquél esté obligado a notificar el derecho del tanto a éste, pues la relación jurídica directa establecida entre éste y aquel, no impide la

legitimidad del tenedor para transmitir libre y voluntariamente sus derechos, a instancia de ser el dueño o propietario de la cosa, materia del contrato; ya que en todo caso el cesionario, virtual propietario de la cosa cedida, se subroga en los derechos y obligaciones del anterior titular, supliendo a éste en la relación que guarda respecto al tercero, una vez verificada la cesión de derechos, sin que por esa razón se diga indefenso dicho tercero, ya que el propietario sustituto en virtud de la cesión mencionada, responderá de las obligaciones contraídas por el cedente en aquella relación jurídica.

La cesión de derechos, puede ser gratuita u onerosa, y ninguna de estas modalidades anula la voluntad del cedente, ni por analogía ni aún por mayoría de razón, en su comparación con la compraventa, por lo que hace a la cesión onerosa, ya que si así fuera, no tendría razón de ser su configuración jurídica en la ley, ni tampoco la práctica que de éste contrato se deriva en cualquier ámbito.

La negación de la notificación del derecho del tanto, respecto a la cesión de derechos aludida en este apartado, proviene del contrato de Mediería que celebró el cedente con un tercero, antes de verificada la cesión.

El contrato de cesión de derechos, por su objeto tan amplio en cuanto a su acepción literal, suele utilizarse para ceder toda clase de derechos (de propiedad, de crédito, de posesión), y obliga a los contratantes a estar a la literalidad de su contenido, porque puede tratarse de cualquier clase de haberes.

Es importante puntualizar que tratándose de una controversia determinada en la que ya existió un criterio de la autoridad competente, existe paralelamente una opinión determinante en torno a la interpretación del contrato, sobre todo tratándose de una cesión de derechos, en su modalidad onerosa, ya que frecuentemente se le equipara por la autoridad, con el contrato de compraventa, por la forma que reviste y por que reporta gravámenes para las partes, como son la transferencia de dicha tenencia y la consiguiente contraprestación, del cedente y el cesionario, respectivamente, sin que por esa razón pierda su naturaleza jurídica, en función de su objeto, el contrato de cesión de derechos que se estudia.

Se insiste en que por simple analogía, no es posible equiparar a la cesión derechos onerosa, con el contrato de compraventa, ya que cada uno de éstos actos jurídicos, están plenamente configurados en la ley, y respecto de los cuales se establecen disposiciones específicas en cuanto al objeto que persiguen, lo que permite adecuarlos a la realidad social de los sujetos que externalan su voluntad, mediante estos actos jurídicos.

En este aspecto el Código Civil dispone en sus Artículos 2029 y 2033, lo siguiente: " Art.- Habrá cesión de derechos cuando el acreedor, transfiera a otro, los que tenga contra su deudor".

\* Sin embargo, tal dispositivo, si bien no es obsoleto, resulta insuficiente, ya que su contenido presume forzosa y necesariamente un deudor, sin que en

virtud de la expresión aludida constituya un requisito sine qua non, para transferir la propiedad, créditos o posesión, inclusive, de su titular.

El Artículo 2033, por su parte establece:

*"La cesión de créditos civiles que no sean a la orden o la portador puede hacerse en escrito privado, que firmarán cedente, cesionario y dos testigos; sólo cuando la ley exija que el título del crédito cedido conste en escritura pública la cesión deberá hacerse en esta clase de documentos".*

El numeral que antecede, también presume una relación jurídica de índole personal, y se sostiene que tratándose de la titularidad (erga omnes) de la tenencia de un derecho o de una cosa, y el deseo intrínseco del dueño de transmitir el dominio de esa titularidad, a instancia, obviamente de ser acreditadamente el propietario, no habrá disposición legal ni de ninguna otra naturaleza que le impida ejercer potestativamente su derecho.

Para mayor garantía de los derechos habidos entre el tercero, acreedor o deudor, el Artículo 2035 del propio ordenamiento dispone:

*"Cuando no se trate de títulos a la orden o al portador, el deudor puede oponer al cesionario las excepciones que podría oponer al cedente en el momento en que se hace la cesión.*

*Si tiene contra el cedente un crédito todavía no exigible cuando se hace la cesión, podrá invocar la compensación, con tal de que su crédito no sea exigible después de que lo sea el cedido".*

El Artículo 2036 dispone:

*"En los casos a que se refiere el Artículo 2033 para que el cesionario pueda ejercitar sus derechos contra el deudor, deberá hacer a éste la notificación de la cesión, ya sea judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante dos testigos u ante notario."*

Las disposiciones de cuenta, aunado a la subrogación de los derechos del cesionario en los del cedente, faculta a aquél para que los haga valer ante cualquier tercero, llámese acreedor o deudor del cedente, lo que implica la titularidad virtual y jurídica del cesionario de los derechos transferidos mediante este acto, sin que exista impedimento legal para que los ejercite en la forma que mejor le acomode, respecto de cualquier persona.

Como se dejó asentado con antelación, la Ley Agraria vigente no establece en forma particular la adjetivación de los actos jurídicos susceptibles de realizarse, dentro del contexto de los derechos agrarios individuales, es decir de los ejidatarios tenedores de los mismos, con la excepción del contrato compraventa que figura en los numerales 80, 83, segundo párrafo, 84, 85 y 86 que habla exclusivamente de este acto jurídico; fuera de estas acotaciones, y por lo que respecta a los demás actos jurídicos que autorizan a los ejidatarios a arrendar, mediar o dar en aparcería sus tierras, mencionados en el Artículo 79 de la propia ley, no señala ningún procedimiento alusivo a estos actos, por consiguiente, deberá suplirse dichas omisiones legales con el ordenamiento civil sustantivo federal, así como con el Código Federal de Procedimientos Civiles, por lo que hace a la forma de celebrarlos, o en su defecto dirimir las controversias que se susciten con tal motivo.

### *f. DONACIÓN*

Entre las formas de transferir los derechos ejidales que se han dejado indicadas, también figura la donación, dentro de los llamados contratos gratuitos y unilaterales, ya que no existe contraprestación alguna de la parte beneficiada, sino únicamente la responsabilidad moral del donatario para con el donante, en los casos expresamente establecidos por la ley, como son la ingratitud, así como cuando aquél ejercite conductas punibles en contra del donador, sus ascendientes, cónyuge o demás personas que guarden parentesco con él, generan o producen la acción de revocación que solamente le compete, en cualquier circunstancia de las mencionadas, al donante.

En este aspecto apunta el maestro Rojina Villegas, "...Podremos decir que la donación es un contrato unilateral cuando se trata de una donación simple, pero, sujeto a la eventualidad de que si el donatario es ingrato o comete un delito contra la persona o parientes del donante, o contra su patrimonio, la donación se convierte en contrato bilateral".<sup>8</sup>

El Artículo 2332 dispone:

*"Donación es un contrato por el que una persona transfiere a otra, gratuitamente, una parte o la totalidad de sus bienes presentes".*

---

<sup>8</sup> Rojina Villegas, Rafael *Compendio de Derecho Civil. Contratos*. Editorial Porrúa, S. A., México, 1992 p. 182.



Cabe destacar en este apartado algunas contradicciones de carácter práctico, pues literalmente, según el numeral transcrito, la donación se entiende gratuita, y por otra, se establecen diversas clases de donaciones, como lo determina el Artículo 2334, dentro de las cuales figura la donación onerosa, cuya definición legal se establece en el precepto 2336, y que se hace consistir en la resolución de algunos gravámenes, que van implícitamente integrados a la cosa materia de la donación, entendiéndose como tal únicamente el remanente líquido que resulte de restar los gravámenes que tenga el bien donado.

El Artículo 2340 establece la forma de perfeccionar la donación, y ésta se estima perfecta con la aceptación de la misma por el donatario y la notificación al donador, de dicha aceptación, por parte de aquél.

Del contexto legal relativo a este contrato, también es importante resaltar, en función de su perfeccionamiento, la clasificación del tipo de bienes donados, en muebles e inmuebles, ya que tratándose de donación de muebles, esta se puede verificar, tanto verbalmente como por escrito, sin embargo, para la transmitir el dominio de bienes inmuebles, mediante este contrato, ésta deberá celebrarse en la forma establecida por el Artículo 2435 del ordenamiento en comento.

En este sentido, el maestro Rojina Villegas, señala los elementos que conforman este contrato

*"1°.- La donación es un contrato traslativo de dominio.*

2°.- *Es por esencia gratuito.*

3°.- *Puede recaer sobre una parte o la totalidad de los bienes presentes, exceptuándose los necesarios para subsistencia del donante*<sup>9</sup>

La donación debe referirse a bienes presentes del donador, reservándose éste los necesarios para sobrevivir, a modo de que en su defecto, dicha circunstancia, no sea causa de nulidad del contrato.

La clasificación que presenta, tanto de la transferencia parcial o total de los bienes presentes del donador, así como de las consecuencias jurídicas que trae consigo, dicha transferencia, se señala: "**Donación particular y universal.**- Donación particular es aquella que se refiere a determinados bienes del donante, sin comprender todo su activo ni tampoco sus bienes futuros.

