



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

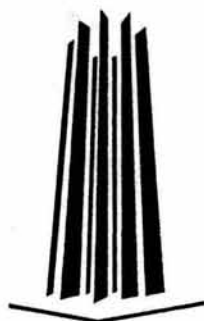
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ARAGÓN**

**“ADICIÓN AL ARTÍCULO 75 DE LA LEY  
AGRARIA SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA  
LA APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO CAMÚN  
A UNA SOCIEDAD MERCANTIL Y EL  
REGISTRO AGRARIO NACIONAL”**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A:  
ERICKA KAROL NAVA GARCÍA**

**ASESOR: LIC. DAVID JÍMENEZ CARRILLO**



**MÉXICO**

**2004**



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.

***A Dios,  
por la vida y sus grandes bendiciones.***

***A la Universidad Autónoma de México,  
por haberme abierto sus puertas.***

***A la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Aragón,  
por mi formación académica.***

***A mis padres,  
por su ejemplo, sustento y amor.***

***A mis abuelos,  
por el cariño que siempre me brindaron.***

***A mis hermanos,  
por su ayuda incondicional.***

***A quien amo,  
por su aliento.***

***A mis amigos,  
por su apoyo en la elaboración de este trabajo.***

***A mi asesor,  
por su orientación y apoyo.***

**“ADICIÓN AL ARTÍCULO 75 DE LA LEY AGRARIA  
SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA APORTACIÓN DE  
TIERRAS DE USO COMÚN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL Y  
EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL”**

**INDICE**

PAG.

**INTRODUCCIÓN**

I

**CAPÍTULO PRIMERO**

**ANTECEDENTES DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN MÉXICO**

|  |    |
|--|----|
| Antecedentes de la Tenencia de la Tierra en México | 1  |
| 1.1 México Prehispanico                            | 2  |
| 1.2 Época Colonial                                 | 8  |
| 1.3 Época Independiente                            | 16 |
| 1.4 La Reforma                                     | 21 |
| 1.5 Revolución                                     | 26 |
| 1.6 Época Contemporánea                            | 33 |



## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

|  |    |
|--|----|
| Consideraciones Generales                            | 42 |
| 2.1 Derecho Agrario                                  | 43 |
| 2.2 Ejido  | 46 |
| 2.3 Comunidad  | 52 |
| 2.4 Tierras al Interior del Ejido y/o Comunidad      | 56 |
| 2.4.1. Tierras de Asentamiento Humano                | 57 |
| 2.4.1.1. Zona de Urbanización                        | 60 |
| 2.4.1.2. Fundo Legal                                 | 62 |
| 2.4.1.3. Reserva de Crecimiento                      | 64 |
| 2.5 Tierras de Uso Común                             | 69 |
| 2.6 Tierras Parceladas                               | 71 |
| 2.7 Delimitación de las Tierras Ejidales y/o Comunes | 76 |

## **CAPÍTULO TERCERO.**

### **LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE**

|  |     |
|--|-----|
| Legislación Vigente Aplicable                              | 85  |
| 3.1 Artículo 27 Constitucional                             | 85  |
| 3.2 Ley General de Sociedades Mercantiles                  | 90  |
| 3.3 Ley Agraria de 1992                                    | 92  |
| 3.4 Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional      | 116 |
| 3.5 Circular DJ/1.1.2.10/1 expedida el 10 de septiembre de | 118 |

|  |     |
|--|-----|
| 1997, vigente a partir del 19 de septiembre de 1997        |     |
| 3.6 Manual de Procedimientos del Registro Agrario Nacional | 120 |

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL**

|   |     |
|---|-----|
| El Registro Agrario Nacional  | 125 |
| 4.1 Objetivos del Registro Agrario Nacional   | 125 |
| 4.2 Estructura Orgánica del Registro Agrario Nacional                                     | 127 |
| 4.3 Funciones del Registro Agrario Nacional según lo estipulado en la Ley Agraria Vigente | 129 |
| 4.4 Normas y Organización del Registro Agrario Nacional                                   | 131 |
| 4.5 Competencia de sus Unidades Administrativas   | 140 |

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA LA APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL**

|   |     |
|---|-----|
| Procedimiento Registral para la Aportación de Tierras de Uso Común a una Sociedad Mercantil | 152 |
| 5.1 Derecho Registral   | 152 |
| 5.2 Procedimiento Registral   | 154 |

|   |     |
|---|-----|
| 5.2.1 Principios Registrales  | 158 |
| 5.2.2 Sistema Registral   | 170 |
| 5.3 Folio Agrario   | 173 |
| 5.4 Sociedades Mercantiles  | 177 |
| 5.5 Procedimiento para la Aportación de Tierras de Uso Común a una Sociedad Mercantil   | 185 |
| 5.6 Adición al artículo 75 de la Ley Agraria la fracción que disponga una duración de tres años como socios al Núcleo Agrario | 195 |
| 5.7 Modificación a la Circular No. DJ/1.1.2.10/1 y al Manual de Procedimientos del Registro Agrario Nacional                  | 199 |
| <b>CONCLUSIONES</b>   | 202 |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b>   | 208 |
| <b>ANEXOS</b>   | 212 |

## INTRODUCCIÓN

Este trabajo habla del procedimiento para la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, previsto por el artículo 75 de la Ley Agraria, facultad que tiene la asamblea como máximo órgano de representación en el ejido y comunidad, y que se ha visto afectada por los inversionistas privados, que dando una mala interpretación a esta legislación, han tomado este procedimiento como una alternativa viable para transformar la propiedad social a propiedad privada, buscando con ello un beneficio propio, desfavoreciendo al núcleo agrario, ya que en un elevado porcentaje una vez celebrada la asamblea del acuerdo de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, inscrita esta en el Registro Agrario Nacional y constituida la sociedad, son adquiridas en su totalidad las acciones o partes sociales pertenecientes a los ejidatarios en lo individual, o al ejido como persona moral, por los inversionistas a un bajo costo. ~

Al respecto, se aborda los antecedentes, históricos, sociológicos y políticos en México, ya que han dado a su derecho agrario una importancia progresiva, que se ha desarrollado paralelamente con su devenir social, logrando con ello un conocimiento certero y una evaluación de lo acontecido.

Por las contrastantes etapas por las que ha pasado nuestro país, de índole histórico, jurídico, económico, sociológico y político se ha conformado nuestro Derecho Agrario, es por esa razón que en el

capítulo segundo, se tratan las consideraciones generales de este Derecho, como son el ejido, la comunidad, las tierras a su interior y la delimitación de estas.

El capítulo tercero a fin de fundamentar nuestro tema principal, tratamos lo relativo con la legislación vigente aplicable, analizando todos y cada uno de las artículos relacionados con la aportación de tierras, que tiene su principal fundamento en el artículo 27 de nuestra Carta Magna, así como lo relativo al tema en la Ley General de Sociedades Mercantiles, Ley Agraria, Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, la circular emitida por éste al respecto y su manual de procedimientos.

En cuanto al capítulo cuarto, se relaciona con el Registro Agrario Nacional, como una Institución pública, cuya función principal consiste en dar publicidad a los actos y documentos inscritos, con el propósito de evitar la clandestinidad, la simulación y el engaño, otorgando autenticidad y seguridad a todas las relaciones jurídicas de las mismas.

El eje central de nuestro trabajo de investigación es el procedimiento registral para la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, del que hablamos en el capítulo quinto, que trata del conjunto de actos, formas y formalidades concatenados entre si y de necesaria observancia para que dicha aportación de tierras, prevista por nuestra ley agraria, alcance la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral, otorgando con ello certeza y seguridad jurídica a cada uno de los actos mencionados y a los sujetos de derechos que los

celebran, esto es tanto al ejido, ejidatarios e inversionistas; y con la finalidad de solucionar el problema de la enajenación prematura de las acciones o partes sociales producto de la aportación y para una verdadera capitalización del campo mexicano, concluimos con la propuesta de la necesidad de adicionar una fracción al artículo 75 de la Ley Agraria, que prohíba la venta prematura de acciones.

## CAPÍTULO PRIMERO

### ANTECEDENTES DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN MÉXICO

El problema agrario en México es una cuestión de carácter socioeconómico, manifestada en la realidad del país, a través de una regulación inadecuada, inconveniente y perjudicial en las formas de tenencia de la tierra y en los deficientes y anticuados sistemas de explotación.

Los antecedentes históricos, sociológicos y políticos en México, le han dado a su Derecho Agrario una importancia progresiva que se desarrollo paralelamente con su devenir social<sup>1</sup>.

Por lo que es conveniente entrar al estudio del Derecho Agrario a través de la historia, a fin de lograr un conocimiento certero y lograr con ello una evaluación de lo acontecido.

La forma de tenencia de la tierra desde el punto de vista histórico, no es sino el instrumento para la apropiación de los recursos agrícolas, conforme a las exigencias de las fuerzas económicas, culturales y políticas, de la sociedad, y en ese sentido es más bien efecto de utilización de la tierra<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario en México, 15 ed, Ed. Porrúa, México, 2002, p. 4

<sup>2</sup> LUNA ARROYO, Antonio. Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1982, p. 831

## **1.1 MÉXICO PREHISPANICO.**

En el México prehispánico convivieron formaciones políticas sociales y tradiciones culturales distintas. Varias grandes civilizaciones neolíticas se sucedieron en el territorio actualmente ocupado por México y los demás países centroamericanos. Sin embargo no se tiene mayor conocimiento sobre la tenencia de la tierra en muchas de nuestras culturas, pero sí de la cultura Azteca.

### **1.1.1 Los Olmecas.**

Esta cultura es considerada como la madre de la civilización, floreció entre el siglo IX y I a.C. y se estableció en la zona sur del estado de Veracruz y al oeste del de Tabasco, sobre el Golfo de México.

Por más de un milenio los olmecas desarrollaron y fincaron las bases para el futuro de mesoamérica, marcan la etapa que se conoce como período preclásico, cuando se manifiestan las desigualdades sociales de las primeras culturas complejas.

Los olmecas conformaron una sociedad bien integrada y estructurada jerárquicamente. Este desarrollo se basó en los cambios en la producción, la tecnología agrícola se intensificó para mantener a un grupo cada vez mayor de personas desligadas a la producción de alimentos, como lo fueron los gobernantes, los sacerdotes y los artesanos. Colateralmente diseñaron estrategias adoptivas que utilizaron para explotar mejor su ambiente y tomar ventaja de su excelente



posición geográfica, la cual fue la clave para las comunicaciones y el comercio.

Su economía se basó en la agricultura intensiva, la caza, la pesca y la recolección. Fueron excelentes artesanos y realizaron un extensivo intercambio con regiones muy distintas en Mesóamérica, llegando a influir en las manifestaciones religiosas de éstas<sup>3</sup>.

No se sabe mucho de los aspectos jurídicos de esta cultura, las grandes tareas públicas sugieren la existencia de esclavos o, cuando menos a una plebe sometida a una elite.

### **1.1.2 Los Mayas**

Los mayas se asentaron en los actuales estados mexicanos de Yucatán, Campeche, Quintana Roo, Tabasco y un área de Chiapas; así como Belice, Guatemala, algunas zonas de Honduras y El Salvador.

El período clásico, comprendido entre los años 250 y 900, coincidió en una etapa en que la civilización maya alcanzó tanto sus máximas realizaciones científicas y técnicas como unos niveles de complejidad social y política.

Los centros cívicos ceremoniales fueron ocupados por las elites, las cuales controlaban y centralizaban la vida de los mayas.

---

<sup>3</sup> [mx.Geocities.com/nahuiehekat/olmecas.htm](http://mx.Geocities.com/nahuiehekat/olmecas.htm)

En el Nuevo Imperio, cada ciudad-estado fue gobernada por un halach uinic o ahua, esta dignidad pasaba casi siempre de padre a hijo mayor, con ayuda de un consejo de nobles y sacerdotes, el ahau dirigía la política interior y exterior del Estado, incumbiendo a él también el nombramiento de los bataboob, administradores y jueces, con funciones militares y religiosas, de las aldeas adscritas a su ciudad-estado. Nobles, sacerdotes, comerciantes y artesanos fueron sostenidos por la gran masa de agricultores, que pagaba tributos al halach uinic y llevaba una corriente constante de regalos a los demás nobles y sacerdotes. Debajo de esta clase encontramos a los esclavos, producto de la guerra, de la venta de niños, o seres que habían nacido como tales<sup>4</sup>.

### **1.1.3 Los Aztecas.**

El imperio azteca que llegaba hasta los océanos Pacífico y Atlántico y hasta Oaxaca y Yucatán, formo una alianza con los señoríos de Texcoco y Tacuba creando lo que se conoció como la Triple Alianza, bajo el mando de notables militares. En este Imperio las diferencias de las categorías sociales eran muy acentuadas, la cúspide de la sociedad era ocupada por una minoría de familias: los pipiltln que eran miembros de la nobleza hereditaria y que desempeñaban los puestos más altos del gobierno, el ejército y el sacerdocio.

Los nobles escogían dentro de su propio grupo a un jefe supremo a quien llamaban tlatoani, que en náhuatl significa “el que habla”.

---

<sup>4</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Introducción al Estudio del Derecho, 8 ed., Ed. Porrúa, México, 1998, pp. 13-15

Otros grupos que disfrutaban de privilegios eran los comerciantes de largas distancias, quienes servían al gobierno como embajadores y espías. También eran muy respetados los artesanos notables, los médicos y los maestros verdaderamente sabios.

El grupo social más numeroso era el de los macehualtin, dedicado a la agricultura y a los oficios comunes, trabajaban la tierra en unidades familiares y se quedaban con el producto obtenido, pero la tierra misma era propiedad de los habitantes del barrio o calpulli<sup>5</sup>.

La organización de los aztecas debido a su alto desarrollo, en donde la actividad principal fue la guerra, posibilitó la imposición de su sistema de vida, que se tradujo a un régimen jurídico de propiedad.

La importancia que se le dio a la organización de la propiedad rústica, reflejaba claramente la diferencia de clases, las desigualdades políticas, económicas y sociales que prevalecieron durante la existencia originaron diversos conflictos, por tal motivo el único dueño absoluto de la tierra era el tlatoani y cualquier forma de propiedad dimanaba de él.

La propiedad se dividía en:

- a) propiedad de los aristócratas o individual,
- b) propiedad comunal o del pueblo y
- c) propiedad pública o colectiva.

---

<sup>5</sup> <http://www.elbalero.gob.mx/historia/hm/conquista/aztecas.htm>

### 1.1.3.1 Propiedad de los Aristócratas o Individual.

Este tipo de propiedad se clasifica en cinco formas de tenencia de la tierra las cuales son:

**Pillallis.** Propiedad de los nobles, eran aquellas tierras de cultivo, cuyas medidas no podían ser precisadas y que eran adjudicadas a estos en lo individual por parte del señor de los mexicas, estas solo podían ser vendidas a otros con el mismo grado social, de lo contrario existía la invalidez del acto y la consecuencia se traducía en la pérdida de la propiedad.

**Tecpillallis.** Esta propiedad se otorgaba a los caballeros, antiguamente se les llamaba tecpatlanca o jefe supremo, y asimismo eran tierras que poseían los beneméritos.

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

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

**Yaotlalli o Yahuatlalli.** Superficie de tierra que los guerreros conquistaban, de los que posteriormente el rey disponía como su propiedad, es decir eran aquellas que no se les daba un destino específico encontrándose a disposición de los nobles.

### **1.1.3.2 Propiedad Comunal o del Pueblo.**

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

**Calpilli.** Barrio de gente conocida o linaje antiguo, estas organizaciones detentaban la posesión de cierta superficie denominada calpulli, asignada para su explotación a un jefe de familia residente del barrio, para subsistencia de su familia, la cual tenía la obligación de cultivarla y no abandonarla para no perderla, para ser titular se exigía el parentesco entre los residentes del barrio.

**Altepetlalli.** La palabra altepetlalli, significa “tierra de pueblo”, es decir eran superficies de cultivo cuyo goce era general, eran tierras que se encontraban dentro de los barrios, trabajadas colectivamente por los comuneros en horas determinadas y sin perjuicio de los cultivos de sus

parcelas y explotadas para que con el producto de ellos se cubrieran los tributos.

### **1.1.3.3 Propiedad Publica o Colectiva.**

Eran aquellas superficies de cultivo que no pertenecían a ninguna persona en lo particular y eran trabajadas por los habitantes de los barrios en que se encontraban y su producción se destinaba al sostenimiento de la casa real, los templos y de los guerreros en tiempo de guerra.

**Tlatocalli o Propiedad del Tlatoani.** Significa tierra del señor, el monarca o rey era el que destinaba el dominio absoluto sobre este tipo de tierras ya que algunas las había obtenido de manera personal, mientras que otras le pertenecían debido a su calidad de monarca.

## **1.2 ÉPOCA COLONIAL**

A principios del siglo XVI, dos grandes corrientes se encontraron en México. La primera una civilización neolítica, en su aspecto jurídico de carácter predominante azteca; y la segunda, la civilización hispánica, en cuyo derecho las influencias románicas se mezclaban con restos de derechos germánicos, normas canónicas, mucha reglamentación monárquica e inclusive rasgos arábigos<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> FLORIS MARGADANT, Guillermo. Ob. Cit p. 28

Las primeras preocupaciones de la corona española se centraron en el establecimiento de reglas para ordenar la ocupación y el manejo de territorios conquistados, para ello se dictó medidas que organizaban a los pueblos españoles.

### **1.2.1 Leyes de Indias.**

Las normas de derecho indiano, a menudo solo experimentales, tentativas y frecuentemente orientadas hacia un caso especial, pero susceptibles de aplicarse por analogía a casos semejantes.

Varias normas se destacan por su gran importancia las cuales se encuentran compiladas en la "Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias de 1680", las cuales constaban de nueve libros:

Libro I. Se refiere a la Iglesia, los clérigos, los diezmos, la enseñanza y la censura.

Libro II. De las normas en general, del Consejo de Indias, las audiencias y el Juzgado de Bienes de Difuntos.

Libro III. Trata del Virrey y de los asuntos militares.

Libro IV. Sobre los descubrimientos de nuevas zonas, el establecimiento de centros de población, el derecho mundial, las casas de moneda y obrajes.

Libro V. Contiene normas sobre gobernadores, alcaldes, mayores, corregidores y cuestiones procesales.

Libro VI. Esta dedicada a los problemas que surgen en relación con el indio; las reducciones de indios, caciques, repartimientos, encomiendas y normas laborales.

Libro VII. Se refiere a normas morales y penales.

Libro VIII. Normas fiscales.

Libro IX. Reglamenta el comercio entre la Nueva España y la metrópoli.

### 1.2.2 Bulas Papales.

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

Para tales efectos se delimitaron los espacios que en lo sucesivo le pertenecían a España: *“... más de nuestra mera libertad, y de cierta ciencia y de la plenitud, del poderío apostólico, todas las islas y tierras firmes halladas y que se hallaren descubiertas, y que se descubrieren hacia el Occidente y Mediodía fabricando y componiendo una línea del Polo Artico, que es el Septentrional al Polo Antártico, que es el Mediodía; ora que se hayan hallado islas y tierras firmes, ora se hallen hacia la India o hacia cualquiera parte la cual línea diste de cada una de las islas que vulgarmente se dicen Azores y Cabo Verde, cien leguas hacia el Occidente y Mediodía ... y os las asignamos con todos los señoríos, ciudades, fortalezas, lugares, villas derechos jurisdicciones y todas sus pertenencias, por el tenor de las presentes las damos, concedemos y asignamos perpetuamente a vos y a los reyes de Castillo y de León, vuestros herederos y sus sucesores: y hacemos, construimos y*



*deputamos a vos y a los dichos vuestros herederos y sucesores Señores de ellas con libre, lleno y absoluto poder, autoridad y jurisdicción...<sup>7</sup>.*

Con la tercera Bula se establece el respeto a las posesiones y propiedades de las tierras descubiertas por Portugal, de las que de igual manera les fueron donadas por semejante concesión apostólica<sup>8</sup>. Estas Bulas no dejaron claro el ámbito territorial español y portugués, lo que condujo a los Reyes de España y Portugal a celebrar el tratado de Tordesillas del 7 de junio de 1494, en donde se precisa que la línea se correría a la parte más occidental de los archipiélagos, en este caso el Cabo Verde y, además se amplía la distancia de las cien leguas a trescientas setenta leguas portuguesas.

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

### **1.2.3 Otros y Justos Títulos.**

De la ley de 1519 denominada "Que las Indias Occidentales estén siempre unidas a la Corona de Castilla y no se puedan enajenar" y la cual sostenía que: *"El Emperador D. Carlos de Barcelona a 14 de septiembre de 1519, etc. Por donación de la Santa Sede Apostólica y otros justos y legítimos títulos, somos señores de las Indias Occidentales, islas y tierra firme del Mar Océano, descubiertos y por*

<sup>7</sup> FABILA, Manuel. *Cinco Siglos de Legislación Agraria (1493-1949)*, Tomo I, Ed. Harsa S.A., México, 1990, p. 2

<sup>8</sup> MEDINA CERVANTES, José Ramón. *Derecho Agrario*, Ed. Harla, México, 1987, p. 47

*descubrir, y estén incorporados a nuestra Real Corona de Castillo...*" de ella se desprende la existencia de otros importantes argumentos elaborados para justificar los derechos de propiedad de la corona, considerando la ocupatio, la prescripción positiva y el derecho de conquista.

### **Tipos de Propiedad en la Colonia.**

Los diversos tipos de propiedad eran básicamente los que constituían la propiedad individual, intermedia y colectiva.

#### **Propiedad Individual.**

**Mercedes Reales.** Concesión de tierras a conquistadores y colonizadores generalmente con carácter provisional y sujetas a ulterior confirmación por parte de la misma corona.

**Caballerías.** Medida de tierra que se otorgaba a un soldado de caballería quienes prestaron una mayor utilidad en la conquista, aunque hay varias opciones, generalmente se considera que su superficie real ascendía a las 300 hectáreas.

**Poenias.** Medida de tierra que se mercedebaba a un soldado de infantería, y que era una quinta parte de la caballería.

**Suertes.** Las suertes eran tierras de propiedad y usufructo individual, esto es un solar para la labranza que se destinaba a cada colono que se integraba a una capitulación, generalmente con una superficie de diez hectáreas<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> LEMUS GARCIA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1991, p. 88

**Confirmaciones.** Se constituyeron gracias a la validación final de los mercedes reales, también se aplicaron a favor de quienes carecían de un título legal debidamente expedido y fundado, o que su título fuere defectuoso, que contuviere datos erróneos o para aquellos que con títulos legales y correctos poseyeran excedencias.

### **Propiedad de tipo mixto.**

**Composiciones.** Por la Ley XX de 1589, Felipe II, instituyó las composiciones con fines primordiales, por un lado la regularización de la tenencia de la tierra que ordenara el caos existente y permitiera un mejor control para efectos impositivos y la obtención de beneficios económicos.

**Capitulaciones.** Eran concesiones a empresarios que la corona otorgaba con el fin de colonizar ciertos territorios o fundar una o varias poblaciones a cambio de entregarles en propiedad determinada cantidad de tierra.

### **Propiedad de Tipo Colectivo o Comunal.**

**Fundo Legal.** Terreno donde se asentaba la población consistente en el casco del pueblo con su iglesia, edificios públicos, plazas y casas de los pobladores, con una extensión de 600 varas a los cuatro vientos a partir de la iglesia ubicada en el centro.

**Ejido y Dehesa.** El ejido era el campo o tierra que estaba a la salida del lugar y no se labraba, era común a todos los vecinos; la dehesa se localizaba igualmente y servía para el pastoreo de ganado de la población, ambos eran de aprovechamiento colectivo y no podían ser enajenados.

**Bienes de Propios.** Esta institución reúne las características del altepetlalli, ya que su aprovechamiento se dedicaba a sufragar los gastos públicos. Los bienes de propios integraban el patrimonio de los ayuntamientos, por lo cual no podían ser transmitidos.

**Tierras de común repartimiento.** Eran tierras bajo la autoridad del ayuntamiento que se otorgaban para la explotación individual.

**Montes, Pastos y Aguas.** Carlos V. mediante Cédula Real de 1553, declaró de explotación comunal a los montes, pastos y aguas en virtud de la importancia que ya en aquella época se otorgaba a la ganadería.

**Propiedad del Clero.** El sistema español de tenencia de la tierra contenía disposiciones que prohibían la adquisición de inmuebles; un ejemplo de ello es la Ley de Alfonso VII. En la Nueva España Carlos V, ratificó esta disposición mediante la Ley X del 27 de octubre de 1535<sup>10</sup>, aún cuando se le otorgó una superficie para la construcción de templos y monasterios, objetivo que no fueron respetados, ya que las órdenes eclesiásticas comenzaron a adquirir grandes extensiones de tierra mediante diversos medios.

#### **1.2.4 Régimen de Explotación Agrícola.**

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

---

<sup>10</sup> FABILA, Manuel. Ob Cit. p 12

fuerzas fueron la encomienda y la esclavitud, de los cuales nos es imprescindible hablar.

**La Encomienda.** Sus orígenes se remontan a fines del siglo XV, donde nace conjuntamente con el repartimiento de indios; es así, que tanto en las Instituciones de Granada de 1501 como en las complementarias de 1503, se ordenaba que los indígenas se redujeran a pueblos regidos por un capellán para el pago de los diezmos reales y eclesiásticos; pero lo importante de estas instituciones fue que declaraban que convenía *“que los cristianos se sirviesen en esto de los mismos indios, pero que los indios no sean maltratados como hasta ahora”*, la primera disposición real a este respecto fue dictada por Fernando V. en 1509, en la Ley I de Indias, tit. VIII, libro IV que indica *“... delantando, gobernador o pacificador en quien esta facultad resida, reparta a los indios entre los pobladores...”*<sup>11</sup>. El 26 de junio de 1523 Carlos V instruyó a Hernán Cortéz, sobre el trato que debían darle a los naturales y para que ya no se hiciera repartimiento de hombres y se dispuso que los indios rindieran vasallaje pagando una moderada cantidad de frutos de la tierra.

**La Esclavitud.** Esta institución apareció en forma coetánea a la conquista, basada únicamente en dos razones: guerra justa y rebelión religiosa.

La corona, en las Leyes de Indias, dispuso prohibir el sometimiento de los aborígenes; sin embargo ello no ocurrió con respecto a los negros, que fueron objeto de esclavitud.

---

<sup>11</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. Ob. Cit. p. 12

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

### 1.3 ÉPOCA INDEPENDIENTE.

Una de las causas de la guerra de independencia se encuentra en la injusta distribución de la propiedad agraria, en donde el acaparamiento de tierras por parte de los españoles, vino a determinar el estado de miseria de los indios, provocando el malestar social, por lo que durante el periodo de 1810 a 1821, tanto los insurgentes como los realistas emitieron diversas disposiciones tendientes a mejorar la condición indígena.

La primera disposición fue dada por Don José María Morelos el 17 de noviembre de 1810, la cual se llamó "Disposición aboliendo la esclavitud y que los indios percibieran las rentas de sus tierras".

Que determinaba *"... no se nombran en calidad de indios, mulatos ni casta, sino todos generalmente Americanos. Nadie pagara tributos, no habrá esclavos en lo sucesivo, y todos los que los tengan, sus amos serán castigados..."*<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> FABILA, Manuel. Ob. Cit. p. 63

El iniciador de la lucha insurgente dictó la primera orden o decreto con contenido netamente agrario, el cual fue promulgado por Don Miguel Hidalgo y Costilla, el 5 de diciembre de 1810 denominado Renta de tierras indígenas y entrega de éstas, en donde se disponía:

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

Bajo las influencias de las nuevas corrientes socio políticas provenientes principalmente de Europa y de los Estados Unidos, Don José María Morelos plasmó su pensamiento socio liberal para la Nueva España, en proceso de independencia en el documento denominado Sentimientos de la Nación.

Fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de septiembre de 1813, el cual sirvió como antecedente directo a la Constitución de Apatzingán, en este ordenamiento Morelos construyó los cimientos de una verdadera reforma la que consistía en que muchos trabajen un pedazo de tierra que pudiera asistir con su esfuerzo parcial y no que uno solo se dedique al cultivo de una gran propiedad<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> MANZANILLA SHAFER, Víctor. Reforma Agraria Mexicana. Ed. Porrúa, México, 1977, p. 81.

La Constitución de Apatzingán promulgada el 22 de octubre de 1814 en su artículo 35, en el cual, por primera vez, se prescribe un absoluto respeto para la propiedad, prohibiéndose expresamente los despojos que de hecho, o encubriéndolos de apariencias legales, dicho ordenamiento determinaba *“Ninguno debe ser privado de la menor porción de lo que posea, sino cuando lo exija la pública necesidad, pero en este caso tiene derecho a la justa compensación.”*

### **1.3.1 Disposiciones Agrarias del México Independiente.**

El México Independiente comprende del año de 1821 al 1824, es decir del año de la consumación de la Independencia hasta el inicio de la Reforma.

A partir de que nuestro país se perfilo como un estado autónomo la problemática agraria se contemplo como la defectuosa distribución de la tierra y la defectuosa distribución de los habitantes sobre el territorio.

Sin embargo únicamente se trato de resolver la problemática sobre la distribución de los habitantes, para lo que se expidieron un gran número de ordenes, reglamentos y leyes de colonización interna.

### **1.3.2 Decreto Sobre Colonización de Don Agustín de Iturbide.**

Este decreto fue emitido el 4 de enero de 1823, el cual señalo que todo empresario que trajera por lo menos hasta 200 familias, se les daría como pago tres haciendas y las labores; estableció que a los colonos se



les daría por lo menos una labor o un sitio para ganado, según la actividad campesina a que se dedicaran; se hizo una declaración general en el sentido de que el "principal objeto de las leyes en todo gobierno libre debe aproximarse en lo posible a que las actividades estén igualmente repartidas, tomando el gobierno en consideración lo prevenido en esta ley, para procurar que aquellas tierras que se hallaren acumuladas en grandes proporciones en una sola persona o corporación y que no pudiera cultivarlos fueran repartidas entre otras, indemnizando a los propietarios su justo precio a juicio de peritos".

Por la abdicación del Emperador del 7 de abril de 1823. El 11 siguiente quedó suspendido el decreto mencionado<sup>14</sup>.

### **1.3.3 Constitución de 1824.**

Esta constitución fue promulgada el 4 de octubre de 1824, se le reconoce como la primera Ley Constitucional mexicana, su función primordial fue establecer los aspectos y lineamientos generales que orientarían la elaboración de una nueva Constitución, así mismo mientras ésta no fuese sancionada, sus principios regirían con fuerza de ley, hasta el año de 1830, según el artículo 166 de la misma, a este respecto surgieron infinidad de propuestas de modificaciones las cuales no llegaron a suceder toda vez que nunca fueron votadas en el Congreso, motivo por el cual se conservó intacta hasta su abrogación en 1835.

---

<sup>14</sup> México a través de los Siglos. Tomo IV, 11 ed., Ed. Cumbre S.A., México, 1974, p. 93.

### 1.3.4 Constitución de 1836 (Las Siete Leyes Constitucionales)

Esta ley reconoce claramente influencias del centralismo conservador, por lo cual constituye el primer antecedente legislativo de esta ideología, estas leyes consistían principalmente en:

**Primera Ley.** Esta deslindó los derechos de los ciudadanos, en su artículo 2º, fracción III, establece los derechos de los mexicanos entre éstos: “... *no poder ser privado de su propiedad, ni del libre uso y aprovechamiento de ella en todo o en parte, cuando algún objeto de general y pública utilidad exija lo contrario, podrá verificarse la privación, si tal circunstancia fuere calificada por el presidente y sus cuatro ministros... y el dueño, sea corporación eclesiástica o seculo, sea individuo o particular, previamente indemnizado...*”

**Segunda Ley.** Trataba del poder conservador.

**Tercera Ley.** Relativa al poder legislativo, sus miembros y formación de leyes.

**Cuarta Ley.** Trata de la organización del supremo ejecutivo, consejo de gobierno y ministerio.

**Quinta Ley.** Sobre la organización del poder judicial.

**Sexta Ley.** Trataba de la división del territorio de la República y del gobierno interior de sus pueblos.

**Séptima Ley.** Relativa a las variaciones que fueron necesarias en las prescripciones constitucionales, que no podían ser tocadas sino después de haber estado vigentes un período de seis años<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Ibidem p. 305

### **1.3.5 Bases de la Organización Política de la República Mexicana de 1843.**

Esta ley fundamental también fue conocida como la segunda constitución centralista. En el artículo 9° se enuncia los derechos de los habitantes de la República, cuya fracción XIII indicaba que *“... la propiedad es inviolable, sea que pertenezca a particulares o a corporaciones y, ninguno puede ser privado ni turbado en el libre uso y aprovechamiento de la que le corresponde según las leyes, y ya consistía en cosas, acciones o derechos... Cuando algún objeto de utilidad pública exigiere su ocupación, se hará ésta, previa la correspondiente indemnización...”*

## **1.4 LA REFORMA.**

Luego del triunfo de la lucha por la independencia, prevalecían en el país las mismas injusticias y desigualdades de la sociedad colonial.

Las corporaciones religiosas seguían disfrutando de desmedidos privilegios y asociados a ellas las más altas clases sociales acumulaban inmensas riquezas y, como resultado de ello, poder político sin límites.

### **1.4.1 Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas de 1856.**

Esta ley fue expedida el 25 de junio de 1856 por Ignacio Comonfort, presidente de la República Mexicana, constaba de 35 artículos, fue ratificada por decreto del 28 del mismo mes y año, en la cual se consideraba que uno de los mayores obstáculos para alcanzar la

prosperidad en el país era la falta de movimiento o libre circulación de una gran parte de la propiedad raíz, está entendida, como base fundamental de la riqueza pública<sup>16</sup>.

Esta ley proponía cumplir con dos aspectos:

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

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

---

<sup>16</sup> FABILA, Manuel. Ob. Cit. p. 91

Esta ley tuvo repercusiones trascendentales sobre los bienes inmuebles propiedad de los municipios, los bienes propios y las posesiones de las comunidades indígenas.

Se privó a los ayuntamientos de una fuente de ingreso y por ende, de un medio que le permitía cierta autonomía, con lo cual comenzaron a depender en forma excesiva de las contribuciones de carácter impositivo que, a la larga, los convirtieron en meras extensiones del poder central, en el segundo caso, la aplicación de la ley, aunque tenía la intención de individualizar la propiedad de los indios y transformar la posesión en dominio directo para ellos, generó toda clase de abusos en contra de éstos.

Como resultado de la aplicabilidad de esta ley, la concentración de las tierras cambió de manos, de las civiles y eclesiásticas a la de los particulares económicamente poderosos.

#### **1.4.2 Constitución de 5 de febrero de 1857.**

Por lo previsto en el Plan de Ayutla, se había convocado a un Congreso Constituyente el 16 de octubre de 1855, durante el Gobierno de Juan Alvarez, conforme a las bases expedidas para este objeto el 10 de diciembre de 1841, en virtud de las modificaciones introducidas, el congreso tenía que reunirse en Dolores Hidalgo el 14 de febrero de 1856, y se ocuparía solamente de la Constitución y sus leyes orgánicas; así como de revisar los actos de gobierno de Santa Ana y de la administración interina.

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

*“La propiedad de las personas no puede ser ocupada sin consentimiento, sino por causa de utilidad pública y previa indemnización. La ley determinará la autoridad que deba hacer la expropiación y los requisitos con que ésta haya de verificarse. Ninguna congregación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por si bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución<sup>17</sup>.*

La legislación liberal, en numerosos aspectos determinó el avance de la República, tuvo consecuencias adversas generalmente en materia campesina.

#### **1.4.3 Ley de Nacionalización de Bienes Eclesiásticos.**

Fue expedida por Don Benito Juárez el 12 de julio de 1859, esta ley fue una consecuencia del caos político que provocó la negativa del

---

<sup>17</sup> Ibidem pp. 118-119

clero de someterse a la ley de Desamortización. Mediante esta Ley, los bienes del clero pasaron al dominio de la nación, exceptuándose los destinados al culto, se suprimieron las órdenes monásticas, se derogó el derecho del clero a ser propietario y se declaró la separación entre la iglesia y el Estado.

Su reglamento fue dado el 12 de julio de 1859, con el fin de contribuir eficazmente a la subdivisión de la propiedad territorial<sup>18</sup>.

#### **1.4.4. Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos del 20 de julio de 1863.**

Esta ley de Baldíos también fue dictada por Don Benito Juárez, Presidente Constitucional.

Su artículo primero definía a los terrenos baldíos como:

*“Todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo, a individuo o corporación autorizada para adquirirlos...”*

Todo habitante tenía derecho a denunciar hasta dos mil quinientas hectáreas de terrenos baldíos.

---

<sup>18</sup> Ibidem. pp. 131-132

Como estos terrenos podían adquirirse a bajo precio, esta definición, implicaba que podía aplicarse incluso a terrenos que no estuviesen sometidos a posesión alguna o a aquéllos cuyo título fuere defectuoso, lo cual generaría una nueva forma de despojo.

## 1.5 REVOLUCIÓN.

En los años previos a la revolución, era insoportable la situación de los trabajadores del campo, despojados de sus tierras y de sus derechos, sometidos a un esclavismo.

Entre las causas de la insurrección popular contra Díaz, se menciona al peonismo y al hacendismo; aquél consistía en *“la esclavitud de hecho o servidumbre feudal en que se encuentra el peón jornalero, sobre todo el enganchado o deportado del sureste del país, y que subsiste debido a los privilegios económicos, políticos y judiciales de que goza el hacendado”*<sup>19</sup>.

El *“hacendismo era la presión económica y la competencia ventajosa que la gran propiedad rural ejerce sobre la pequeña, a la sombra de la desigualdad en el impuesto, y de una multitud de privilegios de que goza aquélla en lo económico y en lo político y que producen la constante absorción de la pequeña propiedad agraria por la gente”*<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup> Discurso pronunciado por Don Luis Cabrera, en la Cámara de Diputados el 3 de diciembre de 1912; Topográfica de Fidencia S. Soria, México, 1913, pp. 5-6

<sup>20</sup> Ibidem.



### **1.5.1 Plan de San Luis**

Proclamado por Francisco I. Madero, el 5 de octubre de 1910, este plan representa el ideario en que se basó la revolución, en el cual se destacó el afán por democratizar la vida nacional. Es por todos conocidos el pensamiento conservador de Madero, que a la postre le costó la vida, aun cuando, con una gran intuición política, para captar el apoyo popular, incluyó en el artículo tercero el derecho a la restitución de la tierra que hubiere sido materia de despojo en violación a la Ley de Terrenos Baldíos.

### **1.5.2 Plan de Ayala.**

El 28 de noviembre de 1911, Zapata elabora este Plan que ha representado la expresión más clara del agrarismo mexicano, este plan vendría a complementar la reforma democrática incluida en el Plan de San Luis, se ha considerado que contenía tres grandes propuestas:

a) Restitución de ejidos. Debían reintegrarse las tierras de que hubieren sido despojados los poblados, los cuales debían contar con sus títulos primordiales; la toma de posesión debería ser inmediata y el procedimiento se ventilaría ante tribunales especiales.

b) Fraccionamientos de latifundios. Debido a la miseria de la gran mayoría de los pueblos y ciudadanos, se ordenaba la expropiación, previa indemnización, de un tercio de dichos latifundios, para otorgar ejidos, colonias, fundos legales y campos para siembra.

De lo anterior se desprende que, para Don Emiliano Zapata, deberían convivir la parcela y la mediana hacienda. Como se puede apreciar nunca consideró la necesidad de soluciones radicales para el problema de la concentración de la propiedad agraria.

c) Confiscación de propiedades. Todas las tierras de aquéllos que se opongán al plan deberían ser confiscadas y luego destinarlas al pago de indemnización de guerra<sup>21</sup>.

### **1.5.3 Adiciones al Plan de Guadalupe.**

El plan original fue proclamado el 26 de marzo de 1913, por Venustiano Carranza, luego de la muerte de Madero, sin que contuviera ningún pronunciamiento significativo de carácter agrario.

Con motivo del enfrentamiento ideológico con la convención de Aguascalientes, el 12 de diciembre de 1941, se adicionaron varias cláusulas, que imponían la obligación de sancionar leyes agrarias que favorecieran la formación de la pequeña propiedad, la disolución de los latifundios y la restitución de las tierras despojadas.

### **1.5.4 Decreto del 6 de enero de 1915.**

Su elaboración le correspondió a Don Luis Cabrera, quien tenía un profundo conocimiento de la problemática agraria. Sus principales disposiciones fueron:

---

<sup>21</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. Ob. Cit. p. 252-253

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

### **1.5.5 Constitución de 1917.**

La estructura del anteproyecto fue: la propiedad de todas las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cual tiene derecho de constituir la propiedad privada, pero reservándose la nación el derecho de imponer a esa propiedad las modalidades que dicte el interés público, así como, regular el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar su conservación.

Se señaló el fraccionamiento de los latifundios para el desarrollo de la pequeña propiedad, la dotación de terrenos a los pueblos que los necesitaban y la creación de nuevos centros de población agrícola. Se estableció que la indemnización no sería previa sino mediante, con lo cual se facilitaba la expropiación de los grandes latifundios.

Se nulificaba todas las enajenaciones de tierras, aguas o montes que pertenecientes a pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hubieren hecho las autoridades en contravención de la ley del 25 de junio de 1856; asimismo, se nulificaban los apeos y deslindes ilegales que se hubieren realizado.

Se estableció el derecho absoluto de la nación sobre las riquezas del subsuelo y de los cuales la nación podía conceder concesiones administrativas.

Estas nuevas ideas le asignaron a la tierra una función social, la cual tendría que ser un elemento que equilibraba la riqueza pública, *“la idea matriz fue: tierra para quien la labra; y además se asentó que se debían solucionar las injusticias del pasado, restituyendo las tierras usurpadas por las enajenaciones ilegales que se habían efectuado”*<sup>22</sup>.

Las principales adiciones que hizo la comisión fueron conceder acción popular para denunciar los bienes que estuvieren en manos de las iglesias, considerar la ley del 6 de enero de 1915 como ley constitucional, y dos preceptos preciso para conseguir el fraccionamiento de los latifundios y lograr la pequeña propiedad<sup>23</sup>.

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

---

<sup>22</sup> CARPIZO, Jorge. *La Constitución Mexicana de 1917*, Ed. Porrúa, México, 1995, pp. 9-10

<sup>23</sup> DE IBARROLA, Antonio. *Derecho Agrario*. Ed. Porrúa, México, 1983, p. 21

1. Que se dote de tierras y aguas a los núcleos de población, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad agrícola en explotación.
2. Previendo el caso de que las tierras señaladas con las limitaciones impuestas bastaran para dotar a todos los campesinos que las necesitaran, estableció la posibilidad de crear Nuevos Centros de Población Agrícola en los que fuese posible acomodar a quienes no hubieran alcanzado la dotación en los lugares que les correspondiesen.
3. Y todavía, para llevar a cabo el límite la distribución del agro, dispuso la extinción total de la gran propiedad y la creación transitoria de la mediana<sup>24</sup>.

#### **1.5.6 Ley de ejidos del 28 de diciembre de 1920.**

Esta Ley constó de 42 artículos y 9 transitorios; estableció en su artículo 1º *“Tienen derecho a obtener tierras por dotación o restitución, toda la República: I. Los pueblos; II. Las Rancherías; III. Las congregaciones; IV. Las comunidades, y V. Los demás núcleos de población de que trata esta ley”*<sup>25</sup>.

El artículo 13 estableció *“la tierra dotada a los pueblos se denominará ejido”*.

Con esta ley se ordenaron y sistematizaron las numerosas circulares que se habían expedido sobre la materia, se introdujeron

<sup>24</sup> MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. *El Sistema Agrario Constitucional*, Ed. Porrúa, México, pp. 9.

<sup>25</sup> FABILA, Manuel. Ob. Cit. pp. 296-297.

criterios para calcular la extensión de la unidad de dotación y se establecieron ciertos principios de organización de las autoridades agrarias.

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

#### **1.5.7 Decreto Ley del 22 de noviembre de 1921 de Don Alvaro Obregon.**

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

#### **1.5.8 Reglamento Agrario del 10 de abril de 1922.**

Esta disposición se limitó a reglamentar la parte adjetiva de las dotaciones y restituciones de tierras, dejando al artículo 27 constitucional como el precepto sustantivo en la materia.

Razón por la que se entiende la gran producción de disposiciones, circulares y decretos aclaratorios que se generaron en esta época.

## **1.6. ÉPOCA CONTEMPORÁNEA.**

En esta etapa enunciaremos algunas leyes aplicables en materia agraria, ordenamientos jurídicos dados ante las necesidades político-sociales que a atravesado nuestro país; estos ordenamientos dieron un giro y una rehabilitación al agrarismo mexicano, dentro de los cuales podemos encontrar la creación del Registro Agrario Nacional, para mejor salvaguarda de los derechos de los campesinos de este país, hasta las ultimas reformas al artículo 27 de nuestra carta magna que dieron origen a nuestra actual Ley Agraria.

### **1.6.1 Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario de 1925.**

Esta ley fue creada el 19 de diciembre de 1925 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 del mismo mes y año; dentro de sus consideraciones generales se crea al Registro Agrario como una institución indispensable para el buen desarrollo de la Reforma Agraria.

### **1.6.2 Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas del 23 de abril de 1927.**

Esta reglamentación fue decretada por Don Plutarco Elías Calles, cuyos capítulos contienen importantes aspectos procedimentales, entre la que destaca el relativo a la pequeña propiedad y la propiedad inafectable, que determina las superficies inafectables para dotación: 150 hectáreas de cualquier calidad y hasta 2000 hectáreas de

agostadero, en términos generales. Ratifica el reconocimiento del derecho de los pobladores para recibir tierras por dotación y por restitución, en cuyo caso se tomarán de las excedencias de los predios particulares considerados inafectables.

### **1.6.3 El Primer Reglamento del Registro Agrario.**

El 24 de abril de 1928 se expidió el que sería el primer reglamento del Registro Agrario; dando su objetivo principal en su artículo primero que a la letra dice *“Se establece la oficina del Registro Agrario con objeto de inscribir la propiedad ejidal a favor de determinado pueblo, ya provenga de restitución o dotación de las tierras, bosques o aguas, de conformidad con la Resolución Presidencial respectiva y lo de la propiedad parcelaria individual correspondiente a cada ejidatario...”*

### **1.6.4 Código Agrario del 22 de marzo de 1934.**

Este cuerpo normativo fue decretado por Abelardo L. Rodríguez, mantuvo la inafectabilidad de la pequeña propiedad ante intentos de restitución y de dotación, aunque en este último caso se determinaron con mayor precisión sus límites, ya que se incluyeron los correspondientes a los cultivos especiales.

Ordena mantener a los ejidatarios como propietarios de las tierras y aguas concedidas por resolución presidencial, a la vez que ratifica el derecho de los afectados por dotación para que les sea pagada la indemnización correspondiente.



Bajo este ordenamiento por vez primera se aplica al Registro Agrario el término de Nacional que a la fecha y desde entonces lleva, así como el primero en legislar de manera más precisa este Registro, su reglamentación la encontramos en el título séptimo en donde se establecía la obligatoriedad de inscribir ante este las actas por virtud de las cuales se creara o modificara la propiedad de tierras, bosques o aguas, los actos que deberían ser inscritos, la validez de dichas inscripciones y su naturaleza.

### **1.6.5 El Registro Agrario Nacional bajo el Código Agrario de 1940.**

En la parte relativa al Registro Agrario Nacional del artículo 300 al 309, en algunas partes se repite textualmente las disposiciones del código anterior. La única variante se presentó en el artículo 300 que disponía *“Las resoluciones presidenciales que concedan dotación o restitución de tierras o aguas se inscribirán como títulos de propiedad en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad correspondientes”*

### **1.6.3 Código Agrario del 30 de diciembre de 1942.**

Expedido por Manuel Avila Camacho, este dispositivo agrario fue el de más larga vida, siguió los lineamientos generales establecidos en sus precedentes, pero en el transcurso de sus 31 años de vigencia se expedieron gran cantidad de reglamentos y decretos, fue adicionado y modificado en muchos puntos, pero con esto dio lugar a un mayor perfeccionamiento y adecuación de sus preceptos a la realidad, requirió

de modificaciones, tanto para resumir todas las reformas de que fue objeto, como para ponerse a tono con el ritmo de la Reforma Agraria, ya que pasó de la etapa del reparto de tierras a la etapa integral, atendiendo a otras fases del problema agrario<sup>26</sup>.

### **1.6.7 Ley Federal de Reforma Agraria.**

El ascenso de Luis Echeverría a la presidencia trajo una revitalización del agrarismo con esta ley de fecha 16 de marzo de 1971, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril del mismo año. Sin embargo, este novedoso instrumento jurídico no presentó cambios significativos en cuanto a la capacidad colectiva y los procedimientos agrarios.

Esta ley estuvo concebida como un medio para involucrar más a los ejidos y comunidades en las políticas de organización y fomento productivos, de ahí que las novedades más importantes se registraron en el campo de la organización económica ejidal. Salvo pequeños cambios en los requisitos para la procedencia de la dotación, la ampliación y la creación de nuevos centros de población, el sentido original de convertir a los pueblos en sujetos de derecho y de encuadrarlos en una situación legal y administrativa no desapareció.

La Ley Federal de Reforma Agraria sostuvo los procedimientos de restitución y confirmación de bienes comunales, y reveló, además, un propósito expreso de someter a las comunidades existentes de hecho a

---

<sup>26</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. Ob. Cit. p. 357.

las formas de propiedad ejidal y, por tanto, al control gubernamental, al disponer que aquéllas adoptaran el régimen de representación y organización interna de los ejidos.

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

#### **1.6.8 Reformas al artículo 27 Constitucional.**

El entonces presidente Carlos Salinas de Gortari, presentó la iniciativa a las reformas al artículo 27 de la Constitución el día 7 de noviembre de 1991, dentro de la exposición de motivos se determina que *“los campesinos demandan una mejor organización de su esfuerzo en una perspectiva clara y duradera, que efectivamente los beneficie y que contribuya a la fortaleza de la nación”*.

Se mantiene en el artículo 27, la propiedad originaria de la nación sobre las tierras y aguas, el dominio directo, inalienable e imprescriptible, sobre los recursos naturales que el mismo artículo establece.

Los objetivos de esta reforma fueron:

1. Justicia y libertad. Buscar promover cambios que alienten una mayor participación de los productos del campo en la vida nacional que

se beneficien con equidad de su trabajo, que aprovechen su creatividad y que todo ello se refleje en una vida comunitaria fortalecida y una nación más próspera. También deben fortalecer la vida comunitaria de los asentamientos humanos y precisar los derechos de ejidatarios y comuneros, de manera que se respeten las decisiones que tomen para el aprovechamiento de sus recursos naturales.

2. Lineamientos y modificaciones, los cuales podemos ubicar como:

- Dar certidumbre jurídica al campo.- Esto es mediante el fin del reparto agrario y la justicia agraria.
- Capitalizar el campo.- A través de consolidar a la pequeña propiedad, nuevas formas de asociación entre los diversos tipos de propiedad, la participación de sociedades por acciones en la propiedad y producción rural, ajustando dicha participación a los límites de pequeña propiedad en lo individual, los ejidos y comunidades aportan tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles.
- Proteger y fortalecer la vida ejidal y comunal a través de:  
Reconocimiento de la plena capacidad a ejidatarios y comuneros para decidir las formas de organización y explotación que deseen adoptar y los vínculos que decidan establecer entre ellos, con terceros y el Estado, para el mejor aprovechamiento de sus tierras.
- Se reconocerá el derecho a los ejidatarios sobre sus parcelas.
- Se propone la protección a la integridad de la propiedad indígena, tierras de uso común y las destinadas al asentamiento humano, excepto los solares urbanos adjudicados individualmente.

- Las parcelas podrán enajenarse entre los miembros del mismo ejido, proporcionando la compactación parcelaria, prohibiendo la acumulación excesiva y superando la fragmentación parcelaria.
- Los poseedores de parcelas podrán constituirse en asociaciones, otorgar su uso a terceros o mantener las mismas condiciones.
- La mayoría del núcleo de población podrá otorgar al ejido el dominio pleno sobre su parcela, previa regularización y definición de su posesión individual.
- Crea a la Procuraduría Agraria como un órgano de asesoría legal para los campesinos y los núcleos de población.

En si fueron reformados el párrafo tercero y las fracciones IV, IV primer párrafo, VII, XV y XVII, se adicionaron los párrafos segundo y tercero a la fracción XIX, y se derogaron las fracciones X, XI, XII, XIV y XVI del artículo 27 de nuestra Carta Magna.

### **1. 6.9 Ley Agraria de 1992.**

El 10 de febrero de 1992 fue presentada al Congreso de la Unión la iniciativa de la Ley Agraria, reglamentaria del artículo 27 constitucional, el 20 siguiente la Cámara de Diputados la aprobó, fue discutida y aprobada el 23 del mismo mes y con esa misma fecha firmado el decreto y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.

La estructura y contenido de esta Ley es el siguiente:

Título Primero.- “Disposiciones Preliminares”, en el que se establece la materia y el ámbito de la aplicación de la ley; la supletoriedad de la

legislación civil y mercantil; y la coordinación de los niveles de gobierno federal, estatal y municipal para su correcta aplicación, con el objeto de propiciar el uso óptimo de las tierras y de los demás recursos naturales del país.

Título Segundo.- “Del Desarrollo y Fomento Agropecuario”, marca los lineamientos para fomentar el cuidado y la conservación de los recursos naturales. Así como la obligación de las autoridades para propiciar el mejoramiento de las condiciones de producción, orientadas a buscar las opciones para la canalización de recursos de inversión y crediticios.

Título Tercero.- “De los Ejidos Y Comunidades”, trata de los grupos ejidales y comunales con personalidad jurídica y patrimonio propio, de su reglamento interno, de sus órganos de representación, de las tierras ejidales y su destino, etc.

Título Cuarto.- “De las Sociedades Rurales”, dentro del cual se establece la posibilidad de que los ejidos constituyan uniones, cuyo objeto comprenderá la coordinación de actividades productivas, asistencia mutua, comercialización u otras no prohibidas por la Ley, así como la facultad de establecer empresas para aprovechamiento de sus recursos.

Título Quinto.- “De la Pequeña Propiedad Individual de Tierras Agrícolas, Ganaderas y Forestales, conserva los límites a la extensión de la pequeña propiedad y dispone que las pequeñas propiedades agrícolas o ganaderas sigan siendo consideradas como tales, aun cuando se realicen obras que mejoren la calidad de sus tierras.

Título Sexto.- “De las Sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales”, estas disposiciones son aplicables a las sociedades mercantiles o civiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Título Séptimo.- “De la Procuraduría Agraria”, determina sus atribuciones y características, lo define como un órgano descentralizado de la Administración Pública Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, sectorizado de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Título Octavo.- “Del Registro Agrario Nacional”, determina la existencia de este para el mejor control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, siendo un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria y en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal o comunal.

Título Noveno.- “De los Terrenos Baldíos y Nacionales”, regula los procedimientos de deslinde relacionados con estas, previendo los medios de publicidad y seguridad necesarios; se faculta a la Secretaría de la Reforma Agraria para enajenar dichos terrenos.

Título Décimo.- “De la Justicia Agraria”, en el que se habla de los tribunales agrarios y su competencia.

El Derecho Agrario Mexicano ha funcionado como medio de apertura de espacios para los sujetos colectivos que ha constituido, pero también como mecanismos de restricción, de limitación y estrechamiento de posibilidades para los mismos, en un ámbito eminentemente social.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### CONSIDERACIONES GENERALES

Por las contrastantes etapas por las que ha pasado nuestro país de índole histórico, jurídico, económico, sociológico y político se ha conformado nuestro Derecho Agrario.

En el contexto de la Reforma Agraria, al Derecho Agrario le corresponde la responsabilidad de establecer el perfil del marco de la normatividad jurídica, que una vez superado el de la simple tenencia de la tierra y la producción de bienes primarios, por uno que comprende la transformación del campo en un ámbito jurídico.<sup>27</sup>

La parte estructural del Derecho Agrario mexicano, tal como se vio en el capítulo anterior se da a partir del constituyente de 1917, que resume el sistema de propiedad en el artículo 27 y en sus reformas en 1992 el llamado Nuevo Derecho Agrario.

El Derecho en su acepción más simple es definido como el conjunto de normas que rigen al hombre en sociedad.

Por la importancia del tema es preciso definir al Derecho Agrario.

---

<sup>27</sup> MEDINA CERVANTES, José Ramón. Ob. Cit. p. 5.



## 2.1. DERECHO AGRARIO.

Su raíz etimológica la encontramos en el latín ager que significa campo; por lo que agrario significa lo relativo al campo.

Existen diversas corrientes del pensamiento contemporáneo que define al derecho agrario, tomando en cuenta diversos criterios, dentro de los cuales se encuentran el que esta constituido por normas e instituciones de carácter prevalentemente privado; constituido por instituciones y normas legales eminentemente públicas y otra más que postula la tesis que constituye un derecho social en estrictu sensu.

Diversos tratadistas han definido a este derecho por lo que citaremos algunos:

Angel Caso nos dice que la palabra agrario tiene dos acepciones *"en su acepción restringida agrario debe ser tomado en cuenta como sinónimo de reparto de tierras y en su acepción amplia, quiere decir lo relativo a la tierra, tomando este vocablo a su vez como sinónimo de suelo"*.

Esta definición no tiene cabida en el actual derecho agrario en virtud de que a partir de las reformas del artículo 27 constitucional de 1992, se dio por concluido el reparto de tierras.

Carrara sostiene *"es la totalidad de las normas que disciplinan las relaciones que se constituyen en el ejercicio de la actividad agraria"*.

El maestro Ballarín lo define como *“el sistema de normas tanto del derecho privado como del derecho público, especialmente destinadas a regular el estudio del empresario, su actividad, el uso y tenencia de la tierra, las unidades de explotación y la producción agraria en su conjunto, según los principios generales, peculiares de esta rama jurídica”*<sup>28</sup>.

Anaya Méndez lo define como *“el conjunto de normas jurídicas que tienden a regular todo lo concerniente a los aspectos económicos, políticos y sociales, derivados del fenómeno agrario o fenómeno rural”* y en sentido filosófico como *“el conjunto de normas jurídicas que tiende a procurar el desarrollo de la producción agropecuaria como un fin inmediato y el bienestar general de la comunidad”*<sup>29</sup>.

Raúl Lemus, determina que en un sentido objetivo es *“el conjunto de principios, preceptos e instituciones que regulan las diversas formas de tenencia de la tierra y los sistemas de explotación agrícola, con el propósito teleológico de realizar la justicia social, el bien común y la seguridad jurídica”*.

Martha Chavez Padrón, ha señalado que es *“el conjunto de normas (teórico y prácticas) que se refieren a lo típicamente jurídico, enfocado hacia el cultivo del campo, y al sistema normativo que la regula todo lo relativo a la organización territorial rústica y a las explotaciones que determine como agrícolas, ganaderas y forestales”*; posteriormente

<sup>28</sup> BALLARIN MARIAL, Alberto. Derecho Agrario, 2º ed., Ed. Revista de Derecho Privado, España, 1978. P. 437

<sup>29</sup> ANAYA MENDEZ, Amado. Curso Elemental de Derecho Agrario, Ed. Orlando Cárdenas, México, 1987. P. 32

determina que *“es la parte de un sistema jurídico que regula la organización territorial rústica, todo lo relacionado con las explotaciones y aprovechamientos que este sistema considera como agrícolas, ganaderas y forestales y algunos otros aprovechamientos colaterales, y la mejor forma de llevarlos a cabo”*<sup>30</sup>.

El Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM lo ha definido como la rama del ordenamiento jurídico que regula las relaciones que surgen entre los sujetos que intervienen en la actividad agraria<sup>31</sup>.

De lo anterior podemos concluir que el derecho agrario es el conjunto de normas jurídicas que rigen a los sujetos que intervienen en la actividad agraria y que regulan los problemas relacionados con la tenencia de la tierra y lo relativo a la organización territorial rústica.

Es necesario precisar que los sujetos del derecho agrario son aquellos que realizan o entre quienes se dan las diversas operaciones y relaciones contempladas por las leyes agrarias. El artículo 27 constitucional nos ofrece una base inmejorable para determinar a estos sujetos. Por un lado tenemos a las autoridades a quienes la constitución les reconoce competencia en materia agraria y que intervienen de una o varias formas en los asuntos agrarios. Estas autoridades son: El Congreso de la Unión y las Legislaturas Locales, a través de su función legislativa; El Poder Judicial Federal, a través de la vía de amparo; el Tribunal Superior Agrario y el Tribunal Unitario Agrario, por medio del

---

<sup>30</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. Ob. Cit. pp. 50 y 61.

<sup>31</sup> INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. El Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano, Ed. Porrúa, México, 2000, p. 1121.

proceso agrario ordinario y el Poder Ejecutivo Federal, a través de las Secretarías de Estado y otros Organos Administrativos.

Por otra parte están aquellos sujetos colectivos como los ejidos y comunidades y demás núcleos de población que gozan de personalidad jurídica propia según lo que dispone la fracción VII del artículo 27 C.; así mismo y como sujetos particulares tendríamos a los ejidatarios, comuneros y todos los restantes campesinos y personas que realicen actividades contempladas por las leyes agrarias, como es el caso de avecindados, posesionarios y pequeños propietarios<sup>32</sup>.

## 2.2. EJIDO

El ejido es una forma de organización que responde a los conceptos y a los requerimientos de una economía cerrada y por lo tanto su utilidad y hasta sus mismas probabilidades de supervivencia dependen del buen juicio que se emplee para conservar sus características positivas, eliminar las que ya no respondan a las necesidades actuales y dotarlo de los mecanismos indispensables para asimilar la técnica productiva y competir ventajosamente con la propiedad privada y con otros sectores de la economía nacional<sup>33</sup>.

La Constitución Política de nuestra República establece la personalidad colectiva de los núcleos de población y prevé sus órganos de representación, siendo posible afirmar que en materia agraria, como

---

<sup>32</sup> Idem.

<sup>33</sup> HERNANDEZ FERNANDEZ, Ramón. Temas Agrarios. Ed. Fondo de Cultura Económico, México, 1974, p. 55.

acontece en el derecho común, hay personas de tipo moral, con derechos y capacidad colectiva, cuyas variantes responden a la naturaleza jurídica propia de un derecho de propiedad, sujeto a modalidades que dicte el interés público.

Ejido deriva del latín *exitus* que quiere decir salida, esto es campo que esta fuera de una población.

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

Posteriormente la ley de ejidos del 30 de diciembre de 1920, en su artículo 13, definió al ejido como “la tierra dotada a los pueblos”.

Antes de dar una definición al ejido es preciso aclarar que la dotación es la acción agraria que contemplaba la Ley Federal de Reforma Agraria para constituir en ejidos a los núcleos de población que lo hubieren solicitado o que no hubieren logrado la restitución de las tierras. La dotación de tierras bosques y aguas se efectuaba sobre los terrenos que resultaran afectables dentro del radio legal de siete kilómetros del poblado. En la actualidad no existe esta figura dotatoria, salvo en los casos de rezago agrario, sobre los cuales resuelve el Tribunal Superior Agrario<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Glosario de Términos Jurídicos, Procuraduría Agraria, México, 1995, p. 24

Roger Bartra dice que el ejido “es una forma de entremezclar varios tipos de propiedad estatal o nacionalizada, corporativa, comunal y privada. El ejido es en un principio propiedad de la Nación, cedido a una comunidad de campesinos en usufructo que adquiere un carácter corporativo por la imposición de reglas de organización y control a la población del núcleo ejidal. Así todo el conjunto de características, produce en la realidad y en la mayor parte de los casos una forma disfrazada de pequeña propiedad privada corporatizada”<sup>35</sup>.

Ibarra Mendivil cita a Gustavo Gordillo que sostiene que “el ejido no es solo la unidad económica de producción, sino también aparato político e ideológico de dominación cuyos agentes más importantes son el ejidatario o el comunero, en lo individual, el núcleo de población y el estado. Sostiene que la detención de la tierra se le adjudica al ejidatario o comunero, en tanto que la propiedad jurídica se remite de manera limitada, al núcleo de población y la propiedad económica de la tierra es atributo del propio estado.”<sup>36</sup>

Ruben Delgado Moya y Ronaldo de la Fuente Contreras lo definen como la “Persona moral de pleno derecho, con capacidad y personalidad jurídica constituida por un acto de autoridad federal, por medio del cual se da en propiedad a un núcleo o grupo de población, un conjunto de bienes que constituyen su patrimonio sujeto a un régimen de propiedad inalienable, inembargable e intrasmisible para que se exploten racional e integralmente como una unidad de producción organizada

<sup>35</sup> BARTRA, Roger. *Estructura Agraria y de Clases Sociales en México*, Ed. Era, México, 1976, p. 29

<sup>36</sup> IBARRA MENDEVIL, Jorge Luis. *Propiedad Agraria y Sistema Político en México*, Ed. Miguel Angel Porrúa S.A., México, 1989, pp. 275-299

*preferentemente en una forma colectiva e instrumentada con órganos de ejecución, decisión y control que funcionan conforme a los principios de democracia interna, cooperación y autogestión*<sup>37</sup>.

De Pina Vara Rafael, lo define como *"la persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, propietario de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título y que operan de acuerdo a su reglamento interno, que establece las bases generales para la organización económica del ejido que se adopte libremente"*<sup>38</sup>.

Como conclusión definimos al ejido como una persona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, conformado por las tierras que les han sido dotadas o las que hubieren adquirido por cualquier otro medio, así como por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

Como podemos darnos cuenta algunos autores hablan y definen al ejido en función de las tierras, bosques y aguas objeto de la dotación correspondiente, otros autores en cambio junto a otros elementos patrimoniales toman en cuenta a las personas o al poblado que formula la solicitud de dotación, es decir, la catalogan como una institución especial, al lado de la propiedad privada de las comunidades de que habla el artículo 27 constitucional.

---

<sup>37</sup> DELGADO MOYA, Ruben y DE LA FUENTE CONTRERAS, Rolando. Curso de Derecho Sustantivo Agrario, Ed. Pac, México, 1993, p. 78.

<sup>38</sup> DE PINA VARA, Rafael. Diccionario de Derecho, 26° ed., Ed. Porrúa, México, 1998, p. 261.

## 2.2.1 Organización y Funcionamiento del Ejido.

A partir de las reformas de 1992, se reconoce a nivel constitucional la personalidad jurídica del ejido, así como una amplia capacidad de obrar, de asociarse con terceros y de cambiar de régimen de explotación. Esta personalidad jurídica se proyecta a través de los órganos del ejido: la asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia.

La asamblea es la máxima autoridad del ejido y se integra por todos los ejidatarios. Este órgano debe reunirse por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. La asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, a iniciativa propia o si así lo solicitaren al menos veinte ejidatarios o el 20% del total de ejidatarios que integran al núcleo de población ejidal. Asimismo la asamblea debe realizarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada, previa convocatoria que se expida conforme las reglas señaladas en el artículo 25 de la Ley Agraria.

El comisariado ejidal es un órgano colegiado, encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea. Tiene la representación del ejido y se encarga de la gestión administrativa del mismo. Este órgano se integra con un presidente, un secretario y un tesorero propietario y sus respectivos suplentes y podrá auxiliarse de diversos secretarios, en los términos del reglamento interior del propio ejido. El consejo de vigilancia realiza funciones de control y vigilancia respecto de las funciones y de



los actos del comisariado ejidal, y debe estar constituido por un presidente y dos secretarios, propietarios, y sus respectivos suplentes. Los miembros de estos órganos son nombrados por la asamblea y, en su caso, pueden ser removidas por ésta. Durarán en sus funciones tres años, después de los cuales no podrán ser electos para ningún cargo del ejido, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquél en que estuvieron en ejercicio.

### **2.2.2 Elementos del Ejido.**

Dentro de los elementos que conforman al ejido son:

a) El elemento humano, que lo constituyen los titulares de derechos que son:

1. Ejidatarios, y
2. Posesionarios; y
3. Vecindados como secundarios

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

1. Tierras Parceladas
2. Tierras de Uso Común
3. Tierras para el Asentamiento Humano.

**Ejidatario.** Es todo hombre o mujer titular de derechos ejidales, el cual debe ser mexicano, mayor de edad o de cualquier edad si tuviere familia a su cargo o se tratare de heredero de ejidatario y ser vecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de heredero, o

cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno.

**Poseionario.** Campesino que posee en explotación de tierras ejidales; es decir las ocupa, cultiva y cosecha, ya sean estas parceladas o de uso común y no han sido reconocidos como ejidatarios por la asamblea o por el Tribunal Agrario competente.

**Avecindado.** Mexicano mayor de edad, que ha residido por un año o más en las tierras del núcleo de población y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el Tribunal Agrario competente.

Antes de abordar el tema de las tierras al interior del ejido hay que dejar preciso el concepto de Comunidad y sus características.

## 2.3 COMUNIDAD.

La comunidad es en México una figura legal para la tenencia de la tierra, y, en ese sentido se utiliza con frecuencia al medio rural. La comunidad y el ejido son las dos formas de propiedad social sobre la tierra, establecidas por la Constitución de 1917. El ejido y la comunidad comparten sus características teórico básicas; son propiedades entregadas a colectividades. Las diferencias entre el ejido y la comunidad son poco claras en la legislación y se refieren al procedimiento para obtener la tierra y a la forma de administrarla. El ejido se obtiene por dotación, una dotación por parte del estado de tierras expropiadas. El establecimiento legal de una comunidad puede

originarse en dos condiciones, la primera es la confirmación que se otorga cuando las autoridades agrarias, reconocen que el uso de la tierra es comunal; la otra es la restitución de una propiedad comunal histórica de la que se apropiaron particulares, para lograr la restitución es necesario acreditar con documentos la propiedad (siempre de origen colonial) y su despojo.

La unidad primordial de la comunidad se deriva de un vínculo común con la tierra, de la existencia de un derecho colectivo para poseer y administrar su territorio con libertad y autonomía conforme a sus intereses. El vínculo con la tierra tiene una dimensión histórica, en la que se finca la legitimidad del derecho común, originado en la posesión original del suelo. Compartir el derecho sobre la tierra por largo tiempo generó relaciones peculiares entre los participantes mediante la redistribución del territorio, los bienes y el trabajo, y la reciprocidad en el intercambio. El derecho común y las relaciones redistributivas originan una identidad, un reconocimiento entre quienes integran la comunidad: se consideran unidos por lazos muy cercanos a los del parentesco. La identidad se expresa o cristaliza en una dimensión sociocultural, en instituciones, ceremonias, tradiciones y costumbres compartidas, que consagran y confirman los derechos y obligaciones de los comuneros.

Para los campesinos, la comunidad agraria es una organización de gente en la misma posición social y que comparte el derecho a un mismo espacio territorial, dicho en otras palabras es una organización de una clase específica, el campesinado, por medio de las cuales se realizan las negociaciones colectivas con otras fuerzas de la sociedad con el fin de

obtener las condiciones para la subsistencia y reproducción de una colectividad y de cada una de las unidades que la forman.<sup>39</sup>

La comunidad es la atribución a varias personas de uno o más derechos o bienes; la comunidad constituye el género de la copropiedad.

Se ha considerado a la comunidad como la persona moral con personalidad del núcleo de población y su propiedad sobre la tierra.<sup>40</sup>

La Procuraduría Agraria la ha definido como *“el núcleo de población conformado por el conjunto de las tierras, bosques y aguas que les fueron reconocidos o restituidos, y de los cuales ha tenido presuntamente la posesión por tiempo inmemorial con costumbres y prácticas comunales”*, y que *“constituye la existencia de un gran grupo humano que históricamente ha guardado una propiedad colectiva de la tierra con un vínculo de una organización social tradicional; es decir que se ha transmitido de manera hereditaria entre los miembros del mismo grupo”*.<sup>41</sup>

La propiedad comunal que su mismo desarrollo, en el que inciden vínculos familiares, religiosos, de idioma, costumbres y tradiciones; se manifiestan en las tierras, aguas y montes propiedad del núcleo de población comunera, que por el mismo origen, la posesión y usufructo de los bienes es mancomún para los comuneros.

<sup>39</sup> Procuraduría Agraria Modulo 3, Estructura y Condiciones Sociales en el Agro, México, 1992, pp. 31-38

<sup>40</sup> De Pina Vara, Rafael. Ob. Cit. p. 177

<sup>41</sup> Glosario de Términos Jurídicos. Ob Cit. pp. 17-18

El comunero es el sujeto titular de un derecho que posee en común. Integrante de la comunidad agraria que implica el estado individual del comunero, y, en su caso le permite a su titular el uso y disfrute de su parcela y cesión de sus derechos sobre la misma, a favor de sus familias y vecindados, así como el aprovechamiento y beneficio de los bienes de uso común, cuando no exista asignación individual de parcelas se presumirán iguales los derechos correspondientes a los ejidatarios mientras no se opongan a lo establecido en el Capítulo V del Título Tercero de la Ley Agraria.

El reconocimiento como comunidad a los núcleos agrarios deriva de:

1. Una acción agraria de restitución para comunidades despojadas de su propiedad.
2. Un acto de jurisdicción voluntaria para quienes guardan el estado comunal, cuando no haya litigio u oposición de parte interesada.
3. La resolución de un juicio promovido por quienes conserven el estado comunal cuando exista litigio u oposición de parte interesada.
4. La conversión de un ejido en comunidad.

Los órganos de la comunidad son la asamblea de comuneros y el comisariado de bienes comunales.

Los derechos y obligaciones de los comuneros se regirán conforme a la Ley y al estatuto comunal, la ley protege a las tierras comunales que sean inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que decidan transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o

civiles en caso de utilidad manifiesta y conforme a lo señalado por el artículo 75 de la Ley Agraria.

La comunidad determina el uso de sus tierras, su división en distintas porciones según sus finalidades y la organización para el aprovechamiento de sus bienes<sup>42</sup>.

Como se podrá ver el patrimonio del ejido y de la comunidad, aparece como ingrediente indispensable la tierra, este es el elemento constitutivo de ambos núcleos y el lazo de unión entre sus miembros. Conviene dejar claro que tanto el ejido como la comunidad pueden utilizar las tierras sin más restricción que las que establece la propia Ley Agraria.

## **2.4 TIERRAS AL INTERIOR DEL EJIDO Y/O COMUNIDAD.**

El régimen general de la propiedad ejidal y comunal cuenta con varios principios importantes, cuyas características especiales conforman el Nuevo Derecho Agrario. Así, de acuerdo con la ley, la propiedad ejidal se divide en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas.

En el Derecho Agrario Revolucionario no existía la subdivisión anterior, sino que, formaba la propiedad social en un todo, se designaban las partes o elementos que la integraban.

---

<sup>42</sup> DE PINA VARA, Rafael. Ob. Cit. pp. 108-109

Por lo cual las tierras para el asentamiento humano eran las destinadas a la zona de urbanización ejidal, las de uso común se constituían con las entregadas originalmente al núcleo de población, antes de su asignación individual o colectiva, así como con las que se destinaron específicamente para el aprovechamiento colectivo, como los montes y pastos; las tierras parceladas que se consideran las tierras cultivables que pueden ser objeto de adjudicación o explotación individual, no tenían tratamiento especial en la anterior legislación.

#### **2.4.1 Tierras de Asentamiento Humano.**

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

El asentamiento humano se trata de un conglomerado humano en situación sedentaria dentro de un territorio determinado.

En el derecho mexicano el empleo del termino es muy reciente data de la década de los setenta y aparece con las reformas al artículo 27 de la constitución de 1976, cuando expresamente se atribuye al estado mexicano la responsabilidad de dictar medidas para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola en explotación.

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

A saber por asentamiento humano, debe entenderse la radicación de un determinado conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

El propio ordenamiento define a los centros de población, que tienen una función determinada en el derecho agrario y que fundamentalmente estén relacionados con los asentamientos, en la medida que estos ocupan, al estar constituidos por elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros y a las áreas que por resolución de las autoridades agrarias que destinan a su función, deben ser reguladas en circunstancias paralelas, máxime la Ley General de Asentamientos Humanos en su artículo 3° determina que la ordenación y regulación de



los asentamientos humanos, tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población rural<sup>43</sup>.

Del artículo 223, fracción II de la Ley Federal de Reforma Agraria se desprende que además de las tierras cultivables, las dotaciones ejidales deberían de comprender "la superficie necesaria para la zona de urbanización", ya que antes de la entrada en vigor de la Ley Agraria, las resoluciones presidenciales de dotación no siempre concedieron tierras para establecer la zona urbana, ello a consecuencia de que una de las condiciones para integrar la capacidad colectiva es que el poblado existiera, cuando menos 6 meses antes a la fecha de la solicitud de dotación de tierras, de lo que se desprende que el poblado solicitante no requería tierras para el asentamiento humano (por que ya tenía construido su caserío).

Conforme a la legislación vigente, las tierras para el asentamiento humano, son las tierras necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria, compuestas por los terrenos en donde se ubique la zona de urbanización y su fundo legal; sin embargo el artículo 63 de la Ley Agraria se desprende que también pertenecen al asentamiento humano las áreas de reserva de crecimiento de la zona de urbanización, las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad y los solares. Igualmente considerados como anexos, se encuentran la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud<sup>44</sup>.

---

<sup>43</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, 7º ed., Ed. Porrúa, México 1997, p. 239-204

<sup>44</sup> RIVERA RODRIGUEZ, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano, Ed. Mc. Grae Hill, México, 1994, p. 52

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

- a) Zona de Urbanización,
- b) Fundo Legal, y
- c) Reserva de Crecimiento.

#### **2.4.1.1 Zona de Urbanización.**

A primera vista, pareciera que las tierras para el asentamiento humano se componen de dos elementos: zona de urbanización y fundo legal, por lo que debemos entender que estas son dos figuras distintas, con características propias.

Ello nos ha llevado a caer en confusiones en el momento de identificar los otros elementos citados, por lo que se hace necesario reflexionar al respecto e intentar clasificar este aspecto, analizando el origen y significado real de ambas acepciones.

La zona de urbanización se encuentra constituida por los solares que lo individual pertenecen a los ejidatarios y avecindados, así como de la superficie necesaria para los servicios públicos que la comunidad requiera.

El derecho de todo ejidatario es recibir en forma gratuita un solar en dicha zona, cuando ésta sea de nueva creación, cabe señalar que estas son de propiedad plena de sus titulares.

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

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

En cuanto a los servicios públicos resulta necesario constituir las superficies necesarias para este tipo de servicios.

En este caso existen dos diferentes superficies para asignar:

a) La necesaria para los edificios en donde se presten estos servicios y que sólo requieren de un área predeterminada para la tención al beneficio, tales como oficinas, escuelas, clínicas, etc.

b) La superficie que se requiera para lugares o espacios abiertos, tales como parques, cementerios, etc.

En este caso la expropiación no está considerada como medio para destinar la tierra a un servicio público, sino que se le otorga facultad potestativa a la asamblea de decidir sobre la aportación de tierras; por lo que se debe entender que será voluntad del núcleo la contribución de áreas para los servicios públicos.

#### 2.4.1.2 Fondo Legal

Antonio de Ibarrola indica al respecto *“El fundo legal, antes casco, asiento de la población, quedaba dividido en manzanas, las que se subdividían a su vez en solares”*<sup>45</sup>.

El Diccionario Jurídico Mexicano del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, al referirse al fundo legal dice: *“se aprecian dos vértices significativos; se considera al fundo legal como aquella porción de suelo que se dedica o se asigna legalmente para el establecimiento de una población y se trata de una extensión de suelo destinada a un asentamiento humano o a la construcción de una zona urbana, aunque su uso sea todavía sobre todo agrario”*.

Así mismo determina que: *“En la legislación histórico mexicana implica garantizar no solo una determinada porción de suelo para levantar su casa y su vivienda, sino también la reserva y delimitación precisa de las áreas de los servicios públicos y previsiones para su futuro crecimiento.”*<sup>46</sup>

<sup>45</sup> DE IBARROLA, Antonio. Ob. Cit., pp 63-64

<sup>46</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Ob. Cit. p. 1503

Antonio de Ibarrola cita a Angel Caso y dice "Hace notar Caso que a veces se hace indispensable crearla (la zona de urbanización) por no existir fundo legal.<sup>47</sup>

La Ley Federal de Reforma Agraria establecía en su artículo 90, que toda resolución presidencial dotatoria de tierras debía determinar la constitución de la zona de urbanización ejidal, agregaba que el poblado podía establecerse en dos lugares; en su fundo legal, cuando lo tenga constituido conforme a las leyes de la materia o en la zona de urbanización concedida por resolución agraria.

A manera de conclusión, la nueva Ley no menciona dos figuras distintas con características diversas (zona de urbanización y fundo legal), sino que se trata de la misma, aunque con origen diferente. Fundo legal es la denominación originalmente dada al área específica del poblado, cuando su constitución se realizaba por medio de cédulas u ordenanzas, especialmente para las comunidades indígenas, de tal suerte que muchas de éstas ya contaban con sus propios fondos legales. Para aquellos poblados que no recibieron fundo legal y que llegan a constituir el centro urbano, la ley establece que se debe crear la zona de urbanización, denominación relativamente reciente, equivalente al antiguo fundo legal.

El fundo legal es irreducible, lo que significa que no se podrá disminuir la superficie destinada a tal efecto, por lo que es muy importante que la delimitación de esta área se realice con sumo cuidado,

---

<sup>47</sup> DE IBARROLA, Antonio. Ob. Cit. p. 63

esto es, el simple hecho de la delimitación le otorga las características de inalienable, imprescriptible e inembargable, a excepción de que sean aportadas al municipio o entidad correspondiente para destinarlos a servicios públicos, que en estricto derecho la adquisición será de dominio pleno, conforme al Derecho Civil del lugar en donde se lleve a cabo la aportación.<sup>48</sup>

### **2.4.1.3 Reserva de Crecimiento.**

La reserva de crecimiento por ser parte integrante de las tierras para el asentamiento humano, tiene las características de irreducible, inalienable e imprescriptible, hasta el momento en que fuese requerida para dar paso a los programas autorizados de crecimiento del poblado o área del caserío, con lo que cambiaría su carácter de reserva para ser fraccionada en solares, los que una vez adjudicados pasaran a incorporarse a la propiedad privada, perdiendo entonces las características mencionadas. Así mismo, de existir fundo legal, se procederá a la delimitación de esta zona, respetando sus límites concedidos.

Es competencia de la asamblea la delimitación de esta reserva respetando las leyes de la materia, siempre que los terrenos donde se pretenda localizar sean ejidales del propio poblado, de no ser así, aun cuando la ley no es muy precisa, la delimitación sólo le corresponderá a

---

<sup>48</sup> LOPEZ NOGALES, Antonio. Ley Agraria Comentada, 9° ed., Ed. Porrúa, México, 2003, p. 178.

las autoridades locales y federales competentes, ajustándose a los programas pertinentes debidamente autorizados.

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

Cabe señalar que cerca del asentamiento humano se encuentran las parcelas de uso específico, esto es, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, estando reglamentadas dentro de la sección cuarta del capítulo segundo de las Tierras del Asentamiento Humano.

#### **2.4.1.4 Parcelas con Destino Específico.**

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

##### **2.4.1.4.1 Parcela Escolar.**

La Ley Federal de Reforma Agraria, en su artículo 101 establecía *“En cada ejido y comunidad deberán deslindarse las superficies*

*destinadas a parcelas escolares, las que tendrán una extensión igual a la unidad de dotación que se fije en cada caso. Deberán ser demarcadas provisionalmente al ejecutarse el mandamiento del gobernador, y se localizarán definitivamente al ejecutarse la Resolución Presidencial, en las mejores tierras dentro de las más próximas a la escuela o caserío”.*

En este aspecto se produjo un cambio con respecto a esta disposición ya derogada.

La ley actual determina que la parcela escolar estará destinada para la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan su uso, cabe menciones que no se asigna a la escuela sino como ya se menciona es para la enseñanza de la agricultura.

#### **2.4.1.4.2 Unidad Agrícola Industrial para la Mujer.**

Se ha definido como la parcela localizada en las mejores tierras del ejido colindantes con la zona de urbanización, destinada al establecimiento de una granja agropecuaria de industrias rurales explotada colectivamente por las mujeres mayores de 16 años de edad sean o no ejidatarias.

Esta parcela esta protegida de la misma manera que las tierras reservadas para el asentamiento humano y son inalienables, imprescriptibles e inembargables.<sup>49</sup>

---

<sup>49</sup> Procuraduría Agraria. Glosario de Términos Jurídicos. Ob. Cit. p. 56



Es facultad de la asamblea crear y determinar la extensión y localización de esta unidad destinada al establecimiento de granjas agropecuarias o de industrias rurales para mujeres del núcleo de población, donde se podrán integrar las instalaciones que tenga como destino el servicio y protección de la mujer campesina sea o no ejidataria, tenga o no familia a su cargo.

Su antecedente inmediato lo encontramos en los artículos 103 a 105 de la Ley Federal de Reforma Agraria, donde se establecía la obligatoriedad de asignar una superficie igual a la unidad de dotación en los ejidos a constituirse, en aquellos ya existentes, debían otorgarse preferencia para conformar esta unidad con las parcelas vacantes o de haberlo, con la dotación de ampliación.

Un aspecto interesante es que la ley derogada indicaba que el aprovechamiento de esta unidad les correspondería a las mujeres del núcleo de población, mayores de 16 años, que no fuera ejidataria.

En la legislación actual desaparece esta última condición para dejar abierta la posibilidad de que participe toda mujer, con el requisito de residencia y edad.

La Ley Agraria, como la derogada Ley Federal de Reforma Agraria no contemplaba esta figura en comunidades sin embargo sean localizado certificados de miembro de comunidad a favor de la Unidad Agrícola Industrial para la mujer campesina, en base a opinión formulada

por la entonces Dirección General de Tenencia de la Tierra, área de Bienes Comunes. (Ver anexo 1)

Para regular su buen funcionamiento se expidió un acuerdo en el que se establecía las normas para la organización y funcionamiento de la UAIM, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de junio de 1984.

#### **2.4.1.4.3 Unidad Productiva para el Desarrollo Integral de la Juventud.**

Ha sido definida como la parcela destinada a realizar actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación del trabajo para los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados de 16 a 24 años de edad, la administración y los gastos de operación corren a cargo de los integrantes.

Este es un medio para encausar las actividades e inquietudes de todo tipo de la juventud del poblado.

Es considerada de nueva creación, por lo que si se le otorgan los apoyos suficientes a esta parcela será de gran utilidad para las familias integrantes del núcleo de población. Para este efecto el Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria establece:

*"a. 32.- La Dirección General de Atención a la Juventud y a la Mujer Campesina, tendrá las siguientes atribuciones:*

- I. Vigilar que los grupos campesinos destinen las parcelas convenientes para los efectos de los artículos 71 y 72 de la Ley;*
- II. Organizar y prestar asistencia técnica que permita a los jóvenes y mujeres campesinas realizar proyectos productivos y rentables en las parcelas;*
- III. Asesorar y representar a los jóvenes y mujeres campesinas en el ejercicio de sus derechos y en la atención de sus peticiones a las autoridades;*
- IV. Promover acciones ante las autoridades federales, estatales y municipales para que brinden apoyos económicos y sociales a los jóvenes y mujeres campesinas, y*
- V. Desarrollar programas educativos de capacitación y asistencia técnica que permitan incorporar a los jóvenes y a las mujeres campesinas a las oportunidades de trabajo, así como integrar la bolsa de trabajo en los lugares de residencia.”*

## **2.5 TIERRAS DE USO COMÚN.**

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

dotación, ya que resultarían menores a las 10 hectáreas mínimas señaladas por la Constitución y la Ley Federal de Reforma Agraria, entonces la poca superficie dotada se destinaba para usos comunes (a. 307 frac. IX LFRA).

Estas tierras con sus pastos, bosques y montes “perteneceerán siempre al núcleo de población” según lo disponía el artículo 65 de la LFRA. Su uso en tanto no se determine legalmente su asignación individual será de uso común.

Por lo que al no asignarse parcelas individuales en las Comunidades y tener una explotación colectiva se considera que la totalidad de su tierra es de uso común.

Las tierras de uso común son aquellas que la asamblea no ha reservado para la asignación de parcelas ni el asentamiento humano y cuyo aprovechamiento se destina al sustento de la vida comunitaria del ejido o comunidad. Los bosques y las selvas tropicales se mantendrán invariablemente dentro de este régimen, por lo que cualquier asignación parcelaria en ellos es nula de pleno derecho.

Estas tierras son inalienables, imprescriptibles e inembargables salvo decisión contraria a la asamblea.

En este caso se podrá proceder a su parcelamiento, reconocer o regularizar su tenencia, destinarlas al asentamiento humano, aportarlas a

sociedades civiles o mercantiles o acordarles otro destino o régimen de explotación.

En caso de mantenerse como tierras de uso común la regulación del uso, aprovechamiento, acceso y conservación, así como los derechos y obligaciones de los ejidatarios y comuneros deben establecerse en el Reglamento Interno. Sin embargo, de no existir una disposición de la asamblea que indique otra cosa, se entiende que los derechos sobre estas tierras corresponden por partes iguales a los miembros del núcleo de población.

## **2.6 TIERRAS PARCELADAS.**

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

Lo que Luis Cabrera proponía en su discurso del 3 de diciembre de 1912, era que el campesino tuviera una parcela individual como base de su sustentación y manutención, *“para que no sea tan rico que no tenga que trabajar a salario a quienes lo necesitan, ni tan pobre como para vender su fuerza de trabajo a la desesperada y a como se le quiera pagar”*.<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup> DE LA PEÑA, Moisés T. El Pueblo y su Tierra (mito y realidades de la Reforma Agraria), Ed. Cuadernos Americanos, México, 1964, pp. 384-385.

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

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

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

José Hinojosa Ortiz, citado por Mario Ruiz Massieu, apunta que la ley no define expresamente lo que son tierras de cultivo; pero en forma indirecta es factible deducir su concepto a través de los siguientes

elementos: son tierras de cultivo las que económica y agrícolamente, pueden utilizarse para sembrar productos.

Agrega, que se habla de que la unidad de dotación “se fijará técnicamente”, mediante “estudios especiales”, de modo que resulte “económicamente suficiente para asegurar la subsistencia decorosa y el mejoramiento de la familia campesina”.<sup>51</sup>

Como ya quedó establecido anteriormente la superficie mínima para las unidades individuales o parcelas era de 10 hectáreas y su explotación podía ser agrícola, ganadera o forestal (a. 220-225 LFRA), en ella se formaban unidades de dotación o parcelas, cuando son las tierras dotadas por su calidad fuera factible constituirse unidades de explotación que garantizarán económicamente la subsistencia de los ejidatarios, pues de lo contrario las tierras se destinaban al uso colectivo bien sea en aprovechamientos forestales o de otro tipo. Este tipo de tierra parcelada constituye el bien principal del ejido y la base económica del mismo. Las unidades de dotación o parcelas constituidas por Resolución Presidencial, sólo podían aumentarse cuando con base en estudios técnicos se desahogara el procedimiento de apertura de tierras de agostadero para uso común al cultivo (a. 74 frac II y 220 LFRA).

Las unidades de dotación o parcelas participan de la naturaleza jurídica del ejido, de ser inembargables, imprescriptibles e intransmisibles, de tal manera que cualquier venta o posesión de

---

<sup>51</sup> RUIZ MASSIEU, Mario. Derecho Agrario Revolucionario. Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, México, 1987, pp. 243-244.

extraños sobre las mismas, no surtía ningún efecto jurídico, ni alteraba el régimen ejidal a que están sujetos. Si una persona no ejidatario compraba un bien ejidal, dicho bien seguía perteneciendo al ejido, ya que los artículos 75 y 52 de la citada ley, disponía que eran “inexistentes las operaciones, actos o contratos” que se ejecutaran en contravención al precepto que señala la naturaleza jurídica de los bienes ejidales. El disfrute de estas unidades de dotación o parcelas, dependía de cual de los dos casos se trate; esto es si son parcelas el disfrute por lo general es individual por tratarse de una porción de terreno de uso agrícola, determinada por linderos concretos amparada con un título de derechos agrarios hasta la entrada en vigor de la LFRA de 1971 y después de esta, amparada con un certificado de derechos parcelarios (es necesario precisar que en la actualidad se expiden parcelas de grupo); o bien, si se trata de unidades de dotación, el disfrute es colectivo y las tareas del trabajo por ende son colectivas, los derechos se garantizan en este caso, con el correspondiente certificado de derechos agrarios o en su caso con el certificado de miembro de comunidad. La explotación ganadera y forestal, siempre se ha referido a unidades de dotación, por tanto el artículo 131 fracción IV, disponía que estas explotaciones se hacen bajo el régimen colectivo.<sup>52</sup>

En los ejidos y comunidades de explotación colectiva, los ejidatarios y comuneros carecen de parcela, pero conservan su derecho sobre la unidad de dotación con arreglo al cual han de repartirse los productos.

---

<sup>52</sup> CHAVEZ PADRON, Martha. Ob. Cit. pp 424-426.



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

El parcelamiento puede ser formal o económico, el primero es aquel que se basa en el derecho, por medio de una resolución agraria administrativa, resolución judicial o resolución de asamblea, en este ultimo caso deberá ser sometido al procedimiento y formalidades estipuladas en el capítulo correspondiente del reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares.

Por su parte el parcelamiento económico es el que se realiza de hecho, sin mediar ninguna de las resoluciones mencionadas y que solo puede realizarse sobre tierras que no estén formalmente parceladas, siempre y cuando no se trate de tierras donde se ubica el poblado o que hayan sido expresamente destinadas por la asamblea para el asentamiento humano.<sup>53</sup> Este parcelamiento en la mayoría de los ejidos no certificados es el que prevalece.

---

<sup>53</sup> RIVERA RODRIGUEZ, Isaías. Ob. Cit. p. 169

## **2.7 DELIMITACIÓN DE LAS TIERRAS EJIDALES Y/O COMUNALES**

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

La clasificación de las tierras ejidales que hace la Ley Agraria, reviste gran importancia, pues responde con gran claridad al principio de libertad de los ejidatarios. Sin modificar el régimen de tenencia de la tierra, sin extraer ésta del régimen ejidal.

La ley otorga a los ejidatarios la facultad de determinar a que van a ser destinadas las tierras de que son propietarios, con lo que se imprime una característica jurídica de enorme dinamismo; partiendo de una extensión dada, el ejido puede recomponer, repartir o rehabilitar su delimitación interna, de acuerdo con las posibilidades necesarias propias y del momento.

Los ejidatarios y comuneros por disposición de la Ley Agraria, pueden determinar el destino de sus tierras, siempre y cuando no se lesionen los derechos de terceros y, que se hagan conforme a lo señalado por la propia ley, que cubre una serie de principios cuyo objeto es triple: disponer el ejercicio de libertad, reconocer los derechos de los

poseionarios en el ejido e inducir el desahogo de procedimientos mínimos para lograr estabilidad y seguridad sobre la tenencia de la tierra. Todo ello en una combinación de esfuerzos de los integrantes del núcleo de población que ejercen sus derechos y del poder público que vigila que se cumpla con la ley e imprime su sello de autorizar para darle plena validez a lo actuado. La ley pretende el equilibrio óptimo entre el libre ejercicio de los derechos de los ejidatarios y la intervención oficial, de tal manera que se pueda obtener mayor espontaneidad y autenticidad, y, a la vez, ofrece la tutela oficial indispensable, sin que esta ahogue la iniciativa de los actores. Este equilibrio es indispensable ya que así lo ordena la constitución, y por que la delimitación de las tierras es un proceso costoso y fuente de posibles abusos. De ahí la indispensable intervención de la autoridad, tanto en los aspectos técnicos como en los relativos a la seguridad de los documentos y registros.

Este de tema es de gran importancia, pues incide en la problemática agraria de hoy, la regularización de la tenencia de la tierra. Después de más de setenta años de reparto agrario, se impone la necesidad de identificar con precisión la tierra que corresponde a cada sujeto agrario y hay que deslindarle real y formalmente sus tierras y darle su documento o depurarle el que ya tiene.

#### El artículo 56 de la Ley Agraria determina:

*“La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de sus tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los*

*ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue:*

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

*II. Si resultaran tierras cuya tenencia no ha sido regulada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras e individuos o grupos de individuos, y*

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

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

A primera vista, se observa que este artículo se encuentra conformado de la siguiente manera:

En lo concerniente al primer párrafo y las fracciones I, II y III, entonces diferenciadas tres partes:

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

1. Determinar el destino
2. Efectuar el parcelamiento
3. Reconocer el parcelamiento económico o de hecho y/o
4. Regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carecen de los certificados correspondientes.

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

- I. Asentamiento Humano
- II. Uso Común
- III. Área parcelada

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

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

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

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

1. Obligación del Registro Agrario Nacional de emitir Normas Técnicas, las cuales son los lineamientos de carácter técnico en materia de

catastro y que el material cartográfico que se elabore con motivo de los trabajos de medición debe cumplir;

2. La obligación de la asamblea de observar dichas normas técnicas, al momento de realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido;

3. La obligación del Registro Agrario Nacional para certificar el plano interno del ejido, cuando este haya sido aprobado en la asamblea;

4. La facultad del Registro Agrario Nacional para expedir certificados parcelarios o de derechos comunes, y

5. La que establece la obligación de inscribir en el Registro Agrario Nacional la asignación individual de las parcelas ejidales y porcentajes asignados sobre las tierras de uso común, que dan origen a la expedición de los certificados parcelarios y de los certificados de derecho sobre tierras de uso común.

Por todo lo anterior, tenemos que se está en presencia de tierras no delimitadas formalmente, ante tal situación existen ciertas restricciones legales que la asamblea deberá observar al determinar el destino de las tierras, según se trate; de asentamiento humano, parcelas o uso común, tomando en cuenta las situaciones de hecho que prevalecen en el ejido. Por lo que se considera que la delimitación de tierras se divide en dos fases, las acciones previas y la asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras ejidales.

## ACCIONES PREVIAS.

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

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

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

El tercer punto tendrá como propósito conocer si existen posesiones, y en caso de existir, se deberá conocer el número de ellos e identificarlos plenamente, esto es, cuales y cuantas personas se ostentan con esa calidad.

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

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

En este tipo de actividades el Comisariado, o en su caso la Comisión Auxiliar, tiene un papel importante ya que deberán comunicar en forma veraz a los ejidatarios, colindantes y demás involucrados en la medición, el calendario de trabajo que se haya convenido para este tipo de labores, en donde deberán levantar una constancia sobre estas actividades y que deberá contar con la firma de las personas que en ellas intervinieron, o en su caso huella digital, manifestando su conformidad con los límites fijados o, en su caso, las observaciones que juzguen pertinentes.

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

Por plano general debemos entender, según el artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos y Titulación de Solares, lo siguiente:



- I. El plano de ejecución aprobado que forme parte de la resolución presidencial de la acción agraria correspondiente.
- II. El plano elaborado por autoridad competente, a partir del cual el Tribunal Agrario emitió la resolución definitiva, respecto de la acción agraria de que se trate; y
- III. El que con ese carácter elabore el Registro de conformidad con el artículo 56 de la Ley.

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

“El plano general del ejido podrá ser diferente a los planos individuales de las acciones, debido a que se trata de un plano que resume gráficamente la suma o resta de las acciones agrarias del ejido.”<sup>54</sup>

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

---

<sup>54</sup> Circular Número 006/93, emitida por la entonces Dirección General de Registro y Asuntos Jurídicos del Registro Agrario Nacional, México, 1993.

## ASAMBLEA DE DELIMITACIÓN, DESTINO Y ASIGNACIÓN.

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

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

El procedimiento y características de este tipo de asambleas se detallara en el siguiente capitulo.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **LEGISLACIÓN VIGENTE APLICABLE**

Este capítulo es de capital importancia en virtud de ser el fundamento legal para la realización de la aportación de tierras de uso común a una sociedad y su procedimiento, por lo que es necesario analizar todos y cada uno de los artículos relacionados con el tema.

Sin lugar a duda el artículo 27 constitucional es uno de los que le dan estructura y proyección al Estado Mexicano, en tanto que este artículo redefine el régimen de propiedad liberal de la constitución de 1917, por uno de carácter institucional en el que la Nación es la propietaria originaria y, por consecuencia transfiere la posesión y el dominio de la misma para constituir la propiedad privada y la social, respectivamente.

#### **3.1 ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL**

La constitución establece una estructura triangular de la propiedad de la tierra, en la que encontramos: a la propiedad pública, propiedad privada y la propiedad social; de la primera su estudio le corresponde al derecho administrativo, la segunda al derecho civil y solo la de carácter rústico o rural, la cual junto a la tercera, son las que se encuentran normadas por el Derecho Agrario.

El estudio del artículo 27 de nuestra carta magna, solo se realizará por lo que respecta al Derecho Agrario.

#### Párrafo primero:

*"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del Territorio Nacional corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."*

De lo anterior se desprende que la soberanía del Estado es ejercida sobre todo el territorio nacional, al Estado mexicano puede atribuírsele el dominio eminente que alude este primer párrafo de nuestro artículo 27, y es precisamente en uso de ese derecho, como reservándose tal dominio supremo, puede en todo tiempo transmitir con las modalidades y restricciones que dicte el interés público, el mismo, constituyendo de esta manera la propiedad privada que surge como una garantía individual.

#### Párrafo tercero:

*"La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierra, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para precisar y restaurar el equilibrio ecológico, para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y de los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad."*

En este párrafo se determina las facultades del Estado en materia agraria siendo estas:

- Imponer a la propiedad rural las modalidades que dicte el interés público.
- Regular el aprovechamiento de recursos naturales.
- Distribuir equitativamente la riqueza para mejorar la vida rural.
- Planear y regular centros de población.
- Fraccionar latifundios. (Superficies de tierras agrícolas, ganaderas o forestales pertenecientes a un solo individuo, que exceden los límites de la pequeña propiedad.)
- Organizar la explotación colectiva de ejidos y comunidades.
- Desarrollar la pequeña propiedad rural.
- Fomentar la agricultura, ganadería y silvicultura.
- Suprime la creación de Nuevo Centros de Población Agrícola y la dotación de núcleos de tierras y aguas.

#### Fracción IV.

*"Las sociedades mercantiles podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto.*

*En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Así mismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera de dichas sociedades.*

*La propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción."*

En contraposición al anterior texto, esta redacción, permite la propiedad de terrenos rústicos a las sociedades mercantiles por acciones, lo que anteriormente se prohibía. Una sociedad dedicada a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, no puede ser propietaria de una mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites señalados para la pequeña propiedad; y por otra parte la Ley Agraria regula la estructura del capital y el número mínimo de socios, con el fin de que las aportaciones hechas a una sociedad, se sumen para efectos de cómputo a las propiedades rústicas que el aportante tenga a título individual.

Esta fracción tiene el propósito de intensificar las actividades agrícolas, ganaderas y forestales del país, puesto que un pequeño propietario agrupado en una sociedad tendrá mejores posibilidades para explotar racionalmente su tierra, pues una inversión colectiva de equipo en maquinaria, fertilizantes, etc., hará más rentable una propiedad inmueble y mediante una mayor productividad se ha de lograr su aceptación más óptima en el mercado con los consecuentes beneficios para los socios que conforman la sociedad.

## Fracción VII.

*"Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas.*

*La ley protegerá la integridad de los grupos indígenas.*

*La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores.*

*La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convenga en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijara los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.*

*Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras a favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.*

*La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea.*

*La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria;*

Esta fracción le reconoce personalidad jurídica a los núcleos ejidales y comunales, lo que implica también el reconocimiento expreso a nivel constitucional de este tipo de propiedades, las que deberán ser protegidas tanto para el asentamiento humano, como para actividades productivas.

Es importante mencionar la facultad que se le da a los ejidatarios y comuneros a asociarse entre sí y con terceros para lograr un mejor aprovechamiento de las tierras, así como a los ejidatarios se les permite la transmisión de sus derechos entre si, adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas convirtiéndose en pequeños propietarios.

La asamblea general sigue siendo el órgano supremo interno de los núcleos de población ejidales y comunales; y por su parte el

comisariado ejidal o de bienes comunales quien deberá ser electo por la asamblea general, sigue ostentándose como representante del núcleo con la responsabilidad de ejecutar las resoluciones de la asamblea.

Las comunidades de indígenas tienen perfecta personalidad para reclamar o defender sus derechos como tales, respecto de las tierras que en cualquier tiempo les hayan sido adjudicadas en propiedad o las que hayan adquirido por cualquier título de dominio; así como para reclamar o defender cualesquiera otros intereses que les correspondan legítimamente.

### **3.2 LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.**

Como quedo anteriormente citado el artículo 27 de nuestra carta magna faculta a los ejidos y comunidades a asociarse entre si o con terceros y otorgar el uso de sus tierras a sociedades mercantiles, por lo que es necesario antes de abordar la Ley Agraria, estudiar lo que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

#### **Artículo 1.**

*"Esta ley reconoce las siguientes especies de sociedades mercantiles;*

- I. Sociedad en nombre colectivo;*
- II. Sociedades en comandita simple;*
- III. Sociedades de responsabilidad limitada;*
- IV. Sociedad anónima;*
- V. Sociedad en comandita por acciones; y*
- VI. Sociedad cooperativa.*

*Cualesquiera de las sociedades a que se refieren las fracciones I a V de este artículo podrán constituirse como sociedades de capital variable, observándose entonces las disposiciones del Capítulo VIII de esta ley.*



Este artículo nos presenta cada una de las clases de sociedades mercantiles, de las cuales los ejidatarios podrán participar según lo dispuesto por el artículo 75 de la Ley Agraria, previa autorización de la asamblea.

### Artículo 5.

*"Las sociedades se constituirán ante notario, y en la misma forma se harán constar con sus modificaciones. El notario no autorizará la escritura cuando los estatutos o sus modificaciones contravengan lo dispuesto por esta ley."*

### Artículo 6.

*"La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:*

- I. Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituya la sociedad;*
- II. El objeto de la sociedad;*
- III. Su razón social o denominación;*
- IV. Su duración;*
- V. El importe del capital social;*
- VI. La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes; el valor atribuidos a éstos y el criterio seguido para su valoración;*  
*Cuando el capital sea variable, así se expresará, indicándose el mínimo que se fije;*
- VII. El domicilio de la sociedad;*
- VIII. La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;*
- IX. El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;*
- X. La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los nombramientos de la sociedad;*
- XI. El importe de fondo de reserva;*
- XII. Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente; y*
- XIII. Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores, cuando no hayan sido designados anticipadamente.*

*Todos los requisitos a que se refiere este artículo y las demás reglas que se establezcan en la escritura sobre organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma."*

Estos artículos nos hablan sobre la obligatoriedad de realizar la constitución de la sociedad ante notario público, el cual da fe del acto

jurídico que se realiza, que debe constar en un acta notarial la cual debe contar con una serie de requisitos entre los que encontramos el nombre de los socios y sus datos generales para efectos de acreditación de los socios, el objeto de la sociedad, la razón social para la distinción de la persona moral de que se trata, domicilio, etc.; la constitución y el registro correspondiente ante el Registro Público de Comercio son actos que pueden o no realizarse antes de la aportación de tierra por parte de los ejidatarios o comuneros.

De la definición y características de cada una de las sociedades mercantiles señaladas en el artículo 1° de esta Ley se hablará en el capítulo quinto de este trabajo.

En virtud que nuestro tema se encuentra reglamentado por la Ley Agraria es necesario entrar a su estudio.

### **3.3 LEY AGRARIA.**

Como se ha venido diciendo la Ley Agraria es la reglamentación del artículo 27 de nuestra constitución y de observancia general en toda la República, lo que es fundamentado el artículo 1° de la propia Ley.

No obstante la evolución legislativa que nos coloca frente a esta nueva Ley, y los argumentos que se han esgrimidos en contra de las reformas constitucionales que le dieron origen, el régimen jurídico agrario establecido por el artículo 27 constitucional a favor de ejidatarios y comuneros, sigue conservando su espíritu proteccionista, que ahora se

extiende de manera relevante al ámbito adjetivo de la nueva justicia agraria.

## Artículo 2.

*"En lo no previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate..."*

No obstante que genéricamente alude a las codificaciones civil y mercantil respectivamente, debemos entender que estas supletoriedades se dan en lo inherente a la codificación sustantiva civil, a todo aquello no contemplado específicamente; y en cuanto a la mercantil, a las sociedades de esta naturaleza; pues tratándose de la justicia agraria, sus artículos 166 y 167 especifican la aplicación supletoria de la Ley de Amparo y el Código Federal de Procedimientos Civiles.

## Artículo 9.

*"Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o en las que hubieren adquirido por cualquier otro título."*

El contenido de este artículo nos permite concluir desde ahora que el ejido, como ente dotado de personalidad jurídica, es el propietario de las tierras, mientras que los ejidatarios son usufructuarios de las mismas.

Es importante dejar establecido que el derecho de propiedad de los ejidos o comunidades sobre las tierras que les han sido dotadas, está sujeto a modalidades diferentes al de aquellas que hubieren adquirido por cualquier otro título, aunque en ambos casos estamos frente a un

derecho de propiedad que como se demostrará más adelante, con las modalidades correspondientes, comprende las facultades de usar, disfrutar y disponer del derecho de propiedad tradicional del derecho común.

En el caso de las tierras que les han sido dotadas, no obstante que el derecho de propiedad ejidal incluye las facultades de usar, disfrutar y disponer, por disposición constitucional debidamente reglamentada en la ley agraria, esta sujeto a ciertas modalidades o limitaciones como son lo inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en la ley.

Tan firme es esta concepción constitucional y reglamentaria del derecho de propiedad ejidal, que conforme al artículo al artículo 23, la asamblea general de ejidatarios tiene competencia para autorizar a los ejidatarios a que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas o para que aporten el dominio de las tierras de uso común a una sociedad.

#### Artículo 12.

*"Son ejidatarios los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales."*

#### Artículo 15.

*"Para poder adquirir la calidad de ejidatario se requiere:*

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

#### Artículo 16.

*"La calidad de ejidatario se acredita:*

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

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

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

Estos artículos nos determinan quienes son los ejidatarios, como se adquiere y se acredita su calidad.

Es importante señalar que estos sujetos son los titulares de derechos en el núcleo agrario y son los que van a tomar la decisión de aportar las tierras de uso común a la sociedad mercantil, mediante asamblea.

Debemos mencionar que la ley abrogada señalaba como edad mínima la de 16 años para ser ejidatario, y en la actualidad al no establecerse una minoría precisa, en la hipótesis de cualquier edad a su cargo, puede motivar, que un infante tenga la posibilidad de ser ejidatario, lo que no es discutible, es el hecho de tener cualquier edad para heredar, pero en este caso quien tenga la patria potestad o tutela del menor, legalmente debe ser facultado para representarlo y defender sus intereses, ante la asamblea de ejidatarios y ante las instituciones agrarias.

## Artículo 21.

*"Son órganos del ejido:*

*I. La asamblea;*

*II. El comisariado ejidal, y*

*III. El consejo de vigilancia.*

## Artículo 22.

*"El órgano supremo del ejido es la asamblea, en la que participan todos los ejidatarios.*

*El comisariado ejidal llevará un libro de registro en el que sentará los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal correspondiente. La asamblea revisará los asientos que el comisariado realice conforme a lo que dispone este párrafo.*

A pesar de que los órganos del ejido han sido definidos en el capítulo anterior es necesario abordar estos artículos ya que se refieren a los órganos de decisión y de representación en ejidos y comunidades; mencionan que será la asamblea general el órgano supremo del ejido o comunidad, tal como sucede en todas las demás personas morales. Esto significa que la asamblea general, será el máximo órgano de representación y tendrá soberanía para decidir sobre todos los asuntos del ejido o comunidad, siempre y cuando se respete lo señalado por las leyes o no las contravenga.

### Artículo 23.

*"La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de competencia exclusiva los siguientes asuntos:*

*I. Formulación o modificación del reglamento interno del ejido*

Este documento es de vital importancia pues es el que rige la vida interna del núcleo de población, mediante disposiciones de contenido económico, jurídico y social, es conveniente que sea revisado periódicamente, cuantas veces sea necesario, para adaptarlo a las cambiantes circunstancias y necesidades de cada ejido o comunidad.

*II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones.*

El reconocimiento de derechos agrarios es facultad exclusiva de la asamblea.

Sin embargo deberá sujetarse a lo establecido por el artículo 15 de la ley que establece los requisitos básicos para adquirir la calidad de ejidatario.

*III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros.*

*IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos.*

*V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.*

*VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido.*

*VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización del área de urbanización.*

*VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios.*

*IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en términos del artículo 75 de esta ley.*

La condición para que la asamblea pueda autorizar a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas, está establecida en la primera parte del artículo 81 de la ley, que exige que la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en términos del artículo 56, así como en el artículo 75 de la propia ley determina el procedimiento a seguir para la aportación de tierras de uso común a una sociedad civil o mercantil en caso de utilidad pública.

*X. Delimitación, asignación y destino de tierras de uso común así como su régimen de explotación.*

Al igual que en las hipótesis de las fracciones VII y VIII, esta fracción debe concordarse con el artículo 56 de la ley, y de manera muy

especial, con las disposiciones del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

*XI. División de ejido o su fusión con otros ejidos.*

*XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia.*

*XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal.*

*XIV. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva, y*

*XV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.*

Además de las hipótesis señaladas en otros apartados de la ley, como es el reconocimiento de vecindados en términos del artículo 13, conforme a esta fracción, el reglamento interno del ejido puede ampliar la esfera de competencia de la asamblea general de ejidatarios, lo cual resulta muy conveniente, por que cada núcleo de población tiene su propia problemática interna que lo distingue de los demás.

#### Artículo 24.

*"La asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal. Si el comisariado o el consejo de vigilancia no lo hicieren en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea."*

Este artículo nos marca la pauta para la convocatoria de la asamblea que se llevará a cabo con motivo de la aportación de tierras, es necesario que dicha convocatoria sea emitida por el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia, y en caso de que el comisariado ejidal no lo haya hecho los ejidatario podrán solicitar a la Procuraduría Agraria su intervención para la expedición de la convocatoria.



## Artículo 25.

*"La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada. Para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido. En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El comisariado ejidal será responsable de la permanencia de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea.*

*La convocatoria que se expida para tratar cualesquiera de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá ser expedida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea.*

*Si el día señalado para la asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencia requeridas para su validez, se expedirá de inmediato un segunda convocatoria. En este caso, la asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria."*

## Artículo 26.

*"Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ella se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, en cuyo caso deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.*

*Cuando se reúnan por virtud de segunda o ulterior convocatoria la asamblea se celebrará válidamente cualquiera que sea el número de los ejidatarios que concurren, salvo en el caso de la asamblea que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.*

## Artículo 27.

*"Las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el Presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.*

*Cuando se trate de alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea."*

Señala la Ley Agraria que para que los acuerdos de la asamblea tengan validez se deben cumplir ciertas formalidades como son:

1. Una convocatoria,
2. Un quórum legal,
3. Un porcentaje o un determinado número de votos.

Los requisitos anteriores varían de acuerdo a la casos de que trate la asamblea, según los casos contemplados en el artículo 23 de la fracción I a la VI, entonces esta será denominada asamblea simple o no requisitable y los asuntos considerados en las fracciones VII a XIV se llevarán a cabo en una asamblea requisitable o de formalidades especiales.

Según lo dispuesto por el artículo 9 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, la convocatoria deberá contener cuando menos:

- El orden del día de los asuntos a tratar
- Lugar, fecha y hora de la celebración de la asamblea.
- La firma del que convoque, o huella digital cuando este no pudiere hacerlo. Si éste cuenta con sello deberá también estamparlo.
- Fecha de expedición.

Para la determinación del número mínimo de asistentes en los casos a que se refiere el artículo 23 fracciones VII a XIV, se deberá dividir el número total de ejidatarios que integran el ejido entre cuatro y multiplicar el resultado por tres, si el número resultante fuere fraccionario se considerará el número entero siguiente como el resultado final.

Para la determinación del número mínimo de votos requeridos para tomar resoluciones válidas, se deberá dividir entre tres el número total de ejidatarios asistentes y multiplicar el resultado por dos, si el número resultante fuere fraccionario, se considerará el número entero siguiente como el resultado final.

La operación del cómputo de votación para tomar las resoluciones se realizará a partir del número total de ejidatarios presentes, en caso de empate el presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad. Las resoluciones que se tomen serán obligatorias para ausentes o disidentes.

#### Artículo 28.

*“En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberán estar presentes un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquélla y deberá proveer lo necesario para que asista al fedatario público. La procuraduría verificará que la convocatoria se haya expedido para tratar los asuntos a que se refiere este artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo 25 de esta ley.*

*Serán nulas las asambleas que se reúnan en contravención de lo dispuesto por este artículo.*

Como se aprecia este es un requisito más que debe ser considerado por los ejidatarios para la celebración de una asamblea de formalidades especiales, por tratarse de los asuntos que representan mayor relevancia para los intereses del ejido o comunidad.

No se puede inadvertir lo complejo del término fedatario público empleado por el legislador, pues existen diversas funciones públicas en

las que se tiene precisamente fe pública para fines determinados y dentro de los lineamientos establecidos por las distintas legislaciones; sin embargo, debemos entender que en la especie se trata de la intervención específica de los notarios público, sobre el particular debe precisarse que el artículo 6° del Reglamento de la Ley Agraria, pretendiendo precisar la calidad de fedatario que antes cuestionamos, dispone que para los efectos del artículo 28 y demás relativos de la ley, se entenderá como tal además del notario público competente, el que ejerza dicha función de conformidad con la legislación aplicable.

### Artículo 31.

*"De toda asamblea se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. En caso de quien deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde este escrito su nombre.*

*Cuando exista inconformidad sobre cualesquiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho.*

*Cuando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, el acta deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asistan a la misma e inscrita en el Registro Agrario Nacional.*

Como lo determina este artículo el acta de asamblea deberá:

- Ser firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que hubiese estado presente.
- Ser firmada por los miembros del comisariado ejidal y consejo de vigilancia que asistan o en su caso imprimirán su huella digital.
- Cuando exista inconformidad sobre cualesquiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho.

- Ser pasada ante la fe del fedatario público asistente a la asamblea inmediatamente después de concluir esta.
- Inscribirse en el Registro Agrario Nacional una vez satisfechas las formalidades anteriores.

Es muy importante que el acta que se levante, contenga todos los requisitos que la Ley establece y que inciden en el acto de celebración de una asamblea, por que es el instrumento o testimonio formal probatorio del acto que debe de inscribirse en el Registro Agrario Nacional para que produzca efectos contra terceros.

#### Artículo 43.

*"Son tierras ejidales y por lo tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal."*

Es necesario precisar que la personalidad jurídica de los ejidos se acreditará con la resolución presidencial que corresponde, y la comunidad la acreditará con el título virreynal.

El texto de la ley separa las dos formas por virtud de las cuales se determina el carácter de tierras ejidales sujetas a las disposiciones de la nueva legislación.

Primero. Aquellas tierras que quedaron sujetas al régimen ejidal por virtud de las diversas acciones agrarias que contemplaba la legislación anterior, aunque genéricamente se les señale como las que han sido dotadas.

Segundo. Aquellas que han sido incorporadas al régimen ejidal por algún otro medio.

#### Artículo 44.

*"Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:*

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

Este artículo nos menciona que según el destino que se le de a la tierra pueden ser parceladas, de uso común o para el asentamiento humano y es facultad de la asamblea su destino, según el artículo que analizaremos en seguida.

#### Artículo 56.

*"La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de sus tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento de económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue:*

- I. Si lo considera conveniente, reservará las extensiones de tierra correspondientes al asentamiento humano y delimitará las tierras de uso común del ejido;*
- II. Si resultaran tierras cuya tenencia no ha sido regulada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras e individuos o grupos de individuos, y*
- III. Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.*

*En todo caso el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al interior del ejido y preverá a la misma el auxilio que al efecto le solicite. El Registro certificará el plano interno del ejido, y con base en éste, expedirá los certificados parcelarios o los*

*certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, en favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional".*

De acuerdo con este artículo la asamblea podrá realizar las siguientes acciones sobre las tierras que no estén formalmente parceladas:

- Destinarlas al asentamiento humano, al uso común o al parcelamiento.
- Reconocer el parcelamiento económico o de hecho.
- Regularizar la tenencia de la tierra de los ejidatarios que por cualquier causa carezcan del certificado correspondiente.
- Regularizar la tenencia de los posesionarios.
- Efectuar su parcelamiento

La asamblea deberá respetar los derechos existentes sobre las tierras de que se trate.

Cuando la asamblea lleve a cabo alguna de las acciones referidas, lo hará a partir del plano general del ejido. El artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares determina que por plano general debe entenderse:

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

- El plano elaborado por autoridad competente a partir del cual el Tribunal Agrario emitió la resolución definitiva respecto de la acción agraria de que se trate, y
- El que con ese carácter emita el Registro Agrario Nacional.

Cuando el ejido no cuente con plano general, o cuando este no sea idóneo para la adecuada realización de los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra, el comisariado podrá solicitar su elaboración al Registro Agrario Nacional, previamente a las acciones que determina este artículo; este plano se realizará tomando en consideración los planos ya mencionados y las de las subsecuentes resoluciones administrativas y judiciales, o cualquier otro acto o hecho que legalmente hubiere modificado la superficie o linderos del ejido.

En este tipo de asambleas, la Procuraduría Agraria vigilará que se cumpla con las siguientes formalidades:

- Los plazos que deben transcurrir entre la expedición de la convocatoria y la celebración de la asamblea.
- El quórum necesario para la instalación de la asamblea.
- Que se cumpla con el porcentaje mínimo de votaciones.
- Que el acta este firmada por el representante de esta Institución, que debió estar presente.
- Que el acta sea firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia que asistan, por el presidente y secretario de la asamblea, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo.
- Que el acta sea pasada ante la fe del fedatario público asistente a la asamblea inmediatamente después de concluir esta.



- Y que se solicite su inscripción ante el Registro Agrario Nacional.

Dentro del estudio de este artículo es necesario hablar del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, denominado PROCEDE, que es un instrumento que el Gobierno Federal pone al servicio de los núcleos agrarios para llevar a cabo la regularización de la propiedad social.

El objetivo principal de este programa es dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra a través de la entrega de certificados parcelarios y/o de derechos de uso común, o ambos según sea el caso, así como los títulos de solares a favor de los individuos con derechos que integran los núcleos agrarios que así los aprueben y soliciten.

Las instituciones directamente responsables de su ejecución son la Secretaría de la Reforma Agraria, Procuraduría Agraria, Instituto Nacional de Geografía e Informática y el Registro Agrario Nacional.

La Secretaría de la Reforma Agraria como cabeza del sector agrario, es responsable de la coordinación del Programa, del diseño de las políticas generales, de la integración documental básica y aporte de información a partir de la cual se desarrollan los trabajos de regularización de la tenencia de la tierra y coadyuva a la solución de conflictos.

La Procuraduría Agraria apoya la organización interna, la resolución de conflictos y la promoción de la ejecución del PROCEDE en

los ejidos y comunidades, garantizando la observancia de los derechos de los núcleos de población y de sus integrantes, así como la integración de los expedientes y el cumplimiento estricto de la legalidad dentro de la asamblea de ejidatarios.

El Instituto Nacional de Geografía e Informática, tiene a su cargo la realización de los trabajos técnico-operativos conducentes a la identificación, ubicación geográfica y medición de los linderos y superficies de las tierras de los núcleos agrarios, así como de la generación de los productos cartográficos que ampara los resultados de las mediciones.

El Registro Agrario Nacional es el responsables de la tenencia de la tierra de propiedad social derivada de los acuerdos de las asambleas mediante la inscripción y certificación de productos cartográficos y la expedición de certificados y títulos, garantizando el control de la tenencia de la tierra, y de la seguridad jurídica y documental.

### Artículo 73.

*“Las tierras de uso común constituyen el sustento de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido específicamente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.”*

Estas tierras son las que tienen ese carácter por virtud de la Resolución Presidencial de dotación, ampliación o restitución, es decir por parte de las resoluciones agrarias, además aquellas destinadas expresamente por la asamblea a tal fin, así como las que no se hubieren

reservado específicamente al asentamiento humano, ni sean tierras parceladas, de las cuales todo ejidatario tiene derecho a ellas.

Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidas en partes iguales a favor de todos los ejidatarios, salvo que la asamblea determine asignar derechos en proporciones distintas.

Cuando la asamblea proceda a asignar los derechos de estas tierras en proporciones distintas, se elaborará un proyecto de asignación de porcentajes, en el que se observarán las reglas siguientes:

- Se considerará que la totalidad de las tierras de uso común representan un 100%.
- A este 100% se restará el porcentaje que se vaya a asignar en proporciones distintas, indicándose el nombre de las personas beneficiadas y el porcentaje que les corresponde.
- El porcentaje restante se dividirá en partes iguales entre el número de personas a las que les corresponden derechos en partes iguales mencionándose sus nombres.

Cabe precisar que estas tierras son aquellas que la ley faculta para la aportación de tierras a una sociedad.

#### Artículo 74.

*"La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de la ley.*

*El reglamento interno regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y avocados respecto de dichas tierras.*

*Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado a que se refiere el artículo 56 de esta ley.*

Siguen conservándose en la primera parte de este artículo las modalidades o limitantes del derecho de propiedad ejidal, previstas en el artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria, que establecía que los derechos sobre los bienes que adquieran los núcleos agrarios, serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por lo cual no podían enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, etc.

Las reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común, estarán en función de la cantidad y el tipo de tierras que sean, así como del uso al cual se destinen o del aprovechamiento que ellas se haga.

El reglamento interno del ejido también debe incluir las medidas o restricciones que el ejido considere conveniente para la conservación de las tierras de uso común y de los recursos reales o potenciales que en ellas se encuentren, previniendo la explotación o el uso irracional y el agotamiento de los recursos, además, el reglamento debe consignar quienes tienen acceso al uso o aprovechamiento de las tierras de uso común, así como los derechos y las obligaciones que tienen los ejidatarios y los vecindados con respecto a ellas. Por otra parte este artículo nos marca la salvedad de estas características y que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 75.

*"En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:*

*I. La aportación de tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;*

*II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la investigación proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.*

*III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.*

*IV. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.*

*V. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea de ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles, si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.*

*Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.*

*En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios de acuerdo a su participación en el capital social y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria tendrá preferencia, respecto a los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.*

*En todo caso el ejido o los ejidatarios según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.*

Como se determina en el propio artículo se deberá cumplir con las formalidades especiales de expedición de convocatoria, quórum,

votación, asistencia de un fedatario público y del representante de la Procuraduría Agraria.

Este artículo nos permite profundizar en el análisis del régimen de propiedad ejidal y en la naturaleza del derecho de propiedad, ya que el ejido, como ente dotado de personalidad jurídica, es propietario de los bienes ejidales, y conforme a este artículo reglamentario del texto Constitucional, puede transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, como entes de derecho privado, es evidente que les transmitirá un derecho real de propiedad con las características del derecho común, conforme al cual habrán de regirse una vez perfeccionado el acto de aportación de acuerdo a la disposición que se comenta, sin las limitaciones que pesaban sobre aquél cuando estaban en el patrimonio ejidal o comunal.

Es necesario señalar que debe ser el ejido, como persona moral y propietario de la tierra de uso común, quien realice la aportación. Sin embargo existe la posibilidad de que las acciones que se expidan por la sociedad con motivo de la aportación de tierras, correspondan a los ejidatarios individualmente y no necesariamente al núcleo de población ejidal.

Para que la asamblea pueda acordar la realización de todas las acciones necesarias para la aportación de tierras, se requiere contar con un proyecto de desarrollo técnico y financiero viable, el cual por lo menos debe contener la descripción de la inversión de que se trate, desglose de la inversión a realizar a través del tiempo, incluyendo período

preoperativo, análisis de costos y estimaciones de obra; la estimación de los ingresos del proyecto debe realizarse por concepto de programados por el tiempo, estimación general de costos de operación, incluyendo, entre otros, los costos de financiamiento, señalando las monedas en que se realizarán los créditos, la valoración de recuperación de la inversión, con proyecto de resultados y beneficios que obtendrán los clientes y usuarios, así como el de los proveedores y la derrama económica para la inversión.

Por otra parte, debe contarse con el proyecto o la escritura pública de la sociedad que se propone o bien a la que se aportará la tierra, en la que tendrá que constar el objeto social, los instrumentos para evaluar la participación accionaria, el funcionamiento de las asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas, con énfasis en los procedimientos de votación, las actividades del consejo de administración, considerando sus atribuciones y procedimientos de votación, así como el esquema de participación de los ejidatarios en aquel, las garantías para asegurar la participación del ejido en la toma de decisiones, la forma de organización de la sociedad, contemplando los niveles de los funcionarios y sus atribuciones, la regularización para la transferencia de acciones, etc.

#### Artículo 100.

*“La comunidad determinará el uso de sus tierras, su división en distintas porciones según distintas finalidades y la organización para el aprovechamiento de sus bienes. Podrá constituir sociedades civiles o mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute de sus bienes para su mejor aprovechamiento. La asamblea, con los requisitos de asistencia y votación previstos para la fracción IX del artículo 23 podrá decidir transmitir el dominio de áreas de uso común a estas sociedades en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo y en los términos previstos por el artículo 75.*”

## Artículo 107.

*"Son aplicables a las comunidades todas las disposiciones que para los ejidos prevé esta ley, en lo que no contravenga lo dispuesto en este capítulo."*

Realmente no existe una clara legislación con respecto a las comunidades agrarias, sin embargo la legislación determina que la comunidad determinara el uso de sus tierras.

Otorgándole la facultad de constituir sociedades mercantiles o civiles, asociarse con terceros y podrá aportar sus tierras a sociedades en los casos de manifiesta utilidad pública y en los términos previstos por el artículo 75 ya analizado.

Debe quedar claro que toda la legislación agraria es aplicable a las comunidades siempre y cuando no contravengan lo dispuesto en el capítulo V.

## Artículo 148.

*"Para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta ley funcionará el Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades."*

## Artículo 152.

*"Deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional:*

- I. Todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales;*
- II. Los certificados o títulos que amparen derechos sobre solares, tierras de uso común y parcelas de ejidatarios o comuneros;*



III. Los títulos primordiales de las comunidades, y en su caso, los títulos que las reconozcan como comunidades tradicionales;

IV. Los planos y delimitación de las tierras a que se refiere el artículo 56 de esta ley;

V. Los planos y documentos relativos al catastro y censo rurales;

VI. Los documentos relativos a las sociedades mercantiles, en los términos del Título Sexto de esta Ley;

VIII. Los demás actos y documentos que disponga esta ley, sus reglamentos u otras leyes.

## Artículo 155.

*"El Registro Agrario Nacional deberá:*

I. Llevar clasificaciones alfabéticas de nombres de individuos tenedores de acciones de serie T y denominaciones de sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

II. Llevar clasificaciones geográficas de la ubicación de predios de sociedades, con indicaciones sobre su extensión, clase y uso.

III. Registrar las operaciones que impliquen la cesión de derechos sobre tierras ejidales y la garantía a que se refiere el artículo 46, así como la de los censos ejidales,

IV. Disponer el procedimiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo;

V. Participar en la regularización de la tenencia de la tierra ejidal y comunal en los términos del artículo 56 de esta ley.

El Registro Agrario Nacional cuenta con características muy propias que lo diferencian de otros registros.

Actualmente como Organismo desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, sus funciones cobran vital importancia en todo lo inherente al control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de actos agrarios, sujetos a inscripción cuando en ellos consten las operaciones originales y modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente sobre la propiedad ejidal y comunal, así como la perteneciente a sociedades. El carácter público que tiene este Registro, permite el acceso al mismo de cualquier persona para solicitar y obtener información de asientos e inscripciones, y las copias que a su costa solicite.

### **3.4 REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

Las actividades, funciones y estructura del Registro Agrario Nacional, se encuentran ampliamente detalladas en su Reglamento Interior, compuesto de 108 artículos y cuatro transitorios, reformado y adicionado por Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de abril de 1997 y que tiene por objeto establecer las normas de organización y funcionamiento de este Organismo.

#### **Artículo 1°.**

*"Este reglamento tiene por objeto establecer las normas de organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional, como órgano desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, con autonomía técnica y presupuestal, conforme a las atribuciones y facultades que expresamente le confiere la Ley Agraria, otras leyes y reglamentos, así como los acuerdos e instrucciones del Secretario de la Reforma Agraria.*

Se cita este artículo solo con el fin de determinar el objeto de este Reglamento.

En este caso solo se trata los artículos relacionados con la inscripción de la aportación de tierras de uso común a una sociedad, en virtud de que se ha designado el capítulo cuarto para hablar del Registro Agrario Nacional.

#### **Artículo 19.**

*Corresponde a la Dirección General de Registro:*

...

*X. Calificar el acuerdo de asamblea sobre la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles y verificar que las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas y*

*forestales proporcionen al Registro los datos necesarios para su inscripción, así como llevar a nivel nacional el registro actualizado de personas tenedoras de acciones o partes sociales serie "T".*"

Como podemos darnos cuenta es obligación de la Dirección General de Registro el emitir la calificación registral respecto a la inscripción del acta de asamblea de aportación de tierras de uso común a una sociedad civil o mercantil, según sea el caso; debiendo el registrador examinar bajo su responsabilidad el acta de asamblea, para determinar si la misma reúne los requisitos de forma y fondo exigidos por la normatividad, a fin de garantizar el principio de legalidad.

## Artículo 25.

*Las Delegaciones tendrán las siguientes atribuciones:*

...

### *II. Inscribir los siguientes actos y documentos:*

...

*g) Los acuerdos de asamblea relativos a la conversión del régimen ejidal al comunal o viceversa fusión y división de ejidos; cambio de destino de tierras de uso común; adopción de dominio pleno; aportación de tierras de uso común a sociedades; permuta de derechos parcelarios y de incorporación de tierras al régimen ejidal y la terminación del régimen ejidal;*

...

*III. Integrar y remitir a la Dirección General de Registro los expedientes relativos a la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles ; a la adopción del dominio pleno de ejidos y colonias agrícolas y ganaderas, y la terminación del régimen ejidal, para efectos de su calificación y autorización de su inscripción.*

Este artículo nos marca que ante la Delegación Estatal deberá de presentarse la solicitud de inscripción del acta de asamblea donde se autorice la aportación de tierras, la que deberá encargarse de integrar debidamente el expediente y remitirlo a la Dirección General de Registro, que es la facultada para emitir la calificación registral, y siendo esta positiva autorizar a la delegación estatal la inscripción correspondiente

en el folio agrario conforme a lo señalado en el artículo 53 del propio reglamento.

### **3.5 CIRCULAR DJ/1.1.2.10/1 EXPEDIDA EL 10 DE SEPTIEMBRE DE 1997, VIGENTE A PARTIR DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 1997.**

El Registro cuenta con una serie de circulares emitidas por el Director en Jefe en términos de lo dispuesto por el artículo 17 fracción IV, que contienen instrucciones y criterios para la mejor prestación de los servicios que presta el propio Registro.

#### *APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN A SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES EN EJIDOS Y COMUNIDADES.*

##### *CIRCULAR DJ/1.1.2.10/1*

*Para poder transmitir el dominio de las Tierras de Uso Común a sociedades mercantiles o civiles, se requiere que el núcleo agrario haya llevado a cabo:*

- I. Contar con el plano general de conformidad al artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.*
- II. La delimitación al interior de las tierras que conforman al núcleo agrario, de conformidad al artículo 56 de la Ley Agraria, y*
- III. El destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad. En este sentido, existen tres supuestos de delimitación a saber:*
  - a) Cuando exista plano definitivo de ejecución de una acción agraria y la totalidad de la superficie sea aportada a la sociedad, no será necesario llevar a cabo la delimitación del polígono general ni de las tierras de uso común.*
  - b) Cuando exista plano definitivo de ejecución de una acción agraria y no se aporte la totalidad de la superficie otorgada por ésta, se deberá realizar la delimitación al interior en su caso, de las tierras que conforman el núcleo agrario, así como el destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad y,*
  - c) Cuando el ejido no cuente con plano general o cuando éste no sea idóneo para la adecuada realización de los trabajos de aportación, el núcleo agrario deberá llevar a cabo:*
    - Solicitar al RAN la elaboración del plano general.*
    - La delimitación al interior de las tierras que conforman el núcleo agrario.*

- *El destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad.*

*Es importante señalar que, no será necesario que se destinen y asignen las restantes tierras que conforman el núcleo agrario, a saber Tierras Parceladas y de Asentamiento Humano, según sea el caso.*

*Conforme a lo establecido en los artículos 75 y 100 de la Ley Agraria, los ejidos y comunidades podrán transmitir el dominio de sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, por lo que la solicitud de servicio de inscripción deberá acompañarse con:*

- I. La o las convocatorias, el acta de no verificativo en su caso, el acta de asamblea que resolvió sobre la aportación de las tierras, apegada a las formalidades especiales previstas en la fracción IX del artículo 23, y a los artículos 24 al 28 de la Ley Agraria.  
Además de lo anterior deberá anexarse al efecto el plano general a que se refiere el artículo 22 del reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, así como el plano de las tierras que serán aportadas a la sociedad, el cual deberá cumplir con las Especificaciones Técnicas expedidas por el Registro Agrario Nacional.*
- II. La opinión emitida por la Procuraduría Agraria, cualquiera que sea su sentido, deberá ser puesta a consideración de la asamblea, la cual aprobará, en su caso, el punto de acuerdo en donde se resuelva la aportación de tierras, por las dos terceras partes de los ejidatarios asistentes a la asamblea.*
- III. El acta deberá contener el acuerdo de la asamblea relativo a si las acciones o partes sociales serán propiedad del núcleo agrario o de los ejidatarios o comuneros individualmente considerados en la proporción de sus derechos sobre las tierras.*
- IV. Es importante señalar que no es requisito indispensable que al momento de tomar el acuerdo de aportación, la sociedad a la cual se han de transmitir las tierras esté constituida.*

Esta circular nos determina los requisitos y/o las características que debe contener el expediente de la aportación de tierras, que deben ser consideradas por parte de los dictaminadores al revisar el expediente.

Se determina que se debe contar con plano general conforme a lo señalado por el artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares que señala

que debe considerarse como plano general, el plano de ejecución que forme parte de la Resolución Presidencial de la acción agraria correspondiente, el plano elaborado por autoridad competente a partir de la cual el Tribunal Agrario emitió resolución definitiva, respecto de la acción agraria que se trate, y el que con ese carácter elabore el Registro Agrario Nacional, de conformidad con el artículo 56 de la ley agraria.

Considera conveniente que el núcleo agrario este delimitado conforme a lo señalado por el artículo 56 de la ley, sin embargo señala los supuestos en que no es necesaria tal situación.

Así mismo se indica que el expediente debe integrarse de los siguientes documentos:

- La o las convocatorias y en su caso el acta de no verificativo.
- Plano General
- Plano de las tierras que se aporten
- Opinión de la Procuraduría Agraria
- Acta de asamblea

La o las convocatorias y el acta de asamblea que se presenten deben contar con las formalidades especiales que determina la ley.

### **3.6 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

El Registro Agrario Nacional cuenta con un manual de procedimientos conforme a lo establecido por el artículo 19 de la Ley

Orgánica de la Administración Pública Federal, el cual contiene información sobre los sistemas de comunicación y coordinación en los principales procedimientos administrativos que realiza el Registro, el cual es manejado por Dirección General y es actualizado con regularidad según lo dispuesto por la propia ley.

En el Manual de Procedimientos de la Dirección General de Registro con el número 11 y con referencia 0409B00 encontramos el procedimiento sobre la Adopción de Dominio Pleno y Aportación de Tierras de Uso Común a Sociedades Civiles o Mercantiles; siendo el de la aportación de tierras el siguiente:

| <b>AREA Y/O PUESTO</b>                     | <b>ACTV. NUM.</b> | <b>DESCRIPCION</b>  |
|--|-------------------|---|
| <i>Delegación Estatal</i>                  | 1.0               | <i>Recibe la solicitud de inscripción del acta de asamblea de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil o civil, con todos los anexos y el correspondiente pago de derechos.</i>  |
|  | 1.1               | <i>Emite opinión técnica y proyecto de calificación positiva, en este supuesto remite el expediente y solicita a la Dirección General de Registro el estudio técnico y jurídico del expediente.</i> |
|  | 1.2               | <i>Notifica al promovente en caso de que el expediente presente deficiencias jurídicas y/o técnicas, lo anterior a efecto de que sean subsanadas en un término de 20 días.</i>                      |
| <i>Dirección General de Registro</i>       | 2.0               | <i>Recibe la solicitud de análisis técnico jurídico del expediente, y lo remite a la Dirección General de Catastro Rural a efecto de que se emita la opinión técnica correspondiente.</i>           |
| <i>Dirección General de Catastro Rural</i> | 3.0               | <i>Analiza el material cartográfico que corre agregado al expediente, y emite opinión técnica ya sea en sentido positivo o negativo y envía nuevamente a la Dirección General de Registro.</i>      |

|  |      |  |
|--|------|--|
| <i>Dirección General de Registro</i>         | 4.0  | <i>Recibe y turna el expediente a la Dirección de Normatividad Registral.</i>  |
| <i>Dirección de Normatividad Registral</i>   | 5.0  | <i>Recibe el expediente y lo turna a la Subdirección de registro de Derechos a efecto de que se realice el análisis jurídico del acta de aportación de tierras de uso común.</i>           |
| <i>Subdirección de Registro de Derechos.</i> | 6.0  | <i>Recibe el expediente y lo turna al Jefe de Departamento a efecto de analizar las actas de asamblea.</i>   |
| <i>Jefe de Departamento</i>                  | 7.0  | <i>Recibe expediente y verifica que cumpla con las formalidades exigidas por la ley agraria y la normatividad aplicable.</i>   |
|  | 7.1  | <i>Realiza el análisis jurídico de las actas de asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras, así como de aportación de tierras de uso común.</i>                             |
|  | 7.2  | <i>Elabora la opinión que corresponda, ya sea en sentido positivo o negativo.</i>  |
|  | 7.3  | <i>Somete a consideración del Director y Subdirector el resultado de la revisión efectuada.</i>  |
|  | 8.0  | <i>Remite opinión respecto del resultado de la revisión del expediente al Director General de Registro.</i>  |
| <i>Dirección General de Registro</i>         | 9.0  | <i>En caso de opinado técnica y/o jurídicamente improcedente, notifica a la Delegación Estatal a efecto de que se corrijan las deficiencias señaladas.</i>                                 |
|  | 9.1  | <i>En caso de ser positiva la revisión técnica y jurídica, notifica a la Dirección en Jefe la viabilidad de la autorización de la inscripción del acuerdo de la aportación de tierras.</i> |
| <i>Dirección en Jefe</i>                     | 10.0 | <i>Ordena la inscripción de aportación de tierras de uso común.</i>  |
| <i>Dirección General de Registro</i>         | 11.0 | <i>Notifica a la delegación para que proceda a la inscripción correspondiente.</i>   |
| <i>Delegación estatal</i>                    | 12.0 | <i>Recibe la notificación y procede a inscribir y notificar al ejido.</i>  |
|  | 12.1 | <i>En caso de ser opinado técnica y/o jurídicamente improcedente la solicitud de aportación de tierras de uso común, notifica al promovente a efecto que se</i>                            |



|  |   |
|--|---|
|  | <p><i>subsane; Cuando se solventen las causas que fueren señaladas, nuevamente remitirá el expediente a la Dirección General de Registro para su análisis correspondiente, repitiéndose los pasos anteriormente señalados, hasta que se emita la opinión técnica y/o jurídica positiva.</i></p> <p><i>* fin de procedimiento.</i></p> |
|--|---|

(ver anexo 2)

Este manual de procedimientos nos presenta los pasos que se siguen para realizar el estudio técnico y jurídico del expediente por el que se solicita la inscripción del acuerdo de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil.

Del procedimiento anterior se enmarcan normas y políticas de las que se debe destacar:

- Verificar físicamente la documentación que se recibe respecto de las actas de asamblea de delimitación, destino y asignación de tierras y de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil.
- Los jefes de departamento verificarán que las actas de asamblea se hayan integrado debidamente y procederán a su análisis jurídico a efecto de revisar que se haya cumplido con las formalidades exigidas por la ley y la normatividad vigente.
- Las actas de asamblea se incorporarán al archivo de la Dirección General de Registro.
- El responsable del control y resguardo de los expedientes de la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles será el Subdirector de Registro de Derechos.

Es de gran importancia este manual en virtud de que en el se desglosan las actividades a realizar por cada una de las áreas inmersas en el procedimiento, como son la Delegación Estatal, Dirección General de Registro, Dirección General de Catastro Rural, Dirección de Jefe, etc., para poder llegar a la inscripción del acuerdo en el Registro Agrario Nacional.

Para poder hablar sobre la inscripción del acuerdo y la competencia de cada una de las unidades administrativas del registro es preciso entrar al estudio de este Organismo.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL**

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

La naturaleza propia del Registro Agrario Nacional como Órgano Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria se encuentra contenida en su Reglamento Interior, en donde se asientan las bases para su organización y funcionamiento.

Este organismo cuenta con autonomía técnica, administrativa y presupuestal, mismo que tiene a su cargo el control de la tenencia de la tierra, así como la seguridad documental derivada de la debida aplicación de la Ley Agraria y de la normatividad aplicable.

#### **4.1 OBJETIVOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL**

El Registro Agrario Nacional como ha quedado asentado es una institución pública a nivel federal cuyo objetivo primordial es dar publicidad a los actos y documentos inscritos, con el propósito principal

de evadir la clandestinidad, la simulación y el engaño, otorgando autenticidad y seguridad jurídica a todos estos actos y documentos que constan inscritos en el, así como lograr un adecuado control de la tenencia de la tierra y de los derechos derivados de esta (propiedad ejidal y comunal), resultados de los movimientos registrales que se realicen.

Por lo que podemos concluir que los objetivos del Registro son:

- Llevar el control de la tenencia de la tierra
- Tener control sobre los derechos constituidos respecto a la propiedad social, rústica y de las figuras asociativas, a través de la función registral.
- Dar publicidad a los actos y documentos inscritos y
- Otorgar seguridad jurídica y certeza documental en la tenencia de la tierra del sector rural.

Teniendo como resultado el efecto que las constancias que expida el Registro sobre sus inscripciones harán prueba plena dentro y fuera de juicio.

Cuando la ley estipule su inscripción y ésta no se efectúe, los actos y contratos surtirán efectos sólo entre las partes y no producirán perjuicio a terceros, aunque si pueden beneficiarlos.

El Registro será público y cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos.

Derivado de lo anterior se determina que la misión del Registro es llevar el control de la tenencia de la tierra y de los derechos constituidos respecto a la propiedad rústica y de las figuras asociativas, para garantizar la seguridad jurídica y el carácter público de la información en beneficio de los sujetos de derecho agrario y demás solicitantes de servicios.

Su visión es ser una institución altamente confiable y eficiente en el otorgamiento de la certeza jurídica a los sujetos de derecho agrario que apoye a los procesos económicos y organizativos en el medio rural.

El Registro para cumplir con sus objetivos cuenta con una estructura orgánica la que a continuación se estudia.

#### **4.2 ESTRUCTURA ORGÁNICA DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

El Registro Agrario Nacional estará a cargo de un Director en Jefe cabeza de esta Institución, el que será nombrado a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria, por el Ejecutivo Federal, correspondiéndole la representación, trámite y resolución de asuntos de competencia del mismo registro, teniendo como apoyo 6 Direcciones Generales, 32 Delegaciones.

Es necesario mencionar que el Registro también cuenta con una Unidad de Contraloría Interna, la cual es parte de este Organismo, pero no depende de el, sino de la Secretaría de la Contraloría Pública.

El Director en Jefe tiene a su cargo unidades administrativas, las cuales servirán de apoyo y conjuntamente desarrollarán las actividades propias de esta Institución, que son las siguientes:

- Dirección General de Registro
- Dirección General de Titulación y Control Documental
- Dirección General de Catastro Rural
- Dirección General de Asuntos Jurídicos
- Dirección General de Finanzas y Administración
- Dirección General de Delegaciones
- 32 Delegaciones Estatales
- Unidad de Contraloría Interna

Para lograr cumplir con sus objetivos las Direcciones Generales se auxiliarán de Direcciones de Area, Subdirecciones y Jefaturas de Departamento.

Las Delegaciones Estatales contarán con la Subdelegación de Registro y Asuntos Jurídicos, Subdelegación Técnica y Subdelegación Administrativa, de las que más adelante veremos sus atribuciones que el propio reglamento les confiere.

El Registro, por conducto de sus unidades administrativas, realizará sus actividades de manera programada y con base en las políticas que, para el logro de los objetivos y prioridades del Plan Nacional de Desarrollo y del Programa Sectorial, establezca el Secretario de la Reforma Agraria.

### **4.3 FUNCIONES DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL SEGÚN LO ESTIPULADO EN LA LEY AGRARIA VIGENTE.**

Como ya quedo precisado el Registro Agrario Nacional es el organismo creado para llevar el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, respecto de los predios rústicos, auxiliándose para ello de las funciones registrales, de asistencia técnica y catastral, asimismo cuenta con una función más que es la de resguardo, acopio, archivo y análisis de documentos que conforman el acervo documental del Sector Agrario, para tener un mayor conocimiento de los problemas.

#### **4.3.1 Función Registral.**

Esta función se llevará a cabo mediante las actividades de calificación e inscripción de los actos y documentos en los que consten las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal, a los terrenos nacionales y a los denunciados como baldíos; las colonias tanto agrícolas como ganaderas; a las sociedades rurales, mercantiles o civiles.

Dicha función corre a cargo de la Dirección General de Registro y por la Delegaciones Estatales a través de la Subdelegación de Registro y Asuntos Jurídicos, y estará a cargo de los registradores que se encargarán de emitir la calificación registral sobre el acto inscribir o en su caso del acatamiento de una orden judicial o administrativa que determine por su naturaleza ser materia de inscripción, debido a que cree, reconozca, modifique o extinga derechos ejidales o comunales.

Dentro de la función registral el Reglamento Interior habla de una actividad más que es la certificación de los documentos en los que consten las operaciones relativas a la propiedad ejidal y comunal, que se encuentren debidamente inscritos en el propio Registro y bajo su resguardo y se llevará a cabo por la Dirección General de Titulación y Control Documental.

#### **4.3.2 Función Técnica y Catastral.**

Tanto la función técnica como la función catastral se efectúa mediante la expedición de las normas y especificaciones técnicas, así como la ejecución de los trabajos técnicos, según lo estipulado por el artículo 7 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; dichas funciones se llevarán a cabo por la Dirección General de Catastro Rural y en su caso a través de las Subdelegaciones Técnicas en las Delegaciones Estatales.

El Registro tendrá a su cargo el Catastro Rural Nacional para llevar a cabo el control de la tenencia de la tierra de los núcleos agrarios; de los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos; de las colonias agrícolas y ganaderas; así como de las sociedades civiles y mercantiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Así mismo el Catastro Rural Nacional, podrá contar con la información catastral necesaria a fin de proporcionar a las entidades federativas los elementos técnicos y legales necesarios, que permitan la



identificación de las superficies que excedan los límites máximos de la pequeña propiedad.

### **4.3.3 Función de Archivo**

Este Registro cuenta con un archivo general el cual se denomina Archivo General Agrario, el cual es el encargado de la custodia, clasificación y catalogación de los documentos en materia agraria, y de proporcionar los servicios para la consulta pública, así como fomentar los estudios e investigaciones, y divulgar y publicar los resultados de dichas tareas, esta función corre a cargo de la Dirección General de Titulación y Control Documental.

## **4.4. NORMAS Y ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

Como se ha dicho con anterioridad la naturaleza propia del Registro, se encuentra contenida en su Reglamento Interior, en donde se asientan las bases para su organización y funcionamiento, su origen, en su estado actual se encuentra en el artículo 27 Constitucional y en la Ley Agraria, en donde su constitución es resultado de un decreto expedido por el titular del Poder Ejecutivo Federal, y en su operatividad está regulada por dicho Reglamento Interior.

Por lo que se concluye que su normatividad esta basada en el artículo 27 Constitucional que da su origen, la Ley Agraria y el Reglamento Interior del propio Registro Agrario Nacional, como auxiliar

de estos y para el mejor desarrollo de sus funciones el Registro cuenta con normas técnicas, circulares, manual de normas y procedimientos, manual de organización y un sistema de control de gestión, entre otros.

En razón de lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo primero del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional es el que se establece su carácter de Organismo Administrativo Desconcentrado, con lo que sin perder su relación de jerarquía respecto de su cabeza de sector que es la Secretaría de la Reforma Agraria, se le asigna legalmente una determinada competencia exclusiva, que le permite una mayor libertad de acción en el trámite y decisión de los asuntos que le son encomendados en materia registral agraria; por lo que cuenta con autonomía técnica y su actuar está basado en disposiciones administrativas que deben establecerse estrictamente en el principio de legalidad, como rector de la actividad registral y que incluso involucra los principios de rogación, publicidad, inscripción, especialidad y tracto sucesivo. Toda vez que las inscripciones en el Registro Agrario Nacional, se realizan a instancia de parte y nunca de oficio y una vez realizada la inscripción otorga con esta certeza y seguridad jurídica, sobre los derechos y su transmisión.

Las atribuciones del Registro se contienen en el Título Octavo de la Ley Agraria, en el que se establece que para el control de la tenencia de la tierra y seguridad documental derivados de la aplicación de esta ley funcionara el Registro Agrario Nacional, en el que se inscribirán los documentos que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente

constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El registro tendrá además una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades. De tal suerte que se deberán inscribir en él:

1. Todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozcan, creen, modifiquen o extingan derechos ejidales o comunales.

2. Los certificados o títulos que amparen derechos sobre solares, tierras de uso común y parcelas de ejidatarios y comuneros.

3. Los títulos primordiales de las comunidades, y en su caso, los títulos que las reconozcan como comunidades tradicionales.

4. Los planos y delimitación de las tierras a que se refiere el artículo 56 de la ley agraria.

5. Los planos y documentos relativos al catastro y censo rural.

6. Los documentos relativos a las sociedades mercantiles, en los términos del título sexto de la ley.

7. Los decretos de expropiación de bienes ejidales o comunales, y

8. Los demás actos y documentos que disponga la ley, sus reglamentos u otras leyes.

Las bases generales sobre las cuales se fundamenta la función del Registro, se encuentran establecidas en su reglamento el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 9 de abril de 1997, encontrando la razón de ser en el artículo 27 Constitucional fracción IV en su último párrafo, al citar que “la propia ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción”.

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

Al mismo tiempo, el artículo 148 de la Ley Agraria menciona “para el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental derivados de la aplicación de esta ley, funcionara el Registro Agrario Nacional como Organo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria, en el que se inscribirán los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal. El Registro tendrá además, una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades”.

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

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

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

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

institución que hiciera posible el registro, precisamente de este tipo de actos jurídicos, con el fin de dar seguridad jurídica al usuario o a las partes en cuanto a la celebración de determinado convenio o contrato en materia agraria.

Por todo lo anterior, las actividades del Registro, estriban en realizar los asientos registrales en lo que se conoce como el folio agrario.

El Registro se constituye como un organismo cuya finalidad primordial es registrar las modificaciones que sufran las tierras ejidales, los núcleos de población ejidales y comunales, los derechos de los ejidatarios y comuneros, en los derechos de posesionarios, así como de las operaciones generadas por esta interrelación que se presenta por la actual proyección del ejido.

Finalmente la aplicación del Reglamento Interior, dentro del derecho social, coadyuva a hacer posible una serie de metas de la iniciativa de la ley agraria.

Para su mejor funcionamiento el Registro Agrario Nacional se organizara de la siguiente manera:

Como cabeza de este Organismo encontramos al Director en Jefe que será nombrado y removido libremente por el Titular del Ejecutivo Federal, a propuesta del Secretario de la Reforma Agraria, deberá ser ciudadano mexicano, con un mínimo de tres años de experiencia en el ramo agrario o registral y ser de reconocida probidad.

Se apoyara directamente de una secretaría particular, asesores jurídicos y un jefe de departamento.

Estará a cargo de las Direcciones Generales y de las Delegaciones Estatales que para su debido funcionamiento se organizan de la siguiente manera:

La Dirección General de Titulación y Control Documental cuenta con:

- Dirección de Titulación; Subdirección de Normatividad y Seguridad Documental, Departamento de Normas y Departamento de Control y Seguridad Documental; Subdirección de Información, Evaluación, Control y Estadística, Departamento de Información y Estadística y Departamento de Evaluación y Control.
- Dirección de Archivo General Agrario; Subdirección de Operación, Departamento de Archivo Agrario
- Dirección de Información Rural; Subdirección de Certificación Documental e Historial Agrario, Departamento de Historial Agrario y estadística, Departamento de Certificación y Acopio Documental.

La Dirección General de Registro tiene a su cargo:

- Dirección de Normatividad Registral; Subdirección de Registro de Tierras, Departamento de Registro de Tierras; Subdirección de Registro de Derechos, Departamento de Registro de Derechos A y Departamento de Registro de Derechos B.
- Dirección de Sociedades y Acuerdos de Asamblea; Subdirección de Acuerdos de Asamblea, Departamento de Actas de Asamblea,

Departamento de Sociedades Civiles y Mercantiles y Departamento de Sociedades Rurales.

La Dirección General de Catastro Rural para su funcionamiento se organiza de la siguiente manera:

- Dirección de Catastro Rural; Subdirección de Normatividad Catastral, Departamento de Cartografía, Departamento de Normas de Dictamen Técnico.
- Dirección Técnica; Subdirección de Operación, Departamento de Topografía y Departamento de Procesamiento y Cartografía; Subdirección de Asistencia Técnica, Departamento de Asistencia Técnica.

La Dirección General de Asuntos Jurídicos cuenta con:

- Dirección de lo Consultivo; Subdirección de Apoyo Normativo, Departamento de Revisión Jurídica y Departamento de Análisis y Compilación de Normas.
- Dirección de lo Contencioso; Subdirección de Amparo, Departamento de Cumplimiento de Ejecutorias y Departamento de Amparos; Subdirección de Tramitación de Amparos, Departamento de Apoyos Jurídicos.

La Dirección General de Finanzas y Administración tiene a su cargo:

- Dirección de Recursos Humanos y Materiales; Subdirección de Relaciones Laborales, Departamento de Relaciones Laborales; Subdirección de Recursos Materiales, Departamento de



Adquisiciones y Licitaciones y Departamento de Servicios Generales; Subdirección de Personal, Departamento de Admisión de Personal y Departamento de Remuneraciones al Personal; Subdirección de Capacitación, Departamento de Capacitación y Servicios al Personal.

- Dirección de Recursos Financieros; Subdirección de Contabilidad y Presupuesto, Departamento de Operación Presupuestal y Departamento de Control y Registro Contable; Subdirección de Programación y Evaluación, Departamento de Programación y Departamento de Evaluación e Integración de Informes.
- Dirección de Informática; Subdirección de Planeación y Desarrollo, Departamento de Análisis y Programación y Departamento de Implantación y Supervisión de Programas y Recursos; Subdirección de Operación, Departamento de Soporte Técnico y Departamento de Teleproceso.

La Dirección General de Delegaciones tiene a su apoyo:

- Dirección de Evaluación Operativa; Subdirección de Seguimiento y Evaluación de Proyectos de Operación, Departamento de Seguimiento Y Evaluación; Subdirección de Coordinación y Normatividad Institucional, Departamento de Coordinación Institucional.

El Registro cuenta también con un Organismo Interno de Control que se compone de:

- Titular de las Áreas de Auditoría Interna y de Control y Evaluación ; Subdirección de Auditoría a Oficinas Centrales; Subdirección de Evaluación, Control y Seguimiento.

- Titular del Area de Responsabilidades y Titular de Area de Quejas; Subdirección de Quejas y Denuncias y Atención Ciudadana; Subdirección de Responsabilidades e Inconformidades.

Las Delegaciones Estatales están conformadas por:

- Subdelegación de Registro; Departamento de Registro Integral y Departamento Jurídico.
- Subdelegación Técnica; Departamento de Titulación y Catastro Rural.
- Subdelegación Administrativa.

#### **4.5 COMPETENCIA DE SUS UNIDADES ADMINISTRATIVAS.**

Con anterioridad se había precisado cuales eran las Unidades Administrativas con las que cuenta el Registro para el mejor desempeño de sus funciones y derivadas de su organización, por lo que es necesario hacer una breve referencia de las atribuciones de cada una de estas Unidades Administrativas.

##### **4.5.1 Dirección en Jefe.**

Tiene como objetivo dirigir las actividades del Registro para garantizar la observancia y aplicación de la Ley Agraria a fin de llevar el control de la tenencia de la tierra y de los derechos legalmente constituidos respecto a la propiedad rústica, a través de las funciones registrales, de asistencia técnica y catastral, así como el resguardo documental para dar seguridad jurídica y el carácter público de la

información para todos los solicitantes de los servicios que presta la Institución.

Al Director en Jefe tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. Dirigir y coordinar las actividades y funciones atribuidas al Registro.
2. Ser depositario de la fe pública registral y ejercerla por sí o a través de los servidores públicos.
3. Expedir los manuales de organización, de procedimientos y de servicios que se requieran.
4. Expedir las circulares y lineamientos que contengan instrucciones y criterios para la mejor prestación de los servicios a cargo del Registro Agrario Nacional.
5. Autorizar la apertura de la clave del sistema informático para realizar la inscripción del acuerdo de asamblea de adopción de dominio pleno, y la expedición de los títulos correspondientes.
6. Expedir los lineamientos que permitan proporcionar la seguridad documental en los procesos de regularización de la tenencia de la tierra.
7. Dictar las disposiciones para la operación y administración del Archivo General Agrario, para el procesamiento y expedición de certificados, títulos, planos y demás documentos que generen las diversas unidades administrativas.
8. Emitir, en coordinación con la Secretaría, las disposiciones para operar y mantener actualizado el sistema de información del Sector Agrario.
9. Ordenar los trabajos técnicos que sean requeridos por la Secretaría, así como proporcionar la información que le requieran.

10. Celebrar tanto contratos como convenios con las diversas sectores de la Administración Pública.
11. Nombrar y remover a los servidores de mandos medios y superiores.
12. Supervisar que las Delegaciones cumplan con sus funciones, entre otras.

#### **4.5.2 Dirección General de Registro.**

Para ser Director General de Registro se requiere título profesional de Licenciado en Derecho, una experiencia mínima de dos años en el ramo agrario o registral y ser de conocida probidad.

Su objetivo es ejercitar la fe pública registral, así como planear, organizar y dirigir el sistema registral conforme a las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas que determine la Dirección en Jefe, con el propósito de brindar un servicio registral oportuno, directo y eficiente que permita otorgar la seguridad jurídica a los actos jurídicos que conforme a la ley y sus reglamentos deben inscribirse, expidiendo para tal efecto las normas y lineamientos necesarios.

Esta Dirección tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. Ejercitar la fe pública registral y observar que la calificación e inscripción tanto de actos como de documentos se efectúen conforme a los lineamientos establecidos.
2. Dar la autorización de anotaciones y asientos, así como de rectificaciones, reposiciones o cancelaciones.

3. Vigilar que las calificaciones registrales y expedición de constancias, se emitan conforme a derecho.
4. Autorizar la apertura y reposición de folios agrarios.
5. Calificar la inscripción del acuerdo de adopción de dominio pleno, respecto de ejidos y colonias agrícolas y ganaderas.
6. Calificar el acuerdo de extinción de los núcleos agrarios y resolver sobre la cancelación de los asientos registrales correspondientes.
7. Establecer el procedimiento para la recepción, depósito y control de las listas de sucesión que realicen los ejidatarios y comuneros, con el auxilio del inventario correspondiente.
8. Calificar las transmisiones de derechos que amparen los títulos y certificados parcelarios y de uso común.
9. Convalidar los libros de registro del comisariado ejidal, cuando así se solicite.
10. Calificar el acuerdo de asamblea sobre la aportación de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles
11. Verificar que las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas, o forestales proporcionen al Registro los datos necesarios para su inscripción así como llevar a nivel nacional el registro actualizado de personas tenedoras de acciones o partes sociales serie T.
12. Calificar el registro de las sociedades rurales que conforme a la ley deban de ser inscritos en el Registro, y llevar a nivel nacional el control de información sobre las mismas.
13. Mantener actualizada la información de los asuntos que conozcan las delegaciones.
14. Resolver los planteamientos que efectúen las delegaciones sobre la aplicación de los criterios de calificación e inscripción.

#### **4.5.3 Dirección General de Titulación y Control Documental.**

Su objetivo es el establecimiento de la seguridad jurídica documental, mediante la emisión de certificados y títulos que amparan derechos ejidales o comunales, control y actualización del historial agrario y de conformación de la estructura agraria a nivel estadístico e informático, constitución, clasificación, administración y custodia del Archivo General Agrario; el establecimiento de mecanismos de información y de acciones de colaboración y coordinación con el sector agrario, así como de otras instituciones de investigación de la administración pública.

La cual tiene a su cargo entre otras funciones las siguientes:

1. Vigilar que las Delegaciones cumplan con los lineamientos, en lo relativo al control, expedición y entrega de certificados y títulos, así como para la destrucción de estos.
2. Vigilar que se cumplan los criterios para la revisión y debida integración, recepción y trámite de los expedientes presentados por los núcleos agrarios, sujetos agrarios, particulares, sociedades o autoridades federales, estatales o municipales.
3. Solicitar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Entidad Federativa que corresponda, la inscripción de los títulos de propiedad que expida el Registro;
4. Llevar el control, resguardo, operación y administración del Archivo General Agrario.

5. Expedir copias certificadas tanto de documentos como de planos que obren en el Archivo General Agrario.

#### **4.5.4 Dirección General de Catastro Rural.**

Tiene por objeto coordinar, organizar, autorizar y vigilar la elaboración de la normatividad y especificaciones técnicas, así como la ejecución de los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos que se requiera para la integración de los expedientes relativos al ordenamiento y regularización de la propiedad rural, y los que se deriven de la coordinación con las entidades federativas y el Instituto Nacional de Geografía e Informática; así como para la integración y actualización del Catastro Rural Nacional.

Esta Dirección tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. Elaborar los planos generales de los núcleos agrarios.
2. Verificar que los planos a que se refiere el artículo 56 de la Ley Agraria (Delimitación, Destino y Asignación de Tierras) cumplan con las Normas Técnicas emitidas por el propio Registro y cuenten, en su caso, con las autorizaciones que establezca la legislación correspondiente.
3. Coordinar los programas para la integración y actualización del Catastro Rural Nacional.
4. Vigilar que se cumpla con la normativa técnica y procedimental para la realización de los trabajos técnicos, topográficos y cartográficos que se requiera, en la integración de los expedientes relativos al ordenamiento y regularización de la propiedad rural.

5. Llevar a nivel nacional la clasificación geográfica de la ubicación de los predios agrícolas, ganaderos o forestales, propiedad de sociedades mercantiles o civiles, con indicación de su extensión, clase y uso; etc.

#### **4.5.5 Dirección General de Asuntos Jurídicos.**

Esta Dirección tiene como objetivo intervenir jurídicamente y administrativamente en la defensa de los intereses del Registro; opinar respecto de los contratos, convenios, acuerdos y demás actos jurídicos celebrados por el Organismo Desconcentrado; formular los lineamientos y procedimientos para la tramitación y resolución del recurso de revisión; compilar las disposiciones jurídico-administrativas relacionadas con la esfera de competencia de la Institución y asesorar a las Unidades Administrativas del Registro en las consultas que les sean formuladas. Correspondiéndole las siguientes funciones:

1. Atender los asuntos jurídicos del Registro.
2. Ejercer la representación del Director en Jefe y de los servidores públicos que en ejercicio de sus funciones sean parte en los juicios contenciosos, intervenir en las reclamaciones de carácter jurídico que puedan afectar sus derechos, así como formular ante el Ministerio Público denuncias o querellas de hechos delictuosos cometidos por servidores públicos del Registro con motivo de sus funciones previo acuerdo del Director en Jefe, los desistimientos que procedan.
3. Suscribir en ausencia del Director en Jefe, los documentos judiciales de carácter urgente que no permitan dilación alguna, así como interponer recursos y recibir notificaciones.



4. Rendir los informes previos y justificados en materia de amparo.
5. Asesorar jurídicamente a las unidades administrativas del Registro en las consultas que se le formulen, así como en la elaboración de los instrumentos normativos de la actividad que les corresponda.
6. Vigilar que se acaten al pie de la letra los criterios de interpretación jurídica emitidos a través de las circulares.
7. Elaborar y revisar los contratos y convenios que celebre el Registro.

#### **4.5.6 Dirección General de Finanzas y Administración.**

Tiene como objeto proporcionar a las Unidades Administrativas y Delegaciones Estatales del Registro, los recursos humanos, materiales, financieros e informáticos que garanticen el cumplimiento óptimo de las atribuciones asignadas a la Institución; así mismo tener un control contable, financiero y operativo del ejercicio del presupuesto autorizado.

Tienen a su cargo las siguientes funciones:

1. Aplicar normas establecidas para la selección de personal susceptible de contratación.
2. Efectuar el pago de remuneraciones del personal.
3. Planear, así como aplicar, el Programa Anual de Adquisiciones de Bienes Muebles, y el de contratación de prestaciones de servicios del Registro.
4. Autorizar las erogaciones del presupuesto, así como autorizar los estados financieros y modificaciones presupuestales, etc.

5. Planear, dirigir y tramitar la autorización sobre las propuestas de modificaciones a la estructura orgánica, sistemas y procedimientos del Registro.
6. Coordinar la elaboración del Programa Institucional de Desarrollo Informático, así como autorizar, controlar, desarrollar y evaluar los nuevos programas de informática necesarios para las unidades administrativas.

#### **4.5.7 Dirección General de Delegaciones.**

Su objetivo es establecer y coordinar los canales de comunicación con la estructura territorial del Registro con el propósito de lograr uniformidad, oportunidad, eficacia y eficiencia en la operación de las Delegaciones; dar seguimiento a la normatividad y realizar evaluaciones sistemáticas a su observancia, el avance de programas y proyectos, y con base en resultados, definir acciones tendientes a capacitar al personal y contribuir a optimizar los recursos humanos, materiales y financieros de las Delegaciones; a la que le corresponden entre otras, las siguientes funciones:

1. Establecer las normas, mecanismos y criterios operativos, para el funcionamiento de las Delegaciones.
2. Auxiliar y apoyar a las Delegaciones en sus actividades, trámites y gestiones ante las áreas sustantivas del Registro, así como ante otras dependencias y entidades del gobierno federal.
3. Formular las opciones e informes que les sean solicitados por el Director en Jefe.

4. Supervisar que en todos los asuntos cuya atención corresponda a las Delegaciones, se observen las disposiciones legales, técnicas y administrativas aplicables.

5. Coordinar, supervisar y evaluar de manera sistemática, que las Delegaciones cumplan con las funciones, los programas y proyectos del registro.

#### **4.5.8 Delegaciones Estatales.**

El objeto de las Delegaciones Estatales es el operar el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental de los predios rústicos, así como el acopio, resguardo y análisis del archivo documental del sector agrario de la entidad federativa correspondiente.

Las que tendrán las siguientes atribuciones:

1. Ejercer la función registral por medio de la calificación, inscripción y certificación de los asientos, de los actos y documentos que son objeto de registro.
2. Efectuar la inscripción entre otros de los siguientes actos:
  - a) Las resoluciones judiciales o administrativas a través de las cuales se constituyan, modifiquen o extingan derechos agrarios.
  - b) Las actas de delimitación, destino y asignación de las tierras al interior de los núcleos agrarios.
  - c) Los planos generales e internos de los núcleos ejidales y comunales.
  - d) Los acuerdos de asamblea relativos a la conversión del régimen ejidal al comunal y viceversa, fusión y división de ejidos; cambio de destino

de tierras de uso común; adopción de dominio pleno, aportación de tierras de uso común a sociedades; permuta de derechos parcelarios y de incorporación de tierras al régimen ejidal y la terminación del régimen ejidal.

3. Integrar y remitir a la Dirección General de registro los expedientes relativos a la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles; la aportación de dominio pleno de ejidos y colonias agrícolas o ganaderas y la terminación del régimen ejidal, para efectos de su calificación y autorización para su inscripción.
4. Efectuar el inventario de las listas de sucesión.
5. Expedir e integrar los certificados y títulos cuando proceda.
6. Realizar las cancelaciones conforme a derecho, de la inscripción de certificados parcelarios, de derechos sobre tierras de uso común así como de los planos.

#### **4.5.9 Unidad de Contraloría Interna.**

Tiene por objeto controlar y supervisar las acciones tendientes al desarrollo de las auditorías para verificar el uso adecuado de los recursos humanos, materiales y financieros, apoya a la función directiva del Registro, a través de la fiscalización de la gestión administrativa.

Esta unidad estará a cargo del Contralor Interno, persona que será la encargada de ejercer las facultades establecidas en la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Tiene a su cargo las siguientes funciones:

1. Coordinar, supervisar y dar seguimiento a la recepción de quejas y denuncias, por incumplimiento de las obligaciones de los servidores públicos del Registro.
2. Investigar y fincar las responsabilidades a que hubiere lugar e imponer, en el ámbito de su competencia, las sanciones aplicables en los términos de la Ley.
3. Calificar y constituir en el ámbito de su competencia, los pliegos de responsabilidad a que se refiere la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y su Reglamento.
4. Dictar las resoluciones en los recursos de revocación que interpongan los servidores públicos del Registro y de revisión, que se hagan valer en contra de las resoluciones de las inconformidades previstas en la Ley de Adquisiciones y Obras públicas, que compete conocer al titular del área de responsabilidades, entre otras.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **PROCEDIMIENTO REGISTRAL PARA LA APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL**

Como se trato en el capitulo anterior el Registro Agrario Nacional es el Organo Administrativo encargado del control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, donde se inscriben los documentos en que constan las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, para lo cual se lleva un procedimiento registral.

Por lo que a efecto de abordar el tema medular de nuestro trabajo de investigación es necesario precisar que el es Derecho Registral.

#### **5.1 DERECHO REGISTRAL.**

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

La palabra registro significa anotación o inscripción que se realiza sobre alguna cosa. También con ello se alude al libro o libros en donde

se llevan las anotaciones. Por último, con el término registro se hace referencia a la oficina encargada de realizar las anotaciones o asientos.

El registro es un organismo administrativo, ideado para garantizar la seguridad de los derechos adquiridos logrando la seguridad jurídica, por medio de las inscripciones o de las anotaciones, permite dar cuenta del estado que guarda la propiedad y otros derechos reales.

Esta materia ha sido calificada como derecho registral; que esta integrado por un conjunto de normas sustantivas y adjetivas que, en su mayoría, no corresponden a un todo orgánico, a diferencia de lo que ocurre con otras ramas del derecho, en donde existen, de acuerdo con la materia y la naturaleza de las normas, un orden y sistematización que facilitan la identidad plena de la materia que se trata.

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

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

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

## **5.2 PROCEDIMIENTO REGISTRAL.**

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

Es conveniente indicar que el procedimiento que estudiaremos, es el que lleva el Registro Agrario Nacional, el cual como se ha dicho esta regulado por su reglamento interior, así como por las circulares que al efecto se han emitido.

El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades concatenados entre si y de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley agraria, alcancen la plenitud de sus efectos, a través de la publicidad registral, otorgando certeza y seguridad jurídica a cada uno de los actos mencionados y a los sujetos de derechos que los celebran.

En el Derecho Civil el procedimiento registral es una disciplina indispensable para regir infinidad de situaciones imperantes, en la



organización social del ser humano, se ha visto sometido desde tiempo inmemorial, para regular el desenvolvimiento de su vida en el orden privado de las obligaciones y de los derechos de las personas, en cuanto a sus bienes y relaciones jurídicas.

No basta un cuerpo de disposiciones reguladoras del orden sustantivo de la materia, se requiere indispensablemente, de preceptos legales a cuyo cargo están las formas, las formalidades y solemnidades que todos esos actos deben reunir para producir efectos jurídicos plenos.

Tomando en cuenta la naturaleza de los actos jurídicos, debido a los cambios que sufre la propiedad ejidal y comunal así como las transacciones que nuestros días impone, la ley agraria instituye al Registro Agrario Nacional con el fin de que el Estado a través de este, otorgue la función de dar publicidad a todas aquellos actos que por mandato de la ley deben inscribirse para la posibilidad de surtir efectos contra terceros.

Para que toda norma sustantiva cobre forma en la realidad jurídica, es necesario la existencia y aplicación de normas adjetivas que sean capaces de hacer que los actos jurídicos cobren vida, dentro del ámbito registral; lo anterior constituye la justificación jurídica que hace posible realizar el estudio del procedimiento registral en el Registro Agrario Nacional; es decir el fundamento legal por el cual se celebran cada uno de los actos jurídicos permitidos por la ley agraria y demás disposiciones permitidas por la normatividad aplicable.

De lo anterior, se desprende que el procedimiento registral constituye un avance que nos permite conocer de manera fehaciente, el contenido del estudio que en forma específica realiza el Registro Agrario Nacional y el cual se encontraría limitado sin la existencia de un objeto necesario para su desarrollo.

El objeto es aquella cuestión sobre la cual versa el procedimiento, es decir el acto jurídico que ha adquirido forma y sin la cual no sería posible concebir su existencia para efectos registrales.

Una vez indicados tanto el concepto como el objeto del procedimiento registral, es de gran importancia mencionar los fines que persigue; al hablar de fines, nos referimos a lo que se pretende; es decir al resultado y efectos de la anotación o inscripción registral.

Los fines del procedimiento son principales y accesorios.

Los fines principales se clasifican a su vez en inmediatos y mediatos.

El fin principal inmediato es la publicidad del acto jurídico, la cual se logra a través de la inscripción ya sea en el libro de registro o en el folio correspondiente.

El mediano, es la seguridad jurídica que la anotación o inscripción del acto reporta mediante su legitimación por virtud de la fe pública registral.

El fin accesorio del procedimiento registral, se traduce en que, los asientos correspondientes, constituyen un medio de prueba singular y privilegiado en diversos campos del Derecho, así como también, todo documento que ha sido objeto de inscripción, ya que por si solo, a través de la formula correspondiente a su registro, produce los efectos plenos que la ley otorga.

El procedimiento registral tiene los caracteres de público, adjetivo y sustantivo.

Público. Por que son disposiciones de ese orden; es decir, son normas públicas las que lo regulan. Al manifestarse los presupuestos que dan lugar al procedimiento, se entabla una relación jurídica entre el Estado y el particular que solicita el servicio.

Así mismo se determina público en virtud de que todo interesado tenga derecho a la consulta de los libros o folios, para cuyos efectos deberá formular una solicitud por escrito, vía oficialía de partes del Registro.

Adjetivo. Por que implica un procedimiento tendiente a resolver la relación jurídica registral con arreglo a su objeto (acto jurídico), a lo cual se supedita la estructura orgánica de la Institución.

Sustantivo, esencialmente, por los efectos que produce todo acto jurídico registrado, ya sea otorgando o privando de algunos derechos a los particulares.

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

La doctrina como la legislación hacen referencia a los principios que rigen el procedimiento registral.

### **5.2.1 Principios Registrales.**

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

Entendemos por principios registrales aquellas reglas generales de la legislación mexicana en materia inmobiliaria, formulada directamente en ella u obtenidas por inducción de los preceptos, que dan a conocer los límites esenciales de nuestro ordenamiento jurídico registrado.

En los principios registrales se abrevia una regulación jurídica. Se advierte la utilidad que nos representan como auxiliar didáctico, además de ser normas legales. Dado que estos principios se hayan explícitamente formulados en los textos legales.

En general, se mencionan como principios registrales los siguientes:

- Principio Registral de Rogación
- Principio Registral de Consentimiento
- Principio Registral de Tracto Sucesivo
- Principio Registral de Seguridad Jurídica
- Principio Registral de Especialidad
- Principio Registral de Inscripción
- Principio Registral de Publicidad
- Principio Registral de Legalidad
- Principio Registral de Legitimación
- Principio Registral de Prioridad o Prelación
- Principio Registral de Calificación

A continuación explicaremos brevemente cada uno de estos principios registrales.

#### **5.2.1.1 Principio Registral de Rogación.**

Este principio se refiere a que los asientos registrales y sus cambios solo pueden realizarse a petición de parte, por lo que indica que deberá ser ejercido por las personas interesadas en registrar su derecho, por los funcionarios autorizados o por las autoridades judiciales o administrativas en el ejercicio de sus funciones, por lo que, aunque el registrador tuviere conocimiento de la celebración de un acto o contrato que sea materia de registro no puede llevarlo a cabo oficiosamente.

Este ejercicio es ejercitado mediante la solicitud correspondiente, presentada en oficialía de partes en el Registro Agrario Nacional.

### **5.2.1.2 Principio Registral de Consentimiento.**

El principio de consentimiento suele confundirse con el principio de rogación, sin embargo el consentimiento, según nuestro particular punto de vista, es un elemento de los actos jurídicos para que éstos tengan, no sólo una existencia de hecho, sino de derecho.

### **5.2.1.3 Principio Registral de Tracto Sucesivo.**

También es llamado de tracto continuo, es un principio de sucesión, de ordenamiento, es decir, que exige una historia registral de continuidad.

Se caracteriza por la protección en cuanto a cualquier cambio de estado jurídico del derecho o los derechos inscritos, los cuales no pueden darse sin que medie la voluntad del titular.

Su eficacia se justifica atribuyéndole a que “logra las coincidencias del mundo real con el mundo registral y logra que no sea interrumpida la cadena de inscripciones y que el Registro pueda emitir una historia registral completa”.

Esto es, las inscripciones en el Registro, se efectúan dentro de una consecuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad entre ellos; es decir que el transmitente de hoy sea el adquirente ayer, y el adquirente de hoy sea el transmitente mañana.

#### **5.2.1.4 Principio Registral de Seguridad Jurídica.**

Este principio tiene su fundamento dentro de los fines propios del registro que es otorgar seguridad jurídica, ya que sin esto se carecería de valor sino se contara con un procedimiento especial para modificar los asientos registrales, siendo un elemento importante la voluntad de la persona titular registral del derecho que ha de salir perjudicado en virtud de una modificación o cancelación de la inscripción. Esta voluntad puede ser tácita o expresa, siendo la excepción a la voluntad del titular registral, las correcciones o cancelaciones de las inscripciones que se realicen por mandato judicial.

#### **5.2.1.5 Principio Registral de Especialidad.**

También llamado principio de determinación, por que la publicidad registral exige determinar con precisión el bien objeto de los derechos.

En aplicación a este principio, en el asiento deben aparecer con precisión, los derechos que se transmiten, creen, modifiquen o extingan, lo cual constituye el contenido jurídico del mismo, así como la persona que puede ejercer el derecho.

De lo anterior podemos manifestar que conforme a este principio al momento de llevar a cabo una inscripción esta deberá contener al menos los datos necesarios para la clara identificación del derecho de que se trate y el cual se registra, este principio se encuentra consagrado en el

artículo 36 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional y el artículo 3061 del Código Civil Federal.

### **5.2.1.6 Principio Registral de Inscripción.**

La inscripción es toda toma de razón de carácter definitivo, provisional o condicional que se practica en la matrícula (folio agrario), como consecuencia de la presentación de un documento público, dispositivo, transmisivo o constitutivo, declarativo, aclaratorio o extintivo de un derecho real con la finalidad y efectos que resultan de la ley.

Es decir, la inscripción se define como todos aquellos datos que en forma definitiva se incorporan al registro y que tiene como objeto el ser oponible frente a terceros.

Los efectos del registro pueden ser tanto declarativos como constitutivos de derechos, en el primero de los casos se da a entender que al registrar algún derecho sólo se le da protección al mismo, haciéndolo oponible a un tercero, es decir, "que la inscripción no es obligatoria pero si indispensable efectuarla"<sup>55</sup>.

Por lo que respecta a la constitución de derechos, este se perfecciona al momento de ser inscrito el acto jurídico en el Registro Agrario Nacional. Este principio se consagra en el artículo 152 de la Ley Agraria.

---

<sup>55</sup> CORRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México, 1993, p 245.



### 5.2.1.7 Principio Registral de Publicidad.

El fin principal del registro como Institución es dar publicidad, es decir, el hacer públicos los actos, contratos y demás inscripciones que obren en él.

Existen dos tipos de publicidad en el aspecto registral en materia agraria:

Publicidad material, que es la contenida tanto en los libros como en los folios agrarios y de lo cual en un momento dado se deberá expedir a través de un documento.

Publicidad formal, es la facultad que tiene el Registro, para expedir constancias, certificados y certificaciones que le solicitan los particulares o las autoridades, así como la publicidad que tiene cualquier persona de consultar los asientos registrales.

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

Positivo. El cual consiste en que la publicidad registral hace presumir que todo derecho inscrito existe y es conocido "erga omnes". Al respecto se observa: a) la publicidad para que surta efectos frente a terceros y b) que la inscripción se materialice en el Registro.

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

De ahí la importancia de la inscripción, esto es, los efectos de la misma, hacen a ésta necesaria; es decir, si no es obligatoria, si es indispensable efectuarla, pues de otro modo el titular del derecho no podría hacerla surtir efectos.

#### **5.2.1.8 Principio Registral de Legalidad.**

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

Se refiere a la necesidad de los actos o contratos que se pretendan inscribir en el Registro Agrario Nacional deberán cumplir con todos los requisitos de fondo y forma que exijan las leyes, no solamente en materia agraria, sino civiles, notariales, etc., según se trate del documento que se pretenda inscribir.

#### **5.2.1.9 Principio Registral de Legitimación.**

Este principio se refiere a que lo que se encuentra asentado en el Registro, corresponde a la realidad.

En cumplimiento a este principio, el registrador al actuar, tendrá que legitimar la comparecencia de las partes, se trata en consecuencia, de un juicio de valor que realiza el registrador para determinar la situación en que se encuentra un sujeto respecto de una cosa o respecto de una persona.

Podemos en consecuencia decir que el principio de legitimación es aquel mediante el cual el registrador determina la relación en que se encuentra un sujeto respecto de un bien o de un derecho.

#### **5.2.1.10 Principio Registral de Prioridad o Prelación.**

Este principio se refiere a que todo documento que es ingresado al Registro se le asigna un número de entrada, el cual tiene la finalidad de impedir que se anote en los folios agrarios algún otro documento contradictorio o incompatible presentado con posterioridad y que afecte el derecho inscrito.

Debemos aclarar que no importa cuales sean las fechas de los documentos presentados al registro, ya que siempre tendrá prioridad aquellos que se presenten primeramente a dicha institución.

#### **5.2.1.11 Principio Registral de Calificación.**

Uno de los principios de mayor rango en materia registral, es el principio de calificación, la dignidad del registrador no está en su carácter de funcionario público, sino que esta precisamente, en ser profesional del derecho. Esta dignidad se ubica en el punto en donde se cruzan las coordenadas que lo perfilan, que son: por un lado la probabilidad indiscutible, la honestidad sin tacha, y por otra parte, sus conocimientos científicos, su técnica jurídica, su criterio para determinar lo que debe o no inscribirse. En torno a este principio se han suscitado multitud de controversias; en efecto se discute si la calificación puede

discrecionalmente desechar cualquier título, por cualquier causa o defecto, o la calificación registral, debe restringirse al análisis estricto y limitado de algunas cuestiones.

Por otra parte se determina que la calificación de los documentos presentados ante el Registro Agrario Nacional es realizado única y exclusivamente por los registradores, quienes son auxiliares del Director en Jefe que es en quien se deposita la fe pública registral y que en ellos se delega para el desarrollo de la función adjetiva registral.

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

Como consecuencia de calificación, el registrador determina si el acto jurídico es o no inscribible.

La función de calificación se presenta en tres momentos:

1. La interpretación jurídica, que hace el registrador al analizar el documento a inscribir conforme al derecho vigente, no solo en el derecho agrario sino de todas las ramas del derecho que tengan relación con lo que se ha de inscribir en el registro.
2. La calificación "strictu sensu"; el registrador debe de hacer un estudio integral del documento presentado para su registro, tanto de fondo

como de forma, para estar en posibilidad de emitir la resolución sobre la procedencia o improcedencia de la inscripción solicitada.

3. La resolución. Esta puede ser vertida en tres sentidos.

- a) Inscribir, en la cual se considera procedente que el documento se asiente en el folio o libro correspondiente y se autoriza este asiento con la firma del registrador y, en su caso, del Director en Jefe, además de hacerse la anotación del registro en el documento inscrito, lo que deberá firmarse por los funcionarios responsables, para posteriormente, ser turnado al área de oficialía de partes para su entrega correspondiente.
- b) Suspender. Esto se da en los casos en que el documento presentado tenga defectos u omisiones que sean subsanables, debiendo el registrador invariablemente fundar y motivar dicha suspensión.
- c) Denegar, esto se presenta en el supuesto en que los derechos u omisiones del documento no sean subsanables, al igual que en los casos de suspensión el registrador deberá fundar y motivar la denegación de la inscripción.

La calificación registral consiste en el examen, censura o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados a registro, verifica el registrador de la propiedad antes de proceder a la inscripción, en sentido amplio de los mismos registrándolos, si ello es procedente, o denegado o suspendiendo su inscripción.

La calificación es una función administrativa, esta afirmación parte de la idea de que la función ejercida por el Registrador, emana de un órgano administrativo encargado de un servicio público.

La calificación registral, se encuentra constituida por las siguientes particularidades:

- Esta encomendada a un funcionario de la administración pública como es el registrador.
- Cuenta con un procedimiento especial regulado por el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.
- No tiene por objeto declarar la existencia de un derecho dudoso entre partes sino simplemente publicar mediante su inscripción una transformación jurídica.
- Está limitada al efecto de inscribir, suspender o denegar la inscripción solicitada.
- Recae en materia agraria.
- No impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del documento.

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

De todo lo anterior se determina que el procedimiento registral no se genera solo, sino que se requiere de la existencia de una acción que desencadena las condiciones mínimas que lo posibiliten, las cuales son:

- La existencia de un acto jurídico que reconozca, modifique, transmita o extinga derechos ejidales o comunales.

- Que el acto jurídico este revestido de las formalidades establecidas por la ley; y
- La solicitud de registro.

Cabe precisar que el registrador es el servidor público a quien compete examinar y calificar los documentos a registrarse y autorizar anotaciones, asientos y cancelaciones; este funcionario deberá tener título de Licenciado en Derecho, y tener un año como mínimo de experiencia o conocimientos equivalentes en materia registral y agraria.

Los registradores como depositarios de la fe pública tendrá las siguientes funciones:

- Realizar la calificación registral de los actos jurídicos que deben inscribirse, a través, del estudio integral de los documentos que les sean turnados, de conformidad con la normatividad aplicable.
- Verificar que el pago de derechos haya sido cubierto.
- Llevar a cabo la inscripción de los actos y documentos cuando así proceda y autorizar cada asiento con su firma.
- Realizar la certificación y expedir constancias y copias certificadas que la ley establece.

Las funciones generales a seguir por los registradores, se mencionan el término general con el propósito de que esto sirva como base primordial de cómo debe conducirse la actividad del registrador más no quiere decir con esto, que se excluya el o los requisitos accesorios que traigan aparejado una revisión integral que reviste la calificación registral que en su momento emitirá el registrador.

El artículo 56 del Reglamento Interno del Registro Agrario Nacional establece que los registradores en base a la función de calificación, examinarán bajo su responsabilidad, cada uno de los documentos y actos jurídicos que en ellos consten, para determinar si los mismos reúnen los requisitos de forma y fondo exigidos por la normatividad que los rija, a fin de garantizar el principio de legalidad. Debiendo el registrador cerciorarse de que no se han presentado con anterioridad documento alguno que contravenga actos inscribibles que se opongan al que se solicita. La calificación puede ser positiva o negativa y deberá producirse en un plazo que no excederá de sesenta días naturales, contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud de que se trate.

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

### **5.2.2 Sistema Registral.**

El sistema registral se ha estudiado según los tipo de eficacia jurídica que persiguen, aunque consideramos también el punto de vista de la forma en que se lleva.

Según la forma en que el registrador se hace, existen, entre otros:

a) El sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se



copia íntegramente en los en los libros de registro; b) El sistema de folio personal en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y c) El sistema de folio real en que los libros se llevan por derecho, cada uno de los cuales se le abre un folio, en el que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc., relacionados con este derecho.

Según la eficacia concebida a la inscripción, se pueden contemplar distintos efectos que el registro produce: a) Efectos de hecho, estos efectos son comunes a todos los registros, pues en todos ellos el asiento existe, tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos; b) Efectos probatorios, el Registro es un medio privilegiado de prueba de lo consignado en el asiento; c) El registro es presupuesto de eficacia, de voluntad para producir la eficacia, y se exige el asiento en declaraciones de voluntad para producir la eficacia contra terceros (sistema declarativo) o la eficacia y validez misma del acto (sistema constitutivo); d) Inscripción sustantiva, es el máximo de eficacia atribuido a la inscripción, ya que ésta opera el cambio en el derecho registrado, sin necesidad del acuerdo de transferencia. (En los lugares en que se acepta la inscripción sustantiva, debe afirmarse que sin registro no existe el derecho).

La inscripción sustantiva es aquella que surte todos los efectos reales sin necesidad de un acuerdo de transferencia. La inscripción declarativa, es aquella cuya eficacia estriba únicamente en declarar la existencia, la transmisión, la modificación o la extinción de un derecho,

ya operado fuera del Registro por un negocio jurídico que se contiene en el título que se presenta. La inscripción constitutiva no hace caso omiso del acuerdo de la transferencia de creación o extinción del derecho, sino que se exige como requisito inexcusable para que el derecho quede constituido, transferido o extinguido.

El sistema registral, es el conjunto de normas y procedimientos que tienen por objeto la calificación registral e inscripción de los actos jurídicos y documentos que conforme a la ley y sus reglamentos deban inscribirse, así como su ordenación en folios o integración de índices, según lo estipulado por el artículo 35 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

En materia agraria son actos jurídicos que pueden inscribirse los que constituyan, transfieran, modifiquen o extingan derechos y obligaciones respecto de:

- La propiedad de los núcleos agrarios, así como los que modifiquen total o parcialmente el régimen ejidal o comunal;
- Los terrenos nacionales y de los denunciados como baldíos;
- Las colonias agrícolas o ganaderas;
- La delimitación y destino de las tierras al interior de los núcleos agrarios;
- Los sujetos titulares de los derechos sobre las tierras a que se refiere la fracción anterior;
- Las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, así como respecto de los socios o asociados tenedores de acciones o partes sociales de dichas personas morales;

- Las sociedades rurales;
- Las bases generales para la organización económica y social de los núcleos agrarios;
- Los órganos de representación de las núcleos agrarios;
- El uso y aprovechamiento de las tierras de los núcleos agrarios, ya sea que estos actos provengan de acuerdos de asamblea o de los ejidatarios individualmente considerados.

### **5.3 FOLIO AGRARIO.**

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

El folio agrario se define como el instrumento en el que se practican los asientos que se originan por la inscripción que sufre la propiedad y los derechos legalmente constituidos sobre las tierras de los ejidos y comunidades, los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos, las colonias agrícolas o ganaderas, las sociedades rurales y las propiedades de las sociedades civiles o mercantiles.

El folio tiene por objeto brindar seguridad jurídica a los asientos registrales, y por lo tanto a su vez da seguridad documental, procedimental y pública.

El folio agrario se compone de:

Carátula. Esta deberá contener las características que identifiquen las tierras y los derechos agrarios, la razón social, objeto y demás datos esenciales de la sociedad, la mención del reglamento interno o el tipo de acta de asamblea cuyos acuerdos se inscriban, y en su caso, debiendo señalar cuando menos lo siguiente:

- El nombre de la Institución. (Registro Agrario Nacional, Organismo Administrativo Desconcentrado de la Secretaría de la Reforma Agraria.)
- Clave registral asignada al folio.
- Autorización de apertura del folio, con fecha, sello oficial del Registro y firma del Delegado de la entidad federativa de que se trate.
- Antecedentes registrales, si los hubiera.
- Nombre del ejido o comunidad, colonia, predio, sociedad, municipio y estado.
- Superficie, calidad de la tierra, medidas y colindancias del terreno.
- Clave catastral del plano respectivo.
- Destino de las tierras.
- Distribución de las tierras.
- En su caso nombre completo del titular del derecho o propiedad de que se trate, así como fecha de nacimiento y registro federal de contribuyentes.

El folio consta de tres partes homólogas, cada una de las cuales se empleará de la siguiente forma:

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

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

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

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

En el Registro Agrario Nacional se contemplan los siguientes folios:

1. Tierras;
2. Derechos;

3. Sociedades, y
4. Reglamentos y Actas de Asamblea.

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

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

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

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

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

Cabe mencionar que con ayuda del sistema informático denominado SIRAN se generan los citados folios agrarios, agilizando su consulta.

#### **5.4 SOCIEDADES MERCANTILES.**

Una vez analizado el procedimiento registral, conviene analizar de manera general el concepto de sociedad mercantil y los tipos de sociedad que se puedan constituir al amparo de la Ley General de Sociedades Mercantiles, así como sus características más significativas, y que ha estas en un momento dado se les aportarán tierras de uso común en términos de lo estipulado en el artículo 75 de la Ley Agraria, por acuerdo de asamblea, previa delimitación de tierras, conforme al artículo 56 de la propia Ley.

Definimos a la sociedad mercantil como una persona moral que surge de la asociación de dos o más personas físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente económico y lucrativo, que constituye en cualquiera de las formas siguientes:

- Sociedad en Nombre Colectivo

- Sociedad en Comandita Simple
- Sociedad de Responsabilidad Limitada
- Sociedad Anónima
- Sociedad en Comandita por Acciones
- Sociedad Cooperativa

#### **5.4.1 Sociedad en Nombre Colectivo.**

La sociedad en nombre colectivo, es aquella que existe bajo una razón social y en la que todos los socios responden, de modo subsidiario, ilimitado y solidariamente de las obligaciones sociales.

Una de las características más importantes es la razón social que se forma con el nombre de uno o más socios, y cuando en ella no figuren los de todos, se le añadirán las palabras “y compañía” u otras equivalentes, así como la responsabilidad ilimitada.

Los socios no pueden ceder sus derechos en la compañía sin el consentimiento de todos los demás, sin él, tampoco pueden admitirse otros nuevos, salvo que en uno u otro caso el contrato social disponga que será bastante el consentimiento de la mayoría.

El contrato de sociedad podrá rescindirse respecto a un socio por:

- Por uso de la firma o del capital para negocios propios;
- Por infracción al pacto social;
- Por infracción a las disposiciones legales que rijan el contrato social;



- Por comisión de actos fraudulentos o dolosos contra la compañía, y
- Por quiebra, interdicción o inhabilitación para ejercer el comercio.

#### **5.4.2 Sociedad en Comandita Simple.**

La sociedad en comandita simple es la que existe bajo una razón social y se compone de uno o varios socios comanditados que responden, de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente, de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus aportaciones.

La razón social se formara con los nombres de uno o más comanditados, seguidos de las palabras “y compañía” o equivalentes, cuando en ella no figure la de todos. A la razón social se agregarán siempre las palabras “sociedad en comandita” o su abreviatura “S. en C.”

Como se ve, es una sociedad doble, esto es, con dos grupos de socios, uno de personalistas, que se ligan como la colectiva; y uno de capitalistas que de nada responden, sino simplemente aportan una porción de capital.

El mínimo de socios será de dos, tal como lo determina su concepto, uno comanditario y otro comanditado.

#### **5.4.3 Sociedad de Responsabilidad Limitada.**

Esta sociedad es la que se constituye entre socios que solamente están obligados al pago de sus aportaciones, sin que las partes sociales

puedan estar representados por títulos negociables, a la orden o al portador, pues solo serán cedibles en los casos y con los requisitos que establece la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Existirá bajo una razón social que se formará con el nombre de uno o más socios. La denominación o la razón social irá inmediatamente seguida de las palabras “Sociedad de Responsabilidad Limitada” o su abreviatura “S. de R.L.”, la omisión de este requisito, sujetara a los socios de manera subsidiaria, ilimitada y solidaria de las obligaciones sociales.

El número de socios no excederá de cincuenta, su capital social no será inferior a tres millones de pesos; se divide en partes sociales que podrán ser de valor y categoría desiguales, pero que en todo caso serán de mil pesos o de múltiplos de esa cantidad.

Las cuotas en que el capital social se divide se denominaran partes sociales, corresponderá una por cada socio y serán indivisibles.

#### **5.4.4 Sociedad Anónima.**

La sociedad anónima, es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

La denominación se formulará libremente, pero será distinta de la de cualquier otra sociedad, y al emplearse irá siempre de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A."

Para su constitución se requiere:

- Dos socios como mínimo y que cada uno suscriba una acción por lo menos.
- Un capital que no sea menos a cincuenta millones de pesos.
- Exhibición del dinero en efectivo, cuando menos del 20% del valor de cada acción pagadera en numerario.
- Se exhiba integralmente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario.

La sociedad anónima puede constituirse por la comparecencia ante notario de las personas que otorguen la escritura social, o por suscripción pública.

Además, de los requisitos generales que debe contener toda escritura constitutiva de toda sociedad mercantil la sociedad anónima debe contemplar:

- La parte exhibida del capital social;
- El número, valor nominal y naturaleza de las acciones en que se divide el capital social;
- La forma y términos en que deba pagarse la parte insoluta de las acciones;
- La participación de las utilidades concedida a los fundadores;

- El nombramiento de uno o varios comisarios;
- Las facultades de la asamblea general y las condiciones para la validez de sus deliberaciones, así como para el ejercicio del derecho de voto, en cuanto a las disposiciones legales pueden ser modificadas por la voluntad de los socios.

La calidad de socio se adquiere y se comprueba por la posesión legal de una acción; en donde, el capital social es uno de los elementos más importantes de su estructura.

Las acciones en que se divide el capital social estarán representadas por títulos nominativos que servirán para acreditar y transmitir la calidad y los derechos de socio.

Las acciones serán de igual valor y conferirán iguales derechos.

#### **5.4.5 Sociedad en Comandita por Acciones.**

Es la que se compone de uno o varios socios comanditados que responden de manera subsidiaria, ilimitada y solidariamente de las obligaciones sociales, y de uno o varios comanditarios que únicamente están obligados al pago de sus acciones.

La sociedad en comandita por acciones se registrará por las reglas relativas a la sociedad anónima, salvo lo siguiente:

- El capital social estará dividido en acciones y no podrá cederse sin el consentimiento de la totalidad de los comanditados y el de las dos terceras partes de los comanditarios.
- La razón social se formará con los nombres de uno o más socios, seguido de las palabras “y compañía” y se agregará la leyenda “Sociedad en Comandita por Acciones”, o su abreviatura “S. en C. por A.”

#### **5.4.6 Sociedades Cooperativas.**

Las sociedades cooperativas se rigen por una legislación especial, es decir es independiente de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

La constitución de una sociedad cooperativa se hará por medio de una asamblea de los presuntos cooperativistas, de la cual se levantará acta, en la que se hará constar las generalidades de todos los participantes en el acto y las bases constitutivas de la sociedad. Se requerirá permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores, como en todas las sociedades. A la denominación deberá agregarse las iniciales “S.C.L.” (sociedad cooperativa limitada) o “S. C. S.” (sociedad cooperativa suplementada), según sea el régimen de responsabilidad de los socios. La cooperativa será de responsabilidad limitada, cuando las obligaciones de los socios respecto de la integración del capital se reduzcan al pago de sus aportaciones.

Serán de responsabilidad suplementada cuando lo respondan a prorrata por las operaciones sociales, hasta por una cantidad fija, determinada en el acta constitutiva o por acuerdo de asamblea.

El capital social será variable. Los certificados no serán títulos de crédito, ya que solo tendrán el carácter de documentos probatorios de la aportación correspondiente, así como acreditar la calidad de socio cooperativista.

#### **5.4.6 Sociedad de Capital Variable.**

En las sociedades de capital variable, el capital social será susceptible de aumento por aportaciones posteriores de los socios o por admisión de nuevos socios y de disminución de dicho capital por retiro parcial o total de las aportaciones.

Las sociedades mercantiles de capital variable no son una nueva forma de sociedades, sino una simple modalidad de las cinco formas básicas establecidas por la Ley General de Sociedades Mercantiles, estas sociedades de capital variable se regirán por las disposiciones que correspondan a la especie de sociedad de que se trate y por las de la sociedad anónima.

Concluyendo, una sociedad mercantil es una persona moral, que surge de la asociación de dos o más personas, físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente

económico y que se constituye en cualquiera de las formas anteriormente citadas.

## **5.5 PROCEDIMIENTO PARA LA APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN A UNA SOCIEDAD MERCANTIL.**

Antes de abordar este tema es importante mencionar que de conformidad con lo establecido en el artículo 125 de la Ley Agraria, las sociedades civiles o mercantiles, propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, para hacerlas producir en forma empresarial, deberán sujetarse a lo establecido en el Título Sexto de la citada Ley; esto es, aquellas sociedades que tengan en propiedad tierras que se dediquen a cualquiera de las tres formas de explotación antes citadas, deberán constituir su capital social en base a las acciones o partes sociales serie "T", a las que definimos como aquellos títulos que representan una parte del capital social de una sociedad propietaria de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, y las cuales equivalen al capital aportado en tierras o al destinado a la adquisición de las mismas, ello de acuerdo con el valor de éstas al momento de su aportación o adquisición.

Por lo manifestado se desprende que el artículo 125 de la Ley Agraria contempla dos supuestos:

a) El que se refiere a aquellas sociedades que destinan parte de sus recursos para la adquisición de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, o bien, cuando las sociedades reciban por aportación tierras

agrícolas, ganaderas o forestales pertenecientes a ejidos o comunidades en este último caso sería continuación del procedimiento que establece el artículo 75 de la propia Ley Agraria; y

b) El que se refiere a la aportación por parte de ejidos o comunidades a sociedades cuyo objeto social no sea la explotación de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, en la cual no existe la obligación de constituir las acciones o partes sociales serie "T", ello quizá, a que dichas tierras ya no tienen injerencia dentro del ámbito del derecho agrario, y sí, del derecho común y o mercantil.

Por otra parte hay que recordar que las tierras de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población ni sean tierras parceladas.

Las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, sin embargo la Ley Agraria en su artículo 75 establece que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población, este podrá transmitir el dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios.

Los núcleos agrarios que deseen aportar tierras se deberán sujetar al procedimiento que establece el artículo 75 de la Ley Agrario y que determina:



*“En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:*

*I. La aportación de tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;*

*II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la investigación proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.*

*III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.*

*IV. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.*

*V. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea de ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles, si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.*

*Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.*

*En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios de acuerdo a su participación en el capital social y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria tendrá preferencia, respecto a los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.*

*En todo caso el ejido o los ejidatarios según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.*

En primer lugar hay que mencionar que para estar en posibilidad de que el ejido o comunidad decida aportar sus tierras a una sociedad mercantil deberá delimitar sus tierras en términos del artículo 56 de la

Ley Agraria, sin embargo es un acuerdo que puede llevarse a cabo en la misma asamblea de la aportación de tierras de uso común, siempre y cuando se apruebe este primero.

Una vez delimitado el ejido, podrá por causa de manifiesta utilidad, aportar las tierras de uso común a una sociedad mercantil en la que debe participar el ejido como persona moral o el ejidatario en lo individual; esto es para beneficio del ejido, para el máximo aprovechamiento de los recursos que la tierra produce y obteniendo con ello el ejido o ejidatarios una mayor ganancia.

La aportación equivale al hecho de la participación en la formación del capital social de la sociedad, siendo este uno de los requisitos indispensables para la existencia jurídica de la sociedad, es por ello que no es requisito indispensable que la sociedad exista legalmente.

La doctrina al hablar de sociedades mercantiles considera el problema de la naturaleza de los aportantes las que constan en prestaciones de dar y obligaciones de hacer. Dentro de las primeras encontramos las aportaciones en numerario, de bienes inmuebles, muebles, derechos y efectos comerciales; y las presunciones de hacer y que pueden concretarse a la actividad personal en el trabajo especializado o técnica del socio, en su industria y dentro del concepto genérico de crédito.

Se ha considerado que la sociedad anónima es la figura ideal para que los ejidatarios aporten sus tierras, ya que sus accionistas participan

en forma equitativa, en proporción a sus aportaciones accionarias, de los beneficios del negocio en donde, los socios se obligan a responder únicamente hasta el monto de los recursos aportados, y constituida con capital variable da una mayor flexibilidad que el capital fijo.

Tomando en consideración que el período de conclusión del procedimiento de aportación es un poco largo, y puede llegar a tardar hasta 6 meses o más, esto puede ocasionar al inversionista cierto grado de inseguridad, por lo que es conveniente que se celebre un contrato de promesa, cuya celebración vendría a asegurar mutuamente la conclusión del proyecto entre tanto se satisfacen los requisitos y formalidades exigidos por la ley.

Posteriormente se podrá llevar a cabo la constitución de la sociedad mercantil, con aportaciones de tierras de uso común, en donde se tendrán los valores conocidos no sólo del terreno, mismo que procede de un avalúo, si no también de los costos y gastos cubiertos por el inversionista, más el efectivo necesario que éste aporte, para la ejecución del proyecto.

Cuando el elemento básico para la constitución de una sociedad mercantil las participaciones accionarias, se debe proceder a su formación ya que en dicho acto queda cuantificada la participación del ejido y la del inversionista, y a futuro, la participación que ambas partes tendrán en los beneficios del negocio.

Dentro del procedimiento establecido por la Ley Agraria se habla de celebración de la asamblea deberá cumplir con los requisitos de:

Convocatoria. Realizada por el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia, expedida en primera convocatoria cuando menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la asamblea, en caso de segunda o ulterior convocatoria, se deberá expedir con un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días.

En su caso se elaborará el acta de no verificativo correspondiente.

Quórum. En primera convocatoria, se integrará con las tres cuartas partes de los ejidatarios, tratándose de segunda convocatoria, con la mitad más uno del total de ejidatarios.

Votación. Para la validez de la asamblea se requiere del voto de las dos terceras partes de los ejidatarios asistentes.

En la celebración de la asamblea debe decidirse quien tomara el cargo de presidente y secretario de la asamblea.

Otro requisito indispensable para la validez de la asamblea es la presencia de Procuraduría Agraria y del Fedatario Público. En este caso y por tratarse de un asunto de gran relevancia para los ejidatarios es necesario contar con la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria, cuya función es la de dar a conocer a los ejidatarios reunidos en asamblea, la opinión emitida por esa

dependencia, ventajas y desventajas del acuerdo, además de verificar que en la asamblea no se presenten actos que incidan a su validez. Será responsabilidad de quien convoque notificar a la dependencia con la anticipación requerida de 30 días previos a la asamblea y proveer lo necesario para que asista el fedatario quien certificara lo acontecido durante la asamblea.

Los acuerdos básicos de aportación son dos:

- a) La decisión de aportar de manera total o parcial las tierras de uso común a una sociedad mercantil, en el supuesto de ser parcial, se deberá indicar la superficie, medidas y colindancias.
- b) Resolver si la aportación la realizará el núcleo de población, o los ejidatarios o comuneros en lo individual, en base al porcentaje asignado de la asamblea de delimitación.

Una vez terminada la asamblea deberá ser firmada por los integrantes del comisariado ejidal y consejo de vigilancia que hubiesen estado presentes, así como del presidente y secretario de la asamblea por los ejidatarios que quisieren y pudiesen hacerlo, así como por el representante de la Procuraduría Agraria y del Fedatario Público.

El núcleo de población agrario someterá a opinión de la Procuraduría los proyectos de desarrollo y escritura social, la solicitud deberá ser acompañada del acta de asamblea que contenga el acuerdo de solicitud de la opinión correspondiente, proyecto de desarrollo y de escritura social y acta de asamblea de delimitación y plano interno inscrito en el Registro Agrario Nacional; en base a esto la Procuraduría

emitirá opinión sobre la conveniencia de la aportación, quien deberá evaluar la certeza de la realización de la inversión proyectada, aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos que se prongan.

Deberán evaluarse también las condiciones de participación establecidas en el proyecto de escritura social, a saber: lo relativo a la administración, el reparto de utilidades, los derechos de los ejidatarios en la participación de la asamblea de la sociedad; la amortización de créditos en relación con utilidades, términos de liquidación, etc.

En beneficio y protección de los intereses de la clase campesina, resulta imprescindible nombrar a un comisario que actúe en representación del núcleo de población ejidal, o a los ejidatarios en lo individual, sobre los negocios sociales; las facultades con las que va a actuar el comisario, serán las mismas que señala la Ley General de Sociedades Mercantiles. Esto se determinará con base en el análisis del proyecto de escritura constitutiva, así como en base a los tipos de acciones que se emitan.

La opinión de la Procuraduría Agraria, se relaciona íntimamente con el proyecto ejecutivo de la sociedad y estatutos de la misma, con base en ella la asamblea de ejidatarios, contará con todos los elementos necesarios para acordar en definitiva la decisión de aportar las tierras a dicha sociedad, la opinión no obliga al ejido en ningún sentido, esto es, la opinión solo es considerada por la asamblea, aun y cuando esta sea negativa.

Llevado a cabo el procedimiento planteado en el artículo 75 de la Ley Agraria, se deberá presentar la solicitud de inscripción del acta de aportación ante la Delegación del Registro Agrario Nacional de la entidad que corresponda.

Dentro de los lineamientos y substanciación de este tipo de expedientes encontramos que:

I. El área de oficialía de partes recibirá invariablemente la solicitud por escrito de inscripción del acta de aportación de tierras de su común a una sociedad, la cual deberá estar acompañada por el pago de derechos respectivo y el expediente que contenga el acta de asamblea donde conste la autorización de la aportación.

II. Recibida la documentación en el área de oficialía de partes, está lo turnará inmediatamente a la Subdelegación de Registro y Asuntos Jurídicos para su calificación integral, misma que abarca una revisión de tipo técnico del material cartográfico que integra el expediente, razón por la cual, es necesario que se envíe el expediente al área de catastro rural, adscrita a la Subdelegación Técnica, para que emita opinión de la mencionada documentación.

III. Una vez dictaminado técnicamente el expediente éste será devuelto a la Subdelegación de Registro, misma que emitirá su calificación registral correspondiente.

Si de la revisión efectuada por las áreas de catastro y registro se determina que no es procedente la promoción por presentar deficiencias técnicas y/o jurídicas, la Delegación deberá abocarse a subsanar, en coordinación con los interesados, el expediente en cuestión.

- IV. Subsano el expediente o determinado como procedente, el Delegado lo turnará a Oficinas Centrales para su análisis técnico jurídico.
- V. Recibida la documentación en la Dirección General de Registro, ésta remitirá inmediatamente el expediente a la Dirección General de Catastro Rural, a efecto de que se elabore la opinión técnica correspondiente.
- VI. Una vez emitida la opinión técnica se regresará el expediente a la Dirección general de Registro para su análisis jurídico.

En este punto cabe destacar que la opinión emitida por el área catastral puede ser en sentido positivo o negativo; en este último caso, la Delegación estatal deberá subsanar las observaciones realizadas.

VII. Recibido el expediente por la Dirección General de Registro, ésta procederá a analizar las constancias que corren agregadas al mismo y determinar, desde el punto de vista jurídico, la procedencia de la inscripción de la aportación de tierras de uso común a una sociedad.

Para llevar a cabo lo anterior, la Dirección General de Registro deberá tomar en cuenta la opinión técnica señalada anteriormente y con base en esta emitir la opinión jurídico registral en sentido positivo o negativo.

Si el expediente presenta observaciones jurídicas de fondo que incidan en la validez de los acuerdos de asamblea, se denegará el servicio remitiéndose la documentación a la Delegación. En caso de que la opinión sea positiva se remitirá oficio a la Delegación donde se acredite la autorización para la inscripción del acta respectiva.



VIII. Una vez recibido el oficio de autorización del acuerdo de aportación y emitida la calificación registral que determine procedente el acta de asamblea, el registrador procederá a generar la inscripción correspondiente, mediante el procesamiento de información de los datos de la solicitud, el acto jurídico y, con ello, crear el folio agrario que contiene la inscripción del caso.

IX. Se entrega vía oficialía de partes al interesado copia certificada del folio agrario o constancia de inscripción del acuerdo de asamblea.

A partir de dicho acto jurídico, el ejido pasa de ser propietario de las tierras de uso común a ser accionista de la sociedad que llevará a cabo el desarrollo del proyecto planteado.

#### **5.6 ADICIÓN AL ARTÍCULO 75 DE LA LEY AGRARIA, LA FRACCIÓN QUE DISPONGA UNA DURACIÓN DE TRES AÑOS COMO SOCIOS AL NÚCLEO AGRARIO.**

Las aportaciones de tierras de uso común a sociedades mercantiles en un 83% se celebran con inversionistas privados.

Los inversionistas en su mayoría aprovechándose de la necesidad y algunas veces de la ignorancia de los ejidatarios o comuneros, y a fin de convertir la propiedad social, en propiedad privada, antes de la celebración de la asamblea y de la respectiva inscripción de la aportación de tierras en el Registro Agrario Nacional, celebran contratos de promesa de compraventa de las acciones o partes sociales que le

corresponden al ejidatario en lo individual o al núcleo de población como persona moral, desfavoreciendo con ello a estos últimos.

Como ya quedo asentado anteriormente, para la celebración de la aportación se realiza previamente un avalúo por parte de la Comisión de Bienes Nacionales o de alguna institución de crédito, sin embargo es bien sabido que la tierra al salir del régimen ejidal y convertirse en propiedad privada incrementa su valor

Estos contratos son elaborados, en base al valor que en ese momento se le dio a la tierra, que como ya se dijo por ser ejidal o comunal se cotiza a bajo precio, dando un determinado porcentaje del valor de la tierra al futuro socio, obligándolo de esta manera al cumplimiento del contrato una vez inscrita la aportación.

Ahora bien, el ejidatrio o núcleo social al decidir vender las acciones o porte social al inversionista antes de la celebración de la constitución de la sociedad y por consiguiente de echar a andar el proyecto de inversión, le resta la posibilidad de decidir si es rentable o no la inversión.

Con esta situación se contradice el objeto principal de la Ley Agraria en permitir la aportación de tierras de uso común a una sociedad y es que esta aportación debe celebrarse en beneficio del núcleo agrario; esto es a fin de que se logre un mejor aprovechando de la tierra, con el carácter preponderantemente económico a favor del núcleo agrario.

Si bien es cierto que dentro del procedimiento de la aportación debe la Procuraduría Agraria emitir una opinión respecto de la viabilidad de una conveniencia económica para el ejido, y siendo esta en sentido positivo o negativo, la asamblea decidirá si aporta o no la tierra de uso común a la sociedad mercantil, también es cierto que el objeto del Derecho Agrario es salvaguardar los derechos de los sujetos agrarios.

Ahora bien la asamblea al decidir aportar las tierras a la sociedad mercantil y estando consiente de la posibilidad de ganancia o pérdida económica que esta pueda generarle, debe correr el mismo riesgo que el inversionista al permanecer como socio.

En virtud de lo anterior se hace la propuesta de la adición al artículo 75 de la Ley Agraria, para el efecto de que el ejidatario o comunero en lo individual o el ejido o comunidad como persona moral permanezcan como socios tres años después de celebrada la aportación.

Considerando este tiempo suficiente para que los ejidatarios puedan estar consientes de la rentabilidad de la sociedad.

Quedando el artículo 75 de la siguiente manera:

*En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población, este podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a una sociedad mercantil o civil, en la que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:*

*I. La aportación de tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;*

*II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la*

*investigación proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.*

*III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.*

**IV. Las acciones o partes sociales a que se refiere la fracción anterior solo podrán ser enajenadas hasta después de tres años a la inscripción de la aportación de tierras ante el Registro Agrario Nacional, lo que deberá hacerse constar en el acta de asamblea respectiva y dentro de la constitución de la sociedad.**

*V. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.*

*VI. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea de ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles, si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.*

*Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.*

En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios de acuerdo a su participación en el capital social y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria tendrá preferencia, respecto a los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquéllas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.”

## **5.7 MODIFICACIÓN A LA CIRCULAR NO. DJ/1.1.2.10/1 Y AL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**

Por la adición al artículo 75 de la Ley Agraria propuesta, sobre el procedimiento de la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil es necesario ahora proceder a la modificación de la circular que al efecto emitió el Registro Agrario Nacional para la debida calificación del expediente, para quedar como sigue:

*Para poder transmitir el dominio de las Tierras de Uso Común a sociedades mercantiles o civiles, se requiere que el núcleo agrario haya llevado a cabo:*

*I. Contar con el plano general de conformidad al artículo 22 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.*

*II. La delimitación al interior de las tierras que conforman al núcleo agrario, de conformidad al artículo 56 de la Ley Agraria, y*

*III. El destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad. En este sentido, existen tres supuestos de delimitación a saber:*

*a) Cuando exista plano definitivo de ejecución de una acción agraria y la totalidad de la superficie sea aportada a la sociedad, no será necesario llevar a cabo la delimitación del polígono general ni de las tierras de uso común.*

*b) Cuando exista plano definitivo de ejecución de una acción agraria y no se aporte la totalidad de la superficie otorgada por ésta, se deberá realizar la delimitación al interior en su caso, de las tierras que conforman el núcleo agrario, así como el destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad y,*

*c) Cuando el ejido no cuente con plano general o cuando éste no sea idóneo para la adecuada realización de los trabajos de aportación, el núcleo agrario deberá llevar a cabo:*

- Solicitar al RAN la elaboración del plano general.*
- La delimitación al interior de las tierras que conforman el núcleo agrario.*
- El destino y asignación de las tierras (de uso común) que serán aportadas a la sociedad.*

*Es importante señalar que, no será necesario que se destinen y asignen las restantes tierras que conforman el núcleo agrario, a saber Tierras Parceladas y de Asentamiento Humano, según sea el caso.*

*Conforme a lo establecido en los artículos 75 y 100 de la Ley Agraria, los ejidos y comunidades podrán transmitir el dominio de sus tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, por lo que la solicitud de servicio de inscripción deberá acompañarse con:*

*IV. La o las convocatorias, el acta de no verificativo en su caso, el acta de asamblea que resolvió sobre la aportación de las tierras, apegada a las formalidades especiales previstas en la fracción IX del artículo 23, y a los artículos 24 al 28 de la Ley Agraria.*

*Además de lo anterior deberá anexarse al efecto el plano general a que se refiere el artículo 22 del reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, así como el plano de las tierras que serán aportadas a la sociedad, el cual deberá cumplir con las Especificaciones Técnicas expedidas por el Registro Agrario Nacional.*

*V. La opinión emitida por la Procuraduría Agraria, cualquiera que sea su sentido, deberá ser puesta a consideración de la asamblea, la cual aprobará, en su caso, el punto de acuerdo en donde se resuelva la aportación de tierras, por las dos terceras partes de los ejidatarios asistentes a la asamblea.*

*VI. El acta deberá contener el acuerdo de la asamblea relativo a si las acciones o partes sociales serán propiedad del núcleo agrario o de los ejidatarios o comuneros individualmente considerados en la proporción de sus derechos sobre las tierras.*

***VII. Las acciones o partes sociales a que se refiere la fracción anterior solo podrán ser enajenadas hasta después de tres años a la inscripción de la aportación de tierras ante el Registro Agrario Nacional, lo que deberá hacerse constar en el acta de asamblea respectiva***

*VIII. Es importante señalar que no es requisito indispensable que al momento de tomar el acuerdo de aportación, la sociedad a la cual se han de transmitir las tierras esté constituida.*

Quedando de esta manera mejor salvaguardado el derecho del aportante, con la facultad de una vez empezado el desarrollo del proyecto, podrá tener una mejor visión sobre la conveniencia de la inversión y la rentabilidad de este negocio pudiendo de esta manera seguir con el proyecto o retirarse de él, según sean sus intereses.

Por otra parte, es importante mencionar que al entrar al estudio del Manual de Procedimientos del Registro Agrario Nacional, en lo que corresponde a la Dirección General de Registro, nos percatamos que en

el punto 7.2 determina que el Jefe de Departamento, elaborará la opinión que corresponda respecto de la procedencia de inscripción del acta de asamblea, ya sea en sentido positivo o negativo, sin embargo en términos de lo que establece el Reglamento del Registro Agrario Nacional en el artículo 19 fracción X, corresponde a la Dirección General de Registro la emisión de la correspondiente calificación registral, razón por la cual deberá de modificarse el punto citado a efecto de que quede debidamente especificado que dicha Dirección General es la responsable de emitir la calificación respectiva y no a la Delegación Estatal a la que corresponde solamente la debida integración del expediente y una vez calificada la asamblea de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, su inscripción.

## CONCLUSIONES

PRIMERA.- El Derecho Agrario lo definimos como el conjunto de normas jurídicas que rigen a los sujetos que intervienen en la actividad agraria y que regulan los problemas relacionados con la tenencia de la tierra y lo relativo a la organización territorial rústica.

SEGUNDA.- Nuestro Derecho Agrario esta fundamentado en el artículo 27 constitucional, el contiene tres puntos básicos: a) Dar certidumbre a los habitantes del campo, mediante el fin del reparto agrario y la creación de los Tribunales de jurisdicción plena, b) La capitalización del campo mediante la reactivación de la producción, ella a través de los cambios que atraigan y faciliten la inversión en las proporciones que el campo demanda y c) Nuevas formas de asociación, la cual requiere de ajustes a nuestra agricultura para estimular su capitalización y así superar el estancamiento.

TERCERA.- Para lograr la reactivación de la producción es necesario brindar seguridad y certidumbre, estimulando la creatividad de los sectores sociales y que se compartan riesgos, para ello fue conveniente levantar los impedimentos a las sociedades mercantiles para dar capacidad a los productores de vincularse efectivamente en las condiciones del mercado.

CUARTA.- El ejido es un apersona moral con personalidad jurídica y patrimonio propio, propietario de las tierras que les han sido dotadas o



de las que hubieren adquirido por cualquier otro medio, y que operan de acuerdo a su reglamento interno, que establece las bases generales para su organización económica, que se adoptan libremente, siempre y cuando no contravengan lo estipulado por la Ley Agraria.

QUINTA.- Las comunidades se registrarán por lo establecido en la Ley Agraria y su reglamentación, siempre y cuando no se contrarie lo dispuesto por el capítulo V de la propia Ley.

SEXTA.- La asamblea es el órgano supremo del ejido y la ley le otorga la facultad de determinar su delimitación interna, de acuerdo con las necesidades propias del ejido, y su objeto es disponer el ejercicio de la libertad social, reconocer sus derechos y estimular la debida estabilidad y seguridad en la tenencia de la tierra, a través de dicha delimitación de tierras al interior del núcleo.

SÉPTIMA.- La delimitación al interior del núcleo ha sido denominado Delimitación, Destino y Asignación de Tierras Ejidales, fundamentado en el artículo 56 de la Ley Agraria, y esta delimitación se da en tierras parceladas, tierras para el asentamiento humano y tierras de uso común.

OCTAVA.- Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad, esto es, los ejidatarios deben aprovecharla en su conjunto y la repartición de sus beneficios será entre todos los sujetos que ostenten derechos sobre ella, de conformidad con lo estipulado en el reglamento interno de cada núcleo.

NOVENA.- La Ley Agraria en su artículo 75, establece que en los casos de manifiesta utilidad pública para el núcleo de población, este podrá transmitir el dominio de estas tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, para lo que deberá sujetarse al procedimiento que el mismo precepto establece.

DÉCIMA.- El término aportación, equivale a la participación determinada, para dejar constituido el capital social, esto puede consistir en la promesa o en la participación real de cada socio con una prestación determinada para dejar constituido el capital social.

DÉCIMA PRIMERA.- Una sociedad mercantil es una persona moral, que surge de la asociación de dos o más personas, físicas o morales, que se unen para lograr un propósito común, de carácter preponderantemente económico y que se constituye en cualquiera de las formas citadas por la Ley General de Sociedades Mercantiles.

DÉCIMO SEGUNDA.- La misión del Registro Agrario Nacional es llevar el control de la tenencia de la tierra y de los derechos constituidos respecto a la propiedad rústica y de las figuras asociativas, para garantizar la seguridad jurídica y el carácter público de la información en beneficio de los sujetos de derecho agrario y demás solicitantes de servicios.

DÉCIMO TERCERA.- El Registro Agrario Nacional es el Organismo Administrativo encargado del control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental, donde se inscriben los documentos originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos

legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, para lo cual se lleva un procedimiento registral.

DÉCIMO CUARTA.- El procedimiento registral es un conjunto de actos, formas y formalidades concatenados entre si y de necesaria observancia para que determinados actos jurídicos, previstos por la ley agraria, alcancen la plenitud de sus efectos a través de la publicidad registral otorgando certeza y seguridad jurídica de dichos actos y a los sujetos de derechos que los celebren.

DÉCIMO QUINTA.- De conformidad con lo anterior, el acuerdo de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil se formaliza con la inscripción del acta de asamblea, ante el Registro Agrario Nacional, es decir la tierra de uso común pasa a ser propiedad privada una vez inscrito dicho acuerdo.

DÉCIMO SEXTA.- Es de gran importancia señalar que la Ley Agraria pretende el equilibrio óptimo entre el libre ejercicio de los derechos de los ejidatarios y la intervención privada, de tal manera que se pueda obtener mayor espontaneidad y autenticidad, y a la vez, ofrece la tutela oficial indispensables, sin que esta ahogue la iniciativa tanto de los ejidatarios como de los inversionistas.

DÉCIMO SÉPTIMA.- Un 80% de las aportaciones de tierras de uso común a una sociedad mercantil se realizan con inversionistas privados, y estos aprovechándose de la necesidad y en algunos casos de la ignorancia de los ejidatarios, adquieren en su totalidad las acciones o

partes sociales correspondientes al ejido como persona moral o a los ejidatarios que hayan participado en la sociedad de manera individual.

DÉCIMA OCTAVA- Se propone que al artículo 75 de la Ley Agraria le sea adicionada una fracción que establezca ***“Las acciones o partes sociales a que se refiere la fracción anterior solo podrán ser enajenadas hasta después de tres años a la inscripción de la aportación de tierras ante el Registro Agrario Nacional, lo que deberá hacerse constar en el acta de asamblea respectiva y dentro de la constitución de la sociedad.”*** Logrando con ello la verdadera rehabilitación de la capitalización en el campo, otorgando a los ejidatario y comuneros la oportunidad de ver el crecimiento de la inversión y con ello la decisión del ejidatario de seguir en el proyecto o retirarse de él.

DÉCIMO NOVENA.- De la adición anterior se deriva la modificación al circular DJ/1.1.2.10/1, en cuanto a que deberá determinar que ***“Las acciones o partes sociales pertenecientes al ejido o ejidatarios podrán ser enajenadas solo hasta después de tres años a la inscripción de la aportación de tierras ante el Registro Agrario Nacional, lo que deberá hacerse constar en el acta de asamblea respectiva”***

VEGÉSIMA.- Se deberá corregir el manual de procedimientos del Registro Agrario Nacional correspondiente a la Dirección General de Registro, en cuanto establece que ésta emitirá opinión jurídica respecto del acta de aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil, siendo que debe emitir la calificación registral correspondiente, de

conformidad a lo establecido en el artículo 19 fracción X del Reglamento Interior del propio Organismo.

## **BIBLIOGRAFIA**

1. CORRAL Y DE TERESA, Luis. Derecho Notarial y Derecho Registral, Ed. Porrúa, México, 1993.
2. CHÁVEZ PADRÓN, Martha. El Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México, 1991.
3. CHÁVEZ PADRÓN, Martha. El Proceso Social Agrario en México, Ed. Porrúa, México, 1989.
4. CHICO ORTIZ, José María. Teoría, Práctica y Formula de la Calificación Registral, Madrid, 1985.
5. COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo. Procedimiento Registral de la Propiedad, Ed. Porrúa, México, 1985.
6. DELGADO MOYA, Rubén. Estudio del Derecho Agrario con las Disposiciones Legales conocidas hasta marzo de 1997, Ed. Sista. México, 1997.
7. DELGADO MOYA. Rubén. Derecho a la Propiedad Rural y Urbana, Ed. Pac, México, 1993.
8. ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. Apuntes para la Historia del Derecho Mexicano, 2º edición, Ed. Porrúa, México, 1984.
9. FABILA, Manuel. Cinco Siglos de Legislación Agraria, Tomo I y II. Ed. Hersa S.A., México, 1990.
10. GARCÍA FERNÁNDEZ, Dora. Metodología del Trabajo de Investigación, Ed. Trillas, México, 1998.
11. GARCÍA RAMÍREZ, Sergio. Elementos de Derecho Procesal Agrario, Ed. Porrúa, México, 1993.

12. GATTARI, Carlos Nicolás. Práctica Notarial, Tomo VII, Ed. Palmolive, Buenos Aires, Argentina, 1992.
13. GONZÁLEZ, María del Refugio. Historia del Derecho Mexicano, Ed. McGraw-Hill, México, 1998.
14. LEMUS GARCÍA, Raúl. Derecho Agrario Mexicano, Ed. Porrúa, México, 1991.
15. MARGADANT S., Guillermo Floris. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Ed. Esfinge, 8° edición, México, 1998.
16. MEDINA CERVANTES, José Ramón. Derecho Agrario, Ed. Harla, México, 1987.
17. MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio. Introducción al Estudio del Derecho Agrario, Ed. Porrúa, México, 1966.
18. PONCE DE LEÓN ARMENTA, Luis. La Nueva Jurisprudencia Agraria Sistematizada, Ed. Porrúa, México, 1996.
19. RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías. El Nuevo Derecho Agrario Mexicano, Ed. Mc. Graw Hill, México, 1994.
20. ROBLEDO RINCÓN, Eduardo. Reforma Agraria y Desarrollo Rural en el Siglo XXI, Procuraduría Agraria, Ed. Multigráfica S.A: de C.V., México, 2000.
21. RUIZ MASSIEU, Mario. Derecho Agrario Revolucionario, Ed. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, México, 1994.
22. SOTOMAYOR GARZA, Jesús G. El Nuevo Derecho Agrario en México, Ed. Porrúa, México, 1993.
23. VÁZQUEZ ALFARO, Guillermo. En la búsqueda de una Definición de Derecho Agrario, México, 1995.
24. VÁZQUEZ ALFARO, Guillermo. Lecciones de Derecho Agrario, Ed. Pac S.A. de C.V., México, 1997.

25. WARMAN GRYJ, Arturo. La Reforma al Artículo 27 Constitucional, Estudios Agrarios, Procuraduría Agraria, 1996.

### **LEGISLACIÓN**

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
2. Código Civil Federal.
3. Ley General de Sociedades Mercantiles.
4. Ley Agraria.
5. Ley General de Asentamiento Humano.
6. Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.
7. Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

### **DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS**

1. Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, Ed. Porrúa, México, 1994.
2. Diccionario Jurídico. Ed. Espasa, Madrid, 1998.
3. Enciclopedia. Las Razas del Mundo, Ed. Oceano, España.
4. Enciclopedia. El Mundo Precolombino, Ed. Océano, España.
5. Enciclopedia. México a través de los Siglos, Tomos I a V, Ed. Cumbre, Décimo Primera Edición, México, 1974.



## **OTROS**

1. Circulares del Registro Agrario Nacional.
2. Manual de Procedimientos del Registro Agrario Nacional.

# **ANEXOS**

**RA****SECRETARIA DE LA REFORMA AGRARIA**

El Secretario de la Reforma Agraria, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2do. fracción III, 10 fracción IV y 267 de la Ley Federal de Reforma Agraria, artículo 5to. fracción XXIV del Reglamento Interior de la Secretaría de la Reforma Agraria publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de abril de 1989, ha tenido a bien expedir el presente:

**C E R T I F I C A D O****DE RECONOCIMIENTO DE  
MIEMBRO DE COMUNIDAD**

NUMERO 0001607

En favor de UNID. AGR. IND. PARA LA M. C. respecto de la  
comunidad de CUXHUACAN

ubicada en el Municipio de MOLANGO

del Estado de HIDALGO

y cuyos Bienes fueron titulados por  
Resolución Presidencial de 07 DE ABRIL DE 1961 publicada en el Diario  
Oficial de la Federación el 11 DE ABRIL DE 1961

Este Certificado se expide tomando como base la opinión formulada por la Dirección General de Tenencia de la Tierra, área de Bienes Comunales, elaborada con fecha 09 DE ABRIL DE 1991 que actualiza los derechos individuales

de la comunidad, citada al rubro y ha quedado debidamente inscrito en el Registro Agrario Nacional, Volumen 000001 número 0638 foja número 100  
del 03 de DICIEMBRE DE 1975

\*México, D.F. a 3 DE NOVIEMBRE DE 1991

**EL SECRETARIO DE LA REFORMA AGRARIA**

VICTOR M. CERVERA PACHECO.

**EL SUBSECRETARIO DE ASUNTOS AGRARIOS**

ROBERTO VEGA ALVARADO.

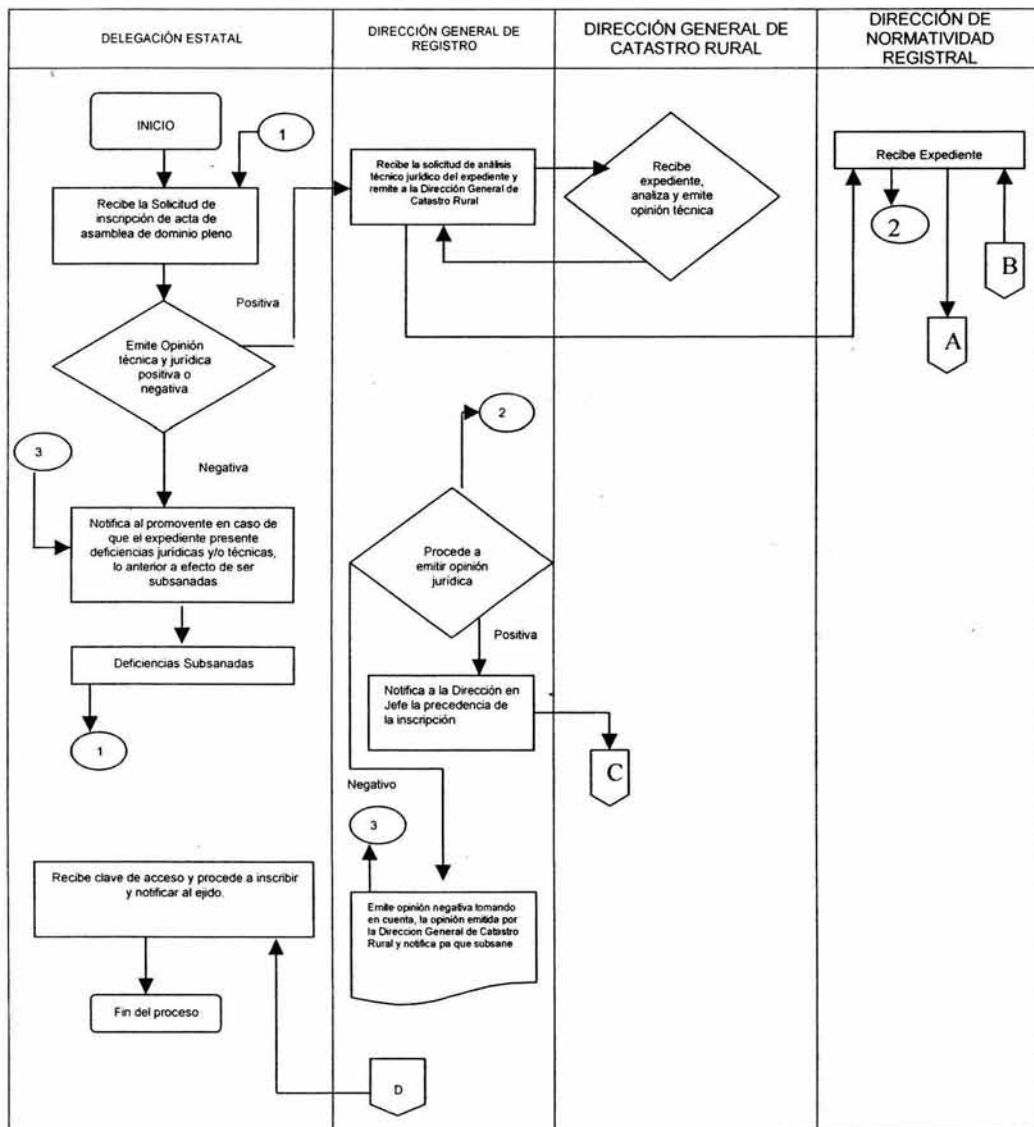
**EL DIRECTOR GENERAL DE  
TENENCIA DE LA TIERRA**

ROSELIO HERNANDEZ CARRILLO.

EL PRESENTE CERTIFICADO QUEDO REGISTRADO EN EL  
VOLUMEN NUM. 000001. FOJA NUM. 0000051 DEL  
PROTOCOLO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.

**1825**

|  |                       |     |             |
|--|-----------------------|-----|-------------|
| ÁREA ADMINISTRATIVA:<br>DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO  | REFERENCIA<br>O409BOO |     | PÁG<br>6    |
| MANUAL<br>DE PROCEDIMIENTOS DE REGISTRO  | FECHA DE AUTORIZACIÓN |     |             |
| PROCEDIMIENTO<br>ADOPCIÓN DEL DOMINIO PLENO EN EJIDOS Y APORTACION DE TIERRAS<br>DE USO COMUN A SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES | DÍA                   | MES | AÑO<br>2003 |



|  |                       |     |             |
|--|-----------------------|-----|-------------|
| ÁREA ADMINISTRATIVA:<br>DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO  | REFERENCIA<br>O409BOO |     | PÁG<br>7    |
| MANUAL<br>DE PROCEDIMIENTOS DE REGISTRO  | FECHA DE AUTORIZACIÓN |     |             |
| PROCEDIMIENTO<br>ADOPCIÓN DEL DOMINIO PLENO EN EJIDOS Y APORTACION DE TIERRAS<br>DE USO COMUN A SOCIEDADES CIVILES O MERCANTILES | DÍA                   | MES | AÑO<br>2003 |

