

11821
17



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE
MEXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
CUAUTITLAN**

**LOS TRATOS AGRARIOS COMO FORMA DE ACCESO A LA
TIERRA EN MEXICO: EL CASO DE LAS TIERRAS EJIDALES
DEL ESTADO DE QUERETARO**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
INGENIERO AGRICOLA
P R E S E N T A N :
MANUEL MORALES JURADO
LAURA MARGARITA REYES PEREZ

ASESOR: M. en C. JAIME GARCIA RAMIREZ

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

CUAUTITLAN IZCALLI, EDO. DE MEX.

2003

1



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

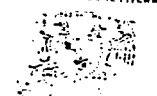


INSTITUTO NACIONAL
DE ESTADÍSTICA Y
CENSO

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES**

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

FACULTAD DE ESTUDIOS
SUPERIORES CUAUTITLAN



DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

"Los tratos agrarios como forma de acceso a la tierra en México: El caso de las tierras ejidales del Estado de Querétaro"

que presenta el pasante: Manuel Morales Jurado
con número de cuenta: 7721477-5 para obtener el título de:
Ingeniero Agrícola

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 21 de agosto de 2003.

PRESIDENTE	Ing. Miguel Bayardo Parra	
VOCAL	Ing. Vicente Silva Carrillo	
SECRETARIO	M.S.R. Jaime García Ramírez	
PRIMER SUPLENTE	Ing. Raúl Espinoza Sánchez	
SEGUNDO SUPLENTE	M.C. Laura Raquel Valladares de la Cruz	

2

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES CUAUTITLAN
UNIDAD DE LA ADMINISTRACION ESCOLAR
DEPARTAMENTO DE EXAMENES PROFESIONALES

ASUNTO: VOTOS APROBATORIOS

DR. JUAN ANTONIO MONTARAZ CRESPO
DIRECTOR DE LA FES CUAUTITLAN
P R E S E N T E

SECRETARÍA
DEPARTAMENTO DE
EXAMENES PROFESIONALES

ATN: Q. Ma. del Carmen García Mijares
Jefe del Departamento de Exámenes
Profesionales de la FES Cuautitlán

Con base en el art. 28 del Reglamento General de Exámenes, nos permitimos comunicar a usted que revisamos la TESIS:

"Los tratos agrarios como forma de acceso a la tierra en México: El caso de las tierras ejidales del Estado de Querétaro".

que presenta la pasante: * Laura Margarita Reyes Pérez *
con número de cuenta: 7729621-6 para obtener el título de :
Ingeniera Agrícola

Considerando que dicho trabajo reúne los requisitos necesarios para ser discutido en el EXAMEN PROFESIONAL correspondiente, otorgamos nuestro VOTO APROBATORIO.

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

Cuautitlán Izcalli, Méx. a 21 de agosto de 2003.

PRESIDENTE	Ing. Miguel Bayardo Parra	
VOCAL	Ing. Vicente Silva Carrillo	
SECRETARIO	M.S.R. Jaime García Ramírez	
PRIMER SUPLENTE	Ing. Raúl Espinoza Sánchez	
SEGUNDO SUPLENTE	M.C. Laura Raquel Valladares de la Cruz	

3

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Agradecimientos

El presente trabajo es resultado del esfuerzo en equipo, no sólo de nosotros, sino de familiares, amigos, colegas y compañeros de trabajo que aportaron materiales, revisaron los borradores, sugirieron ideas, hicieron correcciones y muchas otras tareas, no menos importantes.

A nuestros padres: Guillermo Reyes, Sofía Pérez, Epifanio Morales y Justina Jurado, por su amor, apoyo moral y confianza, sin los cuales no hubiéramos podido terminar este proyecto.

A mi hijo, Víctor Damián Esquivel Reyes, por ser la motivación de mi vida y por el tiempo que le robé mientras trabajaba.

A nuestros hermanos, porque sus logros nos motivaron para tener los propios.

A todos nuestros amigos, en especial a Héctor Robles Berlanga, por su permanente apoyo y comentarios que permitieron el desarrollo con mayor precisión de las principales ideas.

A todos nuestros amigos y compañeros de trabajo, en particular a Fermín, Rubén, Mc Lean, Artemio y Marco, de la Dirección General de Estudios y Publicaciones de la Procuraduría Agraria, y a Juanita, Brenda, Alma y Slovenia de la *IAP* *Construyamos*, por su colaboración, de una u otra manera.

A los profesores de la carrera de Ingeniería Agrícola, Miguel, Vicente, Raúl y Laura por sus atinados comentarios, y particularmente a Jaime García por sus consejos, asesoría y dedicación en revisar y orientar el trabajo.

A todos, nuestro reconocimiento por su valioso apoyo.

INDICE

INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I	
Las formas de acceso a la tierra en México en el contexto de América Latina	8
CAPÍTULO II	
Las modificaciones al Artículo 27 constitucional	26
2.1 El fin del reparto agrario	27
2.2 La reforma agraria y el eterno conflicto entre la propiedad privada y ejidal	30
2.3 La privatización del ejido vía desincorporación de tierras	32
2.4 Regularización de derechos de propiedad: paso para la inversión	33
2.5 Las tierras de uso común espacio para el desarrollo de los ejidos y comunidades	35
2.6 Fin del corporativismo	36
2.7 Justicia agraria pronta y expedita	38
CAPÍTULO III	
Los fundamentos legales para los tratos agrarios	40
CAPÍTULO IV	
Los tratos agrarios, formas campesinas de acceso a la tierra: la experiencia en Querétaro	
4.1 La regularización agraria en Querétaro	47
4.2 Estructura agraria	48
4.3 Formas de acceso a la tierra	49
4.4 Los tratos agrarios en los ejidos de Querétaro	52

4.5 Características de los tratos	56
4.6 La venta de la tierra	60
4.7 Las tierras de uso común: un espacio para acceder al recurso	61
4.8 Los avecindados: nuevos sujetos agrarios	68
4.9 Las mujeres ejidatarias	71
CONCLUSIONES	74
RECOMENDACIONES	77
BIBLIOGRAFÍA	80
ANEXOS	84

Introducción

La presente tesis aborda el tema de los tratos agrarios en ejidos certificados del estado de Querétaro como formas concretas del mercado de tierras, se referirá a los principales arreglos que establecen los ejidatarios entre sí o con terceras personas para aprovechar la tierra; ya sea el caso en el que los ejidatarios entreguen su tierra para que otro productor la trabaje, o bien que tomen la parcela de otro titular, mediante algún trato; éstos pueden ser arrendamiento, aparcería y venta.

Lo anterior es importante porque en el campo mexicano, después de 80 años de reparto, en el que se distribuyeron 103 millones de hectáreas, de las cuales aproximadamente la quinta parte son tierras laborables, sigue existiendo una demanda de tierras cultivables por parte de campesinos carentes de dicho recurso o con poca superficie, y actualmente, la única forma de acceder a la tierra es mediante el mercado, es decir, mediante los tratos a los que nos hemos referido, por lo que el Estado debe intervenir en su regulación, difusión, fomento y eficiencia.

En los ejidos es común encontrar tratos agrarios para trabajar la tierra, sin embargo, durante mucho tiempo, en la legislación anterior, que regía la tenencia de la tierra ejidal y comunal, no se permitía el mercado de tierras, particularmente en la Ley Federal de Reforma Agraria, que tuvo vigencia de 1971 a 1992; en el artículo 55 de dicha Ley quedaba explícitamente prohibido el arrendamiento, la aparcería y cualquier acto para explotar la tierra indirectamente o por terceros. No obstante lo anterior, eran prácticas generalizadas, al margen de la Ley y fueron causas de privación de derechos, muchas de las veces favoreciendo una nueva concentración o despojo.

A partir de 1992, con la reforma al Artículo 27 constitucional y la expedición de una Ley Agraria, se inicia una nueva etapa de la historia agraria de nuestro país, como

veremos más adelante, para unos, la despenalización de los tratos agrarios representaba un retroceso y la posibilidad de concentración de la tierra y privatización del ejido, para otros, significaba mayor libertad, seguridad y la oportunidad de capitalizar el campo mexicano.

A once años de las reformas, ninguna de las dos opciones resultó totalmente cierta, o quizás hace falta más tiempo para que se consolide una u otra tendencia; por esta razón es necesario iniciar el estudio de los principales cambios en el marco legal, entre ellos el mercado de tierras. El presente trabajo constituye un acercamiento al análisis de la incorporación de las tierras ejidales al mercado a través de los tratos agrarios en la vertiente que considera que éstos son una alternativa para los campesinos sin tierra. Para tal fin, recurrimos a la investigación documental existente en nuestro país y en general en América Latina, se utilizó la información empírica o de campo de diferentes encuestas dirigidas al sector ejidal, con el objeto de estudiar el mercado de tierras.

Entre los principales resultados, se encontró que a nivel nacional, de cada diez ejidatarios, tres tienen un trato agrario —renta, aparcería o préstamo—, mientras que en el estado de Querétaro representan 16% de los ejidatarios, principalmente aparcería y en menor medida el arrendamiento. En este estado, los arreglos se caracterizan por ser informales, 100% son a la palabra, la mayoría, entre familiares, de corto plazo, —menos de un año o por un ciclo agrícola— y no se formalizan ante terceros o no se recurre a algún tipo de asesoría. No obstante lo anterior, no existen conflictos entre las partes.

Respecto a la venta de tierras ejidales, con las encuestas podemos estimar que 10.5% de los ejidatarios ha vendido parte de su parcela y no regularizan la cesión de

derechos. Lo anterior indica que la venta de tierras es aún incipiente, aunque en algunas regiones es más significativa que en otras.

La problemática agraria y el acceso a la tierra son asuntos de interés —aunque muy diferenciado— de los pueblos y gobiernos que han existido en toda nuestra historia, en particular desde la Independencia hasta nuestros días han sido políticas de Estado. A partir de los años noventa, en el ámbito de la política económica, producto de las políticas neoliberales, se implantaron modelos de privatización y de liberación comercial, en particular se plantearon diversas transformaciones a nivel constitucional para cancelar las vías de reparto de la tierra, sustento de la Reforma Agraria; uno de estos cambios fue la reforma al Artículo 27 constitucional en 1992 y la firma del Tratado de Libre Comercio en 1994.

La reforma constitucional dio movilidad a la tierra a través de los tratos agrarios, los cuales, en la medida que se extienda su práctica, generarán una reordenación de la propiedad o del aprovechamiento de la tierra, y por consiguiente un traslado de la propiedad o del usufructo de la tierra.

Conforme a los objetivos del presente trabajo se utilizó el método analítico, que permite conocer con mayor exactitud y en todos sus detalles y características el objeto de estudio que consiste en estudiar los componentes de un todo, es decir, trata de descubrir causas, naturaleza y efectos de un fenómeno, descomponiéndolo en sus elementos.

Para elaborar los primeros capítulos, se procedió a revisar la bibliografía de científicos sociales cuyos estudios tratan las formas de acceso a la tierra: desde Solon hasta Thiesenhusen; en el caso mexicano se revisaron los trabajos de Gordillo, Bartra y Warman, entre otros, también incluimos las discusiones más importantes

que se han dado en foros en los últimos años: Grupo Chortavi, Conferencia de Filipinas y Encuentro latinoamericano sobre políticas de tierras.

Para complementar y apuntalar el análisis se revisó la información estadística que genera el sector agrario, (Procuraduría Agraria y Registro Agrario Nacional), especialmente la información del PROCEDE. Estos datos corresponden a fuentes primarias y son los más recientes y detallados sobre los sujetos agrarios y permiten una caracterización que ninguna otra fuente ofrece.

Para abordar el caso de Querétaro, se utilizaron los resultados de diferentes encuestas con representatividad nacional y estatal, que fueron realizadas en distintos años por la Procuraduría Agraria (Anexo 1):

1. La encuesta de tratos agrarios en ejidos certificados fue realizada en 1997, mediante una muestra aleatoria, representativa a nivel nacional y estatal. El tamaño de la muestra fue de 1,674 cuestionarios, aplicados a ejidatarios y posesionarios.
2. La encuesta de mujeres ejidatarias y posesionarias fue obtenida a partir de los datos del procede al 31 de enero de 1998. El cálculo del tamaño y la selección de ejidatarias y posesionarias se hizo mediante un muestreo aleatorio irrestricto, en el que cualquier sujeto de la población tiene la misma oportunidad de ser elegido; se tomó una muestra de 570.
3. Para el estudio sobre el aprovechamiento de las tierras de uso común (1999) fueron seleccionadas dos muestras para aplicar un cuestionario a los representantes de los ejidos y otro a ejidatarios en lo individual; el tamaño de las muestras fue de 455 y 616 respectivamente.

4. La encuesta de vecindados se realizó en 1999, se calculó una muestra con representatividad nacional y estatal; se aplicaron 1,100 cuestionarios

De cada encuesta se obtuvo la información para formar una base de datos correspondiente a las respuestas de los ejidatarios seleccionados de Querétaro, que permitió generar cuadros de salida y gráficas, posteriormente se realizó el análisis y se obtuvieron las conclusiones sobre las características de los diferentes tratos agrarios en Querétaro.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Objetivo general:

Analizar las formas de acceso a la tierra ejidal en México y en particular en el estado de Querétaro a partir de la comparación con las experiencias internacionales, señalando los argumentos e ideas principales de la discusión entre los sectores involucrados en las políticas agrarias.

Objetivos específicos:

1. Examinar las características de los diferentes tratos que establecen los sujetos agrarios (ejidatarios, avocindados, propietarios), con o sin tierra, para el usufructo de la tierra y como forma para acceder a la misma, en Querétaro.
2. Identificar el acceso a la tierra mediante el aprovechamiento de las áreas de uso común ejidal en Querétaro.
3. Determinar la relación de los avocindados con los ejidatarios y la presión que ejercen sobre la tierra ejidal en Querétaro.
4. Explicar el papel de las mujeres ejidatarias y especialmente su participación en el acceso y explotación de la tierra en Querétaro.

Hipótesis

En el campo mexicano, a partir de la cancelación del reparto agrario y en la medida que la tierra es un recurso finito y por consiguiente de baja disponibilidad, la alternativa para acceder a la tierra de la población en condiciones de pobreza, sin tierra o con poca superficie, es mediante el establecimiento de diferentes tratos agrarios (renta, aparcería y préstamo), cuyas características varían de acuerdo con las costumbres socioculturales y criterios económicos de cada región de México.

CAPÍTULO I.

Las formas de acceso de tierra en México en el contexto de América Latina

La crisis por la que atraviesa el campo mexicano generó toda una discusión entre organizaciones campesinas, estudiosos del campo e instituciones de gobierno acerca de cuál debería de ser el esquema de desarrollo del campo mexicano. En los últimos años, el debate gira alrededor de si la política agraria debería de ser redistributiva o administrativa y técnica o asistida por el mercado. Esta polémica no es nueva —ni se encuentra resuelta—, por ejemplo, Edmundo Flores, en los años setenta, al hablar sobre falsas reformas agrarias señalaba que: "una fuente de error en la discusión actual sobre la reforma agraria surge del intento de considerar ciertas mejoras esencialmente administrativas y técnicas como si fueran reformas verdaderas, fundamentales".¹

Sin embargo, a partir de los años noventa muchos de los gobiernos de América Latina y el Banco Mundial (BM) consideraron agotado los procesos masivos de reparto de tierras y se puso énfasis en la compra-venta de tierras como mecanismo para contribuir a reducir la pobreza rural —reforma agraria negociada—, la degradación ambiental y la falta de competitividad en el sector agrícola. "El asegurar un aceitado funcionamiento de la compra-venta de tierras se ha convertido así en la preocupación central de organismos nacionales e internacionales, en la panacea que asegurará que tanto campesinos sin tierra como grandes inversores accedan a la tierra".²

¹ Flores, Edmundo, *La teoría económica y la tipología de la reforma agraria*, 1972, p. 305-306.

² Van Dam Chris, "La tenencia de la tierra en América Latina. El estado del arte de la discusión de la región" 1999, p. 2

Después de varios años impulsando políticas que descansan en la compra-venta de tierras, los pocos resultados obtenidos y los diferentes conflictos por la tierra que se han presentado en diferentes países obligan a revisar esta posición. El mismo BM menciona que "los conflictos por la tierra si no son abordados a tiempo y de forma efectiva, los problemas de acceso a dicho recurso pueden agravarse fácilmente y dar lugar a conflictos más amplios capaces de causar enorme daño económico y social". También señala que "la reforma redistributiva de la tenencia de la tierra vuelve a aflorar como un tema político importante en muchos de los países que recurren a los servicios del BM".³ ¿Será un reconocimiento al poco éxito obtenido en mejorar la distribución del ingreso y disminuir la pobreza? O bien: ¿estaremos presenciando el regreso del BM a posiciones de los años sesenta y setenta?, donde reconocían que: "cuando prevalece la propiedad privada individual que es característica de los países con economías de mercado, pero la redistribución de la tierra es desigual, es posible que la reforma exija la subdivisión de latifundios".⁴

Se puede decir que la funcionalidad de la tenencia de la tierra resultó ser más compleja de lo que permitió entender el reduccionismo de la visión económico-política en la que fue encasillada. La fuerte presión a la que ha sido sometida por la liberación de los mercados de tierras, obligó a la búsqueda de nuevos ángulos para leer sus implicaciones. La tenencia de la tierra no sólo representa las diversas formas de propiedad de un medio de producción o de una mercancía, sino como algo más: propiedad de espacios de identidad y cultura, de realización de vida cotidiana y espacios portadores de historia y de poder. La tenencia se puede entender como un conjunto de normas y sanciones que indican el acceso y control de un espacio, que si

³ Deininger Klaus, *Mercado de tierras y reformas de la tenencia de la tierra*, 2001, p. 23

⁴ BM, *Reforma de tenencia de la tierra*, 1975, p. 6

bien representa relaciones económicas y políticas, también requiere para su entendimiento de las socioculturales.

Por lo anterior, se considera a la reforma agraria como un proceso para transformar la estructura agraria y permitir el acceso a la tierra a los campesinos pobres sin tierra o minifundistas. En este estudio, se asienta que en esencia la reforma agraria es un proceso redistributivo de riqueza y de justicia social y bajo esta premisa es que debemos de revisar el proceso de reforma agraria en México y compararlo con otros países, especialmente de América Latina.

Se reconoce que la definición anterior no resuelve la discusión sobre reforma agraria vía reparto de tierras *versus* vía administrativa y técnica o vía mercado de tierras. Para responder a esta pregunta deberíamos de revisar causas y objetivos de cada uno de los procesos de reforma agraria y su momento histórico. La primera vía se planteó como respuesta a la gran desigualdad que existía en el medio rural: pocas familias tenían grandes extensiones de tierra de gran calidad y muchas veces ociosa, mientras que los campesinos carecían de ella o tenían parcelas muy pequeñas, en áreas marginadas, viéndose obligados a vender su fuerza de trabajo, también como una forma de acceder a la tierra.

La segunda vía tuvo lugar más por consideraciones políticas, ya que la desigualdad en la distribución de la tierra es una constante en América Latina. Los índices de distribución de la tierra –Gini⁵– son muy altos: Paraguay 0.93, Guatemala 0.87,

⁵. El índice de Gini permite medir la desigualdad en la distribución de la tierra, toma valores entre cero y uno: cero si la distribución es totalmente equitativa y uno si toda la tierra se concentrara en una sola persona.

Venezuela 0.85, Colombia 0.82 y Brasil 0.80, por poner algunos ejemplos.⁶ Esta posición reconoce que los grandes propietarios de la tierra y las elites que gobiernan no consideran dentro de su agenda política la posibilidad de la distribución equitativa de la tierra por lo que no existen condiciones para una reforma agraria redistributiva.

Si bien, la posición que pone énfasis en la compra-venta de tierras, en la última década predominó como política en América Latina, sus pobres resultados obligaron a los gobiernos de diferentes países a buscar otras opciones. ¿Cuáles son las premisas y debilidades de esta política?

El Banco Mundial, en su argumentación a favor de una reforma agraria asistida por el mercado, señala que, "para la mayoría de los pobres de los países en desarrollo, la tierra sigue siendo el principal medio de refugio, que genera sustento, así como el vehículo más importante para invertir, acumular riqueza y transferirla de una generación a otra [...] La transferencia de tierras se realiza de acuerdo con la disposición de los compradores y vendedores, éstas son políticamente viables en el actual contexto donde las expropiaciones no lo son. Además, el proceso de selección de beneficiarios permite identificar a aquellos que realmente están interesados en adquirir tierras y están dispuestos a trabajarla y pagar por ella, a diferencia de las distribuciones masivas gratuitas. De esta forma se limita eficazmente las distribuciones de tierra a la demanda efectiva de la misma. Asimismo, los subsidios otorgados permiten compensar la falta inicial de capital de trabajo. Otra ventaja es que las distribuciones de tierra y capital de trabajo se realizan en función de las necesidades específicas de los beneficiarios y grupos de beneficiarios, a diferencia de las reformas agrarias tradicionales que otorgan cantidades promedio de tierra y

⁶ Molina, José, *El mercado de tierras rurales en Paraguay*, 1999, p. 12; Jaime Carrera, *El estudio del mercado de tierras en Guatemala*, 1999, p. 8; Bastiaan Reydon et al. 1998, p. 62.

capital. Por todo lo anterior, los programas de reforma agraria negociada son administrativamente más baratos y efectivos”.⁷

Diferentes investigadores (Putzel, Reydon, Gordillo, Thiesenhusen, Miethbauer, Binswanger) y en eventos internacionales sobre la reforma agraria y las formas de acceso a la tierra (*International Conference on Agrarian Reform and Rural Development*, Filipinas, 2000, *Conferencia acceso a la tierra: Reformas agrarias innovadoras para la sostenibilidad y la reducción de la pobreza*, Alemania, 2001 y la *Conferencia Electrónica Grupo Chorlavi*, 2001) han señalado insistentemente las limitaciones de una reforma agraria negociada o asistida por el mercado. Revisemos algunos de los argumentos que se escriben sobre este tema.