**Donación universal.**- Es aquella que abarca la totalidad de los bienes presentados (SIC) del donante, reservándose sólo los necesarios para su subsistencia, y para cumplir su obligación de proporcionar alimentos. Si en la donación universal no se reserva el donante los bienes necesarios para subsistir, será nula, y si perjudica su obligación de dar alimentos, será inoficiosa".<sup>10</sup>

Abunda el maestro Rojina Villegas, en lo que toca a las causas por la que resulta procedente la revocación de una traslación de dominio efectuada por

9 Rojina Villegas Op. Cit. p. 172.

10 *ibidem*. p. 180.

donación, "En principio, la donación es irrevocable; pero la ley considera como causas de revocación la superveniencia de hijos, la ingratitud del donatario o el incumplimiento de las deudas o cargas que le fueren impuestas,...La superveniencia de hijos permite al donante revocar la donación si tiene un hijo dentro de los cinco años siguientes al contrato, de tal modo que se vuelve la donación irrevocable, si pasado ese tiempo, no tiene hijos. También puede convertirse la donación en irrevocable si habiendo tenido hijos en ese plazo, no pide su revocación. En caso de hijo póstumo en ese término, procede la revocación total de la donación".<sup>11</sup>

La Ley Agraria en vigor, no hace referencia a este contrato, pero se ha practicado por los ejidatarios, sin prever en ocasiones las disposiciones que establece el Ordenamiento Civil que se ha mencionado, por lo que no pocas ocasiones han quedado al desamparo de la ley, por ignorancia; aun cuando se debe decir, acorde al numeral 21 del propio Código Civil que dispone, entre otras situaciones, que atendiendo las circunstancias personales del destinatario de la norma jurídica, esto es, pobreza extrema, ignorancia, incomunicación, etcétera, y previa opinión del representante de la sociedad, se les exima de las obligaciones que contrajeron, o en todo caso les concede un plazo determinado para que cumplan; esto significa que es necesario intensificar la educación de la población rural, por lo menos en lo concerniente a la defensa de sus derechos agrarios, y

---

11 *ibidem*. p. 186.

no propalar de este modo, la inobservancia de la ley, apoyados en tales amplitudes.

## ***B. OBLIGACIONES DEL EJIDATARIO***

### **1. DE CARÁCTER GENERAL**

Entre las obligaciones de carácter intrínseco para los ejidatarios, y que no son propiamente obligaciones sino potestad de los mismos, están la de constituirse en asamblea general, a fin de nombrar entre los miembros asistentes a los órganos de representatividad, como son el comisariado ejidal, el consejo de vigilancia, etc., cuerpos colegiados éstos, que una vez constituidos, ejercerán la representación legal de dicha asamblea, convocándola cuantas veces sea necesario para el tratamiento de asuntos internos del ejido.

Equiparable a estos órganos de representación, están también los ejidatarios congregados en número de veinte como mínimo, o bien el veinticinco por ciento de la comunidad ejidal, que de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley Agraria vigente, también podrán convocar a asamblea cuando lo estimen pertinente, esto, cuando los órganos de representación del núcleo de población, sea omiso en llamar a los ejidatarios que lo conforman, para los efectos de celebrar asambleas generales, ya sean ordinarias o extraordinarias, según del asunto de que se trate.

Otra de las obligaciones de los ejidatarios, serán las determinaciones que se tomen por la asamblea, pero éstas se harán efectivas contra aquellos ejidatarios ausentes, o disidentes respecto de las mismas; así lo establece el numeral 27 del cuerpo de leyes aludido.

El Artículo 22 del ordenamiento señalado, dispone en su primer párrafo: "El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios".

De este enunciado, la implicación de los ejidatarios, tanto para conformar la asamblea, como para participar en la determinación de sus resoluciones, deriva de la propia facultad potestativa de los ejidatarios para someterse a los acuerdos tomados por la asamblea, que son de carácter general para todos sus miembros, y cuya ejecución, teórica, se encuentra a disposición de los órganos de representación y gestión interna del ejido.

El Artículo 23 de la propia ley, establece las actividades, que en funciones, deberá desplegar la asamblea, que no son otras situaciones, sino las facultades de este órgano supremo para dictar determinaciones que serán posteriormente adoptadas individualmente por los ejidatarios, miembros del núcleo poblacional, ya voluntaria o de manera coercible.

Como se podrá verificar posteriormente, los ejidatarios gozan de ciertos privilegios actualmente, respecto a sus obligaciones y capacidad de contratar, pero no son propiamente cargas para ellos, sino más bien, actividades, que una

vez llevadas a cabo. les benefician a todos por igual de acuerdo a las resoluciones que se tomen en la asambleas que para tales efectos se realicen.

## **2. DE CARÁCTER PARTICULAR O ESPECIAL**

Estas cargas u obligaciones para los ejidatarios, ya dependen de las actividades que en lo personal realicen, ya sea con un tercero o dentro del mismo núcleo de población ejidal, es decir, se refieren únicamente a las relaciones interpersonales, cualquiera que sea el acto u hecho que ejecuten; por lo que no es conveniente que se profundice en este punto, ya que esta clase de actos obligatorios para los ejidatarios, ya se ventilaron al estudiar cada uno de los actos jurídicos que, en un determinado tiempo y lugar, pueden ser materia de estudio de la legislación agraria y civil invocada en este trabajo, a manera de suplencia de una y de otra.

En este orden de ideas, no es posible llegar a determinar, al menos dentro de la legislación agraria, obligaciones bien definidas para los sujetos del derecho agrario, ya que en todo caso, tendríase que remitir al contenido del Código Civil, en su apartado correspondiente, a fin de que sobre la práctica, se definan dichas cargas, dependiendo del acto jurídico que se verifique.

## **CAPÍTULO III. APLICACIÓN PRÁCTICA DE LA LEGISLACIÓN AGRARIA.**

La praxis de la legislación agraria, ha ido evolucionando, según el contenido de los diversos códigos que la sustentan, y no sólo por ello, sino también por las diversas administraciones de gobierno que han transcurrido en el devenir histórico de México; y en menor proporción a la realidad social de la clase campesina, ya que a ésta es a la que menos se le atiende por su aculturación y falta de preparación en lo concerniente a su propio ámbito rural.

### ***A. FACULTADES ATRIBUIDAS POR LA LEGISLACIÓN AGRARIA***

#### **1. DE PROPIEDAD**

El Artículo 76 de la Ley Agraria en vigor dispone: "Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas"

Este dispositivo, no obstante su reducido contenido literal, al referirse al derecho de propiedad, otorga intrínsecamente la garantía de seguridad jurídica para el tenedor agrario, ya que comprende todas las facultades para el titular de la parcela o unidad de dotación, tanto de los ejidatarios en particular como del propio núcleo de población, donde se encuentra ubicado y del cual forman parte integrante dichos titulares en forma individual.

También se debe entender por exclusión, que ninguna persona llámese Estado, Municipio o Delegación Municipal, o algún tercero en lo personal, pueden tener injerencia en el manejo de los derechos de propiedad agrarios, inherentes a los predios que ostenten con tal carácter los ejidatarios; lógicamente tendrán tal intervención en la medida en que los actos jurídicos celebrados por sus titulares, los afecten en función de la naturaleza del acto, y en función también, de las conductas que deberán adoptar cuando los propietarios de dichas unidades de dotación requieran del servicio de asistencia jurídica o protección de sus derechos, previa promulgación y publicación de la ley, reglamento o circular que los faculte para ello; de otra forma, y por tratarse de una garantía individual consagrada por nuestra Carta Magna, en ningún momento podrán tomar determinaciones que afecten substancialmente esos derechos.

De lo anterior también se advierte que, cuando se habla de no injerencia, esto debe entenderse con la salvedad del interés público del Estado; por ejemplo, cuando se trate de la enajenación de los derechos de propiedad agrarios aludidos, las partes que pacten dicho acto tendrán la obligación de enterar al Estado sobre dicha operación para los efectos, tanto de inscripción en los registros públicos, local de la Propiedad y del Comercio o Agrario Nacional, según se trate, o bien para deducir dicho interés público traducido en interés fiscal o pago de derechos federales.



## **2. DE SEGURIDAD JURÍDICA**

Los numerales 77, 78 y 79 de la propia Ley Agraria, facultan de manera genérica a los tenedores de derechos agrarios, para que sin la intervención de las autoridades internas del ejido, ni de ninguna otra, dispongan libremente sobre el destino de sus tierras, obviamente, como se mencionó en el apartado anterior, salvaguardando la esfera jurídica del Estado y de terceras personas, lo cual significa el respeto irrestricto a la ley que permita específicamente el acto celebrado, ya se trate de arrendamiento, aparcería, compraventa, etcétera.

Por su parte el Artículo 80 de la propia Ley Agraria, ya faculta expresamente la validez legal de la venta de la parcela ejidal sin ninguna restricción para su titular, operación que hasta antes del año de 1992, se practicaba al margen de la Ley Federal de Reforma Agraria, abrogada por la Ley Agraria vigente y que establecía las excepciones enmarcadas en el Artículo 55 y 76 del ordenamiento citado.

## ***B. OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA LEY AGRARIA***

### **1. DE CARÁCTER COLECTIVO E INDIVIDUAL**

Aun cuando la Ley Agraria vigente no hace alusión alguna, a las obligaciones de los ejidatarios para con la comunidad o núcleo de población, en el que se encuentra ubicada su parcela, por lo que hace a la forma de dar

mantenimiento a las instalaciones e infraestructura del ejido, éstos se ven obligados a contribuir en forma proporcional acorde a la superficie de la misma, atendiendo las contribuciones que establece para estos efectos la Asamblea General del Ejido; en este sentido se solventan los gastos que el núcleo poblacional tendrá que erogar para la limpia de canales de riego, construcción de puentes de uso común, revestimiento de caminos, etc.; y se soluciona pagando cierta cantidad, o bien, realizando personalmente el trabajo respectivo, dependiendo en ocasiones, de las circunstancias personales de cada tenedor.