Para Gustavo Gordillo, las reformas agrarias negociadas presentan una serie de debilidades que no permiten su funcionamiento adecuado. “Primero, ausencia de financiamiento a largo plazo para compra de tierras lo cual reduce la demanda a un segmento reducido de compradores entre los cuales no figuran los campesinos pobres. Segundo, la existencia de una fuerte asimetría de información entre vendedores y compradores, particularmente si estos últimos son ajenos a la región en donde se ubican las tierras en venta. Por su parte, la asimetría de información obedece a la incapacidad de las instituciones respectivas de garantizar los derechos de propiedad sobre la tierra tanto en términos legales (títulos, registros) como geográficos (mapas, catastro); a los elevados costos de transacción, debido, en cierta medida, a la incertidumbre de los derechos, a la poca transparencia y complejidad del proceso de constitución de derechos y a los impuestos de transacción y registro de

⁷ Deininger, Klaus, *op. cit.*, p. 5-12.

propiedad; y finalmente a la poca confiabilidad y excesivo centralismo del sistema de resolución de conflictos (tribunales)".⁸

También argumenta que de "acuerdo con diversos estudios de casos recientes llevados a cabo en Perú, Bolivia y República Dominicana, indican que el funcionamiento de los mercados de compra-venta de tierra carece de un contexto institucional adecuado que impide que éstos funcionen eficientemente, y limita la participación de campesinos pobres en dichos mercados. En dicho contexto, los programas basados en el mercado no ofrecen una verdadera alternativa para que los campesinos pobres adquieran tierra debido, precisamente, a la ineficiencia de éste".

Un grupo de investigadores brasileños concluyeron que "la intervención en los mercados de compra-venta de tierras, dadas sus restricciones, no es una panacea para solucionar la concentrada e injusta distribución de la tierra de algunos países. En la actualidad se puede admitir que políticas que tengan en mira ampliar la movilidad, flexibilidad y transparencia del mercado de tierras constituyen un camino necesario para ampliar el acceso a la tierra, pero no se puede entender como siendo suficiente y sí como un complemento a la reforma agraria".⁹

Argumentan que "la tierra es insostenible, como un activo de suavización del consumo, por lo menos para aquellos que se encuentran cerca de la línea de subsistencia. Con el paso del tiempo, las estrategias de acumulación de activos se bifurcan y los menos privilegiados venden sus tierras y se retiran para posiciones de activos no remunerados, sin embargo defendibles. En este modelo, lejos de solucionar la cuestión agraria, el tiempo y los mercados agravan la onerosa

⁸ Gordillo, Gustavo. *Economía política de los derechos de propiedad y las instituciones agrarias en América Latina*, 2002, p. 15.

⁹ Edson, Tefilo, et al. *Políticas e instrumentos para fomentar el mercado de tierras: lecciones aprendidas*, 2001, p. 7-9.

desigualdad de activos. Para que el tiempo y los mercados funcionen de manera diferente, será necesario remediar el riesgo de subsistencia o de los precios de activos que excedan este resultado".

También nos dicen que, para que "los mercados de compra-venta de tierra funcionen necesitan condiciones macro operacionales: mercados complementarios (para créditos, materias primas agrícolas, seguros, agencias inmobiliarias), e infraestructuras públicas (registros de tierras, catastro, sistemas de evaluación)". Más adelante señala que "el mecanismo del mercado como instrumento para la redistribución de los derechos a la tierra es frecuentemente un indicador de la débil voluntad política para la reforma agraria". Y concluyen diciendo: "el mercado no tiene cuidado explícitamente de los grupos vulnerables: mujeres, especialmente viudas, grupos indígenas, pobres sin tierra, sin activos y oportunidades de ingresos no agropecuarios muy limitados, poblaciones desplazadas/ desarraigados, etcétera".

Señalan que: "no hay ninguna evidencia empírica de que reformas agrarias de mercado hayan alterado fundamentalmente la estructura de tenencia de la tierra. En primer lugar, los programas para ayudar a campesinos pobres a adquirir tierras están diseñados sobre todo para aquellos campesinos que ya cuentan con cierta experiencia productiva y dan muestras de estar en condiciones de realizar un proyecto económicamente viable. Familias menos calificadas, a pesar de estar mucho más necesitadas, son excluidas de estos programas. En segundo lugar, los beneficiarios típicos no son capaces de generar los ingresos suficientes para pagar los créditos de compra de tierra si no reciben apoyo adecuado para producir. Además de lo anterior, el precio de la tierra ha aumentado en algunos casos a causa de la oferta de créditos estatales. Esta situación se vuelve más aguda en países donde hay escasez de tierra".

James Putzel, al analizar el caso de Asia, afirma que una lección que ofrecen las reformas agrarias basadas en el mercado de compra-venta es que la transacción no debe involucrar al beneficiario y al propietario en negociaciones directas, ya que "el balance desigual del poder entre los propietarios y los desposeídos influiría fuertemente las transacciones a favor de los primeros. Lo que diferencia la reforma agraria de una simple transacción en el mercado es que se trata de un programa gubernamental comisionado para romper los lazos de dependencia entre propietario y pobres desposeídos. Esto sólo puede efectuarse si el Estado actúa a favor de los segundinos".¹⁰

Thomas Miethbauer, sintetiza los argumentos de la discusión presentados en las mesas de trabajo. En el tema mercado de tierras señala que "el mercado de compra-venta como instrumento para cambiar las estructuras de poder y así poder acceder a la tierra, es problemático y dudoso".¹¹ Este argumento ha sido presentado para el caso Brasil, como también para Sudáfrica, donde la importancia de la restitución como legitimación política ha sido manifestada en contra del enfoque de mercado. También menciona que el mecanismo del mercado como instrumento para la redistribución de los derechos a la tierra es frecuentemente un indicador de la débil voluntad política para la reforma agraria, e incluso puede diluir a más mecanismos coercitivos; este argumento fue puesto de manifiesto en el contexto de Filipinas.

En la Conferencia electrónica del Grupo Chorlavi, se obtuvieron dos conclusiones muy importantes, primero: "para que el mercado de compra-venta de tierras conduzca preferentemente al acceso a nuevas tierras de los pequeños productores es altamente dependiente de financiamiento adicional proveniente de los presupuestos estatales, la banca privada y, básicamente, de recursos de la

¹⁰ Putzel, James, *Reforma agraria en Asia: lecciones del pasado para el siglo XXI*, 2000, p. 552.

¹¹ Miethbauer, Thomas, *Conferencia Acceso a la tierra: reformas agrarias innovadoras para la sostenibilidad y la reducción de la pobreza*, 2000, p. 4.

cooperación internacional, lo que se traducirá en esfuerzos parciales, muy costosos financiera y socialmente de bajo impacto real. Segundo, el hecho que los mercados de tierras son los más imperfectos, al mismo tiempo que los mercados financieros para los pequeños productores están muy poco desarrollados, exige priorizar la combinación de las intervenciones de los gobiernos en conjunto con las prácticas de mercados de tierras y el estímulo a otras formas de acceso directo a la tierra".¹²

Thiesenhusen¹³ considera que el haber hecho del mercado el instrumento principal de una política de tierras no solamente no ha resuelto el problema de la redistribución de la tierra, ni ha permitido que los campesinos accedan a ella, sino por el contrario ha profundizado la desigualdad existente. La razón es sencilla: los campesinos, que apenas logran subsistir y reproducirse como tales, no tienen los medios para comprar la tierra.

En la International Conference on Agrarian Reform and Rural Development llevada a cabo en Filipinas en el 2000, se concluyó: primero, el alcance redistributivo del modelo asistido por el mercado es limitado, tal como lo demuestran las experiencias recientes de Brasil, Colombia, Filipinas y Sudáfrica. Segundo, existen diversos factores que determinan las imperfecciones del mercado de tierras, las cuales presionan los precios de la tierra por encima del valor agronómico de la misma, lo cual reduce las posibilidades de acceso a la tierra de los beneficiarios potenciales. Tercero, si se aplica la reforma agraria asistida por el mercado en gran escala, empujaría los precios de la tierra al alza, excluyendo a los campesinos pobres de los beneficios de la reforma. Cuarto, los beneficiarios potenciales de la reforma agraria a través del mercado no tienen acceso al crédito privado en condiciones favorables, por lo que no están en situación de autofinanciar la parte que les corresponde del costo de la tierra.

¹² Grupo Chorlavi, *Reforma agraria y mercado de tierras*, 2000, p. 379.

¹³ Thiesenhusen, Williams, *Trends in Land Tenure Schemes in Latin America*, 1999, p. 8.

Binswanger —funcionario del Banco Mundial— apunta que “desde el punto de vista de la mitigación de la pobreza, la desventaja es que los pobres no poseen dinero para comprar tierras. Después de todo, si lo tuvieran, no serían pobres. Concluye diciendo que la compra de tierras mediante crédito no es una opción viable para los pobres”.¹⁴

Por último, Héctor Robles, al analizar el caso mexicano, menciona que “para que funcione el mercado de tierras compra-venta deben de existir varias condiciones: que existan derechos de propiedad claramente definidos y legalmente reconocidos (generalmente expresados en títulos de propiedad); todos los participantes deben tener información completa sobre las características del bien transado y sobre los términos de la transacción; contar con registros modernos y actualizados; un sistema judicial que funcione bien y un marco institucional que permita estructurar la interacción política, económica y social de los diferentes agentes que intervienen en el medio rural.”¹⁵ Ninguna de estas consideraciones se presenta en México —tampoco en América Latina—. Poco más de la mitad de la superficie rústica (social y privada) no se encuentra regularizada; los sistemas de registro y catastro —a parte de su atraso tecnológico y su desactualización— no tienen la información disponible para los sujetos agrarios y no contienen las características del bien a transar; no existe confianza en los sistemas de justicia y no hay un sistema institucional que coadyuve al desarrollo del mercado de compra-venta de tierras. Es un fenómeno generalizado en América Latina, en donde frecuentemente se impulsan programas de gobierno copiados de países desarrollados que son inapropiados para sociedades como las nuestras.

¹⁴ Binswanger, H.P., *Power, Distortions, Revolt and Reform in agricultural land relations*. 1995, p. 2659-2772.

¹⁵ Robles, Héctor, *El mercado de tierras en México*, 2001, p. 1-11.

Los argumentos en contra del mercado de compra-venta de tierras como vía preferente de la reforma agraria son contundentes. En conclusión, el mercado de tierras como instrumento para cambiar la estructura de poder y así poder acceder a la tierra, es problemático y dudoso. Más bien es un indicador de la débil voluntad política para la reforma agraria. En este sentido, la fórmula del Banco Mundial para la reforma negociada carece de atención a las dimensiones políticas e institucionales que existen en los países en desarrollo.

Sobre los derechos de propiedad encontramos que los diferentes marcos legales conciben la propiedad de la tierra como un derecho individual que se encuentra consagrado en las constituciones generales respectivas. Se reconoce como un derecho inviolable que no puede resultar privado salvo por justificado interés público y recibiendo siempre una justa compensación. En la mayoría de los casos la indemnización debe pagarse antes de la ocupación del predio. Es decir, los títulos de propiedad tienen la función de proporcionar suficientes incentivos para que sus propietarios le agreguen valor a la tierra invirtiendo, innovando o intercambiándola.

Si bien se reconocen plenos derechos de propiedad, se acepta que existen dificultades para determinar con exactitud quién ejerce el dominio sobre la tierra y la identificación exacta de los predios. Se reconoce que no todos los propietarios de la tierra cuentan con títulos de propiedad, otros títulos no están actualizados, existe sobreposición y titularidad múltiple. Es decir, no existen derechos de propiedad claramente definidos y legalmente reconocidos.

La irregularidad en la tenencia de la tierra se expresa de manera diferente en cada país: en Ecuador existen problemas de linderos; en Argentina una parte importante de los títulos son de la época de la Colonia con sesiones parciales del tenedor inicial; en Costa Rica existen personas con posesiones que no han titulado; en México, en algunos casos, la superficie en posesión no corresponde al título o existe

sobreposición; en Colombia se titularon predios con extensiones de tierras aproximadas; en Guatemala una parte importante de los propietarios no cuentan con títulos que acrediten su posesión; en Chile existen permutas, compra-ventas irregulares, asignaciones públicas sin sus títulos regularizados; en Honduras los documentos que acreditan la propiedad adolecen de imprecisiones, errores en la descripción del inmueble, inscripciones sin antecedentes y defectos en la calificación del hecho, y en Perú los beneficiarios de la reforma agraria inmatricularon su propiedad, pero las posteriores ventas ya no han sido inscritas, en consecuencia aparece registralmente un propietario que en realidad no lo es. Por último, en todos los países, menos Uruguay, la falta de títulos actualizados tiene que ver con la herencia, la prescripción adquisitiva y la enajenación de tierras de dominio de la nación en forma no regulada.

La debilidad en los derechos de propiedad por falta de títulos es grave en algunos países. En Perú, más de 50% de los propietarios no cuenta con títulos regularizados, en Honduras 75%, en Guatemala 80% y en Venezuela, si bien no se dan cifras, se reconoce como un gran problema; entre 24% y hasta 96% de las propiedades en las diversas regiones de Ecuador carecen de registro; en Brasil cerca de la mitad de la propiedad rústica no está registrada (sobre todo pequeñas propiedades); en Nicaragua el problema se concentra en el sector producto de la reforma agraria, y en México falta por regularizar alrededor de 30% de la propiedad ejidal y comunal, mientras que en la propiedad privada la irregularidad jurídica es más aguda. En síntesis, en América Latina se estima que más de 50% de los propietarios de la tierra no poseen títulos seguros sobre sus tierras.¹⁶

Un sistema judicial que funcione bien es importante para el desarrollo del mercado de tierras. En el caso de tierras rurales, el sistema judicial debe ser capaz de resolver:

¹⁶ FAO, *Estudio sobre arrendamiento de tierras en América Latina*, 2002, p. 3-10.

litigios que provienen del otorgamiento múltiple de títulos de dominio, sobreposición de linderos, invasión de terrenos o expropiación, de modo equitativo, predecible y oportuno.

En relación con el tema de justicia agraria y solución de controversias en materia de arrendamiento de tierras, se encuentra comprendido en los códigos civiles, la legislación de cada país reconoce la existencia de varios procesos de carácter judicial, a efecto de hacer valer los derechos del arrendador y arrendatario —juicio de desalojo, por vencimiento de plazo, por mal pagador, por cobro de arrendamiento, resolución de contratos, de revisión de precios, etcétera—, y para la solución de controversias se puede acudir a la vía jurisdiccional, al procedimiento conciliatorio —Argentina y México—; a la figura del arbitraje —Chile, Costa Rica, México, Nicaragua, Perú y Uruguay—, y al derecho consuetudinario —Guatemala.¹⁷

Según las disposiciones legales de cada país, cualquier problema que se suscite en referencia a contratos de arrendamiento puede ser resuelto en un corto plazo. Sin embargo, la falta de solución rápida a los conflictos por arrendamiento por parte de los tribunales de justicia y las tácticas dilatorias que se pueden hacer, dan como resultado juicios o procesos muy prolongados y que no se confíe en la justicia. También existen disposiciones legales en Guatemala la Ley de Títulos Supletorios que se prestan a todo tipo de falsas declaraciones, abusos y corrupción. Además, en muchos lugares no existen juzgados civiles o tribunales de lo agrario locales, debiendo las personas acudir a las capitales de provincia, con lo que los juicios se vuelven muy costosos.

¹⁷ Robles, Héctor, *Op. Cit.*, p 1-9.

Contar con registros modernos y actualizados es indispensable para establecer los derechos de propiedad. La importancia de los registros de propiedad es que contienen información sobre gravámenes y otros hechos relevantes que imponen límites sobre los derechos de propiedad y, por consiguiente, hacen transparentes las posibles transacciones de tierras.

En la mayoría de los países de América Latina no se contemplan disposiciones que obliguen la inscripción de cualquier transacción con la tierra, no existen sistemas generales y actualizados de todas las formas de propiedad rural que vinculen automáticamente el catastro y el registro público de la propiedad, se presentan dificultades para acceder a los registros públicos de la propiedad y son complicados y tardados.

Todos los participantes deben tener información completa sobre las características del bien transado y sobre los términos de la transacción. Es decir, un sistema de información de tierras: fotografía aérea, estudios de recursos naturales y de suelo, trazado de mapas para catastro, registro de propiedad, que permita conocer con seguridad las características y potencialidades de la tierra.

En América Latina –salvo Uruguay– la falta de regularización de la tenencia de la tierra es muy alta, lo que se ve agravado por la falta de sistemas catastrales de cobertura nacional para todas las formas de tenencia de la tierra que contengan mecanismos de actualización automática y proporcionen información sobre las características de la tierra.

No obstante lo anterior, existe un mercado de tierras muy dinámico en América. En México, 3 de cada 10 ejidatarios tienen algún acuerdo de explotación de la parcela

que implica ese traslado del usufructo de la tierra.¹⁸ El área bajo arrendamiento en otros países es muy similar, 38% en Belice; 16% en Brasil; 20% en Uruguay; 27% en Ecuador; 29% en Guyana; 56% en Honduras, y 67% en Panamá.¹⁹ Incluso, en Vietnam y China, actualmente el Estado protege en general los derechos e intereses de los usufructuarios de la tierra y reconoce su derecho a intercambiar, transferir, arrendar, heredar o hipotecar sus derechos agrarios.²⁰

En algunos casos, cuando se habla del mercado de tierras se refiere sólo a la venta, sin embargo, en muchos países predominan las transacciones que tienen que ver sólo con el usufructo de la tierra —renta y aparcerías—. En casi toda América predominan los tratos en donde las partes comparten los riesgos y el producto, incluido Estados Unidos, en regiones de Nebraska y Dakota del Sur, 71% de los tratos sobre la tierra son a medias. En México son más importantes los tratos de aparcería, 4 de cada 10 tratos son de este tipo, le sigue la renta con 3, el préstamo 2 y la venta de tierras uno; en El Salvador se arrienda de 25 a 30% de la tierra agrícola.²¹

La venta de tierras tiene una importancia numérica considerablemente menor a aquella en donde los tratos involucran únicamente una transferencia del usufructo. En los países desarrollados se estima que la proporción de tierras que cambia de mano anualmente es de 2% por año, en Estados Unidos es de 1.2%, en Venezuela, esta fracción alcanzó 3.5%, En Colombia, de acuerdo con el estudio FAO-CEGA, 5% de las áreas cambiaron de mano en 1991, en Ecuador, es entre 1.2 y 2.3% anual²² y en

¹⁸ *Los tratos agrarios en ejidos certificados*, Procuraduría Agraria, 1998, p. 15.

¹⁹ Jaramillo, Carlos, *El mercado de tierras en América Latina*, 1998, p. 103.

²⁰ Vu Huu Tuyinh, 2000, p. 594-596; Sun Bangqun, 2000, p. 8-10.

²¹ Robles, Héctor, 2002, p. 1-9; Hernán Ever et al., 2000, p.29; Jolyne Melmed, 1998, p. 37-38.

²² Jaramillo, Carlos, *op. cit.*, 1998, p. 100

México, entre 1993 y 1999, la tasa equivalente anual de venta estuvo entre 1.06 y 2.0%.²³

La mayoría de las transacciones de arrendamiento se dan entre iguales y en la propia localidad, por ejemplo en regiones de Estados Unidos, 46% de los contratos son con familiares, en Honduras la mayoría de las transacciones se da entre productores del mismo predio; en Colombia, 50% de las ventas de tierras fueron realizadas entre familiares; en México la mitad de las transacciones se da entre familiares, y en Honduras la tierra, a veces, se vende primero, exclusivamente, entre parientes y amigos.²⁴

Una característica del mercado de tierras es su "informalidad". En regiones de Estados Unidos, 65% de los tratos son anuales y 50% de las rentas orales (BID, 1998); en Honduras y Ecuador más de la mitad de las transacciones son informales; en México, 80% de las transacciones son acuerdos a la palabra —El Salvador tiene el porcentaje más alto de formalidad, estimándose 95% de la propiedad con dominio pleno.²⁵ Respecto a la duración, al igual que en los casos anteriores se presenta el mismo comportamiento, la mayor parte de éstos son a corto plazo. La informalidad de las transacciones y su corta duración pueden dar lugar a una sobreexplotación de la tierra y que disminuyan los incentivos para la realización de inversiones de largo plazo.

Existe un dinámico mercado entre pequeñas propiedades. En México, cuatro de cada diez ejidatarios que recibieron tierras para trabajar de otras personas lo hicieron porque sus tierras eran insuficientes o para aumentar su superficie, y dos de cada

²³ Robles Héctor, *op. cit.*, 2001, p. 1-9

²⁴ Jaramillo, Carlos, *op. cit.*, 1998, p. 104

²⁵ Joylne Melmed, Sanjak, 1998, p. 38; DGEP, 1998, p. 84-85. Jaramillo 1998, p. 103.

diez ejidatarios que arrendaron fue para ayudar al dueño de la tierra.²⁶ Situación similar sucede en Honduras, de acuerdo con el estudio del Banco Mundial, 79% de los pequeños agricultores compraron tierras a otros pequeños agricultores y, de los que reportaron haber vendido predios, 69% vendieron a otros agricultores pequeños. La misma situación se encuentra documentada en estudios de campo en Bolivia, Brasil, Colombia, Ecuador y Paraguay.

La mayor parte de las transacciones se realiza sin el financiamiento del sector formal. De acuerdo con un estudio realizado por el Proyecto para el Desarrollo de la Política Agraria en Honduras PRODEPAH, 96% de las personas que compraron tierras lo hicieron con fondos propios y 70% de ellos pagó al contado;²⁷ en México, de acuerdo con el Estudio Sectorial Agrario, después de las reformas de 1992 no mejoró el acceso al financiamiento²⁸; en Paraguay, de acuerdo con la encuesta de panel realizada por Land Tenure Center de la Universidad de Wisconsin, Madison, y el Centro Paraguayo de Estudios Sociológicos, en el periodo 1991-1999, sólo 3% de las transacciones de tierras fueron financiadas por una institución bancaria²⁹ en Guatemala no existen programas o líneas de financiamiento especiales para la compra de tierras, salvo el Fideicomiso Fondo de Tierras.³⁰ Situación similar sucede en casi todos los países del continente.

En los últimos años se han creado bancos o fondos de tierras que proporcionan los siguientes servicios: crédito para la compra de tierras a pequeños compradores que ordinariamente no tienen acceso; apoyan la subdivisión de grandes extensiones y difunden información entre los agentes del mercado. Acciones de este tipo se han

²⁶ Procuraduría Agraria, 1998, p. 83-84

²⁷ Melmed Jolyne, *Mercado de tierras en América central*, 1998, p. 38

²⁸ Robles Héctor y Klaus Deininger, 2000, p. 51-52

²⁹ Molinas Vega, José, 1999, p. 25

³⁰ Carrera, Jaime, *El estudio del mercado de tierras en Guatemala*, 1999, p. 35

implementado en Guatemala, El Salvador, Costa Rica, Ecuador y Chile, por mencionar algunos países en donde existe este organismo.

La forma de acceso a la tierra más difundida en América Latina es el acceso por lazos familiares. En México, 6 de cada 10 ejidatarios accedieron a la tierra por herencia o cesión familiar; en Perú, 64% de las parcelas de agricultores (en tierras no comunales) han sido heredadas y, de acuerdo con Alain De Janvry, en América Latina, 80% de las personas recibe la tierra a través de la herencia.³¹

Finalmente, en México las formas de acceso a la tierra se modificarán y se readaptarán a partir de la reforma al Artículo 27 constitucional y la creación de una Ley Agraria que abre las tierras ejidales al mercado de tierras.

³¹ Procuraduría Agraria, 1998, p. 29; Eduardo Zegarra, 1999, 27-28; Janvry 2000

CAPÍTULO II

Las modificaciones al Artículo 27 constitucional

En 1992, el Estado mexicano modifica el Artículo 27 constitucional con el argumento de que el reparto de tierras, proceso al que le reconoce la transformación de la estructura agraria, "en estos momentos pone en riesgo los objetivos mismos que persiguió la Revolución mexicana. Se necesita un programa integral de apoyo al campo para capitalizarlo, abrir opciones productivas y construir medios efectivos que protejan la vida en comunidad."³²

Esta percepción del cambio revivió la discusión sobre cuál debería de ser el proceso de reforma agraria a seguir: las posibilidades de continuar con una reforma agraria redistributiva, el eterno conflicto entre propiedad ejidal y privada; la capitalización del campo; la pertinencia de los derechos de uso común y la sostenibilidad de los recursos; la organización autónoma de los campesinos en contra del verticalismo y corporativismo, y la justicia para el campo.

Para un sector de la población, las modificaciones significaban mayor desigualdad, cerraban el acceso a la tierra a los campesinos, eran una nueva forma de promover el latifundio y conducirían a la liquidación del ejido y la comunidad. Para otro sector de la sociedad las reformas eran necesarias porque había que propiciar un ambiente de certidumbre, fomentar la capitalización, otorgar la mayoría de edad a ejidatarios y comuneros y darles libertad para que ellos sean quienes representen el papel protagónico en la toma de sus propias decisiones.

³² SRA, *La transformación agraria, origen, evolución y retos*. 1998, p. 76.

A once años de las reformas, se puede concluir: 1) la discusión sigue vigente; ninguna de las dos predicciones se cumplió. Lo anterior obliga a una revisión crítica de los planteamientos teóricos en que se basó la polémica; 2) demanda recoger las apreciaciones de los grandes ausentes en la discusión y a los que iban dirigidos las fatalidades o las grandes bonanzas: los campesinos de México,³³ y 3) pensar nuevamente en la reforma agraria como política de Estado, pero de nuevo tipo, por caminos inéditos y que realmente sirva al campesinado. "En el ocaso de la centuria fabril y urbana por excelencia el malestar agrario no ha remitido y los campesinos crepusculares reclaman de nueva cuenta tierra y libertad, *semilia y volia*. Al alba del XXI la reforma agraria es una asignatura pendiente".³⁴

Pensar en que la reforma agraria es vigente nos obliga a revisar los argumentos con los que se descalifican o magnifican los cambios de 1992.

2.1. El fin del reparto agrario

La discusión se centró en dos puntos: fin del reparto de tierras y seguridad en la tenencia de la tierra. La pregunta inicial es, ¿existen todavía tierras para repartir? A principios del siglo XIX la tierra se encontraba en muy pocas manos y ahora existen 5.6 millones de propietarios de la tierra. Si consideramos cada uno de ellos como jefe de familia y ésta se integra por 5 miembros, estaríamos hablando de 28 millones de

³³ Los sectores que participaron en la discusión sobre el Artículo 27 constitucional señalaban que sus percepciones representaban el sentir de los campesinos. Por un lado se darían grandes movilizaciones para evitar la contrarreforma y por el otro se hablaba de los consensos obtenidos por medio de las consultas para impulsar las modificaciones. A once años se puede decir que ninguna movilización logró atraer el interés ni generó los consensos entre los campesinos.

³⁴ Bartra, Armando, *De viejas y nuevas reformas agrarias*, 1999, p. 202

personas, que son las personas que viven en el campo. No se puede afirmar que al menos un miembro de cada familia tenga tierra, pero sí se puede decir, sin lugar a dudas, que la reforma agraria mexicana distribuyó la tierra a un número importante de familias campesinas.

El planteamiento de continuar con el reparto de tierras descansa en que la propiedad privada es muy grande. Existen 71.7 millones de hectáreas de propiedad privada en manos de 1.4 millones de sujetos, lo que daría una superficie promedio de 50.8 hectáreas. Superior en 16 ha a la que resulta en la propiedad "social". La diferencia no es abismal y se debe en parte a que la propiedad privada se concentra en el norte del país en donde existen grandes extensiones de terrenos áridos.³⁵

De acuerdo con el XI Censo General de Población y Vivienda, existen 198 mil localidades menores a los 2,500 habitantes, donde viven aproximadamente 23.3 millones de personas, de las cuales, 12 millones tiene menos de 20 años y sólo 14.6% es mayor de 50. Esta población se concentra en el centro del país en donde predominan, en ambos regímenes de propiedad —privado y ejidal—, predios menores a 5 ha, es decir, coinciden concentración de la población y minifundio. Estos datos indican que existe una proporción significativa de población joven sin acceso a la tierra, cuyas posibilidades de obtenerla mediante reparto de tierras, compra, cesión o herencia, son muy reducidas.

Si le restamos a la superficie privada todos aquellos predios menores a 50 hectáreas quedarían 20 millones de hectáreas, en su mayoría terrenos áridos. Intentar dividir las entre la población que habita en localidades rurales y no tiene tierra volvería a repartir

³⁵ Warman, Arturo, *El campo mexicano en el siglo XX*, 2001. p. 75.

ilusiones. Además implicaría la movilización de los solicitantes de tierra, ya que la población sin tierra se concentra en el centro y sur del país y donde pudieran existir tierras por repartir sería en el norte del país. Los costos serían altísimos — infraestructura para los poblados y tierras— y los beneficios bastante pobres. En otras palabras, regresaríamos a la reforma agraria demagógica, que entrega pequeños predios de muy mala calidad con pocas posibilidades productivas.

En el país existen aproximadamente entre 20 y 22 millones de hectáreas laborables, si las dividiéramos entre todos los propietarios les tocaría a cada uno 4 ha, por abajo del umbral imaginario del minifundio. "Si la distribución de la tierra cultivada fuera perfectamente equitativa, todos los productores serían minifundistas. Intentar dividir la tierra entre ejidatarios, propietarios privados y personas sin tierra, a parte de su inviabilidad para instrumentarlo, generaría desaliento y frustración entre los campesinos".²⁶

El argumento de que existen tierras que repartir surge de la falta de resolución a las solicitudes de tierra de grupos campesinos por parte de las autoridades agrarias — SRA en su momento y Tribunales Agrarios ahora—. Este es otro problema, diferente a la disponibilidad de tierras para repartir. Es decir, las reformas agrarias muertas no lo están. Las promesas incumplidas mantienen vivos los movimientos. La respuesta deberá estar en la atención rápida y con base en la ley a las diferentes solicitudes de tierras que existen en el país y no en mantener una expectativa falsa entre los campesinos de que existe tierra que repartir. En conclusión, la concentración de la propiedad agraria y de recursos para elevar su productividad, que existe, no constituyen el problema fundamental del campo mexicano a principios del siglo XXI

²⁶ Idem, 25

El fin del reparto de tierras sólo será factible y aceptado socialmente cuando los expedientes de solicitud de tierras pendientes de dictaminar sean resueltos con justicia y apegados a derecho por parte del Tribunal Superior Agrario. Debemos recordar que las promesas incumplidas en materia agraria mantienen vivos los movimientos que luchan por la tierra. La forma en que se han atendido los reclamos de restitución y resuelto los conflictos sobre la tierra tendrán un impacto en el crecimiento económico del campo y de la sociedad en su conjunto. También debemos reconocer que la reforma agraria debe estar presente en la agenda política nacional mientras un porcentaje significativo de la población resida en las áreas rurales y sus ingresos dependan de las actividades relacionadas con la agricultura.

2.2 La reforma agraria y el eterno conflicto entre la propiedad privada y ejidal

Esta discusión estuvo presente durante todo el proceso de reforma agraria. Los defensores del ejido señalan que este tipo de propiedad cumple una función social en cuanto le da libertad al ejidatario y por ser responsable de proveer alimentos para el país. Sus detractores señalan que es ineficiente y que su aporte al desarrollo nacional no corresponde a la calidad de sus recursos. Por su parte, los defensores de la propiedad privada señalan a su favor que este tipo de propiedad es más eficiente y ha logrado un desarrollo tecnológico sin los apoyos del gobierno. Sus detractores aducen que los propietarios privados poseen grandes extensiones y cuentan con todos los apoyos financieros y técnicos.

Los diferentes gobiernos "revolucionarios", de acuerdo con su estrategia política, le brindaron más apoyo a un tipo de propiedad sin darse cuenta que, en el transcurso de los años, estos dos regimenes de propiedad se fueron pareciendo cada vez más. A escala nacional existen más similitudes que diferencias entre la propiedad ejidal y la privada: la edad promedio por sujeto varía en 1.5 años; la diferencia en el

porcentaje de mujeres como titulares de la tierra con respecto al total de sujetos es de dos puntos porcentuales; en ambos tipos de propiedad, poco más de 80% de los titulares de la tierra se dedica principalmente al cultivo del maíz y del frijol; predominan los propietarios y ejidatarios con menos de 5 hectáreas; el promedio de superficie parcelada o de labor es diferente en 0.4 hectáreas; la variación de las superficies con posibilidad de riego es de 3% y predominan las tierras de monte o agostadero.³⁷

Las diferencias las encontramos en cuatro rubros: existe mayor desigualdad en la distribución de la superficie de labor en la propiedad privada, el índice de Gini es de 0.6379, diez décimas mayor que en el caso de los ejidatarios; el número de sujetos que tiene hasta 5 hectáreas es mayor en los propietarios privados que en los ejidatarios, los porcentajes son 63.4 contra 50%, respectivamente; la superficie sembrada de frijol, trigo, arroz y sorgo es siempre mayor en la propiedad privada, y el porcentaje de titulares de la tierra que establece algún tipo de trato agrario es de diez puntos porcentuales, tres de cada 10 ejidatarios dan o reciben tierras contra dos de cada 10 propietarios privados

En México, cuando se ha clasificado a los productores por su potencial productivo, por el régimen de tenencia de la tierra o por el origen étnico ha dado como resultado que sectores de la población rural fueran marginados de las políticas públicas. Por lo anterior, se debe de partir que en el campo mexicano existen poco más de 5 millones de propietarios de la tierra, que si bien presentan características propias, todos demandan atención por parte del Estado.

Mantener presente la disyuntiva entre propiedad privada y ejidal es desviar la atención de los verdaderos problemas en el campo. Para ambos tipos de propietarios

³⁷ Robles, Héctor, "Similitudes y diferencias entre la propiedad privada y ejidal". 2000, p. 92-93

la posesión de la tierra conllevaba prestigio y consideración. Por añadidura, poseer sus tierras significaba asegurar la vida de su familia, preservarla del hambre y de la desocupación. Estos dos motivos, prestigio y seguridad, animaban y animan todavía el deseo instintivo de poseer la tierra.

2.3. La privatización del ejido via desincorporación de tierras

El dominio pleno y la titulación de la tierra ejidal son las opciones más novedosas de la legislación vigente. Como punto de partida para su consecución, en caso de no existir un parcelamiento formal, el ejido debe llevar a cabo el procedimiento de delimitación, destino y asignación de tierras al interior del núcleo a que se refiere el artículo 56 de la Ley Agraria, a través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE).

Para adoptar el dominio pleno, los ejidatarios tienen que lograr el acuerdo correspondiente a través de la asamblea. Una vez sancionado el acuerdo por la asamblea, los ejidatarios interesados pueden —en el momento que lo decidan— asumir el dominio pleno sobre sus parcelas. Este consiste esencialmente en sustituir el certificado agrario ejidal por un título de propiedad que constituye a ese predio en propiedad privada.

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales (uso común y otras parcelas), ni alteración del régimen legal, estatutario o de organización del ejido. El ejidatario que tenga tierras en dominio pleno y decida vender alguna parcela, seguirá siendo miembro del núcleo de población agrario y sólo pierde esa condición cuando no conserva derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común.

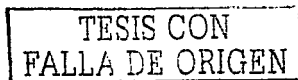
De acuerdo con datos del Registro Agrario Nacional (RAN), a febrero de 2003: 1,551 ejidos —4.9% del total— habían sido autorizados para adoptar el dominio pleno, total o parcialmente, con una superficie de 693 mil hectáreas certificadas (sobre 103 millones de hectáreas que poseen los ejidos), esto es, menos de 0.7% del total de la superficie.

Estas cifras reflejan la debilidad de las expectativas de los ejidatarios respecto a las ventajas económicas o de su seguridad en la tenencia de la tierra que supuestamente la titulación podría brindar. En México, desde hace varias décadas, políticas de financiamiento, que requirieran de activos amparados en títulos de propiedad, son muy escasas y más aún en el sector ejidal, en general. Aparentemente, para los agentes económicos (ejidatarios y compradores), la definición del dominio pleno que permite la venta de tierras ejidales a terceros externos al ejido, operación autorizada en el nuevo marco jurídico, sólo para el dominio pleno resulta un incentivo marginal para obtener una ganancia, ya que esta venta a terceros, en la práctica, se realiza en las tierras propiamente ejidales que, según la ley, sólo deberían realizarse transacciones entre los miembros del núcleo ejidal. Esta sería la razón más importante para explicar la escasa demanda de dominio pleno y títulos de propiedad. (La mayoría de los propietarios de la tierra no tienen problemas con el régimen de tenencia; aunque 28.6% de los ejidatarios está dispuesto a modificar el régimen de tenencia a través del dominio pleno; en tanto el 7% de los privados quisieran ser ejidatarios).³⁸

2.4. Regularización de los derechos de propiedad: paso para la inversión

Una de las supuestas bondades de las reformas al 27 constitucional es que la desregulación del ejido, acompañada de la certificación, generaría un ambiente

³⁸ Héctor, Robles y Klaus Deininger, 2000, p. 110



propicio para el desarrollo del campo mexicano. Esta predicción no se cumplió por varias razones. Primero, creer que las reformas jurídicas por sí solas generan desarrollo rural es un error, los cambios en 1992 fueron básicamente eso, las reformas nunca fueron acompañadas de otras acciones de gobierno. "Si la tenencia de la tierra tiene que ver solamente con tecnicismos legales respecto de su propiedad y arrendamiento, carece de sentido suponer que es un factor estratégico en el desarrollo".³⁹

Segundo, las políticas de desarrollo rural (Procampo, Alianza para el Campo y programas de comercialización)— no lograron reactivar la producción agropecuaria ni atraer la inversión. El campo sigue siendo el hábitat más pobre del país; el cambio en el patrón de cultivos hacia una agricultura más competitiva no se ha dado, los saldos de la balanza comercial son negativos; el crédito agropecuario total, el otorgado por la banca de desarrollo y comercial disminuyó respecto a décadas anteriores y no varió respecto a 1991; la asociación entre ejidatarios y particulares no prosperó, sólo se han conformado 25 sociedades mercantiles, todas ellas inmobiliarias y la mayoría con saldos negativos para los socios ejidatarios; los precios rurales se mantienen como una parte ínfima del precio final; la investigación y el extensionismo agrícola prácticamente se desmantelaron, y la organización económica de productores permaneció como una política clientelar.

Pérez e Ibarra definen a la política agropecuaria de los últimos años como "una política que polariza al campo; concentra recursos en pocos estados y en un pequeño grupo de productores, excluyendo a la mayoría; es una política extremadamente pobre, sin recursos suficientes para su financiamiento, dominada por un enfoque productivista que no promueve el desarrollo de los destinatarios del desarrollo con capacitación y organización, que ha dejado desprotegida a la

³⁹ Barraclough, Solon, 1970, p. 59

producción nacional de la competencia ventajosa, apunta algunos aspectos negativos de los sistemas de producción agrícola vigentes, entre ellos, su negligencia respecto de los problemas ambientales, y no han logrado resarcir a los agricultores la baja rentabilidad que provocó la apertura comercial".⁴⁰

2.5. Las tierras de uso común (TUC) espacio para el desarrollo de los ejidos y comunidades

Tradicionalmente, el enfoque de las políticas públicas ha estado dirigido al fomento de las actividades agrícolas en áreas parceladas. Las tierras de uso común no han estado consideradas dentro de las políticas hacia el campo ni tampoco estuvieron en la discusión de 1992. Sólo recientemente han adquirido importancia, no sólo por la importancia de los recursos naturales que ahí se asientan sino por la posibilidad de generar nuevas alternativas productivas y, por lo tanto, de empleo para el campo. Sólo por mencionar tres datos que sustentan la afirmación anterior: a) La propiedad social en México abarca una superficie de 103.2 millones de hectáreas, de las cuales las tierras de uso común representan 73%, lo que implica poco más de 75.4 millones de hectáreas. No obstante su magnitud, contamos con información fragmentada sobre su uso, b) de los 140 millones de hectáreas con recursos forestales en el país, poco más de dos terceras partes se localizan en las TUC de ejidos y comunidades, y c) Las más importantes áreas protegidas del país se asientan en tierras de núcleos agrarios: Montes Azules, Calakmul, Sian Kaan, Los Tuxtlas, Mariposa Monarca, etcétera. ⁴¹

⁴⁰ Pérez, Rosario y Francisco Ibarra, 2000, p. 48

⁴¹ Robles Hector, *Un recorrido por las tierras de uso común*, Procuraduría Agraria, 2000, p. 2.

Los datos anteriores demandan una revisión crítica sobre cómo se aprovechan las tierras comunes. En el caso mexicano está presente, por un lado, la tragedia de los comunes: el fenómeno de privatización individual de los recursos comunales y la degradación de los recursos; por el otro, la organización social, respeto a normas e identidad colectiva.

Queda claro que la privatización de las tierras de uso común no soluciona el problema de su mal aprovechamiento y degradación. En cambio, se requiere un cambio en la forma de atención a los ejidos y comunidades que disponen de tierras de uso común, para no verlos sólo como un espacio para la producción agrícola sino como el espacio en donde se pueden desarrollar múltiples actividades productivas. La solución se encuentra en la posibilidad real de que los campesinos tomen aquellas decisiones relacionadas al manejo de sus recursos naturales y donde la sociedad en su conjunto ya no considere a los recursos naturales como objetos inertes, como un simple factor de producción, de disponibilidad prácticamente infinita.

2.6. Fin del corporativismo

Muchos de los investigadores señalaron que el corporativismo y la falta de democracia en los ejidos eran un obstáculo para el desarrollo productivo de los ejidos, las reformas de 1992 pretendían modificar esta situación. Anteriormente el Estado intervenía en todas las actividades de los núcleos agrarios; mediante la SRA podía intervenir en la titulación y parcelamiento ejidal, en la organización de los ejidos con el objeto de lograr un "mejor aprovechamiento" de sus recursos, intervenir en la elección y destitución de las autoridades ejidales, aprobar los planes generales de trabajo y calificar las investigaciones generales de usufructo parcelario. El control de

los ejidos lo realizaba por medio de los comisariados ejidales quienes fueron incorporados al aparato gubernamental de muy diversas maneras.

Con las modificaciones al Artículo 27 constitucional son varios los cambios que apuntan al desmantelamiento de la estructura corporativa de los ejidos: restarle peso al comisariado ejidal al convertirlo en un ejecutante de las decisiones de la asamblea, la eliminación de la intervención del Estado en la vida interna de los núcleos agrarios, la imposibilidad de perder la tierra en caso de ausencia o por no trabajarla o por estar en desacuerdo con el comisariado, y la regularización de los derechos.

Sin duda, la estructura de subordinación y tutela requería cambios, pero no sólo en el aspecto legal, que fue lo que prevaleció en las reformas de 1992. El hecho de que los programas de gobierno todavía tienen un uso pernicioso que conducen a relaciones clientelares entre autoridades y beneficiarios y la falta de acciones que consoliden a la organización de los productores: gran parte de ellas no opera, ya sea por dificultades económicas; por problemas administrativos, contables o fiscales, de crédito y capital; por utilización de tecnologías que no les permite competir en los mercados; por falta de capacitación en los nuevos esquemas productivos; por los conflictos internos por el manejo inadecuado de los recursos; por razones políticas o por falta de compromiso de los socios; no ha permitido el desarrollo independiente y autogestivo de la organización ejidal.

Sobre la regularización se ha querido magnificar sus alcances, especialmente por un sector que promovió las reformas. La regularización es importante porque otorga seguridad a los propietarios de la tierra al ser reconocidos por sus propios vecinos, es decir, se da un reconocimiento social a la propiedad, condición de mayor peso que el reconocimiento legal por parte de autoridades agrarias. Sin embargo, la regularización no modifica las relaciones de producción, no mejora las condiciones de

la tierra, no influye en la genética de las plantas, ni tampoco hace llover. Por lo tanto, la regularización de los derechos es necesaria pero no suficiente para dar autonomía y seguridad a los ejidatarios.

También se debe de reconocer que la titulación de la tierra tiene un riesgo "es una arma de doble filo. Si los campesinos no tienen títulos de propiedad, no tienen seguridad de la tenencia, por lo tanto no tendrán incentivos para cuidar de ella e invertir en ella, no serán sujetos de crédito y tendrán menos prioridad en los programas de asistencia técnica. Pero con la titulación viene también la posibilidad de ceder los derechos sobre la tierra, arrendándola o vendiéndola, y de perderla a manos de sectores económicos ávidos de invertir en la agricultura, a veces con fines productivos, a menudo con fines especulativos".⁴²

2.7. Justicia agraria pronta y expedita

Uno de los principales objetivos de la reforma al Artículo 27 constitucional de 1992 fue lograr una justicia pronta y expedita en el campo. A once años de la reforma la justicia agraria es todavía una deuda pendiente con muchos propietarios de la tierra y sus familias. Llama la atención la cantidad de acciones pendientes de complementar: juicios de amparo en curso, ejecutorias pronunciadas por el Poder Judicial Federal, y quejas y denuncias. Además, existen procesos agrarios que deben de ser concluidos en términos de la legislación aplicable: resoluciones presidenciales sin ejecutar y rehabilitación y elaboración de planos definitivos.

Por su parte, los Tribunales Agrarios se caracterizan por la dilación en la solución de las controversias. En procedimientos que se inician ante los Tribunales, el promedio de tiempo que transcurre entre la presentación de la demanda y la fecha de

⁴² Van Dam, Chris, 1999, p. 14.

audiencia puede llegar, en jurisdicciones voluntarias, de 15 hasta 90 días, y en asuntos en litigio de uno a cuatro meses, esto sin contar los casos en que por diversas razones se difieren las audiencias y se fijan nuevas fechas; en cuanto al tiempo para emitir sentencia en jurisdicciones voluntarias y juicios agrarios —una vez agotado el procedimiento— se puede llegar a cerca de 300 días.