También se debe resaltar la obligación que tienen los ejidatarios de convocar a asamblea general, cuando los órganos de representación del ejido no lo hagan en los términos prescritos por la ley; a este respecto establece el Artículo 24 de la Ley Agraria vigente: "La asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integren el núcleo de población ejidal. Si el comisariado ejidal o el consejo de vigilancia no lo hicieren en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a asamblea."

Estas obligaciones colectivas que el ejidatario tiene para con la comunidad ejidal, desarrollándolas en forma personal, pero en función del beneficio común, tienen como finalidad mantener la funcionalidad material y la armonía jurídica y social del núcleo de población.

## 2. NOTIFICACIÓN DEL DERECHO DEL TANTO

Estas cargas para los ejidatarios, solamente se surten cuando desean afectar de alguna forma su esfera jurídica, es decir, se verifican para celebrar cualquier acto jurídico con determinada persona respecto a sus bienes ejidales, y solamente podrán derivarse tantas obligaciones personales, cuantos derechos se obtengan, dependiendo de la forma de contratar y del acto a celebrarse.

En el apartado A., del capítulo que antecede, se enunciaron las obligaciones y derechos de las partes, en los contratos que se pueden pactar en materia agraria, por lo que únicamente es procedente enumerar otras obligaciones específicas que señala la Ley Agraria en vigor.

En este sentido el Artículo 80, último párrafo, del ordenamiento indicado, señala: "...El cónyuge y los hijos del enajenante, en este orden gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada."

El numeral 84 de la propia ley, establece: "En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo

vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada..."; "...La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto..."; sobre este particular se ahondará de manera substantiva, a efecto de explicar el aspecto teleológico de este trabajo, ya que tanto el precepto transcrito como el numeral 79 de la ley de la materia, establecen la presunción legal para el tenedor de derechos agrarios, de transmitir tanto el uso o explotación indirecta de su parcela como el dominio de la misma, premisas de las cuales se derivó la pretensión objetiva de esta tesis.

### ***C. EL DERECHO DEL TANTO***

#### **1. CONCEPTO**

Para explicar la naturaleza jurídica de la figura del derecho del tanto, es necesario allegarse algunas opiniones jurisprudenciales, atento que se trata de un caso práctico, donde el carácter subjetivo de la conducta humana, tanto de las autoridades como de los destinatarios del derecho agrario, se distorsiona al pretender fundar derechos y otorgar resoluciones, respectivamente, al tenor de la ley de la materia.

En este sentido, es necesario distinguir la diferencia que estriba entre la figura de Derecho del Tanto y Derecho de Preferencia, ya que una vez aclarada

esta disyuntiva, que se utiliza en forma inadecuada e indistinta, se podrá llegar a establecer si existe la obligación o no de notificar el Derecho del Tanto a las personas que se encuentran poseyendo en forma derivada, la tenencia de la tierra, y para eso, las circunstancias nos constriñen a dejar sentado qué actos jurídicos deben revestir esta obligación para el titular, cuyos derechos se pretende transferir, ya sea el uso, el usufructo o el dominio de ellos.

Habiendo artículo expreso de la Ley Agraria vigente, que circunscribe a ambas figuras, es difícil en primera instancia establecer la esencia de cada una de ellas, ya que si se llegase a decir lo contrario, a lo que estipula la Ley de la materia, los Tribunales correspondientes nos prevendrían al respecto, por la simple razón de que existe la disposición expresa en nuestro cuerpo de leyes; en tal virtud, se debe remitir al contexto del derecho civil, que de buena suerte suple las deficiencias que saltan a la vista al estudiar la Ley Agraria y que por lo tanto es aplicativo en dicha materia, ya que en otras condiciones se tendría que aceptar en contra de la lógica y técnica jurídicas previstas en las instituciones del derecho, las aberraciones que presentan ciertos ordenamientos, como es el caso.

La figura del Derecho del Tanto se aplica en forma indistinta y paralela con el Derecho de Preferencia que, en función del objeto son muy similares, pero atendiendo a los destinatarios varía en forma substancial, ya que el primero puede llegar a referirse únicamente al copropietario, coheredero y al usufructuario, es decir, el Derecho del Tanto atañe solamente a los titulares de derechos reales, cuyos derechos de propiedad derivan de la comunidad, en tanto

que el Derecho de Preferencia constriñe u obliga al propietario de la cosa, respecto de la posesión derivada de un contrato en particular, como es el arrendamiento, la aparcería, la Mediería, etcétera; estos últimos actos que implican posesión derivada, se refiere exclusivamente a derechos personales.

En este sentido se debe tener en cuenta, el siguiente criterio jurisprudencial:

**"DERECHO DEL TANTO Y DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO. DIFERENCIAS ENTRE AMBOS.-** El Artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal establece que el inquilino que cumpla determinados requisitos gozará del "derecho del tanto" si el propietario desea vender la finca arrendada. Ahora bien, de acuerdo con los Artículos 2303, 2304 y 2305 de la legislación en consulta, si el dueño no cumple la obligación que le impone aquél numeral, es decir, si no respeta "el derecho de preferencia por el tanto" que corresponde al arrendatario, y enajena la casa materia del arrendamiento a terceras personas, la venta es válida, estando obligado solamente a responder de los daños y perjuicios que cause al inquilino. De lo anterior se sigue que aun cuando el citado Artículo 2447 del Código Civil dispone textualmente "derechos del tanto", en realidad alude al "derecho de preferencia por el tanto" consignado en los Artículos citados

*líneas arriba. Ello es así porque el verdadero derecho del tanto presenta diferencias substanciales con el llamado " derecho de preferencia por el tanto ". En efecto, el primero corresponde exclusivamente al copropietario, al coheredero o al usufructuario, mientras que el segundo se otorga al arrendatario y al vendedor que acuerda con el comprador adquirir posteriormente de éste el inmueble que le enajena. Además, el mismo Código prevé sanciones distintas para el caso de que no se respeten uno y otro, por que en el primer caso la venta es nula y no surte efectos jurídicos, en tanto que en la segunda hipótesis la venta es válida, respondiendo el vendedor exclusivamente de los daños y perjuicios, como ya se dijo. En otras palabras, la tutela legal no opera igual para ambos, porque presentan diferencias en lo que atañe a su naturaleza, a la calidad de las personas que pueden ejercitarlos y al alcance de la sanción aplicable en caso de inobservancia".<sup>12</sup>.*

La diferencia entre el derecho del Tanto y Derecho de Preferencia por el Tanto, o simplemente Derecho de Preferencia, queda establecida, al tenor de la Tesis transcrita, cuyo contenido sobrepasa cualquier intención del legislador en

---

12 Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes. Actualización IX-X Civil. Mayo Ediciones. p. 491, Tesis 1167.

la ley ordinaria, evitando que se confunda con menor incidencia el abogado postulante al invocar cualesquiera de estas figuras.

## **2. CLASIFICACIÓN**

El derecho del Tanto no presenta factorización alguna en su contenido, sin embargo, la clasificación que se le pudiera inferir a dicho concepto se concluye de la transcripción que antecede, ya que, como ha sucedido, la gran mayoría de las personas que de alguna u otra forma, utilizan la técnica jurídica, le dan el sinónimo correspondiente a estas figuras, las cuales presentan similitudes, pero su fondo es totalmente diferente; por ejemplo, el Derecho del Tanto puede ser invocado únicamente en los casos en que se presume la copropiedad, en los derechos hereditarios, o bien, cuando se trate de usufructuarios.

El Derecho de Preferencia, es potestativo de los arrendatarios, o de los demás prospectos titulares de ese derecho, con la condición, sine qua non, de que se haya ejecutado fielmente el contrato o acto jurídico celebrado, esto es, que la relación jurídica personal se haya ejecutado sin contratiempos que impidan el ejercicio de este derecho.

Es importante señalar que, dentro del contrato de arrendamiento en particular, la ley ha establecido la carga del derecho del tanto para el dueño de la cosa, e implícitamente también, el de preferencia, ya que al hacer mención de



ambos supuestos, el de venta de la cosa arrendada o simplemente el hecho de que el dueño del inmueble manifieste su deseo de arrendar su predio, se instituye la obligación para él de otorgar la preferencia en dicha ocupación, al locatario que haya cumplido fielmente el contexto del contrato celebrado.

De estas consideraciones se infiere la siguiente clasificación: \*

- a. *Derecho del Tanto;*
- b. *Derecho de Preferencia por el Tanto y;*
- c. *Derecho de Preferencia.*

Estas prerrogativas, no constituyen propiamente una clasificación del Derecho del Tanto, sino más bien, se enuncian en función de los diversos eventos jurídicos contemplados por la ley civil; así se puede observar, el derecho del tanto en la compraventa proveniente de una comunidad o copropiedad o bien respecto de la cesión o venta de derechos hereditarios, el cual puede ejercerse por cualquier coparticipe de la cosa, respecto de cualquier tercero; el derecho de preferencia le concierne al arrendatario, al aparcerero, y al vendedor que pacta dicha preferencia con el comprador, para el eventual caso de que éste decida transmitir la propiedad de la cosa, por enésima ocasión (Artículo 2303 del Código Civil), de este último supuesto se refiere al Derecho de Preferencia por el Tanto.

### 3. NATURALEZA JURÍDICA

El derecho del tanto, es la facultad legal de carácter preferencial que le asiste a una persona en relación a los derechos derivados de la comunidad, y respecto de un tercero extraño a ella, cuando se propone la venta de la parte alícuota, del comunero titular, respecto a un tercero.

Al establecer la naturaleza jurídica del derecho del tanto, resulta indispensable indicar cuando menos, los posibles actos jurídicos susceptibles de observar este derecho, ya que no existe una clasificación propiamente del mismo, como se señaló en el punto que antecede, sino que, en función del acto jurídico celebrado, podrá tratarse de un derecho del Tanto, de un Derecho de Preferencia por el Tanto o, simplemente de un derecho de preferencia, también llamado de prelación, según sea el caso.

Esta opción legal, obedece a los derechos creados, en virtud de la existencia de la cosa común, sin embargo, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, distingue como ya se señaló, tres tipos de derechos preferenciales, dependiendo de las circunstancias manifiestas del acto jurídico.

El derecho del tanto, también llamado derecho de preferencia, como se dijo, en función del acto jurídico determinado, y vista la opinión de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, obedecerá en ocasiones a un derecho real, y en otras a un derecho personal; pues como quedó asentado, si bien es cierto, que el derecho del tanto es y será siempre un derecho preferencial, Nuestro Máximo

Tribunal ha establecido diferencias, en función del acto celebrado o derecho creado.

Las acepciones del derecho del tanto y el derecho de preferencia, han tomado pragmáticamente, el mismo significado y se utilizan en el mismo sentido para distinguir el género preferencial de la opción legal que le compete a determinadas personas en relación a la cosa común.

A pesar de lo anterior, existen substanciales diferencias entre estas dos figuras, ya que no se podría hablar de un derecho del tanto respecto de un copropietario o de cualesquier otro comunero, y un inquilino que ha cumplido fielmente un contrato de arrendamiento y que por tal razón le asiste el derecho preferencial, o derecho de preferencia por el tanto, según sea el caso; pues en el primer supuesto el derecho aludido se refiere a la preferencia o prelación que se deberá observar por el titular del inmueble arrendado, para considerar al arrendatario en relación a un tercero que desee ocupar en arrendamiento el mismo inmueble; el segundo supuesto hace alusión al mismo inmueble, al mismo dueño, pero en tratándose de la propalación de una compraventa, circunstancia que obliga al arrendador-vendedor a notificar esa preferencia al inquilino fiel y cumplido.

De ahí nuestra opinión de que en ocasiones se hable el derecho del tanto o derecho de preferencia, se refiera a un derecho real, y en otras a un derecho personal, como es el caso del arrendamiento.

El género dentro de estas dos figuras lo constituye el derecho de preferencia, ya que con independencia de que se trate de una comunidad de intereses o derechos creados respecto de otro derecho o cosa, siempre se atenderá la prelación o preferencia de que gozan los comuneros, o bien arrendatarios, respecto a un tercero.

#### **4. ELEMENTOS**

Los elementos que conforman ésta opción legal del derecho del tanto, son de carácter material, ya que siempre se referirá, o a derechos reales o personales, nacidos de la comunidad, o de la preferencia en virtud de un relación personal de la que se desprenda o se presuma la pluralidad de créditos y condiciones iguales, y de la cual se deriva la titularidad preferente.

Los elementos que se señalan son:

- a. La pluralidad de intereses y de derechos;
- b. La existencia de un interés extraño o de tercero a la comunidad.

## 5. PRESUPUESTOS

Los presupuestos del derecho del tanto, se refieren al aspecto adjetivo del ejercicio de esta facultad legal y, lógicamente, administrados a la substancia del acto jurídico de que se trate, esto es, al carácter jurídico, tanto objetivo como subjetivo.

- a. Como primer presupuesto del derecho del tanto está la existencia de la copropiedad, del arrendamiento, de la herencia, del usufructo, de la sociedad por acciones y de cualquier otro derecho o acto jurídico determinado expresamente por la ley, o bien, que se presuma de la misma.
- b. El carácter subjetivo de la norma relativa al derecho del tanto, es el más destacado por su aplicación práctica, ya que es propiamente la pauta legal a seguir para ejercer o no ese derecho por su titular o destinatario.

De esta aseveración se desprende que, si el comunero o dueño, en su caso, omiten el cumplimiento de esta disposición básica, el afectado o interesado en esta prerrogativa legal, podrá impugnar, dicha situación, con el objeto de subsanar el perjuicio correspondiente.

De esta forma, se concluye que el derecho del tanto, cuyo género es el derecho de preferencia, y que son invocados indistintamente por sus titulares, aun cuando se refieren a eventos o actos jurídicos distintos, deben ser estudiados en forma separada e independiente, por que como ya ha quedado señalado, ambas figuras encierran diversos supuestos, y por ende sus consecuencias deberán ser distintas, ya que la substancia también difiere considerablemente, precisamente por que la primera de estas figuras se refiere a un derecho real y la otra a un derecho personal, sin perjuicio de que el género lo constituye el derecho preferencial.

## **CAPÍTULO IV. FORMAS DE TRANSMISIÓN DE LA TITULARIDAD AGRARIA.**

Sobre este último e importante apartado, se procede a efectuar el análisis en forma práctica y objetiva, el efecto jurídico que tiene el desconocimiento de la materia agraria, cuando no se está en aptitud de interpretar adecuadamente el contexto legal de la norma, que concierne a determinados actos jurídicos, celebrados con toda la libertad y capacidad legal y material de los participantes en dichos eventos.

La forma de transmisión de la titularidad agraria más común es la compraventa, seguida del testamento y de la donación, y más aisladamente, la cesión de derechos en sus dos modalidades; por lo anterior, se procederá a estudiar de manera particular cada uno de estos contratos, mediante los cuales los tenedores de derechos agrarios pueden transmitir su propiedad.

### **A. COMPRAVENTA**

Todos los contratos traslativos de dominio, entre ellos, la compraventa, se perfeccionan con el consentimiento de los contratantes, entendiéndose éste, como el acto mediante el cual el oferente o titular de los derechos que se pretenden transmitir, propone a otro la celebración de un contrato; este acontecimiento acarrea las consiguientes cargas para el vendedor, consistentes

en sostener su oferta por un determinado tiempo o plazo, y a esperar la respuesta o aceptación, dentro de ese período temporal, del posible comprador, y una vez fijadas las condiciones y cláusulas, sobreviene la obligación de transferir la cosa, por parte del vendedor y pagar el precio, por el comprador.

Concomitante al consentimiento de las partes, está el precio de la operación pactado, estos dos requisitos presumen una venta perfecta, sin que sea óbice para ello, la omisión de otros requisitos de forma, ya que existiendo el acuerdo las partes en la cosa y en el precio, los demás elementos se consideran secundarios por la ley.

La transmisión de la propiedad en la compraventa, en función del consentimiento de las partes, se corrobora en el Artículo 2249 del Código Civil que dispone: " Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho"

En el capítulo que antecede, ya se establecieron las características que distinguen a este contrato, así como las partes que lo conforman; debido a ello, únicamente se abordará lo relativo al aspecto traslativo de derechos que, mediante este instrumento, se pueden verificar por los sujetos de la relación contractual.

A pesar de que en el desarrollo del presente trabajo se han marginado las opiniones del derecho comparado, es importante verter algunas de las



acepciones que maneja el Derecho Civil francés, en lo tocante al aspecto translativo de la propiedad, particularmente en las diversas modalidades del contrato en comento.

En este sentido el Ordenamiento Civil francés preceptúa en su Artículo 1583:

*La compraventa "es perfecta entre las partes, y la propiedad se adquiere de pleno derecho por el comprador, con respecto al vendedor, desde el instante en que se conviene sobre la cosa y el precio, aunque la cosa no haya sido entregada todavía ni pagado el precio".*

*"...Así pues, esa transmisión no es una obligación que pese sobre el vendedor; éste no está sujeto a transmitirle la propiedad al comprador; porque, desde el instante de la perfección del contrato y por el solo efecto de éste, el vendedor ha perdido la propiedad, y la ha adquirido el comprador".<sup>13</sup>*

Bajo esta tesitura, el propio autor francés destaca el riesgo que bajo estas condiciones enfrenta el comprador, ya que tratándose del perfeccionamiento consensual de las partes del contrato aludido, el adquirente de la cosa por este medio, asume el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa, antes de su entrega.

---

13 Henri y León Mazeaud. *Lecciones de Derecho Civil*. pp. 187-188.

*"A fin de evitar que el comprador soporte antes de la entrega el riesgo de pérdida o deterioro, numerosas legislaciones extranjeras se han separado del derecho francés; al rechazar la regla de la transmisión de la propiedad desde el cambio de los consentimientos, sitúan esa transmisión tan sólo en el instante de la entrega, y mantienen así hasta la entrega el riesgo con cargo al vendedor, que sigue hasta entonces siendo propietario".<sup>14</sup>*

Estos aspectos relativos a la transmisión del derecho de propiedad, difieren, según las modalidades de la compraventa y de la clase de bienes de que se trate, determinándose las circunstancias de modo, tiempo y lugar, en que habrán de cumplirse las obligaciones contraídas.

Por ejemplo, tratándose de cosas genéricas o fungibles, la transmisión del dominio sobre éstas, se verifica hasta en tanto, se determine por el vendedor el bien específico sustraído del género o cantidad indeterminada, reservándose el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa, materia del contrato, para el vendedor, protegiendo de ésta forma el derecho del comprador.

Lo mismo sucede cuando se trata de cosas susceptibles de pesar, medir o contar; a este respecto el Artículo 2257 del Código Civil para el Distrito Federal en materia Común y para toda la República en materia del Fuero Federal, establece: "Las compras de cosas que se acostumbra gustar, pesar o medir, no

---

14 *Idem*. p 190.

producirán sus efectos, sino después que se hayan gustado, pesado o medido los objetos vendidos."

El Código Civil francés, en su dispositivo legal correlativo ( Art. 1585),

*dispone: "Cuando unas mercaderías no son vendidas en bloque, sino según su peso, cuenta o medida, la compraventa es perfecta, en el sentido de que las cosas vendidas quedan a riesgo del vendedor, hasta que se hayan pesado, contado o medido; pero el comprador puede pedir o su entrega o el abono de daños o perjuicios, si ha lugar, en caso de incumplimiento de la obligación."*<sup>15</sup>

La transferencia del dominio comúnmente va ligada a la transmisión de riesgo de la pérdida o deterioro de la cosa vendida; lo que hace necesaria la distinción de las diferentes modalidades del contrato de compraventa, como se ha mencionado en párrafos precedentes.

Para los efectos de éste trabajo, y por lo que hace a las formas de transmitir el dominio, respecto de bienes inmuebles como lo son los derechos agrarios inherentes a la parcela ejidal, el contrato de compraventa y la donación son los contratos más idóneos, para que el titular de los mismos traslade sus derechos a cualquier persona interesada en celebrar el acto.

---

15 *Op. Cit.* pp. 194-195.

## **B. DONACIÓN**

En cuanto se refiere a este contrato, ya se han tratado algunas características en el capítulo precedente, por lo que solo se hará la exposición, al igual que en el anterior, del aspecto traslativo de los derechos de propiedad, particularmente de la parcela o unidad de dotación ejidal, ya que siendo de singular interés para el presente trabajo el cómo pueden los ejidatarios transmitir sus derechos agrarios a las personas con las cuales pacten, resulta imperioso dar una respuesta objetiva a las necesidades que presenta la práctica de la transmisión de la propiedad dentro del ámbito rural, y que ahora se ha tornado, por las reformas al Artículo 27 constitucional, en práctica legal del fuero común, desprendiendo la tutela del estado de las prácticas agrarias, que hasta 1992, eran casi exclusivas del Ejecutivo de la Unión, a través de las dependencias creadas al efecto.

Este contrato, de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal, en su Artículo 2332, contiene varios elementos o características:

- a. Transferir la propiedad;
- b. La transmisión debe ser gratuita;
- c. Puede comprender una parte o la totalidad de los bienes;
- d. Debe recaer sobre bienes presentes del titular.

Por otra parte, se distinguen varias clases de donaciones en función de la gratitud del donatario y de las condiciones personales del donante, estableciendo ciertos gravámenes para el donatario, y se reputa perfecta con la aceptación del donatario respecto del bien o derecho transferido, destacando el carácter consensual del acto celebrado.

Estos gravámenes subsisten aun cuando no se especifican en forma clara por la ley, con excepción de los servicios recibidos por el donante, y se pueden interpretar presuntivamente como la gratitud debida al donante por el donatario, en virtud de este contrato, ya que si el donatario falta a este aspecto de gratitud, al donante le asiste la revocación de su decisión, siempre y cuando se verifique dicha situación dentro del término de cinco años, a partir de la transmisión; o bien, que le sobrevengan hijos al donante, dentro de ese lapso.

También se establece en el Artículo 2347 del ordenamiento legal mencionado, que: "Es nula la donación que comprenda la totalidad de los bienes del donante, si éste no se reserva en propiedad o en usufructo lo necesario para vivir según sus circunstancias."

En la práctica del derecho agrario, se ha suscitado en innumerables ocasiones, que el ejidatario done sus pertenencias o derechos agrarios a sus descendientes, y en otra tantas, a personas distintas de sus parientes; esta circunstancia, paralelamente ha ocasionado que el tenedor de esos derechos agrarios se quede en total desamparo, ya que regularmente cuenta únicamente

con una parcela para su subsistencia; al transmitir la propiedad de la misma, sin reservarse lo necesario para vivir, como lo prescribe la ley.

Se advierte de lo anterior, que el contrato de donación, no requiere de más elementos que el acuerdo de voluntades de las partes contratantes para que quede debidamente perfeccionado, y por lo tanto tampoco requiere de la tradición o entrega de la cosa para que se verifique el traslado del dominio.

El Artículo 2352 del cuerpo de leyes citado, dispone: "..., el donatario queda subrogado en todos los derechos del donante si se verifica la evicción."

El Artículo que antecede confirma de manera fehaciente que, la transmisión del dominio de los derechos de propiedad, queda convalidada desde el momento del acuerdo de voluntades, sin que se requiera otro requisito, más que los que implica dicho pacto.

### ***C. CESIÓN DE DERECHOS***

El Artículo 2029 del Código Civil dispone: "Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor."

Es importante destacar que la cesión de derechos se puede referir a derechos reales o personales, por lo que es necesario distinguir para los efectos legales correspondientes, a qué cesión de derechos se hace mención cuando se llega a citar algún precepto legal en particular.

En su defecto, habrá necesidad de determinar quienes son acreedores y quienes deudores, para el caso de que se trate de cesión de derechos de propiedad sobre un inmueble o predio rural o de derechos personales.

En relación a la cesión de derechos personales, la transmisión de la propiedad se verifica con el mero consentimiento de los contratantes, ya que para que se manifieste la voluntad de las partes no requiere de ningún requisito previo, es decir, que por tratarse de un acto jurídico interpersonal, no atañe a ningún tercero.

En lo relativo al traslado de dominio en la cesión de derechos reales, o aún personales, que recaigan sobre un inmueble, convirtiendo éste derecho en real, es preciso que éstos actos sean inscribibles para que surtan sus efectos de propiedad, oponibles a terceros.

El numeral 2035 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia del Fuero Común y para toda la República en Materia del Fuero Federal determina:

*"La cesión de créditos que no sean a la orden o al portador, no produce efectos contra tercero sino desde que su fecha deba tenerse por cierta, conforme a las reglas siguientes:*

*I. Si tiene por objeto un crédito que deba inscribirse, desde la fecha de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;*

*II. Si se hace en escritura pública, desde la fecha de su otorgamiento,*

*III. Si se trata de un documento privado, desde el día en que se incorpore o inscriba en un Registro Público; desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaren, o desde la fecha en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio."*

Esta disposición establece el momento en que, en virtud de éste contrato, el cesionario puede fungir como verdadero dueño de un derecho personal, o en virtud de éste, de un derecho real.

El traslado de dominio por medio de la cesión de derechos, atendiendo las circunstancias del acto celebrado, podrá ser respecto de un derecho real o personal, o de ambos simultáneamente, ya que como quedó asentado, la relación contractual privada puede generar a su vez un derecho real a favor de la parte que paga o que otorga su consentimiento o aceptación de la transmisión del derecho de propiedad, respecto a un inmueble o de un predio.

La transmisión del derecho de propiedad, por virtud del contrato de compraventa, donación o cesión de derechos, no obstante que se trate de una relación jurídica-personal, trae como consecuencia que dicho vínculo convierta en propietario a una de las partes, y por ende generar un derecho real en su favor, respecto a la cosa, objeto de la operación pactada.



El aspecto total, motivo de este modesto trabajo, consiste, precisamente, como se analizará en el último punto del presente capítulo, en el cuestionamiento relativo a la particularidad del contrato de Mediería, que corresponde al género de la aparcería rural, pero que atendiendo los usos y costumbres regionales, aquel acto se ejecuta en forma simultánea por los contratantes, circunstancia que impide que se le atribuyan las modalidades que presenta el contrato de aparcería y, por consiguiente, que el tenedor de los derechos agrarios del predio, ejecute en forma independiente otros actos jurídicos, ya que en todo caso, si se alegara por parte del mediero alguna posesión derivada en el supuesto de que existiera controversia, esta calidad jurídica se subsume en el derecho de propiedad del titular, amén de que, como quedó indicado en líneas precedentes, tanto el titular o dueño y el mediero, participan en forma simultánea en la ejecución del contrato, situación que suprime la autonomía de uso y disfrute que distingue a los demás contratos traslativos de uso.

### **1. ONEROSA**

Esta modalidad de la Cesión de Derechos, confunde con frecuencia a éste contrato con el de compraventa.

Una de las causas que originaron este trabajo, es la semejanza existente entre ambos actos jurídicos, ya que al existir gravámenes a cargo de una de las partes, cuando es oneroso, como contraprestación por el derecho cedido, la Cesión de Derechos es onerosa; por lo que se debe entender éste término, no

solamente en el aspecto económico del contrato en sí, sino en general todas las cargas que recíprocamente se impongan las partes contratantes.

La confusión aludida, respecto de la compraventa viene precisamente del aspecto económico del acto jurídico, pero en ambos, la relación jurídica tiene sus propias particularidades, ya que de otro modo, no tendría razón de ser la separación que hace la ley en sus respectivos preceptos, a fin de que los destinatarios de la norma, opten por tal o cual acto, dependiendo por otra parte, de las circunstancias existenciales y personales de las partes contratantes, cuando se ubican ante la eventualidad de hacer uso de ellos.

## **2. GRATUITA**

Esta característica del contrato de Cesión de Derechos, se configura ante la ausencia de gravámenes o cargas recíprocas entre los contratantes, concretándose el Cedente a manifestar su deseo de transmitir su derecho de propiedad en favor del Cesionario, respecto de la cosa o del derecho, del cual es titular.

Se perfecciona con la aceptación del Cesionario, aún sin la entrega de la cosa.

Este contrato, cuando se verifica bajo esta modalidad, se asemeja a la Donación, y jurídicamente hablando, por sus características, resulta aún más

bondadoso que la donación, ya que bajo esta situación, no es dable corresponder con gratitud legal, como acontece con la donación, ni tampoco se restituirá al Cedente en sus derechos de propiedad, en caso de que le sobrevengan hijos, como ocurre en la donación.