En conclusión, el sistema judicial no funciona bien, es decir, no es capaz de resolver: litigios que provienen del otorgamiento múltiple de títulos de dominio, sobreposición de linderos, invasión de terrenos o expropiación, de modo equitativo, predecible y oportuno. Además, no existe un marco institucional que permita estructurar la interacción política, económica y social de los diferentes agentes que intervienen en el medio rural.

No obstante lo anterior, existen otros recursos legales que brindan alternativas para acceder a la tierra sin grandes riesgos de generar conflictos, nos referimos a las leyes y códigos que permiten a los propietarios de la tierra establecer contratos por escrito o a la palabra para transferir el usufructo de la tierra dentro de un marco legal.

CAPÍTULO III

Los fundamentos legales para los tratos agrarios

Las normas que rigen los tratos agrarios se encuentran contenidas en el Código Civil, el cual establece normas y procedimientos para los contratos de arriendo, aparcería o asociación. Asimismo, se rigen por el mismo principio "el acuerdo de las partes es el que prevalece", por lo que no se requiere de permiso alguno por parte de alguna autoridad. Es decir, no existen dificultades jurídicas para que el propietario de la tierra ejerza sus derechos sobre las mismas, sea para explotarlas personalmente, sea para permitir su explotación por terceros.

De conformidad con los artículos 45, 79 y 100 de la Ley Agraria, las tierras ejidales y comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita su aprovechamiento. De conformidad con lo no previsto en la Ley Agraria, dice su artículo 2º, se debe aplicar supletoriamente la legislación civil federal, así como la mercantil, según la materia de que se trate. Para contratos de arrendamiento, aparcería y usufructo se emplea el Código Civil Federal y para los contratos en asociación la Ley General de Sociedades Mercantiles. El sustento jurídico para los primeros se encuentra en los artículos 2398 a 2447, 2454 a 2458, 2483 a 2496 —contratos de arriendo—; 2739 al 2751 —contratos de aparcería—, y del 980 al 1048 —contratos de usufructo. Para los segundos su elaboración se localiza en los artículos 1, 2, 6, 10, 148, 150 y del 252 al 259 (ver anexo 2).

Las diferentes disposiciones legales que norman los contratos de renta fija y renta compartida mencionan, entre otras cosas, que la renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestre vencido; los frutos se repartirán en la forma en que convengan, o falta de convenio, conforme a la costumbre del lugar; la renta o precio puede consistir en una suma de dinero o de cualquier otra cosa

equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, esto es, que debe poderse precisar y valorar económicamente; cuando los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso por escrito dado de un año o ciclo agrícola; sobre la preferencia, en caso de venta, al arrendatario en caso de que haya pagado puntualmente y haya realizado mejoras a la tierra, y sobre la no obligatoriedad de inscribir los contratos de arrendamiento, aunque exhorta a que se inscriban para que surtan efecto contra terceros.

Dentro del contexto de la propiedad en el país, tal derecho se encuentra elevado al rango de garantía individual y está consagrado en el Artículo 27 constitucional, el cual determina que la propiedad de las tierras y aguas que conforman el territorio nacional le corresponden originariamente a la nación, la cual tiene el derecho de imponerle las modalidades y limitaciones que la misma considere, de igual forma tiene el derecho de transmitir el dominio de las mismas, constituyendo la propiedad privada.

Si bien se reconocen plenos derechos de propiedad, se acepta que existen dificultades para determinar con exactitud quién ejerce el dominio sobre la tierra y la identificación exacta de los predios. La profunda transformación agraria se realizó en un periodo de más de 80 años. En diversas ocasiones las entregas de tierras se llevaron a cabo de manera virtual, en otros casos hubo actos de oposición violenta por parte de los propietarios afectados. Por la tardanza de los procedimientos, los núcleos agrarios solicitaban más tierra o los peticionarios originales ya no vivían en el poblado; en ciertos casos la inexperiencia del personal técnico o su falta de profesionalismo dio lugar a ejecuciones incorrectas de las resoluciones presidenciales. También se presentó como fenómeno el parcelamiento económico o "de hecho" de la tierra, el cual carecía de sustento pues en la mayoría de los casos no había sido refrendado por la autoridad competente. Todo lo anterior condujo a una

significativa imprecisión en los cálculos y planos: una misma tierra fue dotada por dos o más resoluciones presidenciales; se entregó tierra diferente a la concedida por las resoluciones; existían posesiones precarias o irregulares de la tierra, entre otros fenómenos.

Por su parte, la mayoría de los propietarios privados cuentan con escrituras públicas con deficiencias y que difícilmente pueden ser registradas ante el Registro Público de la Propiedad. Los principales defectos en la correcta titulación sobre la propiedad particular son:

El título de propiedad hace referencia a una menor extensión que aquella con la que realmente cuenta el predio. Eventualmente se cometieron errores al practicar la medición del predio, al cual no se le ha querido practicar una medición exacta, transmitiéndose hasta por varias ocasiones bajo la forma *ad corpus* y no *ad mensurare*, debido a una inveterada costumbre: conociéndose la extensión real del predio, en el título de propiedad se asienta una menor superficie, con el objeto de evadir el pago de impuestos, tanto el que grava el traslado de dominio (regularmente liquidado por el adquirente del predio), como el impuesto sobre la renta (que debe liquidar quien obtenga el ingreso, en este caso el enajenante de la tierra) y el impuesto predial (que anualmente realiza una liquidación teniéndose como base la extensión y calidad de los suelos como factores que determinan su valor).

A pesar de tratarse de un predio de propiedad privada o particular, acerca del cual existe un título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad, se trata de un documento elaborado e inscrito hace varias décadas a favor de su entonces propietario, cuando en la actualidad sus descendientes son, sin disputa alguna, quienes ejercen el dominio sobre la tierra.

A partir de que no existen controversias en relación con la identidad de quienes ejercen derechos sobre la tierra titulada a favor del ancestro, se evade la necesidad de regularizar la propiedad por considerarse, precisamente, innecesario. También es común que esa regularización no se efectúe a partir de la carencia de recursos económicos para acudir a un abogado que auxilie en la tramitación de la sucesión testamentaria o hereditaria o intestada del titular fallecido del predio.

La escritura de propiedad carece de elementos informativos que permita su exacta identificación y ubicación geográfica, a efecto de una individualización o determinación irrefutable en el derecho de propiedad.

Al elaborarse una escritura de propiedad, se omite tener cuidado en identificar con exactitud el predio objeto de la transmisión del derecho de propiedad, más todavía para proporcionar datos de su exacta ubicación geográfica. Regularmente, las escrituras de propiedad contienen los datos siguientes: superficie del predio, colindancias y medidas de cada uno de sus lados.

En cuanto a la solución de controversias en materia de arrendamiento de tierras se encuentra comprendido en la Ley Agraria y en el código civil de cada entidad federativa, en donde se reconoce la existencia de varios procesos de carácter judicial, a efecto de hacer valer los derechos del arrendador y arrendatario —juicio de desalojo, por vencimiento de plazo, por mal pagador, por cobro de arrendamiento, resolución de contratos, de revisión de precios, etcétera—, y para la solución de controversias se puede acudir a la vía jurisdiccional, al procedimiento conciliatorio o a la figura del arbitraje.

En términos de recomendaciones de política, es posible desprender de este estudio algunas medidas para contribuir a crear un contexto que estimule y facilite el

establecimiento de contratos de arrendamiento de tierras. Así se identifican las siguientes medidas:

Modificar el marco legal —Ley Agraria y su reglamento— a fin de introducir párrafos en donde quede explícita y claramente los derechos y deberes de arrendadores y arrendatarios y que sean obligatorios la celebración de contratos de arrendamiento. Estos cambios deberían ser lo suficientemente claros y específicos que permitan consignar en dichos contratos disposiciones sobre el uso de los recursos en la propiedad arrendada, resarcimiento de bienes en casos de deterioro o agotamiento de los mismos y compensaciones (a cualquiera de las partes) cuando procedan.

En esa misma línea, el establecimiento de modelos de contratos en donde los propietarios y arrendatarios pudieran escoger el tipo de contrato que cubra sus necesidades puede ser una medida sencilla y eficaz. Estos contratos contendrían las garantías mínimas tanto para propietarios como para arrendatarios mientras que al mismo tiempo deberán ser lo suficientemente flexibles para ser adaptados a diferentes condiciones y escenarios.

Junto a lo anterior, es preciso establecer mecanismos o procedimientos ágiles de resolución de conflictos que se puedan desprender de la interpretación o cumplimiento de los términos del contrato. Resultó evidente en los casos estudiados que el temor al incumplimiento del contrato y la falta de mecanismos claros y accesibles para resolverlos, son factores que inciden en la disposición de los agricultores en establecer este tipo de contratos.

En ese sentido, los mecanismos de resolución de conflictos en el ámbito local podrían ser un paso importante para mejorar la accesibilidad, transparencia y agilidad en el establecimiento y cumplimiento de estos contratos. Para que lo anterior sea

factible es necesaria la integración de esos mecanismos en el sistema judicial del país en cuestión.

En el plano institucional será necesario desarrollar sistemas catastrales de cobertura nacional para todas las formas de tenencia de la tierra y establecer mecanismos de actualización automática.

Finalmente, a nivel macro la simplificación de procedimientos y la descentralización tanto de las instituciones de administración de tierra como la de los mecanismos de aplicación y cumplimiento de las leyes pertinentes se presentan como un paso necesario para asegurar los derechos de propiedad y, por tanto, facilitar el establecimiento de contratos de arrendamiento. Mientras la descentralización podría ayudar a aumentar el acceso a los servicios prestados por estas instituciones, el establecimiento de instancias locales de resolución de conflictos ofrecería la certidumbre necesaria de que los contratos que se establezcan puedan ser cumplidos en el caso extremo de que se tenga que recurrir a una demanda por incumplimiento

En cualquier caso, es claro que el acceso a la tierra por medio de contratos de arrendamiento es una vía factible que es utilizada por una gama variada de productores agrícolas. La forma y naturaleza de dichos contratos están moldeadas no sólo por el marco legal respectivo sino también por el contexto donde tienen lugar, por los agentes involucrados y por las actividades económicas para lo cual las tierras arrendadas son utilizadas. No obstante, es claro que un ambiente que no garantiza la protección de las partes así como la falta de mecanismos de resolución de conflictos, inhiben el establecimiento de estos contratos de forma más generalizada.

En ese sentido, reformas legales e institucionales que respondan a esas necesidades pueden efectivamente incentivar e establecimiento de este tipo de contratos y, por tanto, facilitar el acceso a la tierra a productores agricolas y al uso productivo de la misma, contribuyendo de esta forma al crecimiento económico y a la reducción de la pobreza rural. Estas afirmaciones las podemos sustentar en la experiencia empirica que se tiene en las distintas entidades de la República, tal es el caso del estado de Querétaro.

CAPÍTULO IV

Los tratos agrarios, formas campesinas de acceso a la tierra: la experiencia en Querétaro

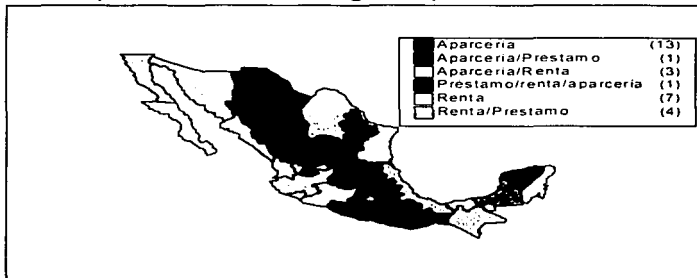
4.1 Distribución de los tratos agrarios

De acuerdo con el estudio sobre los tratos agrarios, anteriormente citado, existe una distribución a nivel regional de cada tipo de trato. La aparcería se concentra en el centro y el altiplano del país; la renta en el noroeste y centro, y el préstamo en el sur (ver figura 1).

Querétaro es un estado del centro del país, región donde es común encontrar tratos agrarios, principalmente de aparcería y renta de la tierra, además es una de las primeras entidades donde el programa de regularización de la propiedad ejidal alcanzó casi 100%, de manera que la información y resultados estimados en las encuestas utilizadas representa la misma proporción.

Figura 1

Importancia de los tratos agrarios por entidad federativa



Fuente: Procuraduría Agraria, Los Tratos Agrarios, 1998

4.2. Estructura agraria

El estado tiene una superficie territorial de poco más de 1.21 millones de hectáreas, sin embargo la superficie catastral es mayor, porque las superficies de ejidos, comunidades y predios privados poseen límites fuera del estado.

La tenencia de la tierra estatal cuenta con 1.23 millones de hectáreas; de éstas, 644 mil hectáreas (52.4%) es propiedad privada que poseen 24 mil propietarios privados, con una extensión media de 26.8 hectáreas por propietario. Poco más de 565 mil hectáreas (46%) corresponden a la propiedad social y está distribuida entre 49 mil ejidatarios y comuneros, con una extensión media por sujeto de 11.4 hectáreas. Los terrenos nacionales en la entidad abarcan una extensión de 9,235 hectáreas divididas en 22 predios, y por último una colonia agrícola con una superficie de 10,700 hectáreas (cuadro 1).

Cuadro 1 Estructura agraria

Datos Geográficos		Propiedad ejidal			
Superficie (Has)	Municipios (Núm.)	Núcleos (Núm.)	Superficie (Ha)	Beneficiarios (Núm.)	
1,211,400	18	356	508,354	46,580	
Propiedad Comunal			Propiedad Privada		
Núcleos (Núm.)	Superficie (Ha)	Beneficiarios (Núm.)	Predios (Núm.)	Superficie (Ha)	
15	57,517	2,985	24,062	644,202	
Colonias					
Colonias (Núm.)	Lotes (Núm.)		Superficie (Ha)		
1	820		10,700		

Fuente: Registro Agrario Nacional, abril, 2003.

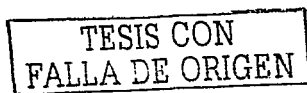
En el estado de Querétaro existen un total de 371 núcleos agrarios, de éstos, 356 son ejidos y 15 comunidades, lo que representa 1.2% y 0.7% de los núcleos agrarios respectivamente a nivel nacional. La superficie ejidal asciende a poco más de 508 mil hectáreas en manos de 46,580 ejidatarios. Por su parte, las comunidades cuentan con una superficie de 57,517 hectáreas y 2,985 comuneros.

4.3. Formas de acceso a la tierra

Las formas mediante las cuales los ejidatarios acceden a tierras parceladas, como titulares, están determinadas por las condiciones socioeconómicas y culturales que conforman las grandes regiones del país, mismas que fueron fortalecidas por las características que en cada una de ellas adquirió el reparto agrario. Esto explica la distribución geográfica de las vías de acceso; destaca la concentración a través de lazos familiares (herencias y cesiones de familiares o cónyuges) en las entidades del centro del país.

El análisis de las diversas formas mediante las cuales los ejidatarios acceden a la tierra es prácticamente inexistente en los estudios de la temática agraria en México, en los que comúnmente sólo se hace referencia a las acciones agrarias —dotación y restituciones de tierras—; sin embargo, no existe información detallada acerca de las otras formas de acceso, que en estos momentos, tanto por su importancia numérica como por sus implicaciones, son más importantes. Actualmente, sólo 18% de los ejidatarios son producto del reparto de tierras, el resto accedió a la tierra por lazos familiares (50%), adjudicación 8.1%, acuerdo de asamblea 12.6% y compra 11.3%.⁴³

⁴³ Procuraduría Agraria, *op cit.*, 1998, P. 26.



En Querétaro el acceso a la tierra por acciones agrarias (dotaciones o ampliaciones) es poco significativo, actualmente 6.7% de los ejidatarios accedió a la tierra por esta vía. Lo anterior significa que estamos hablando de segundas y terceras generaciones de ejidatarios. Estos sujetos le imprimen un nuevo significado a su relación con la tierra. La vía de acceso mediante lazos familiares es la más importante, ya que involucra a 44.4% de los ejidatarios, a la mayor parte de las mujeres y, sobre todo, a la mayoría de los sujetos agrarios con predios más pequeños y fraccionados. Por lo anterior, se concluye que ésta es la vía de acceso que más contribuye al agravamiento del minifundio (cuadro 2).

Cuadro 2 Acceso a la tierra

Acción Agraria	Cesión		Herencia		Adjudicación	Acuerdo de Asamblea	Compra
	Familiar	Cónyuge	Familiar	Cónyuge			
6.7	28.8	0.0	15.6	0.0	11.1	20.0	17.8

Fuente: Procuraduría Agraria. Tratos Agrarios, 1998.

La herencia y cesión de derechos como forma de acceso a la tierra tiene tres ventajas: 1) Cuando una unidad familiar posee tierras, sus miembros pueden participar en la producción agrícola. 2) La fuerza laboral, que de otro modo estaría inutilizada, puede ser integrada a las actividades de ingreso familiar, y 3) Poseer tierra en la familia sirve de resguardo en casos de falta de ingreso.

Las desventajas de esta forma de acceso a la tierra es que la sucesión dividida genera un mayor fraccionamiento de la tierra y conlleva en muchos casos a la inviabilidad de la unidad productiva,⁴⁴ y la herencia es probablemente el método más

⁴⁴ En el estudio de *Los tratos agrarios en ejidos certificados* se encontró que el factor que más incide en el fraccionamiento de la tierra es el acceso a la tierra por lazos familiares. Procuraduría Agraria, *Op Cit*, 1998, p. 43.

generalizado de discriminación, especialmente para los hijos más jóvenes y las mujeres.

El constante fraccionamiento de la tierra disminuye las posibilidades de una economía de escala y de acceso a crédito. Además provoca una pérdida considerable de tiempo en los transportes de una parcela a otra; disminuye la superficie utilizable debido a los caminos de paso; reduce sustancialmente la posibilidad de utilizar maquinaria agrícola; es un obstáculo a las mejoras colectivas de las tierras por saneamiento, riego, etcétera, pues es muy difícil en esta situación obtener el acuerdo unánime de todos los propietarios interesados, y la multiplicación de los límites y sus formas irregulares o caprichosas son fuente de pleitos, sometidos cada año a juicio.

Es importante aclarar que no se está en contra de las unidades de producción pequeñas ni tampoco consideramos que sean ineficientes, preocupa el constante fraccionamiento de la tierra que conduce a su inviabilidad y a la dispersión de los propietarios de la tierra. Reconocer el problema de la pulverización de la tierra conlleva a buscar como solución formas de organización de los productores que descansen en los lazos de solidaridad que existen en las localidades y a su vez permiten mejorar algunas etapas del proceso productivo.

De ahí que consideremos que la compactación de tierras mediante la organización de los productores puede ser una alternativa para el campo. Por ejemplo, la Comunidad Económica Europea concede, desde 1978, ayudas a los agricultores que se unen para formar agrupaciones de productores de determinados productos, especialmente, a aquellas cuya finalidad es el suministro de productos de primera calidad. La

principal ventaja que obtienen los agricultores afiliados es generalmente la seguridad de poder comercializar sus productos y la posibilidad de obtener precios más altos.⁴⁵

4.4. Los Tratos agrarios en los ejidos de Querétaro

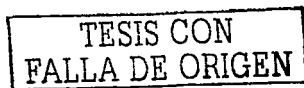
Las relaciones que los sujetos agrarios establecen al interior de los ejidos o poblados que tienen carácter de un acuerdo entre los ejidatarios o propietarios de la tierra y de éstos con otros individuos al interior de la familia o fuera de ella para explotar la tierra, lo llamaremos **tratos agrarios**. Estos son mecanismos que permiten cierta "reordenación" de la propiedad mediante tratos que se centran en el usufructo de la tierra y también son una forma de acceso a la tierra.

La persistencia de la pobreza y desigualdad en el campo pone en el centro del debate el proceso de reforma agraria y cómo garantizar el acceso a la tierra a la población pobre y con predios pequeños. Para unos autores, especialmente relacionados con el BM, el objetivo debe ser "el de crear seguridad en cuanto a los derechos de propiedad e implementar mecanismos eficientes de arrendamiento/venta de tierras, que funcionen como incentivos de inversión, tanto en la reasignación del recurso como en el desarrollo de mercados financieros".⁴⁶

Para otros autores (Concheiro, Gordillo, Robles) los lazos familiares, el compartir riesgos, la ayuda mutua y suma de esfuerzos y recursos son mecanismos que han desarrollado los campesinos ante la situación crítica por la que atraviesan las actividades agropecuarias y deberían de considerarse como esquemas de acceso a la tierra para la población pobre y sin tierra.

⁴⁵ European Communities Commission, 1989, p. 31.

⁴⁶ Deininger, Feder, Binswanger, 2002, p. 11-15.



En el campo era frecuente encontrar prácticas de usufructo parcelario que se llevaban a cabo al margen de la ley. Esta situación señalaba una respuesta de la vida rural al minifundismo, a las condiciones de pobreza y a las dificultades para tener acceso al financiamiento, tecnología y a escalas de producción rentables. Sin duda, la situación anterior restaba certidumbre para la inversión a largo plazo y, por eso, inducía a buscar una explotación de los recursos naturales en un tiempo más corto, ocasionando con esto daños ecológicos.

La Ley Agraria no permitía la renta ni la aparcería, salvo contadas excepciones (incapacidad física, viudez, minoría de edad, etc.), sin embargo, en los hechos estas transacciones estaban relativamente difundidas en el campo queretano. El 33.3% de los tratos se vienen realizando desde antes de las modificaciones a la Ley Agraria, el resto de las transacciones se vienen realizando después de la certificación (gráfica 1).

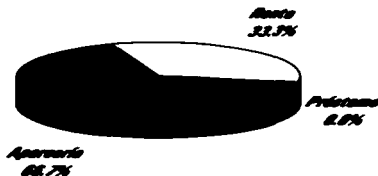
Gráfica 1: Antigüedad de los tratos



Fuente: Encuesta, Procuraduría Agraria 1998

Los tratos agrarios generan una reordenación de la propiedad o del aprovechamiento de la tierra. A través de ellos se da un traslado de la propiedad o del usufructo de la tierra. Para tener una idea acerca de la relevancia de éstos, mencionaremos que una tercera parte de los ejidatarios tiene algún acuerdo de explotación de la parcela que implica dicho traslado del usufructo de la tierra. Mediante la aparcería, la renta o el préstamo las tierras son explotadas por personas que no son sus propietarios. En la entidad, los tratos agrarios son principalmente de aparcería y le sigue la renta (gráfica 2).