#### ***D. RELACIONES ENTRE COMPRAVENTA Y CESIÓN DE DERECHOS***

Antes de realizar la paridad o comparación entre ambos actos jurídicos, es menester destacar que, aún cuando existen semejanzas y diferencias, en su contenido legal, se debe tomar en consideración las consecuencias jurídicas que cada uno implica en la práctica, ya que es ese ámbito, donde se ven, incuestionablemente, los aspectos que los hacen diferentes y los que los acercan a su contenido o parecido.

#### **1. SEMEJANZAS**

##### ***a. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD***

A través de ambos actos jurídicos, se puede transmitir el derecho de propiedad, ya que son de los llamados traslativos de dominio.

***b. BILATERALIDAD***

Estos contratos, por ser bilaterales implican obligaciones recíprocas para ambas partes, sobre todo cuando la Cesión de Derechos es onerosa.

***c. CONSENSUALES***

Ambos contratos se perfeccionan con el mero consentimiento de las partes, sin que exista la obligación de tramitar la entrega de la cosa, objeto de la operación, en el momento del acuerdo de voluntades, siendo suficiente dicho pacto, para que se entienda perfecto el contrato.

**2. DIFERENCIAS*****a. ASPECTO GRATUITO***

Esta característica de los contratos en cuestión, únicamente se configura en la Cesión de Derechos, no así en la Compraventa, ya que ésta invariablemente será onerosa; a pesar de ello, ambos actos jurídicos serán bilaterales y consensuales.

### ***b. DE LA SUBROGACIÓN***

En la Cesión de derechos, existe la figura de la subrogación, tanto en las cargas como en los haberes del cedente, a través de la transmisión del derecho de propiedad; en tanto en la compraventa, el efecto de la transmisión de la propiedad de la cosa, es inmediato, pero sujeto a otros requisitos secundarios, importantes en ocasiones, dependiendo de la cosa que se vende, existiendo también las modalidades correspondientes de este contrato, en: abonos, a plazos, con reserva de dominio, etc.

Como se desprende de las líneas precedentes, ambos contratos transmiten el derecho de propiedad, ambos son bilaterales y consensuales, pero, sus diferencias dependen de la cosa y del derecho que transmiten.

### ***E. CASO PRACTICO***

Con motivo de la entrada en vigor de la Nueva Ley Agraria, hace ya varios años, se han suscitado diversas operaciones que implican la transmisión de los derechos de propiedad de los derechos agrarios individuales.

En la práctica del derecho agrario mexicano, hasta antes de la vigencia de la Ley de la Materia, las facultades potestativas que ahora se ejercen con plena autonomía por los sujetos del derecho agrario, como se señaló, eran casi exclusivas del poder Ejecutivo federal, a través de sus diferentes dependencias;

esta circunstancia no obstó, para que al margen de los ordenamientos anteriores se practicaran las operaciones aludidas, ya que con frecuencia se detectaban las ventas de parcelas por sus poseedores a terceros, pagándose por ellas precios irrisorios, y consecuentemente lesionando los intereses de los ejidatarios.

Dadas las ventas de las unidades de dotación individuales, el Ejecutivo optó por la reforma del Artículo 27 constitucional, a fin de que se decretara el dominio pleno de la propiedad de la Nación, traducida en ejidos y comunidades agrarias, en favor de los ejidatarios que las poseían, algunos desde tiempos inmemoriales, y otros como causahabientes de aquellos, o bien como herederos.

Este análisis tiene como fin esencial, coadyuvar en la problemática jurídica que representa para los ejidatarios el hecho de vender su parcela, ya sea a un tercero ajeno al núcleo de población, o bien a un miembro del mismo, pero cuidando de los lineamientos que tal eventualidad implique.

En la especie, atenta la nomenclatura del tema desarrollado en el presente trabajo, y a partir de la celebración de un contrato de Cesión de Derechos Agrarios Individuales, con el antecedente de un contrato de Mediería, pactado con antelación a dicha Cesión de Derechos, y al someter el asunto ante el Tribunal Unitario Agrario, se desprendió de la opinión de dicha autoridad, la obligación de notificar al Mediero el derecho del tanto, evento que, a pesar de ser innecesario e improcedente, acorde a las razones vertidas en líneas precedentes, se hizo por parte del Cedente, sin encontrar la correspondiente respuesta, ni de

las autoridades internas del ejido ni de las jurisdiccionales, insistiendo que por las características que presenta la configuración práctica de la ejecución del contrato de Mediería, no es posible llevar a cabo dicha notificación, a efecto de que ejerciera el derecho del tanto, sino únicamente para que se enterara, en su defecto, la nueva situación jurídica derivada de la Cesión de Derechos Agrarios Individuales y de la relación jurídica correspondiente, respecto al nuevo propietario o Cesionario; ante esta panorámica, se perdió la opción enunciada por el Tribunal Unitario Agrario para los efectos del inexistente derecho del tanto para el Mediero.

También es menester señalar, que siendo los créditos quirografarios habidos entre el Cedente y el Mediero, en la relación original de la Mediería, la Cesión de mérito, trae precisamente, como consecuencia inmediata, la subrogación del Cesionario en los derechos y obligaciones del Cedente, situación que bajo ninguna circunstancia, atenta la calidad del crédito habido entre el Cedente y el Mediero, deja en estado de indefensión a éste último, ya que mediante la subrogación del Cesionario en los compromisos y haberes del Cedente, se subsana cualquier reclamación del Mediero hacia el Cedente, patentándose una nueva situación o relación jurídica entre el subrogatario o Cesionario y el Mediero.

## CONCLUSIONES.

**PRIMERA.-** Considerando cada uno de los elementos de su nomenclatura literal, se advierte que se puede definir a la tenencia de la tierra, como la titularidad o conjunto de derechos y obligaciones, relativos a la propiedad rural en sus diversas modalidades, de carácter individual o colectivo, que detentan los ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios, susceptible de acreditar mediante el título o certificado expedido por el gobierno federal, por conducto de la dependencia del ramo y mediante sentencia del Tribunal Unitario Agrario De tal forma es así que, se debe entender la Tenencia de la Tierra como el cúmulo de derechos y obligaciones agrarios que tiene una persona en relación a sus bienes rústicos o rurales. Se ignora de donde proviene el nacimiento de la pequeña propiedad, pues al omitir la ley cuales fueron las causas que le dieron origen a esta forma de tenencia, a diferencia de las otras, no se puede llegar a establecer la razón dogmática de la pequeña propiedad; únicamente nos informa la constitución de la protección hacia la misma.

**SEGUNDA.** La clasificación moderna de la Tenencia de la Tierra considerada por el Derecho Agrario Mexicano se integra precisamente, por el Ejido, la Comunidad Agraria y la Pequeña Propiedad Agrícola. El Ejido puede ser agrícola, ganadero, forestal, comercial e industrial, según se instauró en el Código Agrario de 1940. El Ejido, de origen comunal, guarda similitud con la



Comunidad Agraria En ocasiones no se distingue entre la calidad de comunero y ejidatario. Considerando la función social con que fueron instituidos, se ha estimado por sus titulares, al Ejido como Comunidad Agraria y viceversa, aunque se podría señalar a la Comunidad Agraria como género del Ejido, por contener ambos las mismas características y por que el Ejido al fin y al cabo, es una comunidad agraria

**TERCERA.-** El objeto de la tenencia de la tierra, es otorgar a sus titulares la seguridad jurídica sobre sus heredades o predios. llámense ejidatarios, comuneros o pequeños propietarios, además de establecer los derechos y obligaciones respecto a la referida tenencia, mediante los títulos o certificados respectivos, expedidos al tenor de las disposiciones legales que en materia agraria sean emitidas, y ejecutadas y sancionadas por las autoridades agrarias instituidas al efecto. Entre otras finalidades de la tenencia de la tierra, está la función social de dicha titularidad, atenta la observancia general de las leyes agrarias, así como el interés público del Estado para tutelar de manera muy particular las entidades rurales creadas y sobre todo, arraigar el interés del gobierno en la implementación de la población rural, para fines político-electorales. El interés del gobierno en el manejo indirecto, como titular originario de la tierra en México, con excepción de la pequeña propiedad consiste en la intervención que tiene sobre las programas que elabora en sus planes nacionales de desarrollo, interfiriendo de manera directa, mediante los planes de ayuda al campesino, ya sea vía crédito de avío o ayuda directa (PROCAMPO), otorgando a los hombres del campo el numerario correspondiente para que adquieran,

maquinaria o semillas y en general para sufragar los gastos del cultivo que se tengan que erogar en las siembras, durante el ciclo agrícola respectivo.

**CUARTA.-** Se afirma que no se cumple cabalmente con las finalidades de la tenencia de la tierra en México, al no decretarse medidas que operen íntegramente sobre la propiedad raíz en el campo, siendo imposible hablar de una seguridad jurídica en el campo y por lo tanto, de un derecho de propiedad plenamente identificado con las instituciones que se han creado para preservarlo. La propiedad rural y particularmente en lo que respecta al ejido, no existe aún de pleno derecho, ya que un requisito impostergable para que se conforme como figura y garantía jurídica, exige toda exclusión de cualquier tercero (llámese Estado o particulares) para que recobre su derecho de identidad (erga omnes) y se esté en aptitud de liberar la seguridad jurídica que se pretende mediante la tenencia de la tierra; de lo contrario, siempre se estará apelando a la "buena" intención del Estado, al decretar leyes y disposiciones que únicamente cautivan la disponibilidad de esos grupos o núcleos de población rural para superar el ínfimo índice de bienestar social que tanto se ha propalado de manera oficial. El simple hecho de poseer una fracción de terreno no implica necesariamente una mejoría en la vida del campesino por lo que se sugiere se apoye de manera absoluta y sin trabas a la clase campesina del país. Se hace imprescindible para alcanzar los pretendidos beneficios sociales en el campo, una cultura impositiva al campesino en general, así como la debida supervisión del Estado de los créditos que otorga, a fin de motivarlos para que se obtenga una verdadera autonomía en materia de alimentos: sin objetarles su libertad de que dispongan

de sus tierras y de los productos de éstas al momento de vender la cosecha; ya que por lo contrario se han establecido perjudicialmente para ellos los llamados precios de garantía, que aunado a la corrupción manifiesta de las instituciones emisoras de los créditos rurales, constituyen un verdadero obstáculo de libertad en la compra y venta de sus cosechas, obligándolos a vender sus productos a los organismos descentralizados del gobierno (CONASUPO), al precio de garantía aludido, previamente establecido por el Estado, luego entonces la tenencia de la tierra no es el camino viable de los campesinos para dedicarse plenamente a la explotación agrícola, sino que se ven precisados a variar sus actividades, con el objeto de superar su índice de bienestar social.

**QUINTA.-** Es menester destacar la falta de responsabilidad del Estado para concluir en forma definitiva el problema de la tenencia de la tierra, aludiendo precisamente la falta de seguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario. Dadas las reformas del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tendientes a otorgar el dominio pleno a los ejidatarios sobre sus heredades y vista la ambigüedad que se advierte de la Ley Agraria en vigor al dejar subsistente la intervención directa del Estado en esta materia, aún no resulta posible llegar a determinar que se ejerza un derecho de propiedad con los elementos que lo caracterizan, ya que se ha preservado la acción estatal como último reducto de la reforma agraria a fin de garantizar el interés público. Esta situación no equivale a aseverar que los titulares de derechos agrarios los detentan en forma absoluta, por lo tanto, o se otorga plenamente el dominio de las tierras a sus tenedores, excluyendo la intervención estatal, dejando a salvo

única y exclusivamente la materia fiscal que es de su exclusivo dominio, o se sigue trabajando la explotación de las tierras en la modalidad de simple posesión derivada de la propiedad originaria de la Nación, como lo establece el precepto constitucional, continente de este tema.

**SEXTA.-** Se hace manifiesta una disyuntiva, pues por una parte se pretende conservar la función social de la propiedad por medio de la intervención del Estado preservando el interés público, y por la otra, constituir una garantía constitucional a medias hacia los tenedores de derechos agrarios al otorgar una propiedad restringida, por parte del mismo Estado. El hecho de que, en plenitud de facultades estatales contempladas en nuestra Carta Magna, se conceda el derecho de propiedad agraria a sus titulares, no significa la pérdida del interés público en relación a la propiedad rural y en cambio, se resuelva en forma definitiva la cuestión de la tenencia de la tierra, sin que por esa razón la población campesina deje de formar parte del Estado, como elemento integrante del mismo. El aspecto teleológico final es la preservación de la seguridad jurídica de los sujetos de derecho agrario, previa definición y delimitación de los alcances, tanto de la función social e interés público del Estado, como la identidad plena del dominio de la tierra que detentan sus tenedores, finiquitando el problema de la tenencia de la tierra, estableciendo transparentemente la defensa del derecho agrario, en base a las garantías sociales o individuales que se instituyan al efecto.

**SÉPTIMA.**- Los actos jurídicos más comunes en la práctica del derecho agrario mexicano que se realizaban hasta antes de la vigencia de la nueva Ley Agraria (generalmente al margen de dicho marco jurídico), lo constituían principalmente, el Contrato Informal de Mediería y el de Arrendamiento y con menor incidencia, el de Aparcería, de la unidad parcelaria ejidal; ésta práctica se ha ejercido, tanto en ejidos como en comunidades agrarias, ya que dada la condición socioeconómica de los grupos de población rural, aunado a la ambigüedad de la legislación agraria, anterior y vigente, así lo han permitido.

**OCTAVA.**- Con la entrada en vigencia de las reformas al Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en esta materia, se rompió parcialmente con la tutela que ha ejercido el Estado, a través de sus titulares, pero sin renunciar totalmente a esa injerencia, pues al haber sobrevivido a este reacomodo legislativo constitucional, el interés público traducido en función social de la propiedad rural, ha permitido que continúe la intervención del Estado, por conducto de los órganos internos del ejido y de la comunidad agraria, en las decisiones tomadas en las asambleas generales, ya que dicha interferencia estatal proviene actualmente del organismo descentralizado del gobierno federal llamado Procuraduría Agraria, órgano sectorizado en la Secretaría de la Reforma Agraria.

**NOVENA.**- Actualmente, ya se pueden celebrar actos jurídicos traslativos de dominio de la propiedad rural, los cuales estaban celosamente prohibidos por la Constitución General de la República y por las leyes agrarias, vigentes hasta el

año de 1991. consecuentemente con ellos, la posibilidad jurídica de gravar en caso necesario, la tenencia de la tierra, con todas las implicaciones jurídicas inherentes al derecho común. Ahora los ejidatarios que conforman la gran mayoría de la población rural, de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 79, 80 y 83 de la Ley Agraria vigente, ya están en aptitud de disponer libremente de sus derechos agrarios individuales; sin embargo, se insiste en que la nueva Ley Agraria resulta aún más ambigua que las anteriores, tomando en cuenta que la intervención del Estado en materia agraria era casi absoluta del Ejecutivo Federal. La legislación vigente también contiene una dosis muy considerable, respecto a la tutela de la población rural que se ha ejercido, en muchas ocasiones con fines políticos, pero también es cierto que, al menos en teoría, el Estado pretende que los procedimientos de adjudicación u otorgamiento del dominio pleno de la tenencia de la tierra a sus titulares o poseedores, se ejerza con apego a los lineamientos prescritos en las nuevas disposiciones con el objeto de proteger a los tenedores de derechos agrarios, de la rapiña de la concentración de la riqueza, es decir, se coadyuva con ellos, pero al mismo tiempo se les sugiere de manera diplomática que formen sociedades mercantiles, bajo la promesa de que serán socios en dichas entidades morales.

**DÉCIMA.-** Entre los actos jurídicos más comunes que se pueden actualmente celebrar, permitidos por el derecho agrario mexicano, se ubica a los siguientes: aprovechamiento, uso y usufructo. La enunciación de estos actos jurídicos nos obliga a clasificarlos en función de su objeto, así se puede encontrar contratos traslativos de dominio, de goce y disfrute; entre los primeros están:

Compraventa. Arrendamiento. Aparcería. Mediería. Cesión de Derechos y Donación

**DÉCIMA PRIMERA.-** En función del uso temporal de la cosa, materia del contrato de Mediería, y de la participación simultánea de las partes que lo integran, resaltan características semejantes y distintivas. Una comparación es necesaria, a efecto de determinar si existe la obligación del dueño o mediador de notificar al mediero, el derecho del tanto, en caso de nuevo contrato, como sucede con el arrendamiento y la aparcería, contratos éstos, respecto de los cuales sí existe disposición expresa de la ley, en ese sentido.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** La simultaneidad de las actividades de las partes, desvanece la obligación del titular de los derechos agrarios, de notificar a la otra parte, el derecho del tanto, dada la participación paralela y conjunta de los contratantes en la persecución del objeto del contrato, circunstancia que excluye la posibilidad jurídica de notificar el derecho de preferencia a la otra parte, en razón de que el tenedor o dueño del predio, también se coloca en la misma paridad contractual, respecto del mediero, aunado a que en este sentido, la ley no dispone ni presume de tal carga para el dueño del predio, materia del contrato. Al no existir autonomía temporal del mediero para disponer de la cosa (como sucede en el arrendamiento, con la facultad que implica el respeto del titular del inmueble a no perturbar la posesión del mismo), en la Mediería no ocurre esta situación, porque la participación simultánea de los contratantes en la ejecución del contrato, impide que el mediero goce y disfrute con autonomía

juridico-temporal. al menos, la posesión derivada, en virtud del contrato celebrado: razón por la cual no es posible compartir la determinación del Tribunal Agrario. en el sentido de notificar el derecho del tanto al mediero, para ejecutar otros actos jurídicos fuera de esa relación. Se le deberá notificar la nueva situación jurídica que resulte de la determinación del tenedor de esos derechos agrarios. pero nunca para los efectos del derecho del tanto. atento que no se surte esa autonomía temporal en el contrato de Mediería. amén de que dicho contrato no está contemplado por la ley de manera expresa, y de que, tratándose de una garantía individual de propiedad cuya característica la hace oponible a terceros, faculta a su titular para hacer y deshacer respecto de la cosa.

**DÉCIMA TERCERA.**- Tampoco es concebible la situación mencionada en relación al mediero, ya que se estaría aplicando de manera análoga el criterio del tribunal, respecto de dicha diligencia de notificación del derecho de preferencia, circunstancia que se contrapone a la propia constitución, y que resulta lesiva de los intereses jurídicos del titular de los derechos agrarios para actuar libremente en relación a la cosa propia, cuyo objeto está comprometido en la relación contractual: de la misma forma, también resulta insoslayable el pretender, anteponer una garantía de audiencia a otra de seguridad jurídica de la propiedad, ya que la primera es resultado de controversia. cuya paridad procesal se presume siempre para ambas partes y la segunda constituye un derecho (erga omnes), que sin estar comprometido en una contienda judicial, le da plena libertad a su titular de ejecutar los actos jurídicos que su voluntad personal le dicten, con la única limitación que le imponga el interés público. Las razones que



apoyan esta opinión se basan precisamente en esa paridad jurídica contractual, paralela a los sacrificios de los gastos y trabajos que ejecutan de manera simultánea y conjunta las partes en la Mediería, tendientes al objeto y ejecución del contrato

Sin atender a la literalidad del término de este contrato, existen medierías que se pactan al tercio, y que consiste en prorratar el producto de la cosecha en tres partes iguales, de las cuales sóloamente un tercio le pertenece al dueño; esta práctica se debe esencialmente a la falta de recursos económicos de los ejidatarios y respecto de las cuales, invariablemente existirá el factor capital de terceros interesados en el cultivo de dichas heredades; razón que robustece aún más nuestra opinión, en relación a la pretendida obligación que se le impone al titular de esas tierras, de notificar el derecho del tanto a la otra parte, en caso de nuevo contrato, ya que tal situación le coartaría su libertad de mejorar su bienestar socioeconómico y su status social.

**DÉCIMA CUARTA.-** El derecho del tanto, cuyo género es el derecho de preferencia y que son invocados indistintamente por sus titulares, aun cuando se refieren a eventos o actos jurídicos distintos, deben ser estudiados en forma separada e independiente. Ambas figuras encierran diversos supuestos, y sus consecuencias son distintas, ya que la substancia también difiere en forma considerable, precisamente por que la primera de estas figuras se refiere a un derecho real y la otra a un derecho personal, sin perjuicio de que el género lo constituye el derecho preferencial.

**DÉCIMA QUINTA.-** La figura del Derecho del Tanto se aplica en forma indistinta y paralela con el Derecho de Preferencia que, en función del objeto son muy similares, pero atendiendo a los destinatarios varía en forma substancial. El primero puede llegar a referirse únicamente al copropietario, coheredero y al usufructuario, es decir, el Derecho del Tanto atañe solamente a los titulares de derechos reales, cuyos derechos de propiedad derivan de la comunidad, en tanto que el Derecho de Preferencia constriñe u obliga al propietario de la cosa, respecto de la posesión derivada de un contrato en particular, como es el Arrendamiento, la Aparcería, la Mediería. Estos últimos actos, que implican posesión derivada, se refieren exclusivamente a derechos personales.

En este sentido resulta obligatorio considerar, el siguiente criterio jurisprudencial:

**"DERECHO DEL TANTO Y DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO. DIFERENCIAS ENTRE AMBOS.-** El Artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal establece que el inquilino que cumpla determinados requisitos gozará del "derecho del tanto" si el propietario desea vender la finca arrendada. Ahora bien, de acuerdo con los Artículos 2303, 2304 y 2305 de la legislación en consulta, si el dueño no cumple la obligación que le impone aquél numeral, es decir, si no respeta "el derecho de preferencia por el tanto" que corresponde al arrendatario, y enajena la casa materia del arrendamiento a terceras personas, la venta es válida, estando obligado solamente a responder de los daños y perjuicios que cause al inquilino. De lo anterior se sigue que aun cuando el citado Artículo 2447 del Código Civil dispone textualmente "derechos del tanto", en realidad alude al "derecho de preferencia por el tanto" consignado en los Artículos citados líneas arriba. Ello es así porque el verdadero derecho del tanto presenta diferencias substanciales con el llamado "derecho de preferencia por el tanto". En efecto, el primero corresponde

*exclusivamente al copropietario, al coheredero o al usufructuario, mientras que el segundo se otorga al arrendatario y al vendedor que acuerda con el comprador adquirir posteriormente de éste el inmueble que le enajena. Además, el mismo Código prevé sanciones distintas para el caso de que no se respeten uno y otro, porque en el primer caso la venta es nula y no surte efectos jurídicos, en tanto que en la segunda hipótesis la venta es válida, respondiendo el vendedor exclusivamente de los daños y perjuicios, como ya se dijo. En otras palabras, la tutela legal no opera igual para ambos, porque presentan diferencias en lo que atañe a su naturaleza, a la calidad de las personas que pueden ejercitarlos y al alcance de la sanción aplicable en caso de inobservancia"*

La diferencia entre el derecho del Tanto y Derecho de Preferencia por el Tanto, o simplemente Derecho de Preferencia, queda establecida, al tenor de la Tesis transcrita, cuyo contenido sobrepasa cualquier intención del legislador en la ley ordinaria, evitando que se confunda con menor incidencia el abogado postulante al invocar cualesquiera de estas figuras.

**DÉCIMA SEXTA.-** El aspecto toral, motivo de este trabajo, consiste, precisamente, en el cuestionamiento relativo a la particularidad del contrato de Mediería, que corresponde al género de la aparcería rural, pero que atendiendo los usos y costumbres regionales, aquel acto se ejecuta en forma simultánea por los contratantes, circunstancia que impide que se le atribuyan las modalidades que presenta el contrato de aparcería y, por consiguiente, que el tenedor de los derechos agrarios del predio, ejecute en forma independiente otros actos jurídicos, ya que en todo caso, si alegara por parte del mediero alguna posesión derivada en el supuesto de que existiera controversia, esta calidad jurídica se subsume en el derecho de propiedad del titular, amén de que, como quedó indicado en líneas precedentes, tanto el titular o dueño y el mediero, participan

en forma simultánea en la ejecución del contrato, situación que suprime la autonomía de uso y disfrute que distingue a los demás contratos traslativos de uso

**DÉCIMA SÉPTIMA.-** En la especie, atenta la nomenclatura del tema desarrollado en el presente trabajo, y a partir de la celebración de un contrato de Cesión de Derechos Agrarios Individuales, con el antecedente de un contrato de Mediería, pactado con antelación a dicha Cesión de Derechos, y al someter el asunto ante el Tribunal Unitario Agrario, se desprendió de la opinión de dicha autoridad, la obligación de notificar al Mediero el derecho del tanto, evento que, a pesar de ser innecesario e improcedente, se hizo por parte del Cedente, sin encontrar la correspondiente respuesta, ni de las autoridades internas del ejido ni de las jurisdiccionales, insistiendo que por las características que presenta la configuración práctica de la ejecución del contrato de Mediería, no es posible llevar a cabo dicha notificación, a efecto de que ejerciera el derecho del tanto, sino únicamente para que se enterara, en su defecto, de la nueva situación jurídica derivada de la Cesión de Derechos Agrarios Individuales y de la relación jurídica correspondiente, respecto al nuevo propietario o Cesionario. Por lo anterior, se perdió la opción enunciada por el Tribunal Unitario Agrario para los efectos del inexistente derecho del tanto para el Mediero.

## BIBLIOGRAFÍA:

1. CÁRDENAS VELASCO, Rolando Jurisprudencia Mexicana 1917-1971 México, Cárdenas Editor y Distribuidor.
2. CUE CÁNOVAS, Agustín. Historia Social y Económica de México 1521-1854. México, Editorial Trillas, 3ª edición, Vigésimosegunda reimpresión, 1981.
3. CHÁVEZ PADRÓN DE VELÁZQUEZ, Martha El Derecho Agrario en México. México, Porrúa, 1994.
4. CHÁVEZ PADRÓN, Martha El Derecho Agrario en México. Séptima edición actualizada, México, Porrúa, 1993.
5. CHÁVEZ PADRÓN, Martha Ley Federal de Reforma Agraria Comentada, México, Porrúa, 1990.
6. FAVILA, Manuel Cinco Siglos de Legislación Agraria México Ediciones Banco de Crédito Ejidal, S.A., 1941.
7. LEMUS GARCÍA, Raúl Derecho Agrario Mexicano, Sinopsis Histórica. México, Ed. Limusa, 1978.
8. LEMUS GARCÍA, Raúl Ley Federal de Reforma Agraria Comentada México, Editorial Limusa, 1983.
9. LUNA ARROYO, Antonio y ALCERRECA, Luis G. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano México, Porrúa, 1992.
10. MACÍAS COSS, Ruth Reglamento de la Dirección General de Procuración Social Agraria de la Secretaría de la Reforma Agraria México.
11. MEDINA CERVANTES, José Ramón Derecho Agrario Colección Textos Jurídicos Universitarios México, Editorial Harla, 1987.
12. MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio El problema Agrario en México, Edit. Porrúa S.A., México, D.F. 1996.
13. ROJINA VILLEGAS, Rafael Compendio de Derecho Civil. Contratos 21ª ed. México, Editorial Porrúa, S.A., 1990.
14. SERRA ROJAS, Andrés Derecho Administrativo México, Librería Manuel Porrúa, 1992.

## LEGISLACIÓN:

1. CONSTITUCIÓN GENERAL DE LA REPÚBLICA
2. LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL
3. LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA.
4. CÓDIGO AGRARIO DE 1934 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1934, expedido por el Departamento de

Asuntos Agrarios y Colonización, Editorial Talleres Gráficos de la nación, México.

5. CÓDIGO AGRARIO DE 1942 tomado del Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre de 1942, publicado el 27 de abril de 1943, editorial Talleres Gráficos de la Nación, México.
6. LEY AGRARIA Resolución Presidencial Del 23 De Febrero De 1992 Publicada En El Diario Oficial El 26 De Febrero De 1992 En La Gaceta De Solidaridad, México 1992.
7. REFORMAS A LA LEY FEDERAL DE REFORMA AGRARIA DE 1983 decreto del 30 de diciembre de 1983 publicada en el Diario Oficial el 17 de enero de 1984.
8. REGLAMENTO INTERIOR DE LA PROCURADURÍA AGRARIA del 27 de marzo de 1992 publicado en el Diario Oficial el 30 de marzo de 1992.
9. REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE LA REFORMA AGRARIA

#### **FUENTES DIVERSAS**

1. Diario Oficial de la Federación, publicación del viernes 7 de abril de 1989,
2. Decreto Presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 6 de enero de 1992.