Gráfica 2 Tipos de tratos agrarios



Fuente: Encuesta, Procuraduría Agraria, 1998

Como aparcería consideramos a los tratos agrarios en donde el monto del pago por el usufructo de la tierra se determina como una parte o proporción de la cosecha, puede ser la mitad, un tercio, la cuarta parte o un porcentaje, que se establece previamente y que casi siempre proporciona el nombre local del trato, por lo cual el importe exacto del pago se conoce hasta que se estima el volumen de la cosecha y está en relación directa con los resultados productivos que se obtengan. Esto significa que ambas partes comparten, en cierta medida, los riesgos de la producción.

La aparcería es un instrumento útil para ajustar el tamaño del predio a unidades adecuadas de producción; permite que el individuo adquiera experiencia y habilidades en el ámbito agrícola; ayuda a resolver temporalmente el problema del crédito: el aparcerero halla una explotación equipada mientras que el arrendatario tiene que equiparla casi totalmente, y los aparcereros siguen estrategias orientadas a evitar los riesgos. Constituye en una cierta medida un instrumento de promoción social, de capilaridad social para agricultores no provistos de capital. A falta de aparcería, los jóvenes venidos a la tierra no tendrían otra opción que ser asalariado agrícola.

Entre sus desventajas tenemos que por lo general son tierras menos fértiles y por lo general deben subvencionar a las necesidades de dos familias; el reparto de la autoridad no es siempre definido: por lo general, el propietario conserva la dirección general de la explotación mientras el aparcerero asegura la marcha diaria; todo esfuerzo proporcionado por uno de ellos parece recibir una compensación disminuida. El proceso técnico, ya difícil con un único centro de decisión, a veces es casi imposible cuando se necesita obtener el acuerdo de dos personas.

A nivel nacional se estima que la renta representa uno de cada tres tratos agrarios. Esta forma de acceso a la tierra tiene como ventajas que el arrendatario pueda hacer uso de la tierra para la producción agrícola con muchos menos recursos de los que necesitan para comprar la tierra. Los pagos por arriendo se hacen una vez al año. El valor del arriendo no incluye el valor de los beneficios secundarios dado que éstos últimos le corresponden al propietario. Los costos de transacción de los arriendos son muchos menores que los que implican la compra de tierra. Estos contratos se llevan a cabo en ambientes y prácticas agrícolas más predecibles⁴⁷. Las partes saben con

⁴⁷ De los ejidatarios que tienen algún tipo de trato en tierras de riego, poco más de la mitad (52.5%) establecieron un trato de arrendamiento, 34.3% de aparcería, 12.2% de préstamo. Procuraduría Agraria, Op. cit 1998, p. 74

un alto grado de seguridad cuales deben ser sus expectativas. El arrendatario puede concentrar sus disponibilidades monetarias en comprar factores de producción y permite una mejor selección por aptitudes: el propietario nace el arrendatario se hace: permite una cierta movilidad económica y social: el arrendatario puede cambiar de explotación y tomar la que le parece mejor adaptada a sus posibilidades de trabajo y equipo, y a sus necesidades familiares.

Entre sus desventajas se tienen que los propietarios no pueden asumir los insumos intensivos de recursos que demandan los cultivos comerciales. Esto es particularmente válido en el caso de los cultivos de variedades de alto rendimiento que no sólo requieren la compra de grandes cantidades de fertilizantes, plaguicidas y productos de control de hierbas parásitas, sino que también demandan trabajo intensivo y condiciones óptimas, como riego abundante y controlado. Los arrendatarios tienen la tendencia de agotar el suelo para aprovecharlo al máximo y carecen de incentivos para realizar inversiones que excedieran la duración del cultivo, pues el titular hubiera sido el beneficiado por dichas inversiones. Las mejoras realizadas con su trabajo y sus inversiones se vuelven algunas veces contra él, por medio de un aumento de la renta al renovar el contrato, con el pretexto de que la explotación, teniendo más valor, justifica una renta más alta.⁴⁸

4.5. Características de los tratos

Una característica importante de los tratos agrarios que se desprende de la encuesta es su "informalidad", se encontró que en Querétaro 100% de los tratos son a la

⁴⁸ "El mediero recibe sólo una fracción (en general la mitad o dos tercios) de su producto marginal, y por lo tanto emprenderá poco esfuerzo. El mediero no disfrutará de los beneficios oriundos de la ejecución de mejoras en la gleba (ni se responsabilizará por los costos de su deterioro). Por lo tanto, él mismo invertirá poco en la tierra, por ejemplo, no tomando los debidos cuidados para evitar la erosión. De la misma forma, los incentivos son suficientes para que él

palabra. Respecto a su duración la totalidad son a corto plazo, es decir, 100% son menos de 1 año o un ciclo agrícola. Ambos factores pueden dar lugar a una sobreexplotación de la tierra, ya que cuando un recurso no es propio y se contrata por un tiempo limitado es lógico que se intensifique su uso. Además, en los tratos agrarios no se contempla el mejoramiento y la preservación de la tierra (gráfica 3).

Gráfica 3 Formalidad de los tratos



Fuente: Encuesta, Procuraduría Agraria, 1998

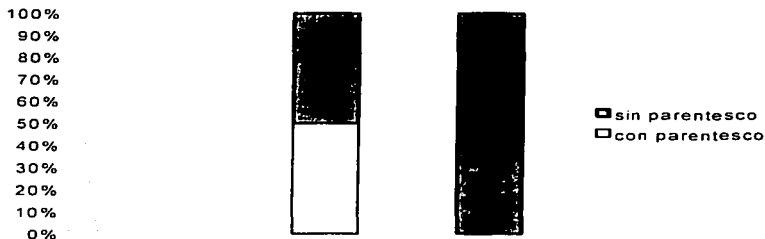
A pesar de que la mayor parte de los tratos son a la palabra y de que no se dan acuerdos sobre la conservación de la tierra, no existen conflictos entre las partes; así se desprende que la falta de formalidad de los tratos no ocasiona conflictos, lo que seguramente tiene que ver con el peso de los usos y costumbres y el respeto a éstas al margen de su "informalidad".

La importancia del parentesco en los tratos es sustancialmente diferente dependiendo del trato agrario. Mientras la aparcería se realiza en 50% entre parientes, en la renta y el préstamo no se registró ninguno. Es decir, cuanto más

mismo invierta en otros insumos, como semillas seleccionadas o fertilizantes." Edson Teófilo, et al., *op. cit.*, 1999, p. 47.

netamente comercial es un trato menor es la importancia del parentesco, en tanto que en un trato de ayuda, como el préstamo, el parentesco es fundamental (gráfica 4).⁴⁹

Gráfica 4: Parentesco



Fuente: Encuesta. Procuraduría Agraria, 1998

El mercado de arrendamiento es pequeño, se caracteriza por un alto nivel de segmentación e informalidad, así como por el predominio de la contratación a corto plazo y dentro de círculos de confianza bastante cerrados (a escala local de las comunidades rurales). La informalidad en los contratos y, en particular, su naturaleza de corto plazo, impone restricciones, ya que esto no permite las inversiones en el mejoramiento de la tierra, lo que a su vez ocasiona un uso poco óptimo y el empobrecimiento de la calidad de la tierra.

⁴⁹ Idem, p 98.

Cuando el Arrendamiento de tierras a personas de la misma comunidad que producen para autoconsumo, los contratos son verbales y se establecen para trabajar la tierra de quien no lo pueda hacer por sí mismo (por edad o por ser una persona sola, o porque sus hijos trabajan fuera de la comunidad). Las condiciones del trato están predeterminadas y es bastante homogéneo. Con relación a las personas que toman la tierra en arriendo, éstas manifestaron que lo hacen para tener acceso a la tierra, porque obtienen una producción mayor y para ayudarle al propietario de la tierra.

Es claro que el acceso a la tierra por medio de contratos de arrendamiento es una vía factible que es utilizada por una gama variada de productores agrícolas. La forma y naturaleza de dichos contratos están moldeadas no sólo por el marco legal respectivo sino que también por el contexto donde tienen lugar, por los agentes involucrados y las actividades económicas para lo cual las tierras arrendadas son utilizadas.

Los tratos agrarios existen en contraposición a la venta de tierras. El esquema de arreglos tiene varias ventajas. Primero, es una práctica —aunque estaba prohibida en México— que los campesinos venían realizando desde hace mucho tiempo, no es desconocida para ellos; segundo, es un instrumento de promoción y capilaridad social para agricultores no provistos de capitales; tercero, permite la movilidad de los que intervienen y adaptarse a las necesidades de trabajo y equipo, y cuarto, permite a los que participan incorporar recursos y trabajo para trabajar la tierra, de otra forma esas tierras podrían quedarse sin producir. También pudiera ser la solución para el relevo generacional y superar las restricciones del minifundio (explotación agropecuaria cuya producción no alcanza a satisfacer las necesidades básicas de la unidad que la trabaja y administra, por lo cual son indispensables bienes o dinero obtenidos fuera del predio para subsistir).

4.6. La venta de la tierra

La venta actual de tierras ejidales después del PROCEDE se ha presentado en 10.5% de los ejidatarios, todas éstas fueron ventas parciales. Como sucede con la herencia, en la venta tampoco se tiende a regularizar la cesión de derechos (gráfica 5).

Gráfica 5: Venta de tierras



Fuente: Encuesta, Procuraduría Agraria, 1998

La venta de tierras tiene como ventajas que las personas que compran pueden utilizar el recurso de la manera que consideren más efectiva sin tener que involucrarse en dilatados procesos de toma de decisiones, como acuerdos de arrendamiento o acuerdos comunitarios. Las ganancias económicas derivadas de actividades relacionadas con la tierra están destinadas por completo a aumentar el ingreso del hogar.

Desde el punto de vista de la mitigación de la pobreza, la desventaja es que son mercados locales; las transacciones tienen lugar entre personas de la misma comunidad o entre miembros de la misma familia; está significativamente fragmentado, dependiendo del tamaño del predio o de la clase social, y está limitado por la carencia de financiamiento apropiado.

Aunque aún incipiente, la venta de tierras en algunas regiones es significativa. Estos tratos se realizan sin una asesoría del sector agrario y es muy baja la regularización de las transacciones. Preocupa la venta de tierras que son de riego con un alto potencial productivo, así como las que se realizan en los ejidos conurbados, ya que es en éstos en donde puede haber un mayor número de transacciones lesivas para los ejidatarios. Por ejemplo, en los ejidos conurbanos, los ejidatarios venden la hectárea por debajo del precio comercial y posteriormente los agentes inmobiliarios revenden la tierra varias veces el precio que pagaron.

4.7. Las tierras de uso común: un espacio para acceder al recurso

Las tierras de uso común (TUC) se consideran como el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y diferentes a las destinadas al asentamiento humano y parceladas. En este trabajo se consideró al uso común porque ha servido como mecanismo de acceso a la tierra: vía reparto social, apertura de tierras al cultivo, etcétera.

En Querétaro, a enero del 2003, mediante el PROCEDE, se habían medido las tierras de 335 ejidos, aproximadamente 94% del total, con una extensión de 420,928 hectáreas, y certificado y titulado los derechos sobre las mismas de 62,049 ejidatarios, posesionarios y avocindados. Un dato que destaca es que de la superficie

ejidal certificada, 58.4%, es tierra de uso común sobre la que tienen derecho 24,813 ejidatarios y poseesionarios, 75.3% de los sujetos agrarios con derecho a la tierra.⁵⁰

El promedio estatal en tierras de uso común es de 9.9 ha para ejidatarios y 9.4 ha para poseesionarios, menor en 18.6 ha y 4.2 ha a los promedios nacionales respectivos, y superior en 4.4 ha y 7.1 ha al promedio de superficie parcelada estatal que es de 5.5 ha en ejidos y 2.3 para poseesionarios. De los ejidos certificados, 11 se conforman sólo por tierras de uso común, 300 tienen tierras parceladas y de uso común, y 24 está integrado únicamente de tierras parceladas.⁵¹

De las actividades económicas que se realizan en las TUC, destaca que 37.5% de los ejidos cuenta con pastos, 25.1% con bosques, 0.5% selvas, 80.1% tienen materiales para la construcción, 7.6% minerales no metálicos, 2.2% con recursos para la acuicultura y 1.9% cuenta con recursos de posible explotación turística (cuadro 3).⁵²

Cuadro 3. Proporción de núcleos agrarios con recursos

Tipo de recursos	Porcentaje
Pastos	37.5
Bosques	25.1
Selvas	0.5
Minerales no metálicos	7.6
Materiales para construcción	80.1
Acuícolas	2.2
Turísticos	1.9

Fuente: SRA, 1997.

⁵⁰ Registro Agrario Nacional, enero de 2003.

⁵¹ Idem.

⁵² INDA-SRA, *Cédula de núcleos agrarios de Querétaro*, México 1997

Al consultar las estadísticas generadas por INEGI, producto de su participación en el PROCEDE, en Querétaro el uso actual de las tierras de uso común de ejidos certificados, de acuerdo con lo declarado por los ejidatarios, se subdivide de la siguiente forma: 4.2% es de uso agrícola, 71.5% de uso ganadero, 11.8% de uso agropecuario (agrícola y ganadero), 9.5% de uso forestal y 3.0% otros usos. Al analizar las mismas tierras de uso común, pero de acuerdo a la calidad de la tierra nos dan los siguientes resultados: de riego o humedad 0.1%; temporal 12%; agostadero de buena calidad 16.9%; monte o agostadero en terrenos áridos 68.1% e infraestructura y otros 2.9%.⁵³

En Querétaro las tierras de uso común se han transformado en el transcurso del tiempo. Los cambios tienen que ver con los derechos asignados sobre este tipo de tierras y con la función social que cumplen. Primero, la forma en que fueron dotados los ejidos, sólo se asignó un área para cultivar y se reconocieron otras áreas susceptibles de cultivarse. Los ejidatarios originales consideraron que la dotación de la parcela individual era insuficiente y que para vivir requerían más tierra.

Segundo, las tierras fueron repartidas entre nuevos ejidatarios y últimamente entre posesionarios. El reparto de tierras social (realizado al interior de los mismos ejidos) se dio por la apertura de tierras y la herencia. También se ha presentado la venta de parcelas. Muchos de los actuales ejidatarios abrieron tierras al cultivo; algunos comisariados ejidales y ejidatarios vendieron tierra a otras personas; familiares abrieron al cultivo tierras de monte y posteriormente fueron aceptados como ejidatarios, recientemente muchos posesionarios que tenían un pedazo de tierra que en un tiempo fueron de uso común, se regularizó su tenencia.

⁵³ INEGI, 2002

Tercero, Después del PROCEDE, los únicos que tienen derechos sobre las tierras son los ejidatarios y sus familias directas, ningún poseionario y vecindado puede hacer uso o beneficiarse de las tierras de uso común; sin embargo, por falta de supervisión mucha gente las aprovecha para recolectar leña y cortar madera.

Cuarto, en muchos núcleos agrarios no existe un reglamento interno —en 2002, en el país, sólo 16,865 núcleos lo tienen— que norme los aprovechamientos de las tierras de uso común ni cómo se deben distribuir los beneficios que se obtienen de éstas. Al no existir normas no existe la manera de aplicar sanciones a aquellas personas que hacen un mal aprovechamiento de los recursos naturales.

Quinto, si bien los ejidatarios tienen derecho a las tierras de uso común son muy pocos los que la aprovechan productivamente: sólo unos cuantos manifestaron que hacían un uso intenso de las TUC, el resto las aprovechaba poco o nada. El argumento que más se expresó para no aprovechar estas tierras es que no tienen ganado para llevarlo a pastar. También expresaron otras razones que se encuentran asociadas a la problemática de la unidad familiar: “no tengo quien me ayude a trabajar la tierra”, “emigro a la ciudad a trabajar”, “estoy poco en el ejido” y “faltan caminos para acceder a estas tierras”. Otro grupo expresó que el motivo para no aprovecharlas es que no se las han repartido.

Sexto, una de las principales ventajas para aprovechar las tierras que poseen ejidatarios y comuneros en común es que personas que no son titulares las pueden aprovechar, incluso personas ajenas al núcleo agrario. También se pueden aprovechar los importantes recursos que se localizan en estas tierras. Entre sus desventajas se tiene que los problemas de gestión que enfrentan las comunidades son: el creciente número de miembros de la comunidad, el decaimiento de la productividad de sus tierras, la degradación de los recursos naturales relacionados

con la tierra, la necesidad de modernizar sus sistemas de producción y la presión cada vez más insistente que ejercen individuos externos y el Estado sobre sus tierras.

Las actividades que se realizan en las TUC son: recolección de frutos y leña, otros ejidatarios construyen bordos para darle agua a sus animales y para llevarlos a pastar, otros más, principalmente posesionarios, siembran pequeños pedazos de tierra, aunque estos tienen que pedir permiso al comisariado ejidal. El aprovechamiento es individual, lo que se obtiene es básicamente para el autoconsumo.

Sobre los planes de manejo para aprovechar adecuadamente las TUC, muchos núcleos no cuentan con reglamento interno y no tienen plan de manejo, por eso cada quien las aprovecha como quiere y como no hay quien cuide, cualquiera se puede meter. Los tres principales problemas en estas tierras son: tala excesiva, desmonte para otros usos e incendios. Las personas que los causan son los pobladores del ejido, especialmente los que están más cerca y que no tienen tierra o muy poca, pero también personas ajenas al ejido. No hay control sobre estas tierras.

También, que el reparto social de tierras de uso común prácticamente llegó a su fin, pues las tierras que quedan son de monte pedregoso o se encuentran en el área de reserva natural que no puede ser asignada. Podemos decir que al mismo tiempo que se decretó el fin del reparto de tierras llegó el fin del reparto social de tierras. De ahora en adelante se tendrá que pensar en otras formas de acceso a la tierra para la población joven que vive alrededor del núcleo agrario.

Muchos de los ejidos y comunidades del país cuentan o contaron con tierras de uso común, permitiéndose utilizarlas para diversos fines. Las TUC han representado el

espacio para lo que se denomina el reparto social de tierras, complementario del reparto legal que llevaron a cabo los diferentes gobiernos de la República. Se debe reconocer que el reparto social de tierras en muchos casos implicó abrir tierras al cultivo que no tenían vocación para esta actividad.

Las conclusiones del estudio "Un recorrido por las tierras de uso común", apuntan en esta dirección, de acuerdo con él la razón principal para el parcelamiento legal era abrir tierras al cultivo (37%) y la segunda, dar tierras a otras personas (21%). Otra razón significativa que surgió al preguntar sobre el segundo motivo en importancia fue la de compensar a ejidatarios con pocas tierras parceladas (21%). El parcelamiento económico se debió, principalmente, a la necesidad de abrir tierras al cultivo (46%), seguida de un reparto equitativo de la superficie (22%).⁵⁴

Reconocer la importancia de las tierras de uso común y las posibilidades que ofrecen para que campesinos pobres sin tierras o minifundistas accedan a la tierra, implica necesariamente entrar en la discusión de su aprovechamiento. Varios investigadores hacen referencia a que en estos espacios colectivos existe una mayor predisposición a su degradación. Es la teoría sobre la tragedia de los comunes, que parte de la idea de que en las tierras comunes "los beneficios son individuales pero los costos son colectivos, por lo tanto es necesario que los espacios colectivos sean privatizados, sólo la propiedad privada garantiza el cuidado de los recursos naturales."⁵⁵

Esta concepción no es del todo correcta pues confunde acceso abierto en tierras comunes ya que en la propiedad de uso común el acceso es restringido y existen normas para su aprovechamiento. De acuerdo con el estudio, en los ejidos con tierras de uso común sí existen acuerdos, la mayoría están por escrito, definidos por

⁵⁴ Robles, Héctor. *Op.cit.*, 2000, p. 20-21.

⁵⁵ Link, Thierry , *mimeo*, 2000, P. 6.

la asamblea ejidal, lo cual indica que, generalmente, en las decisiones se toma en cuenta la opinión de los ejidatarios, los acuerdos se respetan, por lo general no hay inconformidad por la forma en que se explotan las TUC y existen sanciones para quienes no los cumplen. También, se encontró que en seis de cada diez ejidos, personas que no son ejidatarias pueden aprovecharlas. En la mitad de estos núcleos las personas deben aportar algo al ejido. Generalmente, cuando se permite que los hijos de ejidatarios, otros parientes o pobladores del ejido aprovechen las TUC es porque éstas se dedican a la ganadería, recolección o aprovechamiento forestal; son muy pocos los que pueden aprovecharlas para actividades agrícolas.⁵⁶

Otro de los errores en que incurre esta concepción es considerar que en las tierras privadas no se presenta la degradación de los recursos. Existen bastantes evidencias de que la privatización puede traer aparejada la sobreexplotación de los recursos y la aceleración de la degradación. Como Señala Chris Van Dam (1999, p. 18) "podríamos también hablar entonces de una tragedia de los privados".

Sin embargo, debemos de reconocer que, a pesar de su extensión, son poco aprovechadas por la mayoría de los ejidatarios. En el país, dos de cada cinco ejidatarios no hacen ningún uso de las TUC; otra proporción similar realiza un aprovechamiento marginal de los mismos, de suerte que sólo 16% de los que tienen derechos sobre las tierras de uso común realiza una mayor explotación. Esto se debe principalmente a la falta de ganado y a las características poco productivas de las tierras para actividades agrícolas.

En Europa, precisamente en las zonas de montaña, que son áreas de uso común, la agricultura desempeña un importante papel en la conservación y protección de los

⁵⁶ Robles, Héctor. *op. cit.*, 2000, p. 44-45.

paisajes. Una indemnización compensatoria especial —una especie de ayuda directa a la renta— resarce, en principio, a los agricultores por las difíciles condiciones de producción. Con ello se trata de que puedan seguir manteniendo su actividad pese a las desventajas naturales. En muchas zonas sólo así es posible mantener una densidad de población mínima, una estructura económica básica y un paisaje formado a lo largo de los siglos.

4.8. Los avecindados: nuevos sujetos agrarios

La Ley Agraria, al igual que la Ley Federal de Reforma Agraria, reconoce a los avecindados —distintos a los posesionarios— y les confiere mayores derechos, principalmente el derecho a enajenar tierras ejidales (artículo 80); formar parte de la junta de pobladores del ejido al que pertenece, con la posibilidad de participar en las decisiones de la vida comunitaria (artículo 41); el derecho del tanto en caso de la primera enajenación de tierras convertidas al dominio pleno (artículo 84); y recibir tierras por asignación de la asamblea (artículo 57), por consiguiente han adquirido un papel más dinámico al interior de los núcleos agrarios; anteriormente no importaba tanto ser avecindado, actualmente, existe una demanda por ser reconocido como tal, por ser una vía para acceder a la tierra, sin embargo tienen que pasar por un procedimiento con mayores requisitos.

La asamblea ejidal mediante el programa PROCEDE tituló los solares urbanos y con esta acción reconoció a los avecindados como sujetos agrarios, bajo el criterio de que son mexicanos con mayoría de edad y han habitado por lo menos una año en el ejido, tienen derecho a enajenar tierras ejidales y sólo así obtener la calidad de posesionario, una vez que lo sean, sólo tendrán derecho al uso y disfrute de la tierra.

En este sentido, son sujetos que ejercen cierta presión sobre la tierra en la medida que viven en el ejido y una parte de ellos realiza actividades agrícolas; en Querétaro,

representan una proporción importante, sin embargo, en la mayoría de los casos aún viven con sus padres, estos últimos aun son ejidatarios que conservan sus tierras.

De acuerdo con datos del PROCEDE a enero de 2003, Querétaro es uno de los estados donde los avecindados tienen una presencia significativa al interior de los ejidos: del total de sujetos agrarios, representan 40.2%, los ejidatarios son 43.7% y los poseesionarios 16.1% , mientras que a escala nacional son 25%, 62.3% y 12.4% respectivamente.

Los avecindados en la entidad se caracterizan por ser más jóvenes que los ejidatarios, estos últimos tienen en promedio 60 años, mientras que en los avecindados la media es de 43 años. En otras palabras, 75.5% de los ejidatarios son mayores a 50 años; de manera inversa, los avecindados menores de 50 años representan 75%.

En cuanto al número de solares, encontramos algunas diferencias, 94% de los avecindados posee un solar, el resto tiene dos o más; en contraste, en los ejidatarios vemos que 58% no tiene solar, 34% tiene uno y el resto dos o más; en cuanto al tamaño, también existen diferencias: los ejidatarios tienen en promedio un solar de 2,816 metros cuadrados mientras que en los avecindados es de 1,046 metros cuadrados, lo que indica una diferenciación en el acceso a los recursos marcada por la calidad del sujeto.

De acuerdo con la encuesta para conocer el papel que juegan en los núcleos agrarios, resultó que el solar es muy importante para poder permanecer en el ejido, en general el solar es utilizado para vivir, además se aprovecha para la cria de ganado de traspatio y cultivo de hortalizas para el autoconsumo. En Querétaro, los avecindados accedieron al solar mediante tres formas: la mayoría (61%) obtuvo un

solar por la cesión gratuita del padre, otros, por asignación de la asamblea, (27%) y, por último, están los que adquirieron mediante la compra del solar a una persona o al mismo ejido (12%).

En la misma encuesta sobre avecindados, encontramos que la mayoría (57.7%) se dedica a actividades diferentes a la agricultura, principalmente industria, construcción y servicios; sin embargo, 15% trabaja la tierra, sobre todo como jornaleros en su propio ejido y en menor medida en propiedades privadas cercanas a su núcleo agrario; 23% no tiene actividad económica, fundamentalmente porque son amas de casa.

La mayoría de los avecindados son familiares de ejidatarios, 50% son hijos de ejidatario, 23% son hermanos y 15% tiene otro parentesco; en total 88% de los avecindados son familiares de ejidatarios. Además los padres de sus familiares también fueron ejidatarios. La mayoría de los avecindados contestó que aún vive su familiar ejidatario, que le cedió el solar.

La encuesta detectó que una mínima parte de los avecindados (4%) son propietarios de tierras agrícolas y/o ganaderas ejidales y accedieron a ella mediante la cesión gratuita de algún familiar. También existen avecindados que trabajan la tierra mediante algún trato (renta y aparcería), representan 7.7% de los avecindados que viven en el ejido.

Encontramos que 13% de los avecindados no radica en el ejido, la mayoría de dicho porcentaje vive con su familia, en calidad de emigrado en las ciudades e incluso en el extranjero; de éstos, 50% tiene de uno a cinco años fuera, casi la mitad regresa una o dos veces al año al ejido. Todos son familiares de ejidatarios y éstos son los que cedieron el solar. Por lo anterior podemos afirmar que los avecindados ejercen una

baja presión sobre la tierra ejidal ya que sus familiares, principalmente sus padres, aún viven y la trabajan, además, sus principales actividades económicas no están ligadas directamente con la producción agropecuaria, sino que se emplean fuera del ejido en el sector secundario y terciario. Sin embargo, es muy probable que al ser descendientes de ejidatarios, por lo menos uno de ellos será el heredero o sucesor de los derechos ejidales a la muerte del titular, de esa manera son el relevo generacional de los propietarios de la tierra.

4.9. Las mujeres ejidatarias

Varios de los estudios sobre el campo reconocen una mayor presencia de la mujer al interior de los ejidos, en Querétaro no es la excepción. En el *Censo de Población y Vivienda de 1970* existían registradas 498 ejidatarias, lo que representaba 1.6% de los sujetos con derecho a la tierra. Para enero del 2003, sólo en PROCEDE se tenían certificadas 5,544, lo que representa un incremento de aproximadamente 1,111% en las mujeres con tierras. De continuar con esta tendencia, se esperaría que al terminar el Programa sean poco más de 6,500.

La creciente presencia de la mujer en el campo se refleja en las siguientes cifras: 12,746 mujeres con certificados y títulos del PROCEDE (ejidatarias, posesionarias y avocindadas), usufructúan 63,293 hectáreas; cuentan con 9,193 parcelas, 6,430 solares y 88 parcelas de la mujer. Lo anterior representa un cambio inédito en la sociedad rural queretana. Reconocer esta nueva realidad obligará a rediseñar las políticas de atención al agro, en el sentido de que se deben tomar en cuenta para su definición y operación las necesidades e inquietudes de las mujeres. Esta realidad plantea la urgencia de comprender la dinámica de estos cambios, sus causas y efectos, lo cual permitirá propiciar las condiciones para su plena incorporación al desarrollo rural.

Cuáles son las características que presentan estas mujeres; primero, son de edad avanzada, las ejidatarias tienen un promedio de edad de 59 años, las posesionarias 47 y las avecindadas 42 años, en los tres casos, son mayores a los hombres. Sobre las actividades que realizan, prácticamente todas se dedican al hogar, sólo tres de cada diez ejidatarias y posesionarias reportaron ser agricultoras. Por último, nueve de cada diez mujeres con derecho son casadas, lo que significa que se encuentran al frente de una familia. A simple vista pareciese que las mujeres con derecho a la tierra no trabajan la tierra y sólo son el puente entre dos generaciones. Se podría pensar que son los hijos quienes se encuentran al frente de la parcela y se encargan de hacerla producir y que la madre está esperando el momento para transmitir formalmente los derechos sobre la tierra.

En 1998, la Procuraduría Agraria realizó una encuesta a nivel nacional para identificar el grado de incorporación de las mujeres al trabajo en la parcela. En el caso de Querétaro se aplicaron ocho cuestionarios que muestran una relación muy diversa: 25% la da a trabajar en aparcería, 50% no la trabaja y sus familiares – esposo e hijos– son quienes trabajan y dirigen la parcela y otro 25% se encuentra al frente de su parcela.

Destacan de la entrevista los siguientes elementos: ninguna es ejidataria original, recibieron la tierra de sus esposos que fallecieron o de su madre; su actividad principal es el hogar y dos trabajan la tierra con la ayuda de sus hijos; son el puente entre dos generaciones pero transfieren el derecho a sus hijos cuando son muy grandes, mayores a 40 años; viven en el hogar varios hijos y familiares quienes tienen otras actividades, pero no todos aportan recursos al hogar pues varios tienen

familia que sostener; tienen el derecho pero en la mayoría de los casos no son las responsables de la parcela.

Si bien existe un mayor número de mujeres como ejidatarias o posesionarias, por lo que se podría hablar de una feminización del ejido, este proceso no crecerá mucho más pues varias de ellas piensan heredar la tierra a un hijo varón. La situación podría variar si se incrementa el número de jóvenes que emigren y por tal razón se modifiquen los patrones de herencia.

Conclusiones

1. A partir del análisis de las experiencias internacionales de acceso a la tierra, concluimos que la reforma agraria mexicana no contó con los apoyos que permitieran la consolidación de los nuevos propietarios, más bien las acciones de gobierno se caracterizaron por ser aisladas y desarticuladas del resto de las políticas públicas. La reforma agraria equivalía a la redistribución de la tierra a través de la expropiación o la compra. Sin embargo, hoy se reconoce que tiene que ver, entre otras cosas, con el acompañamiento entre "reformas institucionales", las organizaciones rurales, las políticas sectoriales y con papel asignado a la agricultura y al desarrollo rural.

En las condiciones actuales de la economía mexicana, la regularización de la tenencia de la tierra no es un instrumento suficiente para otorgar seguridad a los propietarios de la tierra y para que estos puedan acceder al financiamiento. La certificación de derechos por sí sola no reduce la pobreza y la desigualdad.

No es suficiente el reconocimiento jurídico y la titulación para dar seguridad a los propietarios de la tierra. Es más importante el reconocimiento social a la posesión de la tierra. Reconocimiento social y jurídico: única garantía para lograr el respeto a los derechos de propiedad. Por ello, la reforma agraria no debe descansar sólo en cambios legales y administrativos.

2. En cuanto a la alternativa de acceso a la tierra mediante tratos agrarios, es importante reconocer que en el campo mexicano era y es frecuente encontrar diversos tratos como prácticas de usufructo parcelario; se observó que en Querétaro, estas formas campesinas de acceso a la tierra son una respuesta al minifundio, a las condiciones de pobreza, al envejecimiento de los titulares de la tierra y a las

dificultades para tener acceso al financiamiento, tecnología y a escalas de producción rentables.

3. En relación con el acceso a la tierra mediante el aprovechamiento de áreas comunes dentro de los ejidos, en el estado de Querétaro, por los recursos naturales de esas tierras y por las posibilidades económicas que representan para los campesinos, las políticas hacia el campo deben reconocer su importancia. Además de lo anterior, las TUC, en condiciones de pobreza extrema o en regiones con bajos niveles de desarrollo, funcionan como un seguro contra fluctuaciones en el nivel de ingreso.

En las TUC es preciso revisar todo el entramado económico con el fin de buscar nuevos campos de actividad fuera del sector agrario y fuentes de ingreso suplementarias para la población rural. Se identificó que el problema en estas áreas no reside en acelerar el desarrollo de la economía, sino más bien en una mayor protección del medio ambiente.

4. En el estado de Querétaro existe una estrecha relación entre los diferentes sujetos agrarios de los ejidos. Los avecindados no son una población de inmigrantes, que hubiera llegado de afuera del ejido; en la mayoría de los casos son familiares directos de los titulares de derechos ejidales, y por tanto representan, una parte de ellos, a los posibles sucesores, lo que significa ser la población del relevo generacional, y que por ser más jóvenes que los ejidatarios, podríamos pensar en una contribución más activa en el proceso del desarrollo rural. Por otra parte, son sujetos agrarios que de acuerdo con la Ley, tienen la facultad de adquirir derechos ejidales, siempre y cuando cuenten con recursos económicos para ejercerlos; sin embargo, una parte se dedica a actividades fuera del ejido (57.7%) y otra a la agricultura y ganadería (15%), los primeros ejercen poca presión sobre la tierra, los otros, por su trabajo, indica que se

interesan por la tierra pero están a la espera del relevo generacional o no cuentan con recursos para obtener mediante un trato o por la compra una parcela.

5. Con relación a la situación de las mujeres titulares de derechos ejidales en Querétaro, se concluye que por el número de mujeres con derechos reconocidos, el papel de la mujer en el campo es cada vez más importante; las mujeres han logrado sus derechos con mayor esfuerzo que los hombres, la información analizada permite conocer que el papel tradicional se ha diversificado, su actividad principal no es sólo en el ámbito del hogar sino que ya existe un número significativo de mujeres que son el principal sostén de la familia o por lo menos lo comparten con su cónyuge. Las mujeres con derechos parcelarios aportan ingresos por la explotación directa o indirecta de la tierra. Una parte (25%), entrega su tierra mediante tratos agrarios a otros productores que carecen de ella, y por tanto participan en el mercado de tierras.

Si bien las mujeres acceden a la tierra principalmente por herencia, pueden transferirla, por la misma vía, a un hijo varón, o lo pueden hacer a una hija, ya que el fenómeno de la migración se presenta más en la población masculina, de tal forma que seguirá aumentando la feminización del ejido.

Adicionalmente, se puede afirmar que los tratos agrarios y, de manera particular, los que establecen los campesinos, están influenciados por la evolución económica de la agricultura o ganadería —a su vez, éstas están determinadas por factores externos, por ejemplo el Tratado de Libre Comercio—, la mejora de estas actividades puede ser un fuerte incentivo para un aumento en la demanda por parte de sectores sin tierra, y que poseen recursos para invertir e incluso sean sujetos de financiamiento, tal es el caso de la población joven que emigra a laborar en zonas industriales o al extranjero y que desean regresar a su tierra

Recomendaciones

En función de la investigación y de nuestras conclusiones, proponemos las siguientes recomendaciones generales y particulares para el estado de Querétaro:

1. El reparto de tierras no puede ser la base de la reforma agraria en México pues la tierra ya fue distribuida. Tampoco se debe confundir reparto de tierras con reforma agraria, la distribución de la tierra es sólo una de sus acciones. Esta afirmación no significa que la reforma agraria redistributiva sea ineficiente y obsoleta, por el contrario, consideramos que en todos aquellos países en donde la desigualdad en la distribución de la tierra es excesiva y no se ha dado un proceso de reparto de tierras —Paraguay, Brasil, Guatemala, Colombia, Venezuela—, la principal forma para que los campesinos pobres sin tierra y los pequeños propietarios puedan acceder a la tierra es vía la redistribución de la misma.

Existe una multiplicidad de tipos de reforma agraria; sus diferentes tipos se deberían entender como complementarios entre sí, en función de cada situación específica. En algunos casos la reforma agraria deberá de apoyar las formas campesinas de acceso a la tierra; en otros, será la organización y capacitación de los propietarios de la tierra la acción central; en situaciones específicas se deberá considerar la aplicación de impuestos por el mal uso de la tierra, por la sobreexplotación de los recursos naturales o por tener tierras ociosas; en algunas regiones, antes que cualquier otra acción, se deberán de resolver las controversias que existen sobre la tierra y, en algunos casos, el mercado de tierras puede ser la opción a impulsar.

El acceso a la tierra por sí sólo no asegura la reducción de la pobreza (condición necesaria pero no suficiente). Necesita de condiciones tales como: organización de productores, asistencia técnica, financiamiento de actividades productivas,

competitividad en los mercados de productos; remuneración del trabajo mayor que el costo de oportunidad y alimentos producidos para el autoconsumo más baratos que aquellos comprados en el mercado.

2. La organización de los pequeños productores de acuerdo con sus intereses, puede ser un mecanismo para compactar tierras y alcanzar una economía de escala que permita incorporarse en mejores condiciones al mercado de productos y de insumos.

Herencia o legado, compra y venta, ocupación de tierras públicas o privadas, arrendamiento, aparcería, asociación y usufructo. Cada uno de esos instrumentos alternativos se podrá mejorar y hacerse más efectivo, con políticas y programas específicos, desde el Estado.

3. Evaluar y definir la participación de autoridades, fedatarios públicos e instancias de registro en los diferentes tratos agrarios; con el objetivo de ir conformando instituciones serias y eficientes, con credibilidad de los sujetos que acceden a la tierra mediante los tratos agrarios y la compra-venta.

4. Diseñar e instrumentar un programa de difusión y capacitación hacia los productores de bajos ingresos y campesinos sin tierra para mejorar las prácticas comerciales sobre la tierra en beneficio de las partes que intervienen. Es necesario que se conozca más y mejor los fundamentos legales para acceder y dar la tierra mediante el mercado del arrendamiento, la aparcería y otros contratos de usufructo.

5. Crear sistemas locales de información de mercados que permitan a los productores y oferentes un mayor y eficiente contacto y que redunde en mejores tratos y mayor productividad.

6. Realizar un estudio de factibilidad técnica y rentabilidad económica para crear un fondo de tierras para otorgar financiamiento a campesinos sin tierras o con muy poca superficie para acceder, mediante la compra o arrendamiento de tierras, a tasas preferenciales, en las regiones con potencial agrícola, eliminando el paternalismo o clientelismo en la selección de los beneficiarios.

7. Por su magnitud, las tierras de uso común han servido para lo que definimos como reparto social de tierras y pueden seguir cumpliendo esa función, siempre y cuando no las consideremos como tierras agrícolas, sino como un espacio para la sostenibilidad y para el desarrollo de nuevas actividades productivas.

No se propone el abandono de las actividades agrícolas ya que se considera que la que la agricultura —incluida la de temporal en condiciones marginales— presta un servicio a la sociedad. La contribución de los pobres a la protección del ambiente es fundamental.

8. En concordancia con las demandas de las mujeres campesinas organizadas, y de no perder los avances en materia de género, se deberá reformar la Ley Agraria, entre otros aspectos, en el sentido de titular la tierra a nombre de ambos cónyuges, para garantizar el patrimonio familiar y evitar que en caso de separación o divorcio las mujeres pierdan el acceso a la tierra como fuente de ingresos.

En la medida que se empiece a reconocer la necesidad de intervención del Estado en la regulación económica, de manera distinta a como ocurría en el pasado, el mercado de tierras tenderá a generalizarse y no sólo los campesinos sin tierra accederán a ella sino también lo podrá hacer el sector empresarial, .

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Bibliografía

1. Banco Mundial. 1975. *Reforma de tenencia de la tierra*, documento de Política Sectorial, Banco Mundial.
2. Bartra, Armando. 1999. *De viejas y nuevas reformas agrarias. Hacia una cartografía del cambio rural para el fin del milenio*, Cuadernos Agrarios, números 17-18, México.
3. Barraclough, Solon. 1970. *Notas sobre tenencia de la tierra en América Latina*, Instituto de Capacitación, Investigación Reforma Agraria, Santiago de Chile.
4. Binswanger, H.P. y Klaus Deininger. 1995. *Power, Distortions, Revolt and Reform in agricultural land relations*, *Handbook of Development Economics* (T.N. Srinivasan and J. Behrman, eds. vol. III).
5. Carrera, Jaime. 1999. *El estudio del mercado de tierras en Guatemala*, CEPAL y Sociedad Alemana de Cooperación Técnica, Santiago de Chile.
6. Dirección General de Estudios y Publicaciones. 2001. *Propuesta Programa Sectorial Agrario 2001-2006*, México, junio.
7. Deininger, Klaus. 2001. *Mercado de tierras y reformas de la tenencia de la tierra*, Documento presentado en la "Conferencia Internacional sobre Acceso a la Tierra. Reformas Agrarias Innovadoras para la Sostenibilidad y la Reducción de la Pobreza", Bonn, Alemania, 19 a 23 de marzo.
8. —y Gershon Feder. 2002. *Land Institutions and Policy: Key messages of the policy*, ponencia presentada en el "Taller Regional sobre Asuntos de Tierra en Latinoamérica y el Caribe"), Pachuca, Hidalgo.
9. Edson Teófilo, Aecio Gómez, Antonio Márcio, Bastiaan Philipe, Ludwg Agurto, et al. 1999. *Políticas e instrumentos para fomentar el mercado de tierras: lecciones aprendidas*, ponencia presentada en la "Conferencia Desarrollo de las Economías Rurales en América Latina y el Caribe", Fortaleza Brasil.
10. European Communities Commission. 1989. *Una política agraria común para los años noventa*, Oficina de Publicaciones de la Comunidad Europea, Luxemburgo.
11. FAO. 2002. *Estudio sobre arrendamiento de tierras en América Latina*, mimeo.

12. Flores, Edmundo. 1972. *La teoría económica y la tipología de la reforma agraria*. Lecturas del Trimestre, Desarrollo Agrícola, Fondo de Cultura Económica, México.
13. Grupo Chorlavi. 2000. "Reforma agraria y mercado de tierras", en *Reforma agraria y desarrollo rural en el siglo XXI*. Procuraduría Agraria y Plaza y Valdés Editores, México.
14. Gordillo, Gustavo. 2002. *Economía política de los derechos de propiedad y las instituciones agrarias en América latina*, ponencia presentada en el foro ("*Políticas de tierra. Encuentro Latinoamericano y del Caribe*"), Pachuca Hidalgo.
15. Hernán Ever Amaya et al. 2000. *La participación de pequeños productores en el mercado de tierras rurales en El Salvador*, CEPAL y Sociedad Alemana de Cooperación Técnica, Santiago de Chile.
16. Herrera, J. Mario y Jonathan Molinet. 2000. "Certificación de derechos ejidales y asignación de recursos", en *Reforma agraria y desarrollo rural en el siglo XXI*, Procuraduría Agraria y Plaza y Valdés Editores, México.
17. INDA. 1977. *Cédula de núcleos agrarios de Querétaro*, SRA, México.
18. INEGI. 2000. PROCEDE, México.
19. *International Conference on Agrarian Reform and Rural Development*, 2000. mimeo, Philippines.
20. Jacoby, Erich. 1975. *El campesinado y la tierra en los países pobres*, Siglo XXI Editores, México.
21. Jaramillo, Carlos, 1998. *El mercado de tierras en América Latina: hacia una nueva estrategia*, BID, Informe técnico, Departamento de Desarrollo Sostenible, Washington, D.C.
22. Ley General de Sociedades Mercantiles, 1995. Porrúa, México.
23. Ley Agraria. 2000. *Marco legal agrario, edición conmemorativa Reforma Agraria 1915- 2000*. Procuraduría Agraria, México.
24. Link, Thierry. 2000. Mimeo
25. *Los tratos agrarios en ejidos certificados*. 1998 Procuraduría Agraria. México.

26. Molinas Vega José R. 1999. *El mercado de tierras rurales en Paraguay*, CEPAL y Sociedad Alemana de Cooperación Técnica, Santiago de Chile.
27. Melmed, Jolyne. 1998. Mercado de tierras en América Central, Informe Técnico, Departamento de Desarrollo Sostenible, BID, Washington, D.C.
28. Miethbauer, Thomas, 2000. "Conferencia Acceso a la tierra: reformas agrarias innovadoras para la sostenibilidad y la reducción de la pobreza", mimeo.
29. Putzel, James. 2000. "Reforma agraria en Asia: lecciones del pasado para el siglo XXI", en *Reforma agraria y desarrollo rural en el siglo XXI*, Procuraduría Agraria y Plaza y Valdés Editores, México.
30. Pérez Rosario y Francisco Ibarra. 2000. "De política agrícola y otros asuntos del campo", en *Estudios Agrarios, Revista de la Procuraduría Agraria*, núm. 14.
31. Robles, Héctor. 2000. "Similitudes y diferencias entre la propiedad privada y ejidal", en *Estudios Agrarios, Revista de la Procuraduría Agraria*, núm. 14.
32. — 2001. *El mercado de tierras en México*, Procuraduría Agraria, mimeo.
33. —.2002. *Población indígena y propiedad de la tierra*, mimeo.
34. — (Coord.). 2000. *Un recorrido por las tierras de uso común*, Procuraduría Agraria, México.
35. — y Luciano Concheiro. 2002. *Retrospectiva de la tenencia de la tierra y legislación agraria*. Ponencia presentada en el seminario *Manejo Integrado de Ecosistemas*, Colegio de Posgraduados, Marzo.
36. — y Klaus Deininger, 2000. *Reporte técnico del estudio sectorial agrario 2000*, SRA, PA, BM, México.
37. Registro Agrario Nacional, 2001. *Estructura de la propiedad*, abril, 2003.
38. Sánchez Zavala, Alfredo. 2002. *Respuestas al cuestionario sobre arrendamiento de tierras*, FAO, mimeo, página 19, México.
39. Secretaría de Reforma Agraria. 1998. *La transformación agraria: origen, evolución y retos*, México.

40. Sun Bangqun. 2001. "Cambios en los derechos de uso de la tierra en China", ponencia presentada en el Foro Internacional de Ordenamiento de la Propiedad y Sistemas Catastrales, Ciudad de México, noviembre.
41. Thiesenhusen, William. 1999. *Trends in Land Tenure Siques in Latin America: experiences and recommendations for Development Cooperation*, GTZ, mimeo.
42. Van Dam, Chris. 1999. "La tenencia de la tierra en América Latina. El estado del arte de la discusión en la región", documento preparado para la Iniciativa Global Tierra, territorios y derechos de acceso, Unión Mundial para la Naturaleza.
43. Vu Huu Tuynh, 2000. "Legislación y políticas agrarias en Vietnam", en *Reforma Agraria y Desarrollo Rural en el siglo XX*, Procuraduría Agraria-Plaza y Valdés, México.
44. Warman, Arturo. 2001. *El campo mexicano en el siglo XX*, Fondo de Cultura Económica, México.
45. Zegarra Méndez, Eduardo. 1999. *El mercado de tierras rurales en el Perú*, CEPAL y Sociedad Alemana de Cooperación Técnica, Santiago de Chile.

Anexos

Anexo 1

En el presente anexo se explica brevemente la metodología que fue utilizada para la obtención de las muestras correspondientes a las cuatro encuestas que se emplearon para estudiar el acceso a la tierra.

1. Tratos agrarios

Para lograr una muestra representativa a nivel nacional, estatal y para distritos de Desarrollo Rural, se utilizó un procedimiento aleatorio simple, mediante el cual cualquier subconjunto de la población tuvo la misma probabilidad de ser seleccionado. Se obtuvo una muestra de 1,674 cuestionarios, aplicados a ejidatarios y posesionarios para tener una confiabilidad de 95%. Para el estado de Querétaro correspondieron 19 cuestionarios.

La manera en que se seleccionó la muestra hizo necesario que el cuestionario se aplicara a un sujeto agrario específico. De esta forma, el primer elemento de diferenciación entre la estructura formal de la tierra y el uso y aprovechamiento de la misma fue constatar la ausencia del sujeto de derecho.

2. Vecindados

La selección de la muestra fue aleatoria estratificada y cualitativa; de acuerdo con la teoría estadística, permite estimar, bajo cierta probabilidad, los indicadores de la población de interés. Para fines de esta investigación, la población de trabajo la constituyeron los sujetos que han sido reconocidos como vecindados por la asamblea ejidal y a los que el PROCEDE otorgó títulos de solares urbanos.

Para calcular el tamaño de la muestra, también fue necesario prever una estimación del parámetro de varianza máxima, con 95% de confianza, que en ocasiones puede ser resultado de una prueba piloto, experiencia previa o alguna investigación anterior. Sin embargo, como el interés fue estimar proporciones, se calculó el tamaño de muestra óptima y se estimó una proporción de 0.5. Considerando esto, se calculó una muestra con representatividad nacional y estatal; de 569,544 sujetos avocindados, fueron seleccionados proporcionalmente 1,170. Se consideró un error porcentual máximo de 8.5% y se previno 10% de cuestionarios sin respuesta. Finalmente fueron levantados 1,100 cuestionarios, de los cuales 31 correspondieron a Querétaro.

3. Mujeres ejidatarias y posesionarias.

La muestra que se utilizó para este estudio fue obtenida a partir de los datos del PROCEDE al 31 de enero de 1998. El cálculo del tamaño y la selección de ejidatarias y posesionarias se hizo mediante un muestreo aleatorio e irrestricto, en el que cualquier sujeto de la población tiene la misma oportunidad de ser elegido.

Se estudiaron variables cualitativas, es decir proporciones, por lo tanto, la muestra se diseñó considerando una distribución binomial o multimomial. En virtud de lo anterior, el cálculo del tamaño de la muestra, con 95% de confianza, se basó en el parámetro de varianza máxima, es decir, se consideró las proporciones iguales a 0.5. De una población de 227,487 ejidatarias y posesionarias, se tomó una muestra de 570, correspondiendo a Querétaro ocho cuestionarios.

4. Uso común

Para aplicar los cuestionarios se seleccionaron dos muestras, de tal manera que cada uno de los ejidos y sujetos presentaran la misma posibilidad de formar parte de ellas (muestras aleatorias). Por las características del estudio, el diseño se realizó en dos etapas; primero se seleccionó la muestra de los ejidos y, a partir de ésta, de la

lista de los sujetos con derecho a las TUC, la de los ejidatarios.

Las principales variables que interesaba conocer eran cualitativas, por lo cual los indicadores eran proporciones; así, se utilizó la aproximación normal a una distribución binomial. Se consideró como estimador la proporción 0.5 que, en el caso de la distribución binomial, maximiza la varianza y permite asegurar la representatividad de la muestra.

La población de interés la constituyeron 12 mil 146 ejidos certificados con tierras de uso común y 922 mil 166 ejidatarios con derecho sobre estas tierras.⁵⁷

Las muestras se calcularon para un intervalo de confianza⁵⁸ de 95%; la integrada por 455 ejidos, tiene un error porcentual máximo de 9%, y la de los 616 ejidatarios, de 8%. Definido el número de ejidos que constituían la muestra, ésta se distribuyó proporcionalmente en los municipios. La muestra de los sujetos se ponderó en los ejidos seleccionados según el número de ejidatarios con derecho a uso común; es decir, en los ejidos con mayor número de sujetos agrarios se realizaron más entrevistas.

⁵⁷ RAN, 31 de enero de 1999.

⁵⁸ Las estimaciones que se realizan a partir de una muestra involucran un error conocido como precisión; éste se define tomando en cuenta el margen de error que se está dispuesto a aceptar en el cálculo. La posibilidad de que ocurra este error con determinada probabilidad se conoce como intervalo de confianza

Anexo 2

Marco jurídico (www.pa.gob.mx). De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45, 79 y 100 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita su aprovechamiento óptimo. Éstos pueden ser celebrados por los núcleos de población agrarios o por los ejidatarios y comuneros – según se trate de tierras de uso común o parceladas– estableciéndose como protección y seguridad de las operaciones que se realicen, la prevención de que los contratos que impliquen el uso de las tierras por terceros sólo puedan tener una duración acorde al proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años prorrogables.

En ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas, pueden actualmente otorgarlas en arrendamiento, mediería o aparcería, usufructo o comprometerlas en contratos de asociación en participación, sin que para dichas determinaciones se requiera la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia pública.

Cuando se trate de tierras de uso común, habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea ejidal, en términos de lo dispuesto por el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria, no así por lo que se refiere a tierras parceladas ya que los ejidatarios o comuneros –según sea el caso– al contar con el correspondiente certificado parcelario del que sean titulares, pueden decidir y comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2° de la Ley Agraria, en lo no previsto por la propia Ley se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y mercantil,

según la materia de que se trate. En ese sentido, para el desarrollo de los primeros tres contratos, se emplea el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, para toda la República en materia federal, y para el contrato de asociación en participación se aplica la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Para el caso de que "la parte" sea un ejidatario o comunero, en el apartado de declaraciones se deberá acreditar su personalidad con los certificados de derechos agrarios de que sea titular. Es necesario considerar que no podrán suscribirlos de manera individual si no cuentan con los correspondientes certificados parcelarios que los acrediten como titulares de las tierras parceladas de que se traten; de no contar con ello, deberá especificarse en el acta de Asamblea mediante la cual el núcleo de población agrario otorgó su autorización para suscribir dicho contrato y anexar copia de la misma al instrumento jurídico correspondiente.

1. Contrato de arrendamiento

Con la denominación de *arrendamiento de fincas rústicas*, el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, prevé este tipo de contrato, en los artículos 2454 a 2458. El Código Civil define al arrendamiento, señalando que es un contrato por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente —una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto—, recibiendo dicha contraprestación la denominación de renta.

Este contrato, por disposición expresa del Código Civil, no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, de 15 para las destinadas al comercio y de 20 para aquellas destinadas al ejercicio de la industria; sin embargo, el artículo 45 de la Ley Agraria establece la posibilidad de que los arrendamientos de tierras ejidales

puedan tener una vigencia acorde al proyecto productivo, no mayor de 30 años prorrogables.

En materia agrícola, el contrato de arrendamiento es aquel que tiene por objeto conceder el uso y goce de tierras con vocación agropecuaria, a cambio de una cantidad de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

En el contrato mencionado se establecen derechos y obligaciones entre las partes contratantes: así, el arrendador se encuentra obligado a entregar al arrendatario la finca arrendada y en condiciones para servir al uso convenido; a efectuar las reparaciones necesarias para conservar la cosa arrendada; a no estorbar ni entorpecer el uso de la cosa arrendada, salvo por causa de reparaciones urgentes; a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato y a responder de los daños y perjuicios por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Por su parte, el arrendatario se encuentra obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia; a servirse de la cosa para el uso convenido; a no variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador; a realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia, y a no subarrendar la cosa arrendada ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador. En el último año de vigencia del arrendamiento, debe el arrendatario permitir a su sucesor o al dueño, barbechar las tierras que tenga desocupadas. Terminado el arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho para usar las tierras y edificios cuando los hubiere, por el tiempo absolutamente indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Modelo 1

Contrato de arrendamiento (para núcleos agrarios, pero se puede adaptar a sujetos)

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el ejido (o comunidad): _____, municipio de _____, del estado de _____, representado por los señores: _____ y _____ en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal (o de Bienes Comunales), respectivamente, y por la otra la empresa (o persona física): _____ representada (para el caso de una persona moral) por el _____ en su carácter de representante legal, a quienes en lo sucesivo se les denominará el *arrendador* y el *arrendatario*, respectivamente, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones:

I. Declara el arrendador:

1. Que fue creado mediante resolución presidencial de fecha _____, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha _____ y ejecutada con fecha _____.
Que por resolución presidencial de fecha _____, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha _____, fue beneficiado con la acción agraria de ampliación, la cual fue ejecutada con fecha _____ (si la hubiera).
La copia de dichas resoluciones se anexa al presente contrato como **anexo uno**.
2. Que es propietario de _____ hectáreas correspondientes a tierras de uso común.
3. Que es su intención celebrar el presente contrato con el *arrendatario* respecto de _____ hectáreas de uso común de que es propietario, por lo que con fecha _____, celebró Asamblea general, con las formalidades exigidas para los asuntos que trata el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria.
4. Que en dicha Asamblea se autorizó la celebración del presente *contrato de arrendamiento*, el que comprende _____ hectáreas de uso común (de riego, temporal, agostadero) las cuales están plenamente identificadas en el plano que se anexa al presente contrato como **anexo dos**.
5. Que sus representantes acreditan su personalidad con el acta de Asamblea en que fueron electos, de fecha _____ de _____ de 200____, personalidad que no les ha sido modificada, restringida ni revocada en forma alguna. Copia de dicha acta se agrega al presente contrato como **anexo tres**.
6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

II. Declara el arrendatario: 1. Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable (ejemplo), debidamente constituida de conformidad con las leyes vigentes en la República Mexicana, lo cual acredita mediante la escritura pública número _____ de fecha _____, pasada ante la fe del notario público número _____, Lic. _____, con ejercicio y residencia en la ciudad de _____, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de _____, del estado de _____, bajo el número _____, volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____.

La copia de la escritura pública se anexa al presente contrato como **anexo cuatro**.

2. Que la personalidad de su representante en el presente contrato se acredita con el poder otorgado al mismo, según escritura pública número _____ de fecha _____ pasada ante la fe del notario público número _____, Lic. _____ con residencia en _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de _____, del estado de _____, bajo el número _____ volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____, el cual no ha sido revocado ni modificado. Para efectos de lo anterior se adjunta como **anexo cinco**.

(Que en este acto comparece representándolo el C. _____, en su carácter de _____ lo que se acredita en la escritura pública a que hace mención el numeral 1 del presente apartado de declaraciones) para el caso de que la propia escritura de la sociedad identifique al representante legal.

3. Que entre sus objetivos sociales se encuentran... (se transcribirían y/o resumirían los objetivos establecidos en la escritura pública).
4. Que es su interés suscribir el presente contrato con el *arrendador* respecto de _____ hectáreas de uso común que son propiedad de este último para cultivarlas (o para emplearlas para la explotación ganadera en su caso).
5. Que conoce las modalidades a las cuales está sujeta la propiedad ejidal y lo que dispone la Ley Agraria, en lo relativo a la celebración del presente contrato.
6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en:
- _____

III. Ambas partes declaran:

Que de conformidad a las declaraciones descritas, es su interés celebrar el presente contrato para los efectos de formalizar sus relaciones, en los términos del presente instrumento.

Con base en lo anterior y con fundamento en los artículos 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2, 9, 23, fracción V, 32, 33, 43, 45, 73 y 74 de la Ley Agraria; 25, fracción II, inciso h) y 36, fracción X, del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; 2398 a 2447, 2454 a 2458 y 2483 a 2496 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; 1, 2, 6, 10, 148, y 150 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 18, fracción XI; de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, de conformidad a las siguientes:

Cláusulas:

PRIMERA. El *arrendador* otorga en arrendamiento al *arrendatario* _____ hectáreas de uso común (de riego, temporal o agostadero), las cuales destinará única y exclusivamente para el cultivo o cultivos o bien para la explotación ganadera, según sea el caso. (Es necesario especificar el uso que se les dará). Dicha superficie presenta las siguientes medidas y colindancias:

Al norte _____ m

Al sur _____ m

Al este _____ m

Al oeste _____ m

SEGUNDA. El *arrendador* entrega al *arrendatario* las tierras materia del presente contrato, con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido.

TERCERA. Durante la vigencia del presente contrato, el *arrendador* se obliga a no estorbar ni entorpecer de manera alguna las labores del *arrendatario*, garantizando el uso y goce de las tierras que otorga en arrendamiento.

CUARTA. El *arrendador* se compromete a responder de los perjuicios que sufra el *arrendatario* por los vicios ocultos que respecto de las tierras materia del presente contrato pudieran existir, siempre que sean anteriores a la vigencia del mismo.

QUINTA. Es obligación del *arrendatario* pagar la renta de las tierras en la forma y tiempo convenidos; responder por los daños o perjuicios que, por su culpa, imprudencia o negligencia, sufran éstas, así como a servirse de ellas para el uso convenido.

SEXTA. El *arrendatario* no podrá variar la forma y/o modalidades físicas que presentan las tierras arrendadas para su explotación y/o aprovechamiento sin el consentimiento expreso del *arrendador*. Correrán a cargo del *arrendatario* las reparaciones de los deterioros causados por su uso regular.

SÉPTIMA. El *arrendatario* está obligado a hacer del conocimiento del *arrendador*, con la oportunidad debida, la necesidad de reparaciones mayores que se requieran. De no hacerlo y se causasen daños o perjuicios, deberá de restituir los gastos que el *arrendador* realice para reparar los daños o perjuicios.

OCTAVA. El *arrendatario* deberá avisar al *arrendador* –con la oportunidad debida– la usurpación o daños causados o que pretendan causar terceros, respecto de las tierras materia del presente contrato. Esta omisión le obligará al *arrendador* a pagar los daños y perjuicios que se ocasionen.

NOVENA. El *arrendatario* no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ni por pérdida de los frutos o productos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí cuando haya pérdida de más de la mitad de los frutos o productos por casos fortuitos extraordinarios; en estos supuestos, el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

DÉCIMA. Para los efectos de la cláusula que antecede, por casos fortuitos extraordinarios se entiende: el incendio, la inundación insólita, terremotos u otro acontecimiento igualmente imprevisible.

DÉCIMA PRIMERA. El *arrendatario* no podrá subarrendar ni ceder sus derechos respecto de las tierras materia del presente contrato, sin el previo consentimiento por escrito del *arrendador*.

DÉCIMA SEGUNDA. El *arrendatario*, en el último año del arrendamiento, deberá permitir a su sucesor o al *arrendador*, aprovechar las tierras que tenga desocupadas y en las que no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueran necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

DÉCIMA TERCERA. El *arrendatario* tendrá derecho –una vez terminado el arrendamiento– al uso de las tierras y edificios por el tiempo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes.

DÉCIMA CUARTA. Será motivo de rescisión del presente contrato, la falta de pago puntual de dos o más rentas, el uso no convenido de las tierras arrendadas y el subarriendo no consentido por el *arrendador*.

DÉCIMA QUINTA. Ambas partes convienen en que, si por caso fortuito o fuerza mayor se impide el uso de las tierras arrendadas, no se causará la renta estipulada

mientras dure el impedimento y, si este dura más de un ciclo agrícola (o el tiempo que se determine, dos, tres meses o menos, etc.) el *arrendatario* podrá solicitar la rescisión del contrato.

DÉCIMA SEXTA. Ambas partes acuerdan que el presente contrato terminará antes de la vigencia establecida, cuando exista convenio expreso entre las partes, por nulidad o rescisión, por destrucción de las tierras arrendadas o por su expropiación.

DÉCIMA SÉPTIMA. Ambas partes acuerdan que el precio de la renta será de \$ (_____) (_____), pagaderos cada (mes, año o ciclo agrícola) cantidad que será incrementada anualmente de manera porcentual, tomando como base el índice inflacionario que se haya registrado (o bien, conforme al aumento que haya registrado el salario mínimo general vigente en la entidad federativa respectiva). Dicha cantidad le será entregada al Tesorero del Comisariado Ejidal, en el lugar de costumbre donde el ejido realiza sus asambleas.

DÉCIMA OCTAVA. El *arrendador* no podrá retener de propia autoridad, todo o parte de los frutos o productos obtenidos por el *arrendatario*, para garantizar lo que éste le deba por razón del arrendamiento.

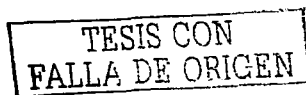
DÉCIMA NOVENA. El presente contrato tendrá una duración de (ciclos agrícolas, años, meses, según sea el caso), contados a partir de su firma (prorrogable o no, atendiendo a los acuerdos de las partes).

VIGÉSIMA. Las partes acuerdan que al término del presente contrato, el *arrendatario* procederá a la entrega de las tierras arrendadas y en caso de no hacerlo pagará, como pena convencional, la cantidad equivalente de la renta al momento de hacerse exigible la entrega, más un ___ por ciento (el cinco o 10 por ciento se considera como razonable).

VIGÉSIMA PRIMERA. En caso de suscitarse conflicto o controversia con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Unitarios Agrarios del domicilio del *arrendador* (se recomienda dar siempre preferencia a los núcleos de población agrarios), renunciando desde este momento a la que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios futuros o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA SEGUNDA. El presente contrato surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscribe, mismo que podrá ser revisado, modificado o adicionado, previo acuerdo de las partes, lo que en todo caso se deberá hacer constar por escrito.

VIGÉSIMA TERCERA. El presente contrato será inscrito en el Registro Agrario Nacional.



Leído que fue, y debidamente enteradas del alcance y contenido legal de sus cláusulas, las partes firman el presente contrato, en tres ejemplares, en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de 200_.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por el arrendador

El Comisariado Ejidal del núcleo de población agrario

Presidente: _____

Secretario: _____

Tesorero: _____

El Consejo de Vigilancia:

Presidente: _____

Primer Secretario: _____

Segundo secretario: _____

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Contrato de aparcería rural o mediería

El Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, regula el *contrato de aparcería rural* en los artículos 2739 al 2763.

De conformidad a dichas disposiciones, la aparcería rural comprende la aparcería agrícola y la de ganados.

Por lo que se refiere a la aparcería agrícola, ésta tiene lugar cuando una persona (física o moral) da a otra persona (física o moral) un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos o productos en la forma que convengan; a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar, con la observación de que al aparcero nunca podrá corresponderle, por sólo su trabajo, menos del 40 por ciento de la cosecha.

Por su parte, la aparcería de ganado tiene lugar cuando una persona (física o moral) da a otra persona (física o moral) cierto número de animales, a fin de que los cuide y alimente y, en su caso, los reproduzca, con el objeto de repartirse los frutos en la proporción que convengan o a falta de ello, de acuerdo a las costumbres del lugar. Al respecto, cabe hacer mención que el presente documento se circunscribirá a la aparcería agrícola.

La aparcería agrícola puede ser voluntaria o forzosa. La voluntaria tiene su origen en el libre consentimiento de las partes, mientras que la forzosa encuentra su fundamento en el artículo 2751 del Código Civil Federal que dispone: *«El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas sino por el tiempo que sea necesario para que recobre sus propiedades fertilizantes. En consecuencia, pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal, conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por sí o por medio de otros, tiene obligación de darlas en aparcería, conforme a la costumbre del lugar, a quien las*

solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia», posibilidad que en la práctica no se da.

La aparcería por contrato se puede considerar como un sistema de explotación agrícola que se establece entre el propietario de las tierras y el interesado por trabajarlas —quien toma el nombre de *aparcerero*— el cual se compromete con el *propietario* a proporcionarle parte de los frutos o productos que coseche, como contraprestación.

En la elaboración del modelo de contrato, se consideraron las disposiciones que para este tipo de contratos se exigen por parte del aparcerero y del propietario.

Entre las principales obligaciones que corresponden al propietario se encuentran las de conceder el uso y el goce del predio objeto del contrato, no entorpecer ni estorbar dicho uso y goce; conservar el predio en las condiciones normales para su cultivo y explotación, hacer las reparaciones necesarias; responder ante el aparcerero por vicios ocultos; permitir a éste que aproveche el agua necesaria y suficiente para su labor, en caso de que se cuente con dicho recurso, así como respetar el derecho del tanto del aparcerero si al concluir el contrato, el predio va a darse nuevamente en aparcería. Por lo que corresponde al aparcerero, éste tiene la obligación fundamental de pagar, entregarle al que le ha dado el predio o los animales en aparcería, la parte proporcional que en los frutos deba corresponderle; de conservar el predio en el estado que lo reciba, sin alterar su forma o sustancia; usarlo y servirse del mismo para los fines del contrato; poner en conocimiento del propietario los daños causados que requieran de reparaciones así como informarle de los intentos de usurpación o de daños causados por terceros y, al término del contrato, devolver el predio.

De manera independiente a las obligaciones señaladas, deberán de considerarse las diferentes obligaciones específicas que las partes de común acuerdo establezcan, atendiendo a las peculiaridades de cada caso en particular.

Observación. Por lo que se refiere a la *mediería* –a que hace mención la Ley Agraria en su artículo 79– cabe mencionar que ésta es una modalidad que puede revestir el contrato de *aparcería*.

Al respecto, el Código Civil Federal no prevé la *mediería* como un contrato específico, no obstante que en la práctica los sujetos agrarios estén más familiarizados con dicho término.

La *mediería*, considerada como una modalidad que puede revestir el contrato de *aparcería*, tiene la peculiaridad de que tanto el *aparcerero* como el propietario se distribuyen los frutos o productos en partes iguales, de la misma manera que las aportaciones (semillas, insumos o implementos para la realización de las labores); de ahí la connotación de *mediería*.

Finalmente, se hace necesario aclarar que la principal diferencia entre el contrato de *aparcería* y el contrato de arrendamiento reside en que, si bien ambos contratos tienen en común el otorgamiento del uso de los bienes de que se trate, en este caso las tierras –en el *arrendamiento* la contraprestación es una cantidad de dinero específica– mientras que en la *aparcería* lo son los frutos o productos que se obtengan en la proporción que ambas partes hayan acordado.

Modelo 2

Contrato de *aparcería* rural o *mediería*

Contrato de *aparcería* rural agrícola que celebran, por una parte, el ejido (o comunidad): _____, municipio de _____, del estado de _____, representado por los señores

_____ y _____, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal (o de Bienes Comunales), respectivamente, y por la otra la empresa (o persona física) _____, representada (para el caso de una persona moral) por el _____, en su carácter de representante legal, a quienes en lo sucesivo se les denominará el *propietario* y el *aparcerero*, respectivamente, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones:

I. Declara el propietario:

1. Que fue creado mediante resolución presidencial de fecha _____, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha _____ y ejecutada con fecha _____.

Que por resolución presidencial de fecha _____, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* de fecha _____, fue beneficiado con la acción agraria de ampliación, la cual fue ejecutada con fecha _____ (si la hubiere).

La copia de dichas resoluciones se anexa al presente contrato como **anexo uno**.

2. Que es propietario de _____ hectáreas correspondientes a tierras de uso común.

3. Que es su intención celebrar el presente contrato con el *aparcerero* _____ respecto de _____ hectáreas de uso común de que es propietario, por lo que con fecha _____, celebró Asamblea general, con las formalidades exigidas para los asuntos que trata el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria.

4. Que en dicha Asamblea se autorizó la celebración del presente *contrato de aparcería*, que comprende _____ hectáreas de uso común (de riego, temporal, agostadero), las cuales están plenamente determinadas en el plano que se agrega al mismo como **anexo dos**.

5. Que sus representantes acreditan su personalidad con el acta de Asamblea en que fueron electos, de fecha _____ de _____ de 200__, personalidad que no les ha sido modificada, restringida ni revocada en forma alguna.

La copia de dicha acta se agrega al presente contrato como **anexo tres**.

6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en:



I. Declara el aparcerero:

1. Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable (ejemplo), debidamente constituida de conformidad con las leyes vigentes en la República Mexicana, acreditada mediante la escritura pública número _____ de fecha _____, pasada ante la fe del notario público número _____, Lic. _____, con ejercicio y residencia en la ciudad de _____, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la ciudad de _____ del estado de _____, bajo el número _____, volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____.

La copia de la escritura pública se adjunta al presente contrato como **anexo cuatro**.

2. Que la personalidad de su representante en el presente contrato se acredita con el poder otorgado al mismo, según escritura pública número _____ de fecha _____, pasada ante la fe de notario público número _____, Lic. _____, con residencia en _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de _____ del estado de _____, bajo el número _____, volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____, el cual no ha sido revocado ni modificado y para los efectos del presente contrato se adjunta como **anexo cinco**.

(Que en este acto comparece representándolo el C. _____, en su carácter de _____, lo que se acredita en la escritura pública a que hace mención el numeral 1 del presente apartado de declaraciones), para el caso de que la propia escritura de la sociedad identifique al representante.

3. Que entre sus objetivos sociales se encuentran... (se transcribirían y/o resumirían los objetivos establecidos en la escritura pública).

4. Que es de su interés suscribir el presente contrato con el propietario, respecto de _____ hectáreas de uso común, propiedad de este último, para que sean destinadas al cultivo(s) (aquí se determinaría el o los cultivos), a fin de obtener los beneficios de la producción que se logren y en contraprestación, el propietario reciba una parte proporcional de la misma.

5. Que conoce las modalidades a las cuales está sujeta la propiedad ejidal y lo que dispone la Ley Agraria en lo relativo a la celebración del presente contrato.

6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: _____.

III. Ambas partes declaran:

Que de conformidad a las declaraciones descritas, es su interés celebrar el presente contrato para los efectos de formalizar sus relaciones, en los términos de este instrumento.

Con base en lo anterior y con fundamento en los artículos 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 9 y 23, fracción V, 32, 33, 43, 45, 73 y 74 de la Ley Agraria; 25, fracción II, inciso h) y 36, fracción X del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; 2739 al 2751 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; 1, 2, 6, 10, 148, y 150 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 18, fracción XI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, de conformidad a las siguientes:

Ciáusulas:

PRIMERA. El *propietario* concede el uso y goce de _____ hectáreas de uso común de su propiedad (de riego, temporal o humedad) al *aparcerero* con el propósito de que éste siembre los siguientes cultivos (determinados). Superficie que presenta las siguientes medidas y colindancias:

Al norte _____ m

Al sur _____ m

Al este _____ m

Al oeste _____ m

SEGUNDA. El *propietario* se obliga a no entorpecer ni estorbar la labor del *aparcerero*, respecto de las tierras materia del presente contrato.

TERCERA. El *propietario* se obliga a proporcionar al *aparcerero*, con la debida anticipación y al inicio de cada ciclo agrícola (se determina en su caso si le corresponderá al propietario otorgar las semillas, cualquier otro insumo como fertilizantes o mano de obra, etc. y ello dependerá de los acuerdos que en lo particular asuman las partes, aunque puede darse el caso de que no aporte nada).

O bien: El *aparcerero* se obliga a proporcionarse por sí mismo las semillas, insumos e implementos agrícolas y mano de obra para efectuar las labores de cultivo y cosecha.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

CUARTA. El *propietario* conviene en mantener y conservar las tierras –materia del presente instrumento– en las condiciones normales para su cultivo, aprovechamiento y explotación, realizando las reparaciones y/o acondicionamientos que considere necesarios.

QUINTA. El *propietario* se obliga a responder al *aparcerero* de los perjuicios que se deriven de los vicios ocultos que existieran respecto de las tierras materia del presente contrato, siempre y cuando su existencia sea anterior a la suscripción de este instrumento.

SEXTA. El *propietario* autoriza al *aparcerero* proveerse del agua suficiente y necesaria para satisfacer los requerimientos de los cultivos que producirá (si fuera el caso y el núcleo de población agrario contara con dicho recurso).

SÉPTIMA. Al término del presente contrato, el *aparcerero* tiene el derecho del tanto para suscribir un nuevo contrato con el *propietario*, en caso de que éste tuviese otras proposiciones de *aparcería* con respecto a dichas tierras.

OCTAVA. El *propietario* tendrá derecho a recibir como contraprestación por la *aparcería* que otorga, el _____ por ciento de los productos derivados de la labor del *aparcerero* (en especie o en efectivo, de conformidad a los acuerdos de las partes, lo que dependerá del cultivo de que se trate; si por ejemplo el producto fueran fresas o flores, y el propietario no tuviera capacidad para refrigerarlas o comercializarlas de inmediato, lo recomendable es que reciba su parte proporcional en efectivo), correspondiéndole al *aparcerero*, el _____ por ciento, distribución que se deberá cubrir al término de cada ciclo agrícola.

Nota: De acuerdo con el artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, al *aparcerero* nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del 40 por ciento de la cosecha.

NOVENA. El *aparcerero* se compromete a dar a las tierras que le son otorgadas en *aparcería*, el uso y servicio que se acuerda en el presente contrato.

DÉCIMA. El *aparcerero* se obliga a hacer del conocimiento del propietario, los daños causados a las tierras objeto del presente instrumento, a fin de que proceda, cuando corresponda, a su reparación.

DÉCIMA PRIMERA. Para los efectos consignados en la cláusula que antecede, se entiende que el *propietario* procederá a la reparación de las tierras dadas en *aparcería*, siempre y cuando los daños que se causen no sean derivados de culpa, negligencia o mala fe del *aparcerero*.

DÉCIMA SEGUNDA. El *aparcerero* se compromete a dar aviso oportunamente al *propietario* respecto de los intentos de usurpación o daños causados o que pretendan

causar terceros respecto de las tierras materia del presente contrato, cuya omisión le obligará a pagar al *propietario* los daños y perjuicios que se ocasionen.

DÉCIMA TERCERA. El *aparcerero* se obliga a devolver al *propietario*, al término del contrato, las tierras materia del mismo, en las condiciones que las recibió.

DÉCIMA CUARTA. El *aparcerero* manifiesta su conformidad respecto a las obras y/o infraestructura o construcciones que efectúe en las tierras materia del presente contrato, que sean necesarias para cumplir con los objetivos del mismo, para que pasen al dominio del *propietario* al término del contrato.

DÉCIMA QUINTA. El *aparcerero* se obliga a dar aviso al *propietario*, con la anticipación debida, de que procederá a levantar la cosecha para los efectos de que éste verifique la producción obtenida.

En caso de que el *aparcerero* no dé el aviso correspondiente, se obliga a entregar al *propietario* la cantidad de los frutos o productos que, de acuerdo al presente contrato, fijen peritos nombrados por cada una de las partes, correspondiendo al *aparcerero* cubrir los honorarios de ambos peritos.

DÉCIMA SEXTA. Cuando el *aparcerero* abandone la siembra sin causa justificada, cederá tácitamente el derecho de recoger la cosecha al *propietario*.

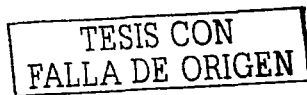
DÉCIMA SÉPTIMA. El *propietario* no podrá retener, de propia autoridad, todos o parte de los frutos o productos que le correspondan en los términos de este contrato, para garantizar lo que el *aparcerero* le deba por razón de la aparcería.

DÉCIMA OCTAVA. Si por causas ajenas a las partes, la cosecha se pierde por completo, el *aparcerero* no tiene la obligación de pagar las semillas e insumos que le haya proporcionado el *propietario*; si la pérdida de la cosecha fuera parcial, en proporción a esa pérdida quedará libre el *aparcerero* de pagar las semillas e insumos de que se traten (esta cláusula estaría condicionada sólo si el *propietario* en el contrato hubiese establecido dichas aportaciones).

DÉCIMA NOVENA. El presente contrato tendrá una duración de _____ ciclos agrícolas, a partir de su firma (prorrogable o no atendiendo a los acuerdos de las partes).

VIGÉSIMA. Son causas de terminación anticipada:

1. La voluntad expresa de cualquiera de las partes, debiendo notificarse por escrito a la otra (con un mes, ciclo agrícola, etcétera) de anticipación;
2. La siembra de cultivos distintos a los señalados en la cláusula primera;
3. Que el *aparcerero* abandone la siembra sin causa justificada, y



4. La existencia de caso fortuito o fuerza mayor que ponga término o suspenda las actividades objeto de este contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA. Para el caso de que una de las partes incumpla las obligaciones y compromisos que asume en el presente contrato, pagará a su contraparte, como pena convencional la cantidad de \$ (_____).

VIGÉSIMA SEGUNDA. En caso de suscitarse conflicto o controversia con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Unitarios Agrarios del domicilio del propietario (se recomienda dar siempre preferencia a los núcleos de población agrarios), renunciando desde este momento a la que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios futuros o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA TERCERA. El presente contrato surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscribe, mismo que podrá ser revisado, modificado o adicionado, previo acuerdo de las partes, lo que en todo caso se deberá hacer constar por escrito.

VIGÉSIMA CUARTA. El presente contrato será inscrito en el Registro Agrario Nacional.

Leído que fue, y debidamente enteradas del alcance y contenido legal de sus cláusulas, las partes firman el presente contrato, en tres ejemplares, en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de 200_.

(Las firmas serán igual al contrato de arrendamiento)

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Anexo 3

Reseña histórica

El territorio que hoy forma el estado de Querétaro, estuvo habitado por cuatro etnias: otomíes (Ñañhò), purépechas, huastecos y mexicas, más una serie de grupos llamados genéricamente chichimecas entre los que las crónicas señalan principalmente a pames y jonaces, quienes habitaban el territorio a la llegada de los españoles.

Querétaro en lengua Ñañhò es "Anda Maxei", que quiere decir "el mayor juego de pelota", y en purépecha es "Queréndaro", que significa "lugar de peñas". La zona arqueológica de Ranas, al sudoeste de la Sierra Gorda, representa el vestigio de asentamiento humano más antiguo del estado (siglo I) utilizado como centro ceremonial; en el siglo XIV se presume el asentamiento de mexicas, quienes fortificaron la parte superior de dos cerros para contener las invasiones de los purépechas y nómadas chichimecas del norte del territorio.

En la región sudoeste del hoy estado de Querétaro, las versiones apuntan que un personaje llamado "Kho-ni", castellanizado Conín, originario de Nopala, penetró pacíficamente en este territorio que dominaban los chichimecas, hasta un punto llamado "La Cañada", muy cerca a la actual capital. Comerció con los habitantes del lugar; se hizo amigo del encomendero Hernán Pérez de Bocanegra en 1529, quien logró su conversión, y fue bautizado con el nombre cristiano de Fernando de Tapia. Con su tío también cristianizado, Nicolás de San Luis Montañez, conquistó pacíficamente "Ixtacchichimecapan" el 24 de junio de 1531 y fundó en este lugar lo que es hoy la ciudad de San Juan del Río.

Posteriormente, el 25 de julio de 1531 en la Loma de Sangremal, donde actualmente se ubica el Convento de la Santa Cruz, se fundó el "Pueblo de Indios de Santiago de Querétaro", hoy capital del Estado, mismo que fue confirmado por Cédula Real del 23 de octubre de 1537.

Debido a lo benigno de su clima, sus recursos acuíferos y la riqueza de su tierra, Querétaro creció rápidamente, ya que desde aquellos tiempos era punto de tránsito obligado entre la capital y las poblaciones de las provincias del interior.

Durante el virreinato, esta región alcanzó tanta importancia comercial y agrícola que se le consideraba la tercera ciudad de Nueva España.

Durante la Independencia y por los acontecimientos políticos posteriores de que fue escenario, la atención se ha centrado en el estado de Querétaro, que fue testigo del origen y desenlace de grandes sucesos históricos en México. En el Teatro de la República, primeramente llamado Teatro Iturbide, fue discutida, aprobada y firmada la Constitución vigente, que fue promulgada el 5 de febrero de 1917 por Venustiano Carranza, jefe del ejército constitucionalista. La Constitución de 1824 lo incluyó como estado de la federación; en 1836 se constituyó como departamento de estado y finalmente en 1857 vuelve a su calidad de estado. Gran importancia tiene también Querétaro como sede del triunfo de la República en 1867, que concluye con la muerte del emperador Maximiliano, fusilado por órdenes del presidente Benito Juárez en el Cerro de las Campanas, junto con los generales Miramón y Mejía.

Ubicación geográfica

El estado de Querétaro está ubicado en el centro geográfico de la República mexicana, por su extensión es uno de los seis más pequeños del país, se encuentra entre las coordenadas:

20° 01' 16" y 21° 35' 38" latitud norte; 99° 00' 46" y 100° 35' 46" longitud oeste

Colindancia:

Al norte con el estado de San Luis Potosí; al este con el estado de Hidalgo; al sur con los estados de México y Michoacán, y al oeste con el estado de Guanajuato.

División política

La superficie del estado es de 11 mil 769 kms² que representan 0.6% de la superficie total del territorio nacional. En 1940 se encontraba dividido en once municipios y en 1941 se decretó la división de los seis de mayor extensión. En 1993, se modificaron los límites de los municipios de Querétaro, Corregidora y Huimilpan integrando así la división política actual en 18 municipios: Amealco, Pinal de Amoles, Arroyo Seco, Cadereyta, Colón, Corregidora, Ezequiel Montes, Huimilpan, Jalpan de Serra, Landa de Matamoros, El Marqués, Pedro Escobedo, Peñamiller, Querétaro, San Joaquín, San Juan del Río, Tequisquiapan y Tolimán. Querétaro, la ciudad capital, se ubica en el sureste del territorio estatal y se considera como una de las más importantes de la República por su gran tradición histórica y cultural. Es el núcleo urbano e industrial más grande del estado y está conurbada con las ciudades de El Pueblito y La Cañada, cabeceras de los municipios de Corregidora y El Marqués, respectivamente.

Orografía

Se encuentra conformado en su mayor parte por sierras y lomeríos de origen volcánico y sedimentario. Las diferentes formas de paisaje permiten distinguir tres grandes regiones:

Al norte la Sierra Madre Oriental (Sierra Gorda); al centro y sur el Eje Neovolcánico (Sierra Queretana); al centro oeste la Mesa del Centro.

La porción del Eje Neovolcánico que penetra en el estado se caracteriza por la presencia de valles fértiles, destacando la zona comprendida entre Querétaro y San Juan del Río. Por su parte, la porción queretana de la Sierra Madre Oriental, formada

casi en su totalidad por rocas calizas, presenta un proceso de disolución que originan formaciones cavernosas de gran atractivo natural; asimismo, su relieve es el más abrupto del estado, por lo que las diferencias en altitud se reflejan en los climas que permiten el desarrollo y distribución de las zonas boscosas. La tercera región del estado es la Mesa del Centro, la cual se caracteriza por presentar climas más secos al norte, quienes únicamente permiten el desarrollo de matorrales desérticos, entre los que se destacan nopales y cardones.

Hidrología

Se identifican dos vertientes hidrológicas: la del Golfo de México, que abarca una mayor extensión y comprende la cuenca del río Tamaoán en la que destaca como afluente el río Santa María y la cuenca del río Moctezuma con sus principales afluentes, los ríos Xichú, Extoraz, Tolimán, San Juan, Arroyo Zarco, San Ildefonso y Caracol; y la vertiente del Pacífico, que incluye las cuencas de los ríos Lerma y La Laja que ocupa la porción oeste del estado, donde los climas secos y semisecos determinan la presencia de corrientes poco caudalosas, como los ríos Querétaro, El Pueblito, Juriquilla, La Soledad y otros.

En cuanto a las aguas subterráneas, existen nueve zonas de explotación, que suman en conjunto una extensión de 3 mil 184 km² con una extracción anual de 749 millones de metros cúbicos. La infraestructura para aprovechar el agua subterránea se compone de mil 636 pozos profundos activos, cinco manantiales de importancia: Taxhidó en Cadereyta; Concá, El Salitrillo y Ayutla en Arroyo Seco, y el de Higuera en Peñamiller; así como 134 pequeños manantiales.

El escurrimiento medio anual estatal es de mil 993 millones de metros cúbicos. Para el manejo y aprovechamiento de las aguas superficiales, hay en la entidad 71 presas;

las más importantes son: Constitución 1917; San Ildefonso; Centenario, y La Llave, todas ellas situadas en la subcuenca del río San Juan.

Además, Querétaro cuenta con pequeños almacenamientos y bordos para riego de auxilio y abrevadero, que tienen una capacidad útil de 297 millones de metros cúbicos.

El volumen anual de aprovechamiento, tanto de fuentes superficiales como subterráneas, es del orden de 980 millones de metros cúbicos, de los cuales el sector agropecuario demanda 80%, que beneficia a 67 mil 635 hectáreas, en tanto que 14% se canaliza a agua potable y servicios, y restante se destina a la industria.

Clima

El estado muestra diversos tipos de climas: templados subhúmedos en el Sur. Su temperatura media anual oscila entre 12 y 18 °C. Abarca los municipios de Amealco, Huimilpan y Pedro Escobedo.

Secos y semisecos del Centro. Su temperatura media anual oscila entre 7° y 25 °C. Abarca los municipios de Querétaro, Corregidora, El Marqués, Ezequiel Montes, Cadereyta, Tequisquiapan, San Juan del Río, Colón, Peñamiller y Tolimán.

Cálidos y semicálidos del Norte. Su temperatura media anual oscila entre 14 y 28 °C. Abarca los municipios de Arroyo Seco, Jalpan de Serra, Pinal de Amoles, Landa de Matamoros y San Joaquín.

Tipo de suelos

Como resultado de su complicada estructura orográfica, en el estado existen diversos tipos de suelos en la parte sur, predominan los del tipo feozem, vertisol y litosol, frecuentemente pobres en materia orgánica, de fertilidad baja a moderada, excepto los que se presentan en los valles de San Juan del Río, Querétaro, Pedro Escobedo,

El Marqués y Corregidora, que se han formado con materiales de origen residual, aluvial y coluvial; son profundos, planos o con poca pendiente y de fertilidad adecuada para la producción agrícola intensiva; sin embargo, esta actividad está siendo desplazada por el crecimiento de las zonas urbanas e industriales.

En la porción central del estado se cuenta con suelos delgados, frecuentemente con menos de 50 cm de profundidad, limitados por un sustrato rocoso o por tepetate. Los tipos más representativos en esta zona son los luvisoles, rendzinas, regosoles y feozems, cuya principal capacidad es la actividad pecuaria. Dadas las condiciones climáticas y topográficas de la zona, el uso agrícola tiene fuertes limitaciones para su desarrollo. En la región montañosa, al norte del estado, los suelos se han derivado de rocas sedimentarias fundamentalmente calizas; los tipos de suelos que se presentan son litosoles, luvisoles, rendzinas y cambisoles; son someros, de textura fina, baja fertilidad y subyacen a una capa de roca o tepetate, localizándose, además, en lugares de pronunciadas pendientes, por lo que su utilización para la actividad agrícola es mínima siendo más conveniente utilizarlas para el desarrollo forestal y pecuario.

Los efectos de la erosión hídrica del suelo son particularmente notorios y severos en muchas zonas de las regiones de Amealco, Huimilpan y San Juan del Río, así como en otras partes del estado en que predomina el feozem. Alteradas de manera igualmente importante, se observan algunas tierras de tipo luvisol de las zonas de Pinal de Amoles, San Joaquín y Landa de Matamoros.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN