



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ARAGÓN

“EL ARRENDAMIENTO EJIDAL”.

TESIS

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

PRESENTA:

EDGAR MONDRAGÓN MARCELO

ASESOR:

MTRA. MARÍA TERESA AVENDAÑO JUÁREZ



FES Aragón

NEZAHUALCÓYOTL, EDO. DE MÉX., 2013.



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.

AGRADECIMIENTOS

A La universidad nacional autónoma de México y su La facultad de estudios superiores Aragón, por mi preparación académica

A mis maestros que contribuyeron en mi aprendizaje

A los integrantes del jurado que me permitieron enriquecer mi trabajo

A mi asesora la maestra maría teresa Avendaño Juárez que me condujo en mi trabajo

A mi madre y hermanos que me motivaron y apoyaron en todo

A todos mis amigos que estuvieron motivándome

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	VI
CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES DEL EJIDO	
1.1 Ley de 6 de enero de 1915	1
1.2 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917	4
1.3 Ley de Ejidos de 1920	7
1.4 Reglamento Agrario de 1922	10
1.5 Ley Reglamentaria Sobre la Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal de 1925	13
1.6 Ley de Dotaciones y Restitución de Tierras y Aguas de 1927	16
1.7 Ley de Dotaciones y Restitución de Tierras y Aguas de 1929	18
1.8 Decreto de 23 de diciembre de 1931	20
1.9 Código Agrario de 1934	22
1.10 Código Agrario de 1940	26
1.11 Código Agrario de 1942	28
1.12 Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971	29
1.13 Ley Agraria de 1992	32
CAPÍTULO 2. MARCO CONCEPTUAL Y GENERALIDADES DEL EJIDO	
2.1 Concepto de ejido	35
2.2 Órganos del ejido	38
2.2.1 Asamblea General	39
2.2.2 Comisariado Ejidal	42

2.2.3 Consejo de Vigilancia

2.2.4 Junta de Pobladores

2.3 Patrimonio ejidal

2.3.1 Tierras de asentamiento humano

2.3.2 Tierras de uso común

2.3.3 Tierras parceladas

2.4 Constitución de nuevos ejidos

2.4.1 Dotación antes de la reforma de 1992

2.4.2 Incorporación después de la reforma de 1992

2.5 Formas de extinción del ejido

2.6 Concepto de compraventa

2.6.1 Compraventa en materia agraria

2.6.2 La compraventa en materia civil

2.6.3 Diferencias

2.7 Concepto de arrendamiento

2.7.1 El arrendamiento en materia agraria

2.7.2 El arrendamiento en materia civil

2.7.3 Diferencias

CAPÍTULO 3. MARCO JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO EN EL EJIDO

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

3.2 Ley Agraria

3.3 Ley Federal de la Reforma Agraria

3.4 Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios

3.5 Reglamento Interior de los Tribunales Agrarios

3.6 Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural

3.7 Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria

3.8 Reglamento Interior de Registro Agrario Nacional

3.9 Reglamento del Instituto de Administración y Valuación de Bienes Nacionales

CAPÍTULO 4. EL ARRENDAMIENTO COMO MEJOR OPCIÓN DE APROVECHAMIENTO DE LAS TIERRAS EJIDALES

4.1 La compraventa de tierras ejidales y las consecuencias

4.2 El cambio de régimen de las tierras ejidales

4.3 El avalúo comercial privado en las tierras ejidales

4.4 Alternativas a considerar antes de la venta de parcelas

4.5 El arrendamiento de tierras como la mejor opción de aprovechamiento de las tierras

4.6 La reforma al Reglamento Interno a la Procuraduría Agraria en materia de capacitación para celebrar contratos de arrendamiento

4.7 La conservación del patrimonio ejidal

4.8 El beneficio económico para los ejidatarios

CONCLUSIONES

FUENTES CONSULTADAS

ANEXOS

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad encontrar una solución a la pérdida del patrimonio ejidal como consecuencia de las ventas de las parcelas ejidales, para lo cual se compararon las diferentes alternativas que ofrece la Ley Agraria, dentro del presente trabajo se utilizaron los métodos de investigación: inductivo, deductivo, de síntesis y análisis; y comparativo, la investigación se enfocó al contrato de arrendamiento como la mejor alternativa por presentar muchas ventajas para los ejidatarios, permitiendo al ejido conservar su patrimonio y aprovechar de manera más eficaz las tierras con las que cuenta.

La importancia del presente trabajos es el conocimiento que se puede ofrecer de los diferentes contratos permitidos por la Ley Agraria, como poderlos llevarlos a cabo en sus tierras y comprobar los muchos beneficios que acarrear los mismos, permitiendo diversificar sus posibilidades de producción, provocando una mejora en su situación no solo económica sino social, al contribuir al desarrollo económico del país de una mejor manera.

La investigación cuenta con cuatro capítulos dentro de los cuales se encuentra información recopilada de diversas fuentes consultadas, de la misma forma permite adentrarse a los diferentes elementos que integran al ejido y como aportan cada uno a la convivencia del poblado, así mismo se plantea un panorama de la problemática y de las alternativas encontradas de acuerdo con la Ley Agraria y las diversas leyes aplicables en la materia.

El primer capítulo está dedicado a los antecedentes del ejido, las diferentes leyes agrarias dictadas a lo largo de la historia, su aplicación y su colaboración en la reforma agraria, de la misma forma la evolución del ejido y de las diferentes autoridades agrarias que participaron en el plan para consolidar al campo como una plataforma en el crecimiento del país.

En el segundo capítulo contiene un estudio sobre el marco conceptual del ejido, de sus elementos, órganos de administración y representación, la

formación y extinción del ejido; así como los diferentes contratos permitidos por la Ley Agraria y un estudio comparativo de los contratos en materia civil, de conformidad con la aplicación supletoria de la misma Ley Agraria, permitiendo diferenciar a los contratos en materia agraria.

En el tercer capítulo se integra por una revisión y estudio de las leyes de la materia agraria, empezando por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos mismo que resguarda el derecho de los ejidos y comunidades, así como de la clase campesina en general, continuando por cada una de las leyes que refieren al tema a tratar y terminando con la revisión de los diversos reglamentos de las instituciones que se encargan de regular y aplicar la Ley de la materia.

El último de los capítulos entra de manera directa a la problemática, a la aplicación de la Ley Agraria, las inconsistencias encontradas y las posibles soluciones con las que cuenta el ejidatario para poder hacerle frente, un estudio del arrendamiento en materia agraria, una comparativa con la compraventa de tierras ejidales y los diferentes contratos permitidos por la Ley Agraria, los beneficios obtenidos y comprobados, la propuesta hecha respecto a una mejor manera de informar a los ejidatarios de los diferentes contratos y la manera correcta de llevarlos a cabo, así como las consecuencias de cada de ellos.

El trabajo realizado refiere a la problemática de los ejidos y la pérdida de su patrimonio por el desconocimiento de los ejidatarios a los diferentes contratos permitidos por la Ley Agraria, las diversas alternativas encontradas y la propuesta de una mejor información respecto de los mismos, su correcto manejo, los beneficios que se pueden obtener al optar por el arrendamiento de las parcelas ejidales.

CAPÍTULO I. ANTECEDENTES DEL EJIDO

Dentro del presente capítulo se presenta un breve recorrido por las leyes más importantes dictadas en México dentro de la materia agraria, para descubrir la evolución en cada una de las distintas épocas y como respondieron cada una de estas a las necesidades de la sociedad campesina, partiendo de la lucha campesina y trasladándose a figuras como los ejidos. Haciendo referencia a las leyes agrarias que sentaron las bases para la consolidación de una justa distribución de la tierra.

1.1 Ley Agraria del 6 de enero de 1915

La lucha revolucionaria en México tenía como base muchos problemas sociales, dentro de ellos aparecían: las de vida de los campesinos, las largas jornadas de trabajo y un bajo sueldo, además del despojo de las tierras sufrido por muchas de las comunidades indígenas, reduciendo su patrimonio y haciendo de sus condiciones de vida más deplorables.

Con todo eso los campesinos se vieron motivados para participar en la Revolución de 1910, dando lugar a una transformación en todos los ámbitos del país, iniciando con la política y continuando con las condiciones de los trabajadores y campesinos, siendo éstos últimos los que más contribuyeron a la causa con muchos hombres y mujeres que encontraban la respuesta a su problemática en el plan de Ayala promulgado por Emiliano Zapata de 1911. Una vez que la lucha armada conseguía grandes triunfos y con la llegada al poder de Francisco I. Madero y su posterior muerte se inicia una nueva etapa que daría como resultado la promulgación de la Ley Agraria del 6 de Enero de 1915, la primera ley estrictamente agraria, teniendo un objetivo primordial; encontrar la solución al problema de la justa distribución de la tierra.

Fue en el estado de Veracruz donde Venustiano Carranza encargó al licenciado Luis Cabrera redactar la ley del 6 de enero de 1915, respetando el compromiso contraído en la Convención de Aguascalientes, causa que motivó la lucha de miles de campesinos que entregaron la vida en batalla,

convirtiéndose en un gran logro para el campo mexicano y trazando un nuevo rumbo para la clase campesina.

Dentro de esta Ley se encuentran algunos elementos de la plataforma del Plan de Ayala de Zapata, dando un nuevo rumbo para el campo en México, encontrando un gran recibimiento entre las clases obreras y campesinas aún y cuando la misma tenía algunas cuestiones que corregir, como el reparto de las tierras, los procedimientos para la repartición y la delimitación de las unidades de dotación entre otras.

De esta forma encontramos que la ley se concretó a realizar una distribución de la tierra de conformidad con cuatro puntos primordiales; primero, desconocer las enajenaciones de las tierras pertenecientes a las comunidades hechas por los estados y por la federación; segundo, declarar nulos los apeos y deslindes llevados a cabo por compañías deslindadoras contratadas por autoridades federales, estatales o terratenientes; tercero que se les dotara de terreno suficiente y restituyera a los dueños antiguos de las tierras; cuarto y último, la creación de la Comisión Nacional Agraria y las Comisiones Locales Agrarias así como los Comités Ejecutivos Estatales autoridades que se encargarían de resolver los problemas agrarios.¹

Dicha ley se complementó con acuerdos y circulares mismos que provocaron la complejidad de su encargo, de tal forma la Ley del 6 de enero de 1915 fue la primera en su tipo misma que tenía como objetivo cambiar las condiciones del campesinado en el país, muchas deficiencias acompañaron a esta ley puesto que solo obedecía a un corriente del movimiento revolucionario: la de Venustiano Carranza el cual intentó remediar la problemática con dichas circulares como lo menciona el maestro Duran Alcántara:

“Con el objetivo de institucionalizar su proyecto agrario, las fuerzas carrancistas establecieron ordenamientos que reglamentaban lo estipulado en

¹ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, El Derecho Agrario en México, décimo novena edición, Porrúa, México, 2010, pp.272, 273.

la ley de 6 de enero, mientras tanto, la lucha revolucionaria continuaba su paso inexorable, para el discurso jurídico hegemónico, estos documentos comprenden la única coodificación (sic) agraria de la época, lo que desde luego denota el carácter excluyente frente a las demás corrientes en pugna.”²

De tal forma como se menciona anteriormente encontramos que se dictaron circulares para corregir y complementar lo estipulado por la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, y no estamos de acuerdo con el criterio del maestro ya que la Ley no fue ningún tipo de Código, pero estamos de acuerdo respeto a una clara tendencia sobre los ideales de Carranza excluyendo a los demás jefes revolucionarios.

Sin embargo podemos rescatar que la Ley Agraria del 6 Enero de 1915 fue la pionera y punta de lanza en la Reforma Agraria y dando pie a una diferente forma de distribución de la tierra lo que significó mucho en la creación de un nuevo Derecho en México el cual era dirigido al campo, sus trabajadores y habitantes al respecto la maestra Martha Chávez Padrón emite un comentario al mencionar lo siguiente:

“Lo importante del Decreto del 6 de enero de 1915 es que al triunfar Venustiano Carranza fue la primera Ley Agraria del país, punto inicial de la Reforma Agraria y realidad concreta para el campesinado de México que había luchado por obtener un pedazo de tierra que trabajar y del cual vivir.”³

Retomando la cita anterior lo relevante de la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, fue trazar un camino diferente hacia mejores condiciones del campo y de sus campesinos, permitiendo una futura Reforma Agraria, contribuyendo en el avance de la repartición de la tierra, con la creación del ejido y el reconocimiento a las comunidades respetando su importancia y contribución al país.

² DURAN ALCÁNTARA, Carlos Humberto, El Derecho Agrario y el Problema Agrario de México, Porrúa, México, 2002, p. 205.

³ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. cit.*, p. 217.

1.2 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917

En la creación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, se congregaron un gran número de intelectuales aportando con sus ideas una sólida base en la creación del documento más importante del país, mismo que se encargaría de la transformación de México, con la finalidad de mejorar las condiciones de todos los mexicanos, en especial lo menos favorecidos: obreros y campesinos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos del año de 1917, plasmó las ideas de reconstrucción y reestructuración de país, concentrando muchas de las corrientes de la época por lo cual el constituyente encontró la mejor propuesta conjuntando todas ellas, con el objetivo de mejorar la forma de distribución de la tierra y beneficiando a los campesinos que durante mucho tiempo fueron privados de este derecho.

Con las diferentes corrientes en pugna dentro del poder constituyente se encontró un punto de unión referente a la tenencia de la tierra, la redistribución de la misma y la postura que adoptaría el Estado sobre el tema, la Constitución dio como resultado un nuevo derecho social reconocido y protegido por la misma, aplaudido no solo por la sociedad mexicana sino por algunas otras naciones.

El artículo 27 contenía todos los elementos importantes, determinantes y culminantes en la creación de un nuevo Estado que reconocía el derecho de los pobladores a adquirir una propiedad para poder mejorar sus condiciones de vida, sustentando un beneficio social, corrigiendo así lo establecido en la Ley del 6 de enero de 1915, de la misma forma manejó diferentes asuntos y no solo a la cuestión agraria del país, haciendo de este uno de los artículos más importantes dentro de la Carta Magna, en los cuales se encontró descrita la propiedad originaria de la Nación, el derecho de transmitir el dominio de ella y crear la propiedad privada además de las modalidades que esta adoptaría para generar un beneficio social a pobladores desprotegidos.

Como lo describe la maestra Martha Chávez Padrón se retomaba un derecho antiguo y nativo de México el derecho de social, y de esta forma se consagra en nuestra Constitución permitiendo así encontrarnos con una nueva rama del derecho basado en la petición campesina de una justa distribución de la tierra y la culminación de una época llena de abusos por parte de una minoría sin un compromiso hacia la mayoría, solo buscando el beneficio propio.

En el primer párrafo del artículo 27 Constitucional, se establecía la propiedad originaria de la nación y el derecho a transmitir el dominio a los particulares constituyendo la propiedad privada, en su segundo párrafo se establecía la figura de la expropiación, la cual tendría que ser por causa de utilidad pública y mediante indemnización, entendiendo a la utilidad pública en ese momento como el beneficiar a los campesinos que necesitaban tierra.

En su tercer párrafo señaló las bases para un justa distribución de la riqueza imponiendo las modalidades a la propiedad privada requeridas en ese momento, al igual mencionaba el fraccionamiento de los latifundios, la creación de la pequeña propiedad, la creación de nuevos centros de población agrícola, es decir, el surgimiento de los ejidos, considerando esto como la utilidad pública, dentro de estos párrafos se encontraban los objetivos buscados por los campesinos como lo menciona el maestro Lucio Mendieta y Núñez:

“... El artículo 27 contiene cuatro nuevas direcciones:

- 1° Acción constantes del estado para regular el aprovechamiento y la distribución de la propiedad y para imponer a esta las modalidades que dicte el interés público.
- 2° Dotación de la tierra a los núcleos de población necesitados.
- 3° Limitación de la propiedad y fraccionamiento de latifundios.
- 4° Protección y desarrollo de la pequeña propiedad.”⁴

⁴ MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Problema Agrario de México y la Ley Federal de la Reforma Agraria, décimo cuarta edición, Porrúa, México, 1977, p. 194.

De lo anterior coincidimos con el maestro ya que en el artículo 27 se encontraba acciones no solo a repartir la tierra, sino para una mejor forma de aprovechamiento, distribución, protección y limitación de las tierras, para ser explotada y generar riqueza para todos los mexicanos de una forma adecuada y responsable.

El constituyente estableció en su tercer párrafo a la Nación como única propietaria de todos los recursos naturales incluyendo los minerales y los hidrocarburos; de la misma forma en su párrafo cuarto menciona la propiedad del agua dentro del territorio nacional y las aguas de los mares que el derecho internacional reconozca, y en la última parte, prohíbe el acaparamiento del agua indispensable para la actividad agrícola, estableciendo esto como de utilidad pública.

El párrafo quinto regula el derecho del Nación sobre los recursos naturales y aguas al hacerlo imprescriptible e inalienable, de la misma forma establece que la nación podrá otorgar concesiones a los particulares o sociedades comerciales o civiles establecidos conforme a las leyes mexicanas, sobre los recursos siempre y cuando los concesionarios cumplieran con la generación de trabajo y los requisitos que la ley estableciera para la generación de empleos a la población.

En este mismo artículo menciona los requisitos para poder adquirir la propiedad de tierras fuese por mexicanos o extranjeros, las sociedades religiosas, bancos, instituciones de caridad y sociedades comerciales; de la misma forma establece que la Federación y los Estados determinarían el interés público, la indemnización que se debería cubrir por la expropiación de las tierras.

Además de que refería a lo acordado con anterioridad en la Ley del 6 de enero de 1915, además de las circulares dictadas, todo en cuanto al desconocimiento de apeos y deslindes realizados; conforme a esto se determinaba como se haría el fraccionamiento de las grandes propiedades y la

facultad de las entidades federativas para determinar la extensión máxima de tierra de la que podía ser dueño un solo hombre.

El artículo 27 fue extenso y se enfocó al fraccionamiento de las grandes extensiones de tierra, la dotación, restitución y salvaguardar los recursos naturales que durante mucho tiempo estuvieron en las manos de los terratenientes y extranjeros que saqueaban el país, a decir de la doctora Martha Chávez Padrón se recuperó la tierra que pertenecía a la nación.

De los muchos logros conseguidos con la promulgación de la Constitución de 1917 y en particular del artículo 27, el más importante fue la creación de los ejidos, respuesta a la petición campesina, respecto de tierra para trabajar, el artículo 27 fue imperfecto, por lo cual se realizaron algunas reformas para poder responder a la evolución del país.

1.3 Ley de ejidos de 1920

Después de la promulgación del artículo 27 constitucional, donde se establecía las bases y lineamientos fundamentales para una reestructuración en el ámbito agrario, lo cual no podía llevarse a la práctica tan solo con las buenas intenciones de los legisladores, por esto se promulgaron diferentes leyes reglamentarias que permitieran llevar a cabo tan gran encomienda.

La Ley de Ejidos de 1920 fue la primera ley reglamentaria del artículo 27 constitucional de 1917, a decir del maestro Lucio Mendieta Núñez fue una codificación ordenada de las principales circulares expedidas por la Comisión Nacional Agraria, por contener disposiciones complementarias a la Ley del 6 de enero de 1915 y del artículo 27 Constitucional, respetamos la aportación del maestro pero no coincidimos con la idea de la codificación, ya que esta ley incluyó nuevos conceptos y complementó algunos otros, además de dedicar una parte a la repartición de tierras haciendo una clara diferencia entre la dotación y restitución.⁵

⁵ Vid. MENDIETA Y NÚÑEZ, Lucio, *Op. Cit.* p. 203

Está ley constaba de 42 artículos y nueve transitorios, estableciéndose el derecho de los pueblos, las ranherías, las congregaciones, las comunidades y ejidos a obtener tierras por dotación o restitución; de la misma forma en su artículo 13 mencionaba que la tierra dotada a los pueblos se denominaría ejido, dentro del mismo artículo por primera vez se pretendió establecer la extensión de los mismos.

Lo anterior a decir del maestro Mendieta y Núñez se hizo de manera vaga e irresponsable por establecer el mínimo de tierras de una dotación sería tal que pudiera producir a cada jefe de familia una utilidad diaria equivalente al duplo del jornal en la localidad, a decir de la mayoría de los tratadistas fue un tanto erróneo, por tomar como base el pago de jornal ya que como es hasta el día de hoy es una cantidad insuficiente como lo refiere el propio maestro:

“La elasticidad de este precepto favoreció a la irregular aplicación de la ley, pues aún en el caso en concreto de la extensión mínima, la base que se tomaba, o sea el salario, resultaba inestable. No se tomaba en cuenta, además, el hecho de que en México se han pagado siempre, en la agricultura, jornales bajísimos de tal forma que el duplo ni siquiera podía satisfacer las necesidades del trabajador del campo y de su familia.”⁶

Respecto de lo anterior es una verdad que el campo siempre ha tenido los salarios más bajos de todos los oficios existentes en el caso concreto de México, como consecuencia provocó condiciones de pobreza a los trabajadores del campo, por lo cual tomar como base para la dotación el salario del jornal campesino era insuficiente para acabar con el problema de los campesinos.

Otro problema fue la solicitud de dotación, por los requisitos que deberían de acompañarla un tanto innecesario como: precios de artículos de consumo, salarios de la región y artículos necesarios para la vida, haciendo los procedimientos complejos y tardados para la mayoría de los campesinos. En esta ley se dio continuidad a las Comisión Nacional Agraria, a las Comisiones

⁶*Ibidem*, p. 205.

Agrarias Estatales y a los Comités Particulares Ejecutivo creados en la Ley Agraria del 6 de enero de 1915 para hacer frente a los problemas del campo, los procedimientos de restitución y dotación son descritos por la doctora Martha Chávez Padrón de la siguiente manera:

En cuanto al procedimiento, el artículo 34 distinguió las instancias de restitución, de la dotación; en la primera la substanciación del expediente se hacía ante autoridades agrarias, presentándose la solicitud ante el Gobernador, acompañando los documentos en que se fundara el Derecho (frac XVI), solicitud que se transcribía a la Comisión Local Agraria, la cual notificaba a los presuntos afectados (frac. XV y XVI) y había un plazo de cuatro meses para presentar pruebas y substanciar el expediente; pero aquí se presentó una etapa de procedimientos mixtos, administrativos y judicial, pues “las modificaciones testimoniales se recibirían ante la autoridad judicial, las cuales pueden rendir informaciones en contrario, observándose para la recepción de estas informaciones las prescripciones de Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal” (frac. XVII). Luego la Comisión Local Agraria formulaba dictamen, que elevaba a la consideración de la Comisión Nacional Agraria y el Ejecutivo fallaba el asunto en definitiva. Respecto a la dotación (artículo 34), la solicitud también se presentaba ante el gobernador (frac. I), quien la transcribía a la Comisión Local Agraria; esta levantaba informes de oficio sobre los datos necesarios, y en cuatro meses debía formular dictamen sobre las conveniencias o necesidad de la dotación (fracs. II, III y IV), notificándoselo a los presuntos afectados; el expediente se turnaba a la comisión Nacional Agraria que en un mes debía a su vez formular su dictamen y el ejecutivo fallaría en definitiva (fracs. V, VI, VII y VIII del artículo 34).⁷

Los procedimientos de restitución como de dotación fueron largos, complejos y un tanto confusos para los campesinos para recuperar su patrimonio o hacerse del mismo; ya que en su mayoría no contaban con educación, por lo cual la vigencia de está no perduro y fue abrogada por el decreto del 22 de noviembre de 1921, cambiando la situación del campesinado en México.

⁷ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* pp. 327, 328.

1.4 Reglamento Agrario de abril de 1922.

El primer reglamento agrario que sustituía a la Ley de ejidos de 1920, realizando modificaciones y encausando todos los problemas de las leyes dictadas anteriormente; respetando las ideas establecidas, pero realizando innovaciones, fue dictada durante el gobierno de Álvaro Obregón, misma que al igual que sus antecesoras fue a decir de la mayoría de los tratadistas imperfecta, pero aportó mucho a la Reforma Agraria.

El reglamento respetó lo que había funcionado con las leyes anteriores, renovando algunas cuestiones que no habían funcionado en su totalidad o no respondían a la necesidad de la población, el plan de perfección implementado cometió errores como seguir imponiendo una categoría política a los que solicitaban tierra, ya que la mayoría de estos no lograba comprobar esta categoría, reduciendo las posibilidades de adquirir tierra, no logrando el cometido de la ley, como lo menciona la doctora Martha Chávez Padrón:

“Aun cuando se había visto que el sistema de determinar la capacidad jurídica de los poblados por la categoría política de los mismos, implicaba problemas, pues muchos de ellos no tenían la denominación señalada por la Ley y sí la necesidad de obtener tierras para labrarlas el reglamento continuó con este sistema intentando remediar el defecto tan sólo con adicionar a las cuatro categorías señaladas por la Ley de ejidos de 1920, otras tres categorías más.”⁸

La cita anterior es acertada puesto que imponer una categoría política para poder dotar tierra a los campesinos fue un tanto innecesario, además de existir muchas familias con necesidad de tierra para trabajar que durante mucho tiempo habían trabajado para los terratenientes y no podían comprobar la categoría política impuesta por el reglamento.

El reglamento constaba de veintiocho artículos y dos transitorios, los cuales en esencia seguían con una deficiente atención al problema agrario, los

⁸ *Íbidem*, p. 330.

procedimientos se acortaron, pero las categorías impuestas eran difíciles de acreditar, lo que se hacía un obstáculo difícil de superar, siendo una de las deficiencias del mismo, pero en su conjunto aportó en demasía a la Reforma Agraria.

Dentro de los aportes que se dieron encontramos que comenzó a corregir a sus antecesoras en la extensión de los ejidos, dentro de esta se procuró hacer de una forma clara y permitiendo aplicarse en todo el territorio y no como lo habían hecho anteriormente en cada Estado, de la misma forma se le otorgó la capacidad a los mayores de 18 años permitiendo una mayor individualidad de los solicitantes, abandonando lo dispuesto en las anteriores Leyes, permitiendo a los jóvenes integrarse al campo mexicano.

Lo anterior se describía en el artículo noveno, donde se estableció que correspondía a cada jefe de familia o individuo mayor de 18 años, de tres a cinco hectáreas en los terrenos de riego o humedad; de cuatro a seis hectáreas, en los terrenos de temporal que aprovechen una precipitación pluvial anual, abundante y regular; y de seis a ocho hectáreas en los terrenos de temporal de otras clases.

De la misma forma estableció en su artículo 14 las bases para determinar la pequeña propiedad, sin llegar a una definición, pero sí permitió su identificación, al exceptuarse la dotación de tierras a las propiedades de dimensiones, como lo fueron 150 hectáreas de riego o humedad, las que no rebasen a las 250 hectáreas de temporal; y las propiedades que representaban una unidad agrícola industrial en explotación.

Lo anterior fue una innovación, la cual en muchas de las leyes antecesoras mencionaron o haciéndolo no profundizaron en este tema de gran importancia de un beneficio para todos los campesinos solicitantes de tierra, y los afectados con el fraccionamiento de sus tierras así como las autoridades encargadas de aplicar la ley, encontrando que el Reglamento atendió algunas necesidades y corrigió algunas cuestiones sobre los procedimientos, pero

seguía condicionando a la dotación a las categorías políticas, como lo menciona el maestro Raúl Lemus García :

“Efectos. El Reglamento Agrario tiende a lograr celeridad en los tramites agrarios que permitan impulsar el reparto de tierras a los pobladores con derechos; sin embargo, determina que sólo gozaran de los derechos agrarios las poblaciones que acrediten encontrarse en algunas de las categorías políticas fijadas por la Ley, lo cual perjudico a muchos núcleos de población que no tenían dicha categoría. Señala con toda precisión, la unidad de dotación y fija los límites de la propiedad inafectable.”⁹

De lo anteriormente citado podemos señalar que los procedimientos se hicieron más ágiles, pero esto no ayudo a la prontitud de la dotación de tierras, ya que las categorías impuestas por el propio reglamento no permitía la repartición de tierra de una manera rápida, no satisfaciendo las necesidades de la población campesina en ese momento.

Los procedimientos de restitución y de dotación, así como sus trámites se acortaron imponiéndoles un plazo improrrogable de cuatro meses para resolverlos, de la misma forma se establecía que dentro de los mismos se daría oportunidad a los presuntos afectados de presentar observaciones pertinentes y pruebas; los expedientes eran tramitados por las Comisiones Locales Agrarias y resueltos de forma provisional por los Gobernadores de los Estados.

El Reglamento Agrario de 1922, fue claramente superior a leyes antes decretadas, sin embargo, faltaba mucho para hacer frente a la necesidad de la clase campesina, pero fue un gran paso hacia la Reforma Agraria, y estableció las bases de la pequeña propiedad, siendo el aporte más importante encontrado dentro de este ordenamiento.

⁹ LEMUS GARCÍA, Raúl, Derecho Agrario Mexicano, séptima edición, Porrúa, México, 1991, p. 294.

1.5 Ley Reglamentaria Sobre la Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal de 1925.

Dictada durante el gobierno de Plutarco Elías Calles, obedecía a lo establecido en la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, donde se establecía la creación de una ley reglamentaria, la cual determinaría las condiciones de los terrenos devueltos o adjudicados a los pueblos; la manera y ocasión de dividirlos entre los vecinos, quienes entre tanto lo disfrutaban en común, de esta forma se pretendía realizar lo encomendado por la Ley Agraria e inicia una nueva etapa de organización dentro de los ejidos, pretendiendo hacer de estos la base para el crecimiento del país.

Esta ley constó de veinticinco artículos y cuatro transitorios, entre los cuales se repartían temas de importancia de tal forma que se establecieron tres capítulos; el primero nombrado, de las tierras ejidales y de su administración; el segundo de la repartición de tierras a los vecinos de los pueblos, y el último, disposiciones generales; manifestando en cada uno de estos temas contenido de suma importancia en la organización del ejido.

Como su nombre lo anuncia, esta ley pretendía hacer un repartimiento de las tierras que se les habían otorgado o restituido a los pueblos, estableciendo un nuevo procedimiento para dicha repartición, la cual se hacía por medio de adjudicaciones como lo marcaba en su artículo 12, donde se describía, que dentro de los cuatro meses al otorgamiento de la posesión provisional o definitiva, los comisariados ejidales deberían presentar un proyecto de división, adjudicación y administración de las tierras ejidales. Lo anterior se debía sujetar a las bases siguientes como lo menciona el maestro Raúl Lemus García:

“...a) separación del fondo legal de las tierras de cultivo y de los montes y pastos; b) división en parcelas de las tierras de cultivo y adjudicación a los ejidatarios inscritos con tal carácter en el padrón definitivo; c) manera de administrar los pastos, montes y aguas que se conserven en común; d) exclusión de los ejidatarios que tengan lotes con una extensión igual o mayor

que la parcela agrícola, y e) reseña de número de parcelas que señale el reglamento destinado a escuela de niños o de educación agrícola...”¹⁰

Lo antes citado permite la comprensión del procedimiento que se debía seguir para poder adjudicar las tierras a cada uno de los integrantes del ejido, la división de las tierras del propio ejido y la constitución de cada una de sus partes, como lo fueron el fundo legal, los montes y pastos, parcelas de cultivo y las parcelas para las escuelas.

Así mismo esta ley establecía figuras para la protección del patrimonio ejidal, en su artículo segundo aparecía la propiedad comunal de los bosques y aguas, al igual las tierras dotadas o restituidas mediante resolución provisional o definitiva, en relación al artículo décimo primero, con la negativa de realizar actividades como, ceder, traspasar, arrendar, hipotecar o enajenar en todo o en parte las tierras.

De la misma forma en su artículo décimo cuarto, se desprendía que como consecuencia de la división se tendría un acta de reparto la cual a su vez serviría como título de la parcela adjudicada, y para tener mayor certeza de lo establecido en los artículos, se crearía una de las instituciones más importantes para el Derecho Agrario en nuestro país, el Registro Agrario Nacional que se encargaría de llevar el control y registro de las divisiones.

Con una nueva forma de organizar el ejido y de proteger las tierras, se implementaron diferentes medios de respaldo para la encomienda, como la capacidad de heredar los derechos de los ejidatarios a los hijos, pasando a ser los jefes de familia y adquiriendo la responsabilidad de trabajar la tierra o de lo contrario perder su derecho sobre ella como lo establecía el artículo décimo sexto donde mencionaba que por falta de cultivo durante más de un año se perdería los derechos sobre la parcela adjudicada.

De conformidad con lo anterior se pretendía que las tierras indivisibles o parceladas fuese imprescriptible, inalienable, inembargable y de la misma forma

¹⁰ *Íbidem*, p. 295.

se creó una figura representativa del ejido; el Comisariado Ejidal, los cuales sustituirían a los Comités Particulares Administración; los que harían las funciones de los Comités y ampliaba las funciones, pues no solo eran administradores del ejido sino mandatarios del mismo.

Una ley ambiciosa que impulso al Comisariado Ejidal como formando parte importante de la organización del ejido, un gran acierto en este intento de dirigir el rumbo del campo mexicano, y de esta forma nos vemos apoyados con la siguiente cita:

“c) Efecto. Lo importante de este primer intento es que: se estableció la naturaleza inalienable, imprescriptible, inembargable e inajenable de las tierras ejidales, indivisas o parceladas; que creó a los Comisariados que sustituirían a los Comités Particulares Administrativos, no solo para que administraran los ejidos, sino para que los representaran como apoderado legal; señaló los diferentes destinos que tendrían los bienes ejidales y, en consecuencia, como se repartirían las tierras.”¹¹

Como se menciona en la cita anterior de la doctora Martha Chávez Padrón la gran aportación de esta ley fue proteger el patrimonio del ejido haciendo de este imprescriptible, inalienable e inembargable, así como la creación de los comisariados ejidales que posteriormente se convertirían en una de las figuras más importantes en la organización de los ejidos y representación de los ejidos.

De esta forma esta Ley propuso una nueva forma de organización del ejido no solo en los órganos de administración de este, sino también a las tierras que les pertenecían, ya fuesen individuales o de propiedad comunal, al dividir las mismas y destinar el uso de cada una de ellas, de tal forma que fuesen aprovechadas lo mejor posible e imponiendo el estatus de inalienables, inembargables e imprescriptibles.

¹¹ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* pp. 365 y 366.

1.6 Ley de Dotaciones y Restitución de Tierras y Aguas de 1927

Así como las leyes anteriores está pretendía dar una solución lo mejor posible a la problemática del campo en cuanto a la dotación y restitución de tierras, y una mayor certeza sobre éstas, y que de ninguna manera los campesinos se vieran en una situación como había sucedido anteriormente en México, de esta forma nació la Ley Bassols conocida así en honor a su creador el Licenciado Narciso Bassols, respetando sus ideales e implementando un nuevo método, realizó una ley más ordenada, una nueva forma de Ley Agraria completa, ordenada y con un carácter más formal.

De esta forma se dio un paso gigantesco hacia la anhelada y tan necesaria Reforma Agraria, ya que esta ley no solo fue ordenada en cuanto a su contenido sino respecto a la aplicación de la misma, lo cual dio pie a un mejor resultado en la entrega de tierras; integrada por artículos más explícitos, menos confusos, dentro de su estructura más formal, permitiendo una notable diferenciación de los procedimientos de dotación y restitución, como se menciona a continuación:

“Algo fundamentalmente importante es la separación que fue haciendo entre las acciones dotatorias y la restitutoria que implico una diferenciación entre la naturaleza jurídica del ejido y la de la comunidad; una de tipo mestizo, otra indígena, el ejido tendría un censo ejidal modificable, la comunidad un censo general de población estable.”¹²

Es de hacerse notar como lo refiere la cita anterior la separación de los procedimientos no solo atendía a la diferencia entre los diferentes procedimientos sino también a los diferentes sujetos que ejercitaban las acciones, como la restitución para las comunidades indígenas y la dotación para los campesinos trabajadores de los grandes terratenientes.

Esta ley desde el artículo primero hacia un cambio en cuanto a la calidad de las personas para la dotación de tierras, abandonando la categoría política

¹² *Íbidem*, p. 337.

implementada por sus antecesoras y que había causado una problemática por la dificultad para comprobar dicha categoría, expresando; todo poblado que careciera de tierras o de aguas suficientes tenía derecho a que se les dotara de estos recursos cumpliendo con los requisitos de la ley facilitando a los campesinos poder ejercer la acción dotatoria.

Dentro de su artículo tercero encontramos la acción restitutoria al describir que cualquier población privada de sus tierras, bosques o aguas, tenía derecho a la restitución de las mismas mediante los procedimientos correspondientes, iniciando así con la separación de las acciones de restitución y dotación permitiendo a los pobladores conocer el tipo de acción deberían de implementar ya fuese para recuperar o para la dotación.

Los requisitos del censo agrario, eran los requisitos individuales para ser sujeto de derechos ejidales, es decir, poder adquirir tierras; su artículo 97 determinó que estos fueran: ser mexicanos, varones mayores de 18 años; o mujeres solteras o viudas que sostengan familia; ser agricultor o jornaleros o tener alguna ocupación relacionada de modo directo con las explotaciones agrícolas y no tener bienes de cualquier clase, cuyo valor total llegue, apreciado comercialmente a mil pesos.

En su contenido la ley permitió definir por primera vez la pequeña propiedad al establecer en su artículo 105 la excepción de afectación ejidal, para todos los efectos derivados de la dotación a las propiedades o superficies que no excedieran de 150 hectáreas de cualquier calidad; las que no excedieran de 2000 hectáreas que fueran de agostadero y la cría de ganado.

De la misma forma se determinó la extensión de las tierras que se concederían en dotación por concepto de parcela a cada individuo serían las siguientes:

“Artículo 99...

De 2 a 3 hectáreas en tierras de riego de primera calidad

De 2 1/2 a 4 hectáreas de tierras de riego de segunda calidad;

De 3 a 4 hectáreas en terrenos de medio riego;
De 2 a 3 hectáreas en tierra de humedad;
De 3 1/2 a 5 hectáreas en tierras de temporal de primera;
De 5 a 7 hectáreas en tierras de temporal de segunda; y
De 7 a 9 hectáreas en tierras de temporal de tercera.”¹³

El contenido de la ley permitió una mejor certeza en cuanto a los procedimientos ya que se convertían en un juicio administrativo permitiendo así establecer una resolución donde los presuntos afectados tenían la oportunidad de presentar pruebas en su favor, dando lugar al respeto del precepto constitucional del debido procedimiento, traduciendo en menos amparos interpuestos por los presuntos afectados, un paso más a la resolución de los conflictos agrarios.

Su artículo cuarto pronunció a seis autoridades ordenadas de manera jerárquica: el Presidente de la República; la Comisión Nacional Agraria; los Gobernadores de los Estados; las Comisiones Locales Agrarias; las Delegaciones de la Comisión Nacional en los Estados; y los Comités Particulares Ejecutivos. Mismos que intervendrían en los procedimientos de tramitación, resolución y ejecución de los expedientes de dotación o restitución.

1.7 Ley de Dotaciones y Restitución de Tierras y Aguas de 1929

La Ley de Dotaciones y Restituciones de 1929, fue una compilación de las leyes anteriormente dictadas recogiendo algunos conceptos innovadores, mas sin embargo casi en su totalidad respeto la Ley Bassols; promulgada durante gobierno de Emilio Portes Gil, la misma permitió un mayor avance hacia la Reforma Agraria.

Entre los aspectos que cambiaron dentro de esta ley fue la disminución de las notificaciones para los presuntos afectados permitiendo así agilizar los procedimientos haciendo de estos más cortos y menos desgastantes para los

¹³ FABILA Manuel. Cinco siglos de legislación agraria (1493 – 1940) tomo primero, SRA – CEHAM, México, 1981, p.462.

solicitantes, por demasía las notificaciones mismas que eran innecesarias para solventar el juicio administrativo agrario.

Lo rescatable de esta ley fue la transformación de los procedimientos de restitución y dotación en un juicio administrativo seguido ante Autoridades Agrarias, permitiendo así tener mayor certeza de las resoluciones dictadas, beneficiando a los miles de campesinos que pretendían obtener tierras; dentro del artículo 18, encontramos la clasificación de las tierras y una definición de las mismas, estableciendo lo siguiente:

- I.- Tierras de riego o humedad o sean las que dispongan de agua suficiente para los cultivos propios de la región.
- II.- Tierras de temporal de primera clase o sean las tierras que francas que aprovechen una precipitación pluvial anual suficiente para los cultivos y con una capa de espesor no menor a treinta centímetros.
- III.- Tierras de temporal de segunda calidad o sean las que carezcan de alguna de las características anteriores.
- IV.- Tierras de agostadero o monte bajo susceptibles de labrarse que al ponerse en cultivo reúnan las condiciones de las tierras deficiencias en los incisos 23.
- V.- Tierras de agostadero que no puedan dedicarse más que a la cría de ganado.
- VI.- Terrenos de monte alto susceptibles de explotación de madera para fines industriales.
- VII.- Terrenos áridos o cerriles.”¹⁴

En cuanto a la dotación individual el artículo 17 que cada individuo tendría derecho a recibir de 3 a 5 hectáreas en tierra de riego o humedad; de 4 a 6 hectáreas en tierras de temporal de primera; de 6 a 10 hectáreas en tierras de temporal de segunda; de 8 a 12 hectáreas en tierras de agostadero o monte bajo; 24 hectáreas en tierras de agostadero para cría de ganado; de 5 a 10 en tierras de monte alto; y hasta 48 hectáreas en terrenos áridos o cerriles, demostrando que la calidad de la tierra contaba mucho para la dotación.

Esta ley solo se dedicó a perfeccionar los procedimientos de restitución y dotación separando cada uno de ellos, estableciendo para cada uno de estos un procedimiento diferente; se integró la reducción de los términos de los

¹⁴ *Íbidem*, p 514.

mismos, sin dejar de respetarse el debido procedimiento establecido en la Carta Magna de nuestro país.

En lo que respecta a la transformación del Derecho Agrario esta ley contribuyó indirectamente permitiendo durante su vigencia se promulgarán leyes que en su conjunto dieron oportunidades a los campesinos de acceder a créditos para producir la tierra, permitir asociarse y obtener maquinaria para trabajar la tierra y desempeñar su trabajo de mejor manera.

De esta forma los alcances de la ley fueron pocos, pero significativos, dando una nueva perspectiva del cambio, no con la rapidez que se pretendía, sin embargo si con un paso firme y continuo, a diferencia de épocas anteriores cuando se daban retrocesos en el campo mexicano afectando a la población provocando desesperanza, decepción y enojo.

1.8 Decreto del 23 de diciembre de 1931

El decreto del 23 de diciembre de 1931, dictado para contribuir a la Reforma Agraria, que en esencia pretendía privar del derecho de amparo a los presuntos afectados por las acciones dotatorias o restitutorias, mismo que había sido ocupando de manera indiscriminada en razón de la mezquindad de los grandes terratenientes a quienes solo les interesaba conservar sus privilegios.

El juicio de amparo interpuesto por los dueños afectados encontraba sustento muchas veces en omisiones de parte de la Autoridad Agraria, o en defecto en los procedimientos llevados ante las mismas, la Ley de Restituciones y Dotaciones de 1927 se intentó remediar el problema; con la integración de expedientes a manera de juicio permitiendo a los presuntos afectados intervenir en el procedimiento haciendo las observaciones pertinentes, lo que no resolvió el problema.

Lo implementado en la Ley de Restituciones y Dotaciones de 1927 y posteriormente en la del año 1929, no fue suficiente para dejar de promover

amparos contra las resoluciones dictadas en los procedimientos agrarios, que en muchas de las ocasiones éstos se resolvieron en favor de los propietarios, provocando disgusto en la población campesina teniendo que regresar las tierras dotadas provisionalmente.

La Suprema Corte de Justicia de Nación, intentó detener la ambición de los terratenientes quienes no solo detenían el reparto de las tierras, sino que volvían a tenerlas en sus manos; realizando una de las más grandes y controvertidas estrategias, privando del derecho de amparo a los presuntos afectados modificando el artículo 10 de la Ley Agraria del 6 de enero de 1915.

Lo anterior se realizó con el decreto del 23 de diciembre de 1931, el cual privó del derecho de ampararse contra las resoluciones agrarias, como hace referencia la Doctora Martha Chávez Padrón:

“...el Decreto del 23 de diciembre de 1931 que modificó el artículo 10 de la Ley del 6 de enero de 1915 en los siguientes términos: los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejidos o aguas, que se hubiesen dictados en favor de los pueblos, o que lo futuro se dictaran, no tendrían ningún derecho ni recurso legal ordinario ni extraordinario de amparo. Los afectados con dotación tendrán solamente el derecho a acudir a al Gobierno Federal para que se les pagará la indemnización correspondiente.”¹⁵

Si bien de lo anterior encontramos que los afectados por las acciones de dotación no tenían ningún recurso legal contra las resoluciones dictadas por las autoridades agrarias también encontramos el derecho a una indemnización pretendiendo cubrir la pérdida de las tierras. La Ley Agraria del 6 de enero de 1915 había sido elevada a rango constitucional al integrarse en el artículo 27 de la Carta Magna, con lo cual el decreto de 1931, tenía que integrarse a la Constitución, reformando así el artículo 27 e integrar el controvertido decreto.

De esta forma no solo se privó del derecho a ampararse a los afectados, sino se dio oportunidad a la repartición de tierras, dejando atrás el atraso en la

¹⁵ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* p. 344.

repartición por los amparos promovidos, dando lugar a una de las etapas más productivas en la Reforma Agraria, convirtiendo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación un aliado importante en la causa campesina.

1.9 Código Agrario de 1934

En la necesidad de unificar las leyes dictadas hasta antes de 1934, se implementó el sistema de codificación, expedido en el final del mandato de Abelardo L. Rodríguez, surgiendo así el primer Código Agrario Mexicano, siendo la respuesta a la problemática en la aplicación de las leyes agrarias de los años anteriores y un nuevo avance en la pugna por el cambio de las condiciones de los campesinos.

El Código Agrario fue integrado en 178 artículos y siete transitorios, los cuales se dividieron para mejor comprensión en diez títulos específicos, iniciando con las disposiciones preliminares su capítulo titulado, de las autoridades agrarias; en donde el artículo primero describe a las autoridades que intervendrían en los procedimientos agrarios, siendo estas: el Presidente de la República, el Departamento Agrario, los Gobernadores, las Comisiones Agrarias Mixtas, los Comités Ejecutivos Agrarios y los Comisariados Ejidales.¹⁶

Dentro del mismo capítulo, se establecía en el artículo 3° que el Departamento Agrario sería el encargado de aplicar el Código Agrario, mismo que dependería del Presidente de la República, integrado por una Delegación en cada Estado, el Registro Agrario Nacional y Oficinas de Tierras, de Aguas, de Fraccionamiento y las demás dependencias que fuesen necesarias, las cuales no serían especificadas con claridad, en los artículos subsecuentes se describían las demás autoridades así como las atribuciones de cada una de ellas.

El título segundo iniciaba con el capítulo nombrado disposiciones comunes a las restituciones y dotaciones de tierra y aguas, en donde aparecía la palabra núcleos de población tanto en la acción de restitución como en la de

¹⁶ *Ibidem*. P.347.

dotación, así mismo se pretendía dar pie a la suplencia dentro de los procedimientos y una doble acción, ya que el artículo 23 en su segunda parte mencionaba que si la solicitud fuere poco explícita sobre la acción que se intentara, el expediente se tramitaría en la vía de dotación, y de la misma forma el artículo 24 afirmaba que la solicitud de restitución se iniciaría por esa vía pero al mismo tiempo se seguiría de oficio el procedimiento dotatorio.

En el capítulo segundo llevaba por nombre, de las restituciones de tierras y aguas, donde se establecía el procedimiento de la acción restitutoria, respetando la separación establecida con anterioridad al procedimiento de dotación de tierras, haciendo de este un juicio llevado ante Autoridades Agrarias como lo habían hecho las Leyes anteriores.

El título tercero en su primer capítulo, disposiciones generales en materia de dotación, disponía el procedimiento a seguir para la acción dotatoria, su artículo 34 establecía que todas las fincas cuyos linderos sean tocados por un radio de 7 kilómetros, a partir del lugar habitado más importante al núcleo de población solicitante, serían afectables; dando pie a que muchos oportunistas se establecieran en los linderos de tierras que entraban dentro de la superficie de afectación.

En el capítulo segundo titulado de las capacidades en materia de dotaciones, solo hacía mención de las restricciones para poder ejercitar la acción dotatoria; el capítulo tercero, de los sujetos de derechos agrarios, establecía en el artículo 44, los requisitos para poder recibir una parcela individual por vía de dotación, siendo los siguientes: ser mexicano mayor de 16 años soltero o casado de cualquier edad, mujer soltera o viuda con familia a cargo; tener residencia en el poblado solicitante de 6 meses anteriores al censo, tener como ocupación la explotación de la tierra; no poseer terrenos ni capital industrial o comercial.

El capítulo cuarto titulado del monto y calidad de las dotaciones, su artículo 47 describió que las parcelas individuales serían: de 4 hectáreas en

tierras de riego, consideradas de riego las tierras tuvieran agua suficiente o las que recibieran la humedad necesaria; y de 8 hectáreas en tierras de temporal donde no se tenía las condiciones de las tierras de riego.

En su capítulo quinto denominado de la pequeña propiedad y de las propiedades, obras y cultivos inafectables; se desprendía que las tierras inafectables serian aquellas que tuviesen: 150 hectáreas en tierras de riego, 300 en las tierras de temporal, y estas se podrían reducir hasta 100 y 200 respectivamente si en un radio de 7 kilómetros no había tierras para dotar a los núcleos de población; también se encontraban que algunas tierras de cultivos específicos serian protegidas, como caña de azúcar, con la superficie suficiente, las de plátano, café, cacao y árboles frutales con 300 hectáreas y 500 hectáreas en tierras de reforestación y tierras de escuelas de agricultura.

De lo anterior se encuentra la protección a los productores que en verdad trabajaban el campo y contribuían a la economía de México, y de la misma forma se encontraba un claro defecto en la Ley en su artículo 51, al establecer que si en un radio de 7 kilómetros no existía tierra para dotar la pequeña propiedad podría ser afectada reduciéndola hasta 100 hectáreas en tierras de riego y 200 en las de temporal lo que producía un problema en relación con el artículo 21 como hace referencia la Doctora Martha Chávez Padrón.

“...Respecto de la capacidad jurídica colectiva para obtener tierras por dotación al principio sólo se dijo en el artículo 21 que se reconocería siempre que la existencia del poblado se (sic) anterior a la fecha de la solicitud correspondiente, declaración que permitió la formación de poblados repentinamente en los alrededores de las fincas con sembradíos de frutales, magueyes, etc., promovidos por personas poco escrupulosas que utilizaron este defecto de la Legislación Agraria para perjudicar y provocar críticas a la Reforma Agraria pero satisfaciendo intereses personales de manera transitoria

porque usufructuada una finca, levantaban la cuadrilla volante y se iban a asentar dentro del radio de afectación de otra finca.”¹⁷

Lo mencionado por la doctora referente a la existencia de oportunistas que aprovechaban la laguna de la ley, reflejaba el caos existente no solo por parte de los terratenientes para no perder los privilegios sino también gente que a sabiendas de las fallas causaban más conflicto para las autoridades al resolver estos problemas.

El título cuarto, del procedimiento de dotación, estaba dividido en cuatro capítulos los que llevaban por nombres, de la tramitación en las Comisiones Agrarias Mixtas; de los mandamientos de los Gobernadores y de su ejecución; de las resoluciones presidenciales y de su ejecución; y de las ampliaciones de los ejidos, sin modificaciones dentro de los diferentes procedimientos.

El título quinto refería a la dotación de aguas, sin presentar grandes cambios; el título sexto comprendía la creación de nuevos centros de población agrícola estableciendo requisitos como que no existieran tierras suficientes para todos los individuos de un núcleo de población, los cuales deberían de ser 20 como mínimo, teniendo que movilizarse a otro territorio en donde hubiesen tierras para dotar.

En su séptimo título determinaba las funciones del Registro Agrario Nacional, Autoridad importante en el repartimiento de tierras y colaboradora en la Reforma Agraria. El título octavo determinaba el régimen de la propiedad agraria como imprescriptible e inalienable, prohibiéndose así el ceder, separarse, arrendar, hipotecar o enajenar los derechos sobre las tierras dotadas.

Al igual en ese mismo capítulo se abordaba el tema de los Comisariados Ejidales y los Consejos de Vigilancia, estableciendo los requisitos para ser parte de estos órganos de administración del ejido, de la misma forma se establecía en el artículo 144 la suspensión de derechos a los ejidatarios, cuando se

¹⁷ *Íbidem*, p. 347.

ausentara por 6 meses, y describía las causas de expropiación de tierras ejidales. Su título noveno se encargaba de las responsabilidades de los servidores públicos y de las sanciones; y el último de los títulos expresaba las disposiciones generales.

1.10 Código Agrario de 1940

Una vez puesta la base con el Código de 1934, se tendría que hacer un mejor trabajo en el nuevo Código Agrario, permitiendo seguir corrigiendo las deficiencias, aún existentes en las leyes agrarias, permitiendo dar una mejor visión de la Reforma Agraria, y al mismo tiempo que las actividades agrarias de los ejidatarios formaran parte del desarrollo económico del país.

Siendo presidente Lázaro Cárdenas se promulgo un segundo Código Agrario Mexicano que pretendía impulsar y agilizar el reparto de tierras, acelerando los procedimientos ya fuese en trámite o en inicio, pretendiendo que las tierras fueran trabajadas, produciendo un beneficio económico a los campesinos y creando el fortalecimiento del campo mexicano.

El Código mejoró el ordenamiento de los conceptos y en palabras de la doctora Martha Chávez tenía mejor orden técnico; constó de 334 artículos, repartidos en siete libros, recogiendo las figuras aplicadas por el Código Agrario de 1934, pero también adicionando conceptos nuevos que servirían en el perfeccionamiento de este ordenamiento.

Su libro primero hacía por primera vez una distinción entre las autoridades agrarias y los órganos agrarios, que serviría de mucho en la atención a la población en el ámbito de sus funciones de cada una de estas autoridades, así como de los órganos, quedando en el artículo 1° que las autoridades serian:

- “... I.- El Presidente de la República;
- II.- Los Gobernadores de los Estados y Territorios Federales, y el Jefe de Departamento del Distrito Federal;
- III.- El Jefe del Departamento Agrario
- IV.- La Secretaria de Agricultura y Fomento;

- V.- El Jefe de Departamento de Asuntos Indígenas;
- VI.- Los Ejecutores de las Resoluciones Agrarias;
- VII.- Los Comités Ejecutivos Agrarios; y
- VIII.- Los comisariados Ejidales y los de Bienes Ejidales.”¹⁸

Y en su artículo segundo enumeraba los órganos agrarios de la siguiente forma:

“...I.- El Departamento Agrario del que dependerán:

- a).- El Cuerpo Consultivo Agrario.
 - b).- El secretario General y el Oficial Mayor.
 - c).- Un Delegado, cuando menos, en cada entidad Federativa.
 - d).-Las dependencias necesarias que complementen y completen el funcionamiento de las anteriores.
- II.- Las Comisiones Agrarias Mixtas, una por cada Entidad Federativa.
- III.-Las Asambleas Generales de Ejidatarios y de los miembros de núcleos de población, dueños de bienes ejidales.
- IV.- Los Consejos de Vigilancia Ejidales y de bienes comunales.
- V.- El Banco Nacional de Crédito Ejidal y las demás instituciones similares que se funden.”¹⁹

El capítulo segundo establecía el origen, designación y las funciones de cada una de las autoridades y los órganos, encontrándose los requisitos para formar parte de los mismos, donde el Código manifestaba la necesidad de que los integrantes del Comisariado Ejidal supiesen leer y escribir, permitiéndoles conocer sobre los diferentes procedimientos.

El código respetó la separación de los procedimientos de dotación y restitución, el radio de afectación de siete kilómetros, la dotación individual de 4 hectáreas en tierras de riego y 8 en las de temporal así como la ampliación de los ejidos, pero redujo a 100 hectáreas en tierras de riego y 200 en temporal la pequeña propiedad; el capítulo séptimo en su artículo 120 describía que a partir de la diligencia de posesión definitiva el núcleo de población sería el propietario y poseedor en derecho de las tierras y aguas.

¹⁸ FABILA Manuel. *Op. Cit.* p 696.

¹⁹ *Íbidem*, p. 697.

De la misma forma impuso a la propiedad ejidal las condiciones de imprescriptible, inalienable, inembargable e intrasmisible; siguiendo la línea en la cual los derechos sobre las tierras no se podían enajenar, ceder, transmitir, arrendar o hipotecarse, pero permitiendo la explotación colectiva e individual de las tierras; en el artículo 140 mencionaba la división y fusión de los ejidos permitiendo unir fuerzas o separarse para buscar nuevas oportunidades de crecimiento.

El Código mejoró respecto a la organización de los procedimientos de dotación y fue perfeccionando cuestiones como la solución de conflictos entre ejidatarios, el fraccionamiento de los ejidos; división y fusión de los mismos, pero con todo esto tenía que dar paso a un nuevo ordenamiento para lograr solventar la problemática social y terminar con la repartición de tierras.

1.11 Código Agrario de 1942

Durante el gobierno de Manuel Ávila Camacho, se promulgo el tercer y más completo de los Códigos Agrarios hasta entonces dictado, pero no alcanzaba a resolver la problemática del campesinado mexicano; este Código fue constituido por 362 artículos, además de 5 transitorios, en palabras de la doctora Martha Chávez Padrón uno de los mejores estructurados.

En su primera parte señaló una nueva distinción entre las autoridades, órganos agrarios y órganos ejidales, así como las funciones y atribuciones de cada uno de estos, pero no cambiando el sentido impuesto por su antecesor, en realidad el aspecto importante fue la separación de órganos ejidales y los agrarios, en cuanto a la afectación se siguió respetando las 100 hectáreas de riego y 200 de temporal, además de las concesiones ganaderas y cultivos especiales, de la misma forma se mantuvo la indemnización hacia los afectados.

Este código estableció nuevos tipos de ejidos como lo fueron el comercial e industrial que a decir de la Doctora Martha Chávez se crearon otros como el turístico y pesquero, además del mixto los cuales no fueron incluidos; en cuanto

a la creación de nuevos ejidos este tema no adquirió la importancia necesaria lo que representaba un conflicto.

Los procedimientos quedaron dispersos nuevamente presentando un problema en su tramitación y por lo tanto en la creación de nuevos ejidos. El Código de 1942, fue de una existencia amplia y permitiendo un avance a la Reforma Agraria, además fue perfeccionando de manera sorprendente algunos conceptos y figuras, recogiendo la realidad de muchos poblados e impulsando reformas que intentaban solventar los problemas ejidales derivados de los problemas internos de los ejidos. Al respecto de este Código el maestro Raúl Lemus García señala lo siguiente:

“El Código Agrario de 1942 cumplió su función dentro del proceso histórico de la Reforma Agraria Mexicana, durante los 29 años de su vigencia, pero con toda evidencia no respondía ya a los nuevos requerimientos de la problemática agraria, en los años setentas.”²⁰

Como lo refiere el maestro el Código de 1942 dejó de responder a la problemática agraria en México como la baja productividad del campo y los problemas internos de los ejidos como la asignación de los derechos individuales sobre los cuales no se permitía ningún tipo de explotación indirecta por lo que se dio paso a una nueva ley que permitiera responder a estos problemas de manera más eficaz.

1.12 Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971.

Un punto más en la transformación del campo fue la Ley Federal de la Reforma Agraria despertando ideas que se contraponían, unas criticaban dicha Ley y otras aplaudían su creación; esta ley fue rescatando conceptos del Código Agrario de 1942, pero realizó innovaciones pretendiendo impulsar en su totalidad el cambio del campo.

²⁰ LEMUS GARCÍA, Raúl. *Op. Cit.* p.307.

La Ley Federal de la Reforma Agraria en su primera parte adecuó a las autoridades y órganos, dejando solo a las primeras, y convirtiendo a las Comisiones Agrarias Mixtas en una autoridad de primera instancia para la solución de problemas entre ejidatarios, respecto a los órganos del ejido promovió la democratización dentro de éste al proponer un voto secreto en la elección de comisariado ejidal.

Respecto a la dotación de tierras se incluían requisitos antes descritos por los reglamentos, pero incluyendo nuevos en lo individual como la radicación de 6 meses como mínimo dentro del ejido, no haber sido condenado por delitos relacionados con la siembra de estupefacientes; respecto de lo colectivo se requería la existencia previa de seis meses del poblado peticionario a la fecha de la solicitud de dotación, en lo referente a la ampliación de un ejido se determinó que deberían de ser diez los individuos con capacidad para solicitar dicha ampliación.

En cuanto a la explotación de la tierra seguía con el mismo sistema individual y mixto; se impulsó la creación de la Unidad Agrícola Industrial para la mujer campesina. De la misma forma se estableció el régimen sucesorio ejidal, siendo la sucesión forzosa a favor de la esposa e hijos del ejidatario, lo que a decir de la doctora Martha Chávez evitaba el ocultamiento de la venta de parcelas a personas ajenas al ejido.²¹

La expropiación fue cuidadosamente explicada respecto a cuales serían los motivos por los cuales se daría la misma dentro de los terrenos ejidales, al igual las condiciones en las cuales se haría; en cuanto a la suspensión de derechos ejidales el maestro Gerardo N. Gonzales refiriere lo siguiente:

“Cualquier ejidatario podía denunciar los actos que ameritaban suspensión o privación, pero debía hacerlo ante la asamblea general, ya que

²¹ Vid. CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* p. 364.

solo ésta podía solicitar formalmente la sanción (arts.420 y 421) a la comisión agraria mixta.”²²

Lo anterior formaba parte de la organización del ejido y la asamblea como órgano supremo y más importante del ejido era la indicada para conocer todos y cada uno de los problemas dentro del mismo y así poder solicitar la sanción que correspondiese a cada uno de los integrantes del mismo, con lo cual la asamblea tomaba las decisiones importantes respecto de los derechos de sus habitantes.

Una de las innovaciones fue la nulidad de actos y documentos que contravenían a las leyes agrarias así como un complejo sistema y varios procedimientos de nulidad entre los que se encontraban la nulidad de contratos y concesiones; el de certificados de inafectabilidad; de la suspensión temporal de derechos ejidales y la reposición de procedimiento y uno de los más importantes fue el de nulidad de fraccionamiento de propiedades afectables, promovidas por la Secretaria de la Reforma Agraria o petición del Ministerio Público Federal.

La Comisión Agraria Mixta, se convirtió en la primera instancia en los procedimientos ejidales de dotación, ampliación, restitución, privación de derechos agrarios y la única instancia en los procedimientos de nulidad de actos y documentos que contraviniesen las leyes agrarias, los conflictos ejidales y las sucesiones.

Con todas las modificaciones de la ley el objetivo primordial fue producción del campo para dejar de ser de autoconsumo para iniciar un camino a la productividad masiva agrícola redefiniendo el beneficio colectivo, y que la Nación Mexicana fuera impulsada por un nuevo concepto de agricultura, por varios programas dirigidos al campo en su conjunto, como lo refiere la doctora Martha Chávez Padrón entre los cuales se encontraban ayuda técnica a los ejidatarios, maquinaria, insumos como semillas, fertilizantes, insecticidas,

²² GONZÁLES NAVARRO, N. Gerardo, Derecho Agrario, Oxford, México, 2009, p. 100.

alimentos y medicamentos veterinarios, así como la obtención de diferentes créditos.²³

Con todo lo anterior no se terminó de impulsar al campo permitiendo que los programas implementados no fueran utilizados de la manera correcta o nunca llegaran a sus destinos, justificando una crítica a este ordenamiento por convertir a los ejidatarios en un carga para el estado ya que las inversiones provenían del presupuesto del estado, los cuales no generaban riqueza, y solo obedecían a intereses políticos, justificando así la promulgación de la Ley Agraria de 1992.

1.13 Ley Agraria de 1992

Una Ley dictada más que por la necesidad de la realidad del campo mexicano, obedecía a una globalización económica en donde México estaba en desventaja respecto de las grandes potencias, dicha Ley se promulgó como consecuencia a la apertura de la inversión privada en el campo mexicano, realizando una transformación en algunas figuras jurídicas agrarias.

La ley se compuso de doscientos artículos y ocho transitorios de los cuales se realizaron diez títulos, entre los primeros artículos se determinó que se complementarían con el Código Civil Federal y si fuera necesario con Código de Comercio, el título segundo del desarrollo y fomento agropecuario estableció la creación de programas por parte del estado para dar mayor dinamismo al sector campesino.

El título tercero de los ejidos y comunidades hacía una descripción de los elementos del ejido, su composición y organización, donde una de las innovaciones fue la apertura a los ejidatarios a poder contratar y asociarse con particulares y con sociedades siempre que se respetaran las condiciones dictadas por la Ley Agraria, dando apertura a créditos e inversiones privadas al campo en México que de ninguna forma anunciaban un cambio en las condiciones económicas de los campesinos.

²³ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* p. 364.

En cuanto a las comunidades el capítulo V determina las condiciones en las cuales se manejara este núcleo de población así como su organización y administración al igual que se les da la opción de asociarse y contratar con terceros y sociedades para el aprovechamiento indirecto de las tierras.

El título cuarto se destinó a las sociedades rurales donde aparecen las uniones de ejidos y las asociaciones rurales de interés colectivo; el título quinto se destinó a la regulación de la pequeña propiedad individual de las tierras agrícolas ganaderas y forestales; su título sexto establece la regulación de las sociedades propietarias de tierras agrícolas ganaderas o forestales donde aparecen las acciones T; el título séptimo destinado a la Procuraduría Agraria autoridad encargada de defender los derechos de los ejidatarios y comuneros.

El título octavo está dedicado al Registro Agrario Nacional autoridad encargada del control de la tenencia de la tierra de régimen ejidal y comunal; el título noveno se encarga de lo relacionado con los terrenos baldíos y nacionales; y el título decimo describe el juicio agrario, mismo que deberá ser oral observando los principios de igualdad de las partes, inmediatez y publicidad, también implementaba la vía de jurisdicción voluntaria; siempre existiría constancia de las actuaciones de los Tribunales Agrarios durante los juicios agrarios misma que serían por escrito.

Uno de los puntos importantes de esta Ley Agraria fue que dentro del artículo tercero transitorio se da pie a la aplicación de la Ley Federal de la Reforma Agraria respecto de la solución de los procedimientos en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas, creación de nuevos centros de población y restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales al referir lo siguiente:

ARTICULO TERCERO.- La Ley Federal de Reforma Agraria que se deroga se seguirá aplicando respecto de los asuntos que actualmente se encuentran en trámite en materia de ampliación o dotación de tierras, bosques y aguas, creación de nuevos centros de población y restitución, reconocimiento y titulación de bienes comunales.

Por lo que hace a los asuntos relativos a las materias mencionadas en el párrafo anterior, cuyo trámite haya terminado por haberse dictado acuerdo de archivo del expediente como asunto concluido o dictamen negativo, así como los asuntos relativos a dichas materias en los que en lo futuro se dicten, se estará a lo dispuesto en el artículo tercero transitorio del Decreto que reformó el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992.

Los demás asuntos que corresponda conocer a los tribunales agrarios, se turnarán a éstos por la Comisión Agraria Mixta o el Cuerpo Consultivo Agrario, según corresponda, en el estado en que se encuentren, una vez que aquéllos entren en funciones.

La autoridad agraria deberá prestar a los tribunales la colaboración que le soliciten para la adecuada substanciación de los expedientes, a fin de que se encuentren en aptitud de dictar la resolución que corresponda.

Dentro de la Ley Agraria de 1992, se encuentra un objetivo claro de perfeccionar algunas instituciones que forman parte importante en el campo en México y más en la existencia de los núcleos de población, que siguen perdiendo campo ante las necesidades de sus integrantes; la apertura para contratar libremente es uno de los beneficios marcados por esta disposición.

La transformación del campo mexicano a través de las leyes fue un camino largo y lleno de fallas, pero que servirían para encontrar la solución a la problemática de la justa distribución de la tierra en México, permitiendo así cambiar las condiciones del campo mexicano; de la misma forma todas y cada una de las Leyes dictadas contribuyeron en la Reforma Agraria de México, necesaria para que el campo se convirtiera en la plataforma de crecimiento de los campesinos del país.

CAPÍTULO 2. MARCO CONCEPTUAL Y GENERALIDADES

En el presente capítulo se realizará un estudio de los principales conceptos referentes al ejido y al tema de investigación, sirviendo para la comprensión del arrendamiento en materia ejidal y como parte medular de nuestra investigación, así mismo surge la necesidad de comparar entre los diversos criterios de algunos de los autores reconocidos en materia agraria; y descubrir las características de cada uno de los elementos de los ejidos, así como la facultad para contratar.

2.1 Concepto de ejido

Uno de los logros de la Revolución Mexicana y figura importante dentro de la Reforma Agraria, sin duda fue el ejido, por lo cual es preciso saber el concepto del ejido, así como comparar los criterios dados por algunos autores reconocidos de la materia agraria, ya que las diferencias entre los conceptos dados por los autores son un reflejo claro de las distintas formas de ver el campo en México y las condiciones en el mismo.

Los tratadistas no se ponen de acuerdo en cuanto a un concepto aceptado por la mayoría, ya que algunos eliminan elementos mientras otros los aumentan y hacen un criterio personal; de esta forma encontramos muchos conceptos que desde nuestro punto de vista podrían servirnos para comparar y lograr hacer una definición propia de esta figura jurídica.

La palabra ejido proviene del latín *exitus* que significa salida, misma palabra trasladada a México y destinada para las tierras de las afueras de los pueblos que eran creados por los españoles. De aquí la naturaleza rural de los ejidos y con el triunfo de la Revolución Mexicana tomó una gran importancia dentro de la repartición de la tierra. La mayoría de los autores dan un panorama de lo que es el ejido, pero solo en grandes rasgos como lo hace el maestro Rubén Gallardo Zúñiga al referirse al ejido de la siguiente manera:

“El ejido lo podemos entender como una porción de tierra y demás bienes inherentes a la misma, que el Estado ha otorgado a los campesinos que cumplieron con los requisitos o capacidad individual y colectiva. Dicho beneficio se entregó por mandato de una resolución del tribunal agrario.”²⁴

Según lo anterior el ejido solo es la tierra otorgada, lo cual en nuestro punto de vista el ejido tiene un alcance más allá de las tierras ya que estas solo forman parte de un conjunto de elementos que integran al ejido además de dejar de lado la incorporación de tierras al régimen ejidal figura que se da a raíz de la reforma de 1992. El maestro Isaías Rivera Rodríguez es uno de los autores que no se aventura en dar un concepto de ejido y deja una propuesta llamándola descripción, manifestando lo siguiente:

“El ejido es una sociedad de interés social integrada por mexicanos con personalidad jurídica y patrimonio propio constituido por las tierras, bosques y aguas que les han sido dotadas o que hubieren adquirido por cualquier otro título, sujeto su aprovechamiento, explotación y disposición a las modalidades establecidas en la ley, cuya organización y administración interna se basa en la democracia económica y en el respeto de los derechos individuales. Su principal objetivo es la satisfacción de las demandas de sus integrantes mediante el aprovechamiento del potencial y aptitud de las tierras que cultiva.”²⁵

Con base en lo anterior el maestro equipara al ejido a una sociedad, lo cual es aceptado por la mayoría de los tratadistas, al igual dentro de su descripción menciona una forma de organización y administración interna acercándose más a la realidad del ejido, entendiendo que no solo comparte la tierra, sino objetivos, tradiciones y costumbres así como una forma de organización interna permitiéndole distinguirse de las comunidades agrarias.

²⁴ GALLARDO ZÚÑIGA, Rubén, Prontuario agrario, Porrúa México 2009, p. 29.

²⁵ RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías, El nuevo Derecho Agrario Mexicano, Segunda Edición, Ma. Gran Hill, México, 1994, pp. 131 y 132.

El maestro José Ramón Medina Cervantes menciona más respecto del ejido de la siguiente forma:

“El ejido es una empresa social con personalidad jurídica, que finca su patrimonio en la propiedad social que el Estado le asigna, la cual queda sujeta a sus modalidades respectivas. A efecto de auspiciar la organización socio productivas de los ejidatarios, en el contexto de desarrollo rural integral.”²⁶

La cita anterior menciona al ejido como una empresa social y su patrimonio es integrado por las tierras asignadas por el estado dejando de lado la fuente principal de producción de esas tierras que es el trabajo de los integrantes del ejido. Otro de los maestros que nos dan una definición del ejido es el maestro Gerardo N. González Navarro, el cual define al ejido de la siguiente forma:

“El ejido puede definirse como una sociedad de interés social, con personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado por el conjunto de tierras aguas y bosques, y en general, por todos los recursos naturales que lo constituyen. Su finalidad es el mejoramiento de la vida campesina mediante el uso y la explotación lícita integral y respetuosa del medio ambiente y de las tierras de su propiedad que hubieren sido entregadas por la dotación o se hayan adquirido mediante cualquier otro título (art. 9° de la LA).”²⁷

De esta forma encontramos un concepto un tanto ecológico sobre ejido, pero que integra elementos más cercanos a la realidad campesina y de los ejidos, por considerarla como una sociedad y no como empresa y por la finalidad de mejorar las condiciones de sus integrantes a través de la explotación lícita y respetuosa con el ambiente de sus recursos además de referir a adquisición de tierras para la posterior integración de las mismas al régimen ejidal respetando la figura de la incorporación; uno de los autores que

²⁶ MEDINA CERVANTES, José Ramón, Derecho Agrario, Harla, México, 1987, pp. 328 y 327.

²⁷ GONZÁLEZ NAVARRO, Gerardo N, *Op. Cit.* pp. 163 y 164.

integra una definición del ejido con otros elementos es el maestro Gonzalo Rodríguez Román el cual menciona:

“El ejido es una sociedad de interés social, constituida por mexicanos por nacimiento, integrado el núcleo de población; con capacidad y personalidad jurídica, creado por un acto de autoridad federal, el cual fue dotado de un patrimonio propio; constituyéndose éste por las tierras, bosques y aguas; bajo el régimen especial de inalienable, inembargable, intransmisible, e imprescriptible, con órganos de administración y reglamentación interna, para la producción racional de todos sus bienes; bajo una democracia interna de cooperación, autogestión y decisión propia.”²⁸

Dentro de la definición del maestro encontramos elementos importantes, pero deja fuera otros como la incorporación de tierras al régimen ejidal, de las citas anteriores tomaremos elementos para una definición propia:

El ejido es una sociedad, con capacidad jurídica, integrado por mexicanos, que cuentan con un patrimonio propio, integrado por tierras y aguas dotadas por el Estado o adquirido mediante cualquier otro título, su administración y representación se basa en órganos elegidos dentro de una democracia y reglamentación interna, con el objetivo de un mejor aprovechamiento responsable y respetuoso del medio ambiente de sus tierras y aguas, todo esto de conformidad con lo establecido en la Ley Agraria.

2.2 Órganos del ejido

El ejido no podría existir sin los órganos que lo mantienen como un ente activo y representado ante las autoridades agrarias y gubernamentales, dándoles el distintivo ante las demás sociedades agrarias o rurales, mismos órganos contribuyen a conservar la estabilidad y mejorar las condiciones de los integrantes del núcleo de población, siendo los responsables de que el ejido prospere, guarde un orden y haga un mejor aprovechamiento de las tierras.

²⁸ RODRÍGUEZ ROMÁN, Gonzalo, Derecho Agrario y Desarrollo Rural, Trillas, México, 2011, p. 76.

Estos órganos son establecidos por el artículo 21 de la Ley Agraria, encontrándose en primer lugar la Asamblea General, la segundo órgano es el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia; de la misma forma abordaremos otro órgano mencionado en la Ley Agraria, pero no reconocido dentro del artículo en comento, que es la Asamblea de Pobladores. Dentro de los órganos mencionados existen dos de los cuales son elegidos por los ejidatarios bajo una democracia interna como lo son el Consejo de Vigilancia y el Comisariado Ejidal, los cuales son representantes y administradores de los bienes comunes del ejido.

2.2.1 Asamblea general

La Ley Agraria define a la Asamblea General como el órgano supremo donde participaran todos los ejidatarios, donde solo los que tengan la calidad de ejidatarios podrán tener voz y voto en dicha asamblea, como su nombre lo anuncia es la reunión de los integrantes del núcleo de población, quienes lo hacen para deliberar sobre temas de relevancia para dicho núcleo. El maestro Gerardo N. González Navarro menciona:

“La asamblea, en materia agraria, es una reunión temporal de los miembros integrantes de un mismo núcleo agrario, celebrada para deliberar y votar los asuntos para los cuales fueron convocados conforme a los procedimientos señalados por la ley agraria.”²⁹

Lo anterior es aceptado por la mayoría de los tratadistas porque la asamblea es la reunión de todos los ejidatarios y si bien es un ente existente solo es temporal ya que su existencia depende de la convocatoria hecha por el Comisariado Ejidal o en su caso por el Consejo de Vigilancia.

Por lo cual la asamblea es la reunión de todos los ejidatarios la cual tiene que ser convocada por el Comisariado Ejidal o por el Consejo de Vigilancia o en su defecto por veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de los pobladores del núcleo, esto se hará por lo menos cada seis meses de acuerdo con la Ley

²⁹ GONZÁLEZ NAVARRO, Gerardo N., *Op. Cit.* p. 170.

Agraria dentro del artículo 23, misma que tiene por objetivo tratar asuntos concernientes al aprovechamiento de las tierras y a la convivencia armónica de los ejidatarios y pobladores del ejido.

El artículo 23 de la Ley Agraria numera los asuntos de los cuales se ocupa la asamblea, y cuando son discutidos y posteriormente aprobados éstos son integrados en el funcionamiento y mejor aprovechamiento de los recursos del propio ejido los asuntos son los siguientes:

Artículo 23.-

- ...I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;
- 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 y relocalización 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 los términos del artículo 75 de esta ley;
- X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
- XI. División del 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.

De estos asuntos podemos dividirlos por su importancia en dos tipos los de formalidad o mayor certeza jurídica y los que guardan una menor importancia; entre los primeros están los asuntos de las fracciones VII a la fracción XIV marcados así por la propia Ley y los que deben reunir mayores requisitos.

Estos requisitos son: una vez convocada la asamblea deberá ser programa con más de un mes de anticipación; contar con la asistencia de tres cuartas partes de los ejidatarios esto por virtud de una primera convocatoria cuando no exista ésta cantidad se realizara una segunda convocatoria en la cual bastara la asistencia de la mitad más uno de los ejidatarios; en dicha asamblea estará presente un representante de la Procuraduría Agraria y un fedatario público; la asamblea se llevara a cabo dentro del propio ejido, tendrá la publicidad necesaria dentro del mismo y se levantara un acta de lo acordado en ella.

En cuanto a las segundas estas van de las fracciones I a la VI y XV en donde encontramos que los requisitos son menos complejos estos son: que la asamblea deberá de ser convocada cuando menos con ocho días de anticipación pero no más de quince y esta solo se necesitara la asistencia del cincuenta por ciento más uno de los ejidatarios para que sea válida en razón de una primera convocatoria, en caso de una segunda convocatoria esta será válida con la asistencia de cualquier cantidad de ejidatarios; la convocatoria debe ser publicada dentro el ejido.

La Procuraduría Agraria maneja a las asambleas como de mayoría simple estas son las que necesitan solo la asistencia de la mitad más uno de los ejidatarios para poder celebrarse y las calificadas aquellas que por su importancia tendrá que tener la asistencia de cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios para su celebración respecto de la primera convocatoria. Y para la segunda convocatoria se podrá contar con la mitad más uno.

La asamblea deberá ser dentro del ejido en ella se discutirán, los asuntos serán votados y aprobados por mayoría de votos y cuando resulte en empate el presidente del Comisariado Ejidal tendrá el voto de calidad, de todos los acuerdos tomados se levantara un acta, misma que será firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia así como de los ejidatarios, los puntos aprobados serán obligatorios para los ejidatarios ausentes, el principal objetivo es tratar los asuntos que conciernen al mejor aprovechamiento de los recursos, así como tomar decisiones sobre lo que mejor les conviene en cuanto al destino de los mismos.

2.2.2 Comisariado ejidal

Al principio de la dotación agraria en México se disponía la creación de un Comité Particular Ejecutivo quien tenía el encargo de promover las acciones de dotación o restitución, pero una vez concluido el encargo se convertía en lo que hoy conocemos como Comisariado Ejidal. La Ley Agraria marca en su artículo 32 al Comisariado Ejidal como el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido.

De lo anterior entendemos al Comisariado Ejidal como el mandatario de la asamblea; dentro del mismo artículo 23, se menciona su integración; por un presidente y dos secretarios propietarios y sus respectivos suplentes, de la misma forma podrá contar con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno, lo cual comentan algunos autores esto último no se lleva a la práctica.

El Comisariado Ejidal está sujeto a las disposiciones del reglamento interno del ejido mismo que contendrá las funciones de cada miembro del Comisariado, y si no existiera nada en el reglamento la propia Ley Agraria dispone que sus integrantes funcionarán conjuntamente o de manera colegiada, el artículo 33 de la Ley Agraria describe cada una de las funciones de la siguiente forma:

.. Artículo 33.- Son facultades y obligaciones del comisariado:

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

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

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

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

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

...

Esté órgano es elegido por votación durante asamblea de la cual resultara un acta misma que servirá para acreditar la personalidad como miembros del Comisariado Ejidal, los requisitos establecidos en la Ley Agraria para poder formar parte del Comisariado son: ser ejidatario del núcleo de población de que se trate, haber trabajado en el ejido durante los últimos seis meses, estar en pleno goce de sus derechos y no haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de libertad; durarán en su encargo tres años y podrán reelegirse siempre y cuando hayan transcurrido otros tres años.

2.2.3 Consejo de vigilancia

La Ley Agraria no da un concepto de Consejo de Vigilancia, y muchos de los autores no tocan el tema y solo refieren a la Ley, pocos interpretan sobre el Consejo de Vigilancia; nosotros rescatando algunas ideas podemos decir: que el Consejo de Vigilancia es un órgano colegiado que se encargara de observar y vigilar el correcto actuar del Comisariado Ejidal, el apego a la Ley Agraria, el reglamento interno, así como todos los acuerdos tomados en asamblea y que los mismos sean logrados de manera eficiente. La Ley Agraria en su artículo 36 se encarga de describir cuales son las funciones del Consejo de Vigilancia al referir lo siguiente:

...Artículo 36.- son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

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

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

III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y

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

...

Podemos observar que el Consejo de Vigilancia tiene la facultad de convocar asamblea lo cual en realidad ocurre poco, para poder ser electo como integrante de dicho consejo, existen requisitos entre los cuales se encuentran: ser miembros activos del ejido del que se trate, haber trabajado en el ejido durante los últimos seis meses, estar en pleno goce de sus derechos y no haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de libertad y por ultimo deberá trabajar en el ejido mientras dure su encargo. El Consejo de Vigilancia tiene este cargo por tres años con opción a reelección siempre que exista un mismo lapso de tiempo sin estar en el cargo.

De todo lo anterior se desprende que el Consejo de Vigilancia debería ser el vigilante del actuar de Comisariado Ejidal, pero en la práctica es un simple espectador y muchas de las veces solo atiende al mandato del Comisariado el cual abusa de sus atribuciones y sin encontrar una oposición actúa bajo su propia conveniencia chocando con la encomienda del ejido y afectando a los pobladores de una forma directa.

2.2.4 Junta de pobladores

El artículo 21 excluye a la Junta de Pobladores de los órganos principales del ejido, pero nosotros por su importancia dentro del ejido creemos pertinente mencionar a dicho órgano no tanto por el funcionamiento sino más bien por lo que podría beneficiar al ejido si este llegará a formarse, en palabras de algunos

autores esta Junta de Pobladores solo queda como letra muerta dentro de la Ley Agraria.

Definir a la Junta de Pobladores es difícil ya que los autores no realizan una que podamos tomar de base, sin embargo lo haremos de una forma simple entendiéndola como el órgano de participación comunitaria integrado por ejidatarios y avecindados con el fin de mejorar las condiciones de vida de los integrantes del ejido, los servicios públicos y los trabajos necesarios para mejorar la tierra destinada al asentamiento humano.

La Ley Agraria hace referencia al funcionamiento de este órgano de una manera simple al mencionar que se determinará en el reglamento; lo cual no deja claro, pero la Procuraduría Agraria ni los propios ejidatarios prestan atención a este órgano, provocando un desconocimiento y por tanto a su inutilidad, pero podemos decir que bien intencionada fue la idea del legislador. Dentro de las atribuciones y obligaciones que tiene la Junta de Pobladores el artículo 42 de la ley menciona:

...Artículo 42.- Son atribuciones y obligaciones de las juntas de pobladores:

- I. Opinar sobre los servicios sociales y urbanos ante las autoridades municipales; proponer las medidas para mejorarlos; sugerir y coadyuvar en la tramitación de las medidas sugeridas;
- II. Informar en conjunto con el comisariado ejidal a las autoridades municipales sobre el estado que guarden las escuelas, mercados, hospitales o clínicas, y en general todo aquello que dentro del asentamiento humano sea de interés de los pobladores;
- III. Opinar sobre los problemas de vivienda y sanitarios, así como hacer recomendaciones tendientes a mejorar la vivienda y la sanidad;
- IV. Dar a conocer a la asamblea del ejido las necesidades que existan sobre solares urbanos o los pendientes de regularización; y
- V. Las demás que señale el reglamento de la junta de pobladores, que se limiten a cuestiones relacionadas con el asentamiento humano y que no sean contrarias a la ley ni a las facultades previstas por esta ley para los órganos del ejido.

Encontramos a la junta de pobladores como un órgano que tendría una función muy importante dentro del ejido, pero que desafortunadamente no es tomado en cuenta por un desconocimiento y por la poca participación de las autoridades para dar una mejor perspectiva de dicho órgano agrario.

2.3 Patrimonio ejidal

El patrimonio ejidal es aquel conjunto de bienes derechos y obligaciones de que han sido otorgados a los núcleos de población ya sea por acciones dotatorias o restitutorias o por algún otro medio legal como la compraventa y se encuentra integrado por tierras y aguas, teniendo por objetivo mejorar las condiciones de la población campesina.

Dicho patrimonio se compone por las tierras y aguas en las cuales podemos encontrar un sin número de ecosistemas como bosques, selvas, manglares, costas, etc., mismas tierras que a su vez se dividen en: tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas, estas dos últimas pueden ser sujetas a cualquier contrato según lo descrito en el artículo 45 de la Ley Agraria; estas tierras se dividirán por acuerdo de asamblea y atendiendo las recomendaciones del Registro Agrario Nacional y demás autoridades que tuviesen interés.

El Registro Agrario Nacional certificará el plano interno del ejido, y 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, todo esto con el ánimo de obtener de las tierras un buen aprovechamiento, y teniendo un mejor control de las mismas, evitando conflicto entre los ejidatarios.

Otro elemento que integra el patrimonio del ejido se encuentra uno de los recursos más valiosos no solo para el campo sino para todos los seres vivos el agua, recurso que estará regulado para su distribución y aprovechamiento por las normas de la materia, lo cual impone cuotas sobre su consumo y

aprovechamiento, debiendo ser racionado y eficaz tanto para la utilización del campo como para el consumo dentro de las viviendas.

Podemos observar al patrimonio ejidal en su conjunto como un recurso valioso siempre que sea explotado de la mejor manera, y en nuestro punto de vista muchos de los ejidos desaprovechan las condiciones ofrecidas por el campo de nuestro país, pero otros se encuentran cosechando los frutos de su trabajo impulsando así al campo mexicano.

2.3.1 Tierras de asentamiento humano

Definir las tierras de asentamiento humano es un tanto difícil por lo que implica en un sentido práctico, son aquellas donde se encuentra asentada la población del ejido, pero implica más y podríamos decir: son aquellas tierras aprovechadas por los ejidatarios para establecer sus viviendas, donde el Estado procurara junto con los pobladores implementar las medidas necesarias para tener servicios que mejoren las condiciones de dicha población y hacer de esta tierra la plataforma para conservar valores y costumbres del campesinado mexicano.

Las tierras destinadas para el asentamiento humano se consideran la zona de urbanización, el fundo legal y los solares así como el área destinada para un futuro crecimiento de la zona urbana en donde se implementará un plan de distribución de los servicios necesarios y la implementación de recursos para hacerlos funcionar de la mejor manera, implicando la coordinación con las autoridades municipales, estatales y federales observando las normas técnicas que emita la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales para realizar las acciones para contar con agua, drenaje, luz, servicios de alumbrado, de caminos y puentes si son necesarios; entre otros muchos.

Como la ley menciona las tierras de asentamiento humano son aquellas en las que se desarrolla la vida en comunidad del ejido, en otras palabras donde se encuentran las viviendas de los ejidatarios, mismas tierras están compuestas por terrenos ubicados en la zona de urbanización y su fundo legal,

entendiendo como el lugar donde se fundó el pueblo encontrándose en un principio la iglesia punto de referencia para las medidas que tendría el pueblo y posteriormente el ejido.

Tanto la zona de urbanización como el fundo legal son establecidas por las autoridades municipales y estatales ya fueron dotadas por la nación y estas tendrán la encomienda de brindar los servicios públicos correspondientes, mientras que las tierras destinadas al crecimiento son las únicas que se deberán acordar en asamblea con la intervención de autoridades y respetando la Ley General de Asentamientos Humanos.

Destinadas las tierras que pertenecerán al asentamiento humano no podrán ser reducidas, pero si podrán ampliarse siempre que sea necesario, también tendrán la calidad de inalienables, imprescriptibles e inembargables, cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho; lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 64 de la Ley Agraria.

Otras de las tierras mencionadas en la ley dentro del capítulo de tierras de asentamiento humano son las parcelas con destino específico como la Parcela Escolar, la Unidad Agrícola Industrial de la Mujer y la Unidad Productiva Para el Desarrollo Integral de la Juventud; las cuales de cierta forma no se encuentran dentro del área de asentamiento humano ya que como se menciona están destinadas a el crecimiento de los grupos menos protegidos y estos deberán encontrarse en las cercanías a las tierras de asentamiento humano, pero en el área de parcelas donde se encuentren las tierras más fértiles lo cual permite obtener un mejor rendimiento del trabajo de dichos grupos.

La Parcela Escolar es aquella que se destinará a la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido, donde el reglamento interno del ejido normará el uso de la parcela escolar, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 de la Ley Agraria.

La Unidad Agrícola para la mujer es aquella parcela colindante a la zona de urbanización, que será destinada al establecimiento de una granja agropecuaria o de industrias rurales aprovechadas por las mujeres mayores de dieciséis años del núcleo de población de acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley Agraria

La Unidad Productiva para el Desarrollo Integral de la Juventud, es aquella parcela destinada a la realización de actividades sociales, económicas, culturales, de salud y de capacitación, tendientes a procurar que los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados mayores de catorce y menores de veintinueve años logren una inserción sana, plena y productiva en el desarrollo del campo. Esta unidad será administrada por un comité cuyos miembros serán designados exclusivamente por los integrantes de la misma, los recursos para su operación serán cubiertos por sus integrantes, al igual que podrán recurrir a apoyos gubernamentales.

Los solares son otro tipo de tierras mencionadas dentro del capítulo de tierras de asentamiento humano por lo cual tomaremos de base la Ley Agraria para hacer nuestro estudio, los ejidatarios con derecho recibirán gratuitamente un solar al constituirse el ejido, siempre que sea posible y deberá de encontrarse en la zona de urbanización, en cuanto a la extensión del solar se deja al arbitrio de la asamblea, pero bajo la intervención del municipio y las leyes aplicables así como los usos y costumbres de la región atendiendo la necesidad de la población.

En cuanto a la asignación de estos solares la asamblea lo hará, bajo la vigilancia de un representante de la Procuraduría Agraria, siempre que se respete el plano del ejido reconocido por el Registro Agrario Nacional quien a su vez expedirá los certificados correspondientes cuando existan solares sobrantes estos podrán ser vendidos o arrendados a personas indistintas.

2.3.2 Tierras de uso común

La Ley Agraria establece en su artículo 73 que las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras no reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas, entendiéndose por exclusión todas aquellas que no son contempladas dentro de las demás tierras del ejido.

De conformidad con lo anterior estas tierras son el sustento económico del ejido, pero en muchas veces estas tierras no son aprovechadas y en otras ocasiones el beneficio es para solo unos cuantos, las tierras de uso común estarán reguladas dentro del reglamento interno en cuanto a su uso, aprovechamiento, acceso y conservación, así como los derechos y obligaciones de ejidatarios y avecindados respecto de dichas tierras.

La ley establece calidades a las tierras de uso común, siendo inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo los casos en los que el ejido decida participar en una sociedad ya sea mercantil o civil, donde aplicaran reglas diferentes sobre las tierras siendo estas parte del capital de la sociedad, pero de manera limitada ya que en caso que se disuelva o quiebre la sociedad, la tierra seguirá siendo de los ejidatarios y solo el usufructo de la misma podrá solventar las cargas de la sociedad.

El artículo 75 de la Ley Agraria establece como deberá ser la participación del ejido y más aún de las tierras de uso común en la sociedad, mencionando la aportación de tierras será resuelta por asamblea; el proyecto deberá ser valorado por la Procuraduría Agraria quien pronunciara su opinión sobre la misma; se acordara de la misma forma en asamblea la participación de los ejidatarios de forma individual o de manera conjunta; y por último se valuarán las acciones y la aportación correspondiente de las mismas de la misma manera la asamblea designara a un integrante que informe de las cuestiones de dicha sociedad.

2.3.3 Tierras parceladas

Parte del propósito del ejido radica en las tierras parceladas por guardar el sentido de la lucha revolucionaria; la solicitud de tierra para trabajar, las tierras parceladas son donde los ejidatarios encuentran su sentido, al trabajar y convertir el campo en una fuente de empleo y recursos necesarios para sobrevivir; la Ley Agraria no da una definición de tierras parceladas y algunos autores solo realizan una transcripción de la misma o bien realizan una definición por exclusión al decir las tierras que no forman parte de las tierras de uso común o no pertenecen a las tierras de asentamiento humano son parceladas.

Las tierras parceladas podemos definir las como las tierras donde los ejidatarios realizan las actividades agrícolas productivas, el aprovechamiento, uso y usufructo de estas son propiedad exclusiva del ejidatario, dejando la posibilidad de realizar contratos sobre estas con cualquier otra persona cuya duración estará a un plazo máximo de treinta años, los cuales serán prorrogables.

Así mismo la Ley Agraria establece el derecho de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales contendrán datos para la identificación de la parcela, mismos que serán expedidos por el Registro Agrario Nacional y de conformidad con el plano que este registrado en el mismo Registro, o en su defecto las resoluciones de los Tribunales Agrarios harán la misma función.

Al igual los ejidatarios pueden enajenar los derechos sobre las parcelas a otros ejidatarios o avecindados, donde los únicos requisitos son: la manifestación por escrito, la participación de dos testigos y la ratificación ante un fedatario esto en razón de la reforma de la Ley Agraria del año de 2008, la notificación a la esposa o concubina e hijos, para el goce del derecho del tanto y el aviso al Comisariado Ejidal; así mismo el Registro Agrario Nacional,

procederá a inscribir y expedir los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores, haciendo lo mismo el Comisariado Ejidal en el libro correspondiente.

La asamblea puede deliberar sobre el cambio de régimen conocido como adquisición del dominio pleno, una vez asignadas y delimitadas de conformidad con el plano ejidal inscrito en el Registro Agrario Nacional, lo que a su vez hace cambiar el modo ejidal a una propiedad privada, provocando una nueva aplicación de derechos sobre la parcela.

Una vez que los ejidatarios hayan adquirido el dominio pleno sobre sus parcelas solicitarán al Registro Agrario Nacional la baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad convirtiendo a la parcela en una propiedad privada permitiendo al ejidatario dar el destino a las parcelas que sus necesidades requieran.

Adquirido el dominio pleno de dichas parcelas el ejidatario no perderá la calidad de ejidatario esto de acuerdo a lo establecido por la Ley Agraria en su artículo 83, perdiendo el sentido del ejido ya que como mencionamos anteriormente las parcelas guardan en nuestra opinión el sentido más puro del núcleo de población, es decir, trabajar la tierra.

Cuando por necesidad o por libre decisión el ejidatario enajenara las parcelas con dominio pleno, los familiares gozaran del derecho del tanto, de la misma forma las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año dicho derecho tendrá vigencia durante treinta días contados después de la notificación ya que de no hacerse la misma la enajenación será declarada nula.

La Ley Agraria establece que la primera venta será libre de impuestos o en su caso derechos federales para el enajenante lo cual hace atractivo para los ejidatarios poder vender su patrimonio; en cuanto al precio de dicha venta, se ajustará cuando menos a la valuación hecha por Instituto de Administración y

Avalúos de Bienes Nacionales antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

De lo anterior podemos decir que las tierras parceladas son las tierras más importantes para el crecimiento del ejido, no solo en su conjunto sino también respecto al aprovechamiento individual, pero la actitud conformista y pasiva de algunos ejidatarios abre las puertas a oportunistas que saben aprovechar las tierras ejidales.

2.4 Constitución de nuevos ejidos

La Ley Agraria toca como una opción la creación de nuevos ejidos, más sin embargo deja solo un vacío y muchos por la perspectiva de que los pequeños propietarios no les produce atracción formar nuevos núcleos de población, y de alguna forma esto es solo letra muerta, en la realidad y con las condiciones en las que se encuentra el campo en México no podemos asegurar que pasará en un futuro.

Los requisitos para poder formar un nuevo ejido pueden ser complejos ya que la Ley establece; para la constitución de un nuevo ejido solo se requiere de 20 personas mínimo y el aporte de cada una de ellas de tierras de su propiedad para incorporarla al régimen ejidal donde no se aceptaran las tierras provenientes de fraude de acreedores; un proyecto de reglamento interno. La aportación y el reglamento constaran en escritura pública y se solicitará su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

Por lo que notamos que si bien la Ley agraria anticipa la formación de un nuevo ejido con la participación de 20 individuos y la aportación de tierras de los mismos, nunca menciona el mínimo de tierras que deberán de aportar así como de las calidades de las mismas, por lo cual deja incertidumbre ya que podría interpretarse de manera errónea.

La opción de creación de nuevos ejidos en la forma que provee la Ley es un tanto difícil, por lo contrario los ejidos pierden terreno ante la propiedad

privada ya que la misma permite a los ejidos vender sus parcelas y con facilidad, convirtiendo las tierras antes ejidales a propiedad privada formándose una nueva forma de aprovechamiento de esas tierras formando desarrollos habitacionales.

2.4.1 Dotación antes de la reforma de 1992

Como se mencionó en el capítulo de antecedentes para conformación de un ejido se tenía que ejercitar una acción de dotación, la cual estuvo vigente hasta la entrada en vigor de la Ley Agraria del año de 1992, con el argumento de no haber más tierras que repartir y tal vez de cierta forma es un argumento válido ya que las tierras que se encuentran baldías son de difícil acceso o no tienen las condiciones propicias para poder emprender proyectos agrícolas o ganaderos productivos, no sirviendo al fin perseguido por los ejidatarios.

La acción de dotación fue transformándose a lo largo de los años desde la Ley de 6 de enero de 1915, hasta la Ley Federal de la Reforma Agraria que fue la última en contemplar dicha acción, el argumento principal de emprender un nuevo cambio en el campo mexicano y una vez que la etapa de dotación había concluido hacer del campo una plataforma económica para el país y así poder competir con las grandes potencias.

La Ley Federal de la Reforma Agraria contemplaba la acción de dotación dentro del artículo 195, mencionando que los núcleos de población que carecieran de tierras, bosques y aguas o no las tuvieran en cantidad suficiente para satisfacer sus necesidades tendrían el derecho a que se les dotara. Para ejercitar la acción de dotación debería de existir un terreno que pudiera ser afectado por dicha acción y a su vez la acción estaría motivada por 20 personas.

2.4.2 Incorporación después de la reforma de 1992

Con el argumento de que las tierras con la posibilidad de ser afectadas por la acción de dotación se habían acabado, se implementa una nueva época

en el campo en México y comienza la transformación hacia un modelo de campo mexicano innovador y neoliberalita; donde las tierras de los ejidatarios dan apertura a la oferta y la demanda, y el ejidatario puede disponer de las tierras para poder solventar sus necesidades sin restricciones por lo cual para alcanzar todo esto se tendría que hacer una reforma a la ley

Dicha reforma dio como resultado la Ley Agraria, con reformas en donde no se incluía la acción de dotación y dando al ejidatario la oportunidad de disponer de manera directa las tierras que les fueron dotadas, permitiendo la participación de los ejidatarios en sociedades mercantiles y civiles, siendo una realidad participar con tierras como capital para dicho proyecto y donde solo el usufructo de dichas puede ser afectado.

La reforma de 1992 permitió a las sociedades mercantiles y civiles invertir en las tierras ejidales, pero también terminaba con de la repartición de la tierra y dejando solo la opción de pertenecer a un ejido incorporándose al régimen ejidal, o formando uno nuevo incorporando tierras de dominio pleno al régimen ejidal. Las condiciones manejadas por la ley en cuanto a disponer de las tierras o hacer uso de ellas, permitió que muchos ejidatarios vieran la oportunidad de vender sus parcelas bajo condiciones de desventaja, con precios muy bajos con lo cual los ejidos han perdido terreno, convirtiéndose dichas parcelas en propiedades privadas.

La incorporación al régimen ejidal es una figura que se da a raíz de la reforma de 1992 y es la forma de pertenecer a un ejido incorporarse al régimen ejidal con la participación de tierra y la formación de un nuevo núcleo de población en donde la participación será mínimo de 20 integrantes. En donde no se especifican las condiciones de las tierras con las que se deberá participar ni la cantidad o porción por cada uno de los integrantes.

2.5 Formas de extinción del ejido

Entendiendo la extinción como la terminación o nulidad de una cosa u objeto, en este caso es la terminación del régimen ejidal, la cual se da por

varias razones, pero solo con el consenso de todos los ejidatarios; la extinción del ejido es un tema de interés para nosotros ya que al hablar del ejido, es relevante dentro de nuestro estudio.

La Ley Agraria maneja el supuesto de extinción en los cuales participaran todos los ejidatarios de una forma directa enunciándolo en el artículo 23 dentro de su fracción XII, donde menciona que la asamblea podrá determinar la 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. Esto es que los ejidatarios no existan o pertenecer al régimen ejidal no es posible.

Con el acuerdo mutuo de los ejidatarios en asamblea la terminación del régimen ejidal se inicia la extinción del ejido, éste tendrá que ser de conformidad con el dictamen emitido por la Procuraduría Agraria en donde se expondrán los elementos que motiven tal decisión y corroborará que dichos elementos existan y no permitan el desarrollo del núcleo de población.

Las condiciones del ejido que podrían dar como resultado la extinción de ejido son: que las tierras ejidales sean afectadas por una expropiación o que el cambio de régimen de las parcelas a dominio pleno afecte directamente el objetivo perseguido por el ejido y de esta forma no se pueda continuar con la convivencia armónica del núcleo de población o con la productividad del campo perjudicando directamente a los ejidatarios.

Otro supuesto se encuentra en el mismo precepto en la fracción XIII donde la asamblea cambiara solo el régimen ejidal por el régimen comunal el cual termina la existencia del ejido de una manera más sencilla, y donde se continua con el objetivo de cultivar las tierras y de dar el mejor aprovechamiento de las mismas para el beneficio de los integrantes del núcleo de población.

Otra de las formas de extinción puede ser la fusión de ejidos figura permitida por la Ley Agraria dentro de su artículo 23 fracción XI y Procuraduría Agraria la define como la Facultad de la asamblea del núcleo de formalidades

especiales para que dos o más ejidos se integren total o parcialmente conformando un nuevo ejido.

2.6 Concepto de compraventa

La compraventa, es un contrato bilateral, de buena fe, consensual, es definido como el contrato por virtud del cual una persona llamada vendedor, se obliga a transmitir a otra llamada comprador el poder que tiene sobre determinado objeto, contra el pago de cierta cantidad de dinero. El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia dice:

“El contrato de compraventa es aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean materia del contrato.”³⁰

El Código Civil en el derecho mexicano integra: el consentimiento, el objeto y la forma: el consentimiento (una negociación previa); la forma (por escrito); y el objeto (la conducta de transmitir la propiedad de un bien a cambio de un precio cierto, en dinero y justo).

La compraventa se contempla en diferentes áreas del derecho como lo son el civil, mercantil, agrario entre otras, pero la referencia es el derecho civil, donde se encuentra los elementos que componen y perfeccionan dicho contrato, pero las demás áreas del derecho tienen algunas diferencias que se manejan y regulan en sus diferentes leyes.

2.6.1 Compraventa en materia agraria

La compraventa en materia agraria es un tema abordado por los autores, pero ninguno de ellos lo define o da un concepto solo se dedican a mencionar, el cómo afecta a los ejidos y la falta de regulación, sin embargo dejan de lado

³⁰ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, quinta edición, Porrúa, México, 1994, p. 97.

conceptuar y mencionar los elementos que componen dicho contrato por lo cual nos vemos en la necesidad de conceptuarlo nosotros de la siguiente forma:

La compraventa agraria es un contrato por virtud del cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir los derechos sobre las tierras de las que fueron dotados o restituidas a otra persona ya sea ejidatario, vecindado, comunero o un tercero ajeno al núcleo de población, a cambio de una contraprestación en dinero la cual se ajustara a la valuación hecha por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier otra institución de crédito.

Del concepto anterior podemos decir; los elementos que componen a esté contrato son el consentimiento de las partes, del ejidatario comunero o tercero en caso de venta en parcelas de dominio pleno; el objeto, que en este caso es la trasmisión de la propiedad sobre los derechos de las tierras; la forma que deberá ser por escrito y el precio, el cual se deberá ajustar a la valuación.

Las obligaciones que nacen para los contratantes son: para el vendedor entregar la propiedad de los derechos sobre las tierras; para el comprador entregar el precio pactado que deberá ser cierto y en dinero además de ser de conformidad con la valuación hecha. Para poder vender se necesita la calidad de propietario de los derechos los cuales se acreditaran con los títulos expedidos por el Registro Agrario Nacional.

La compraventa en materia agraria es un contrato con poca vida jurídica ya que la Ley Federal de la Reforma Agraria no lo permitía, pero se practicaba de formas diversas sobre las parcelas y derechos sobre las tierras en común, con la simulación de cesión de derechos, con la reforma de 1992 la compraventa en materia agraria ha tenido un gran auge.

Para realizar la compraventa en materia ejidal sobre derechos parcelarios, la Ley Agraria dispone en su artículo 80 que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, bajo condiciones y formalidades que la misma prevé; en un principio

que la enajenación constará por escrito y firmada por dos testigos, de la misma será ratificada ante un fedatario público, una notificación por escrito a la cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto; y por último dar aviso al Comisariado Ejidal por escrito.

De dicha compraventa se realizarán los trámites de cancelación de los derechos parcelarios del vendedor y dar de alta los nuevos del comprador y a su vez el Comisariado Ejidal hará lo mismo en su libro; lo anterior permite dar cuenta de que la compraventa de los derechos parcelarios es fácil; pero no sucede lo mismo cuando se adquiere el dominio pleno sobre las parcelas.

La venta que se hace cuando se adquiere el dominio pleno de las parcelas es diferente, ya que la venta se ajustará a ciertos criterios, como el precio, el cual será de conformidad con la valuación que haga el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, dicha valuación la realizan empresas valuadoras quienes la harán ligeramente más alta que el valor catastral, pero sin alcanzar un valor comercial.

Lo anterior en muchas ocasiones no se lleva a la práctica ya que como los compradores con engaños suelen sortear bien la valuación y hacer la compra por debajo de ella, dentro de esta compraventa existe una ventaja para los ejidatarios ya que la Ley Agraria menciona: la primera venta hecha sobre las tierras en las cuales se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante. Otra de las condiciones establecida en la ley para poder realizar la venta es que los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal gocen del derecho del tanto de dicha venta.

Como puede notarse la compraventa en materia agraria está permitida y en parte regulada, pero creemos que podría hacerse algo más ya que la Procuraduría Agraria no cuenta con un manual para hacerle saber a los núcleos

de población como hacer dichos contratos, las ventajas y desventajas de vender y las opciones con las que cuenta.

2.6.2 La compraventa en materia civil

La compraventa en materia civil es el contrato por virtud del cual uno de los contratantes, el vendedor, se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro, comprador, a su vez se obliga a pagar por esta cosa o derecho un precio cierto y en dinero y a decir de los autores también justo. Esto según el artículo 2248 del Código Civil Federal.

De lo anterior los elementos integrantes de este contrato son el consentimiento de las partes, el objeto, un bien o derecho; el precio, cierto y en dinero; dicho contrato se perfecciona cuando las partes han convenido sobre el objeto y el precio, como se mencionó anteriormente el objeto de este contrato puede ser diverso y sobre derechos o bienes de diferente índole ya sean muebles e inmuebles, perecederos o no perecederos, entre otros.

Del contrato nacen obligaciones para ambas partes contratantes, entre las cuales se encuentran, para el vendedor: entregar al comprador la cosa vendida, garantizar las calidades de la cosa, prestar la evicción, y todas aquellas que se halla obligado a prestar. Para el comprador la obligación es la de cumplir todo aquello a que se haya obligado, y a pagar el precio convenido en tiempo lugar y forma.

La forma del contrato en materia civil no necesariamente debe constar por escrito solo en los casos de compraventa de bienes inmuebles, las características del contrato son que siempre serán onerosas y traslativas de dominio, permitiéndole diferenciarse de los demás contratos. Para poder vender es necesario ser titular del objeto que se pretende vender, lo cual se acreditará con los documentos correspondientes, títulos de propiedad, facturas entre otros documentos.

2.6.3 Diferencias

Las diferencias que se encuentran entre las dos materias son en un principio la calidad de los contratantes, en la materia agraria serán siempre ejidatarios o comuneros como vendedores y en materia civil solo tendrán que tener la capacidad requerida por la ley, en cuanto a la calidad de los compradores para la primera serán ejidatarios o vecindados cuando se trate de ejidos, cuando exista dominio pleno podrá ser terceros ajenos al núcleo; en la segunda podrá ser cualquier persona que pueda contratar.

En cuanto al objeto del contrato nos dedicaremos solo a los bienes inmuebles, en donde la materia civil puede vender terrenos rústicos, casas, departamentos, lotes entre otros, en cuanto a la venta agraria dentro del ejido solo se permiten la venta de los derechos sobre las parcelas delimitadas y registradas, y sobre las mismas cuando se tenga el dominio pleno.

En cuanto al precio la diferencia radica: en materia agraria es determinado por la valuación que se hace a través de una institución de crédito o el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o cuando menos ese será el valor de referencia, y en cuanto a la venta civil el precio solo tiene que ser cierto y en dinero, ajustándose a la oferta y la demanda del mercado. En cuanto a la forma de los contratos en materia civil en cuanto a los bienes inmuebles este será por escrito y deberá regirse por lo dispuesto en el Código Civil, en lo que refiere a la materia agraria el contrato deberá ser por escrito y guardando los elementos que requiere la Ley Agraria.

2.7 Concepto de arrendamiento

El arrendamiento, es un contrato por virtud del cual una persona se obliga a proporcionar a otra persona, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una contraprestación en dinero cierto. El maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia enuncia el concepto de arrendamiento de la siguiente forma:

“El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto.”³¹

Otro concepto es el del maestro Ricardo Treviño García el cual menciona: “el arrendamiento es un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de un modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.”³²

De los anteriores conceptos los maestros concuerdan en cuanto a los elementos que componen este contrato, los cuales son consentimiento, el objeto y la forma; en cuanto a las características mencionadas por los autores encontramos las siguientes: bilateralidad, traslativo de uso, principal, oneroso, formal y de trato sucesivo.

2.7.1 El arrendamiento en materia agraria

Encontrar el concepto de arrendamiento agrario es un tanto difícil ya que la mayoría de los especialistas en la materia no tocan dicho tema, solo hacen referencia del mismo, por lo que nosotros consideramos al arrendamiento ejidal de parcelas como el contrato por virtud del cual una persona llamada arrendatario en este caso ejidatario, se obliga a transmitir el uso y disfrute de un bien en este caso una parcela, a otra llamada arrendatario en este caso ejidatario, vecindado o tercero, quien a su vez se obliga a una contraprestación en dinero, el cual tendrá una duración máxima de treinta años, los cuales son prorrogables.

En cuanto a los elementos del contrato encontramos que son el consentimiento, el objeto y la forma, en cuanto al primer elemento este se da durante la negociación del precio a pagar y la parcela sujeta al contrato; en

³¹ *ibidem*, p 161.

³² Treviño García, Ricardo, Los contratos civiles y sus generalidades, MC Graw Hill, México, 1995, p. 145.

cuanto al objeto este será la parcela a arrendar en donde se especificara los linderos y la superficie total, en cuanto a la forma la Ley Agraria no determina la forma de dicho contrato y solo se refiere a que el ejidatario puede ceder el uso y usufructo a otras personas, mas sin embargo el Código Civil Federal menciona que deberá ser por escrito y si no se hiciera se imputara al arrendador.

La características de este contrato son; traslativo de uso, puesto que el objetivo de este contrato es que otra persona use, goce y aproveche la tierra siempre de una manera responsable y limitada; la bilateralidad, ya que ambas partes se comprometen, así como existen derechos y obligaciones para ambas partes; es oneroso, este contrato permite que el ejidatario se haga de recursos económicos y así pueda solventar sus necesidades primarias por esto siempre tendrá que pagarse un precio por la renta.

Otra característica de dicho contrato es que es formal ya debe constar por escrito el tiempo, el precio pactado, la superficie, linderos, la titularidad de dicha parcela y los derechos y obligaciones de cada una de las partes, todo esto para evitar problemas para ambas partes; esto de conformidad con lo establecido en la Ley agraria en su artículo 2, 79; en relación con el artículo 2406 del Código Civil Federal.

De este contrato nacen obligaciones para ambas partes contratantes las cuales son: para el ejidatario o arrendador, transmitir el uso y goce de la parcela de la que deberá tener los derechos registrados, a entregar al arrendatario la finca arrendada, a conservar las condiciones de la parcela, no estorbar durante las actividades agrícolas, garantizar que el uso sea en un régimen de tranquilidad para un mejor aprovechamiento de la parcela.

Para el arrendatario las obligaciones que nacen de este contrato son: pagar la renta, en tiempo y forma convenidos, a responder por los daños que pueda causar durante el uso de la parcela; y a respetar la parcela solo dando el uso específico para actividades netamente agrícolas, conservando la parcela en buenas condiciones y no alterando dicha parcela de manera inusual.

Dicho contrato en los ejidos no es para nada nuevo ya que anterior a la reforma de 1992 este se practicaba, pero con la reforma en la que se da apertura para poder adquirir el derecho pleno sobre sus parcelas y este contrato ha sido dejado de lado para empezar los trámites para poder vender dichas parcelas, sin observar las ventajas del mismo.

Entre las muchas ventajas que existen para los ejidatarios, los cuales pueden verse reflejadas en ganancias y beneficios no encontradas en la venta de las parcelas se encuentra; conservar el patrimonio parcelario, el dinero producido por concepto de renta, la opción de hacer mejoras en la parcela con el dinero producido, encontrar las mejores opciones de producción para la tierra preparando las parcelas para cuando termine el contrato de arrendamiento.

2.7.2 El arrendamiento en materia civil

El arrendamiento en materia civil es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendatario se obliga a transmitir el uso o goce temporal de un bien a cambio de una contraprestación en dinero, entre las cosas que se pueden arrendar encontramos bienes muebles e inmuebles. Entre los elementos que componen y perfeccionan este contrato encontramos el consentimiento, el objeto y la forma.

El consentimiento se da cuando ambos contratantes se encuentran conformes en cuanto a las prestaciones, la cosa a arrendar y su contraparte el precio que pagará por el uso y goce del bien arrendado; referente al objeto este será según los autores son dos por una parte el bien del cual se desprende el contrato y el precio a pagar por el uso temporal de dicho bien.

En lo que respecta a la forma este requerirá que sea por escrito donde se encontraran las estipulaciones de ley, como lo refiere el maestro Ricardo Treviño García al referir que tendrá que contener:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.

III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con los que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV. El monto de la renta.

V. La garantía en su caso.

VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado

VII. El termino del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan, adicionalmente a las establecidas en la Ley. (Art. 2448-F del CCDF).³³

Las condiciones impuestas por la ley para este contrato son muchas y se deben realizar para una mayor certeza de los contratantes, ya que esto permitirá que la relación contractual pueda ser duradera y conseguir el objetivo perseguido, por lo que en la actualidad es uno de los contratos más manejados en las grandes urbes.

2.7.3 Diferencias.

Las diferencias que se encuentran en los dos tipos de arrendamiento son pocas, pero denotan variaciones, entre estas encontramos la calidad de los contratantes mientras en la materia civil puede ser cualquier persona sujeto de derechos y obligaciones; en los ejidos los arrendatarios siempre tendrán la calidad de ejidatarios y por tanto se registrarán por la Ley Agraria.

Otra diferencia radica en la cosa arrendada ya que si bien el objeto del contrato es un bien inmueble, en materia agraria hablaremos de una parcela, y en lo civil puede ser una casa, departamento, finca rustica etc. Otra diferencia encontrada es cuál es la finalidad del arrendamiento, mientras que en lo civil tiene varios fines como para uso habitacional, industrial, comercial entre otros; en materia agraria solo es la producción agrícola.

³³ *Íbidem*, p. 151.

La diferencia más importantes es comprobar la titularidad sobre el bien arrendado, el cual en materia civil se comprueba con las escrituras públicas y en materia agraria con el título de derechos ejidales, en cuanto al arrendamiento en materia civil la ley permite el sub arrendamiento mientras que la Ley Agraria no menciona nada sobre este, y aun cuando se puede aplicar de manera supletoria el Código Civil Federal no podemos asegurar su existencia.

Respecto al contrato de arrendamiento en materia agraria esté ha ganado simpatizantes por los beneficios y por los resultados obtenidos por lo que muchos ejidatarios lo ven como una opción de crecimiento económico con lo cual no pierden su patrimonio y de la misma forma obtienen ganancias permitiendo el aprovechamiento de las tierras.

CAPÍTULO 3. MARCO JURÍDICO DEL ARRENDAMIENTO EN EL EJIDO

El arrendamiento es un contrato regido por leyes, mismas que previenen conflictos entre las partes contratantes, permitiendo un mejor y adecuado manejo del mismo, logrando el propósito perseguido por las partes, en este capítulo nos abocaremos al estudio de las diferentes leyes y reglamentos que regulan dicho contrato dentro del ejido, así como su creación, enfocando el estudio de los contratos de arrendamiento y la compraventa.

Este capítulo toma relevancia dentro de nuestro trabajo de investigación ya que nos permite descubrir cuales leyes son las indicadas en relación con la problemática planteada, así como la adecuada aplicación de las mismas, las funcionales y las no funcionales; las complementarias que dan un sentido más estricto a este tipo de contratos, de la misma manera como son aplicadas por los ejidatarios; los beneficios y los perjuicios acarreados al patrimonio ejidal cuando son utilizadas.

3.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 fue la culminación de un proyecto de transformación del país, los aspectos tratados dentro de esta fueron, el acaparamiento de tierras, las condiciones en las cuales se encontraban la sociedad asalariada de esa época; y la falta de educación a la población con escasos recursos.

Fue así que la Carta Magna, basada en las diferentes corrientes conforme soluciones a dichas problemáticas dentro de sus artículos 3º, 27 y 123, otorgando derechos a los campesinos, los obreros, y de la misma forma estableciendo que la educación debería de ser obligatoria y laica, con lo cual se daba el primer paso a un país de bienestar, innovando el concepto de nacionalismo mexicano.

Respecto a lo agrario, el cambio se presentó dentro del artículo 27, mismo que no trataba lo agrario sino más bien el derecho originario de la

nación, perdido durante un largo tiempo cuando los extranjeros saqueaban las riquezas del país, a decir de varios autores en este artículo se concentraron las mejores soluciones a la problemática de la propiedad en México y la desigualdad en la que se encontraba la sociedad de esa época.

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 expuso, la propiedad originaria de la nación, de la misma forma describió que todas las riquezas del suelo y subsuelo pertenecía a la nación, en su segunda parte describió la forma en la que haría valer el derecho sobre los bienes de la nación dentro de la propiedad privada de la siguiente manera:

...

“Artículo 27.- 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 el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y para cuidar de su conservación. Con ese objeto se dictarán las medidas necesarias para el fraccionamiento de los latifundios; para la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que le 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. Los pueblos, rancherías y comunidades que carezcan de tierras y aguas o no las tengan en cantidad suficiente para las necesidades de su población, tendrán derecho a que se les dote de ellas, tomándolas de las propiedades inmediatas, respetando siempre la pequeña propiedad...”³⁴

Como podemos observar el artículo 27 mencionaba el fraccionamiento de los latifundios, la creación de nuevos centros de población mediante la dotación, y de la misma forma en un apartado diferente dictaban la anulación de las diligencias, disposiciones y resoluciones de deslinde, concesión y composición, sentencia, transacción, enajenación o remate en contra de las comunidades afectadas por todas éstas, justificado lo anterior por la propiedad originaria de la nación y en atención a un derecho reclamado por los campesinos de todo el país, el párrafo que mencionaba lo anterior quedo de la siguiente forma:

³⁴ DURÁN ALCÁNTARA, Carlos Humberto, *Op. Cit.* p. 244.

Artículo 27.-...Se declaran nulas todas las diligencias, disposiciones, resoluciones y operaciones de deslinde, concesión, composición, sentencia, transacción, enajenación o remate que hayan privado total o parcialmente de sus tierras, bosques y aguas, a los condueñazgos, rancherías, pueblos, congregaciones, tribus y demás corporaciones de población, que existían todavía, desde la ley de 25 de junio de 1856; y de la misma modo serán nulas todas las disposiciones, resoluciones y operaciones que tengan lugar en lo sucesivo y que produzcan igual efecto. En consecuencia, todas las tierras, bosques y aguas de que hayan sido privadas las corporaciones referidas, serán restituidas con arreglo al Decreto de 6 de enero de 1915, que continuara en vigor como ley constitucional. En el caso de que con dicho arreglo a dicho decreto, no procediere por vía de restitución, la adjudicación de la tierra que se hubiere solicitado alguna de las corporaciones mencionadas se les dejaran en calidad de dotación sin que en ninguna caso deje de asignárseles las que necesitare...

Posteriormente el artículo 27 Constitucional, base fundamental del derecho agrario fue reformado en varias ocasiones, las de más interés en materia agraria se dan en los años de 1933, con la implementación de fracciones para cada uno de los aspectos que trataba este importante artículo, a decir de la maestra Martha Chávez Padrón una importante innovación fue la creación de la doble vía ejidal que si bien ya estaba descrita en la constitución de 1917 no mencionaba como había de llevarse a cabo.

Otra de las reformas importantes se da en el año de 1983, que fue la evolución del derecho agrario al pasar de un carácter administrativo a uno judicial, dictando las bases para la creación de los Tribunales Agrarios, y descentralizando la justicia agraria como lo refiere la maestra Martha Chávez Padrón:

“En 1983 el ejecutivo Federal dejó de ser el único juzgador que dictaba la sentencia final en materia agraria; por lo tanto, las reformas constitucionales de 1983 también fueron el resultado de circunstancias y experiencias

exclusivamente nacionales y significaron un paso adelante en la evolución del proceso de la reforma agraria iniciado en 1917.”³⁵

Sin duda la reforma más importante en la problemática estudiada dentro de este trabajo de investigación se da en el año 1992, en razón de una globalización emprendiendo un cambio en el campo para que este pudiese participar junto con las potencias en un Tratado de Libre Comercio comprometiendo al campo mexicano en dicho tratado. La explicación de la reforma del año de 1992, fue el atraso del campo en México en cuanto a las tecnologías y formas de producción, puesto que la producción no era suficiente para cubrir las necesidades de la población, esto en razón de prohibición de inversión de terceros y empresas dentro de ejidos y comunidades, provocando bajo rendimiento de las tierras nacionales impulsando importaciones de productos agrícolas, como lo refiere el maestro Gerardo N. González Navarro:

“A principios del siglo XX, nuestro país contaba con una buena producción de alimentos necesarios para la población y materias primas para la industria, mediante la explotación agrícola en las haciendas.

La revolución trastocó este tipo de producción agrícola e implanto modelos menos redituables, pero más justos para el campesinado mexicano; este tipo de modelo suponía una explotación directa de la tierra, lo que logro evitar la asociación de terceros extraños al ejido con los ejidatarios para la explotación de sus tierras causas tales como la falta de asociación de ejidatarios con terceros, la incertidumbre en la tenencia de la tierra y la sobreprotección gubernamental en los asuntos agrarios hacia el campesinado, entre otros factores, lejos de elevar la producción redituable constituyeron verdaderos obstáculos para ello.”³⁶

De la cita anterior el maestro hace referencia del bajo rendimiento del campo en México, pero resultado fue por el crecimiento de la población y la falta de condiciones para hacer llegar los productos a las grandes ciudades, por lo cual en nuestra opinión, esto no pudo condicionar la reforma del año de 1992, y más bien fueron los diferentes motivos políticos, no solo las condiciones de productividad de los ejidos.

³⁵ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* p 307.

³⁶ GONZÁLEZ NAVARRO, N. Gerardo, *Op. Cit.* p. 147.

Lo anterior en una muestra de invitar a los inversionistas nacionales y extranjeros a hacer negocios en México dentro del sector agrícola, promoviendo las condiciones para firmar el Tratado de Libre Comercio con América del Norte, a decir fue un error puesto que las condiciones del campo mexicano no eran las propicias provocando que los productos agrícolas mexicanos se vieran superados por los importados en cuanto a los precios.

La reforma del año de 1992 fue en varios aspectos entre los cuales se encontraron el párrafo tercero, las fracciones; IV en cuanto las sociedades por acciones estas podían adquirir bienes indispensables para su objeto; VI los estados y el Distrito Federal así municipios podrán adquirir y poseer los bienes raíces necesarios para los servicios públicos, VII esta es la fracción más importante dentro de nuestro estudio ya que con la reforma se permitió la libertad de contratar por parte de los ejidatarios y comuneros, con terceros; y la enajenación de las parcelas, lo que provoca la problemática planteada, la fracción quedo redactada de la siguiente forma:

...

Artículo 27.-...

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, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más le convenga en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulara el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Así mismo, establecerá los procedimientos por los cuales los 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 de núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio de su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetara el derecho de preferencia que prevea la ley.

...

Las siguientes fracciones fueron la XV en esta se prohíbe el latifundismo y se da el límite de la pequeña propiedad y las condiciones que se guardaran respecto al mejoramiento de las tierras; la fracción VII describe la organización del patrimonio familiar así como la integración del mismo y las calidad de inembargable e inalienable; y por último la fracción XIX con la finalidad de dar una mayor certeza a la justicia agraria esta fracción promueve la creación de los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria. En cuanto a las fracciones X, XI, XII, XIV Y XVI, fueron derogadas.

Respecto a la Justicia Agraria se deja atrás los sistemas de las anteriores para dar paso a los Tribunales Agrarios con lo cual el Presidente deja de ser la autoridad encargada de resolver las acciones de dotación y restitución en el país, misma situación que durante mucho tiempo serviría como herramienta política.

Como podemos observar la reforma del año de 1992, dio libertad de contratar a los ejidatarios y comuneros, permitiendo a terceros invertir y a muchos otros obtener tierras mediante la compraventa de parcelas ejidales, sin dejar de lado los ejidos que aprovecharon las condiciones dadas para hacer sociedades y mejorar sus condiciones de vida haciendo complejos turísticos, grandes asociaciones ganaderas y empresas agrícolas, como resultado de dicha reforma.

Las modificaciones hechas al artículo 27 Constitucional con la reforma 1992 sin duda trajeron un cambio dentro los ejidos permitiendo la libre contratación, que a decir es una buena opción para aquellos ejidatarios que no tienen los recursos económicos para hacer producir la tierra y dar oportunidad a terceros que carecen de ellas, en un plano de responsabilidad y compromiso tanto para la tierra como el ejidatario, donde ambas partes obtengan ganancia recíproca. En la actualidad el artículo 27 sigue conservando la tutela del Derecho Agrario contando con actualizaciones que no tocan el fondo de este importante tema.

3.2 Ley Agraria

La Ley Reglamentaria del artículo 27 Constitucional nació como resultado de la reforma del año de 1992, entre las razones dadas en la iniciativa de esta ley fue la necesidad de fortalecer y hacer más competitivo al campo, así como una mayor libertad para los ejidatarios sobre las tierras que poseían y de la misma forma tener mejor justicia con la implementación de los Tribunales Agrarios, todo esto permitiría impulsar al país para poder competir con las grandes potencias económicas, como se menciona en la exposición de Motivos de la Cámara de Diputados del año de 1992; también mencionado por el maestro Gerardo N. González Navarro, de la siguiente forma:

“De esta manera, dicha propuesta planteaba tres grandes reformas: la primera, encaminada a dar seguridad jurídica a la tenencia de la tierra y a combatir añejos problemas, a la vez que dejaba en libertad a la asamblea para que eligiera el destino de sus tierras ejidales: la segunda, otorgar a los ejidatarios y comuneros libertad y seguridad en la libre asociación productiva, y la tercera es el marco de producción jurídica para el ejidatario, que a su vez deriva en la creación de los tribunales agrarios como órganos de administración de justicia agraria, y de la Procuraduría Agraria, como institución defensora de los derechos de los hombres del campo.”³⁷

Esta nueva Ley Agraria contemplaba acciones para hacer un cambio radical al campo y convertir la necesidad de capital del campo en oportunidad de inversión para empresas, así como particulares, nacionales y extranjeros permitiendo celebrar contratos con estos, mismos que deberían acarrear mejoras a la clase campesina dentro de los ejidos y comunidades; lo cual provoco controversia, atacada por especialistas del campo y aplaudida por algunos otros sectores de la población.

De la Ley Agraria se desprendían cambios estructurales en el ejido y las comunidades realizando un cambio del campo en México, impulsando la libre

³⁷ *Ibidem.*, p. 159.

contratación por parte de los ejidos que por muchos años habían sido protegidos y limitados por el Estado y lo cual inspiró una gran apatía y el llamado paternalismo nacional.

Dentro de esta ley encontramos la base jurídica para la libre contratación por parte de los ejidatarios generando a su vez una nueva problemática con la compraventa, el acceso a créditos, la asociación con empresas y particulares, así como el arrendamiento; ya antes algunos de estos contratos como el arrendamiento se practicaban dentro de los ejidos generando conflictos, situación que cambió con la nueva ley, ya que esta permite contratar, pero nunca estableció la forma en la cual deberían de llevarse a cabo dichos contratos y los lineamientos a seguir.

Al igual la ley benefició algunos particulares con necesidad de tierras para producir sembrar necesarios para sus actividades económicas productivas, por medio de contratos de arrendamientos de parcelas siendo responsables; y empresas bien intencionadas que permitieron hacer una producción intensiva de los campos fértiles y de muy buena calidad dando una oportunidad de revivir esperanzas en la producción del campo, trayendo consigo mejoras para los ejidatarios.

La situación planteada por esta ley fue diferente a su antecesora estableció una mejora en cuanto a los sistemas de justicia agraria con la implementación de los Tribunales Agrarios, lo que despertó interés de muchos por este tema lo cual no podemos dejar de lado ya que muchos de los conflictos en la actualidad son por causa de una contratación hecha de forma inadecuada o por los derechos sobre la parcela con la finalidad de realizar en un futuro algún tipo de contrato sobre dichos derechos.

Estos cambios se dan en el título décimo llamado de la Justicia Agraria, donde se desprende un juicio agrario completo e innovador, dando una mayor certeza jurídica para las partes en dichos conflictos, el mayor acierto de la ley recibido con gran gratitud por muchos ejidatarios, pero esto no evitó que la

contratación acarreará más conflictos entre los ejidatarios y los particulares por la implementación de contratos de compraventa, arrendamiento y asociación, además la justicia se veía afectada por la aplicación supletoria de los Códigos Civil y Mercantil para dirimir los conflictos respecto de los contratos, establecido en el artículo segundo de la Ley Agraria en su primera parte como se cita a continuación:

Artículo 2°. En lo no previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia que se trate.

Como podemos observar una decisión encaminada a hacer un mejor programa de contratación y exige la capacitación de los ejidatarios ya que si no se conoce la Ley Agraria, menos se atenderá las leyes civiles y mercantiles, las que tienen un sistema más acorde a sus materias provocando algunos engaños por parte de algunos particulares, al igual que de los ejidatarios, catalogado por el maestro Aldo Saúl Muños López como una ley de corte civilista y alejada de la doctrina social. La contratación punto de partida para abordar la problemática planteada se encuentra en la Ley Agraria dentro de su artículo 76 al establecer:

Artículo 79. El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparceraría, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar los derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

Pero de igual forma en sus artículos 80 y 84, establece el contrato de compraventa, mencionando la posibilidad de vender tierras parceladas pero no explicando los elementos de que compondrán dicho contrato solo refiriendo a un escrito; no menciona el cómo deberán celebrar el mismo, y solo se imponen cargas en cuanto al derecho del tanto y diferenciando la venta a ejidatarios y vecindados y la celebrada con terceros para lo cual deberá de tenerse un dominio pleno sobre las tierras, de conformidad con lo establecido en la misma Ley Agraria.

En cuanto a la venta a ejidatarios y avecindados el artículo 80 dispone que los requisitos deberán ser tres; el primero será la manifestación escrita de las partes esto ante dos testigos y ratificada ante fedatario público; el segundo la notificación por escrito a la cónyuge, concubina o concubinario en caso de mujer ejidataria y los hijos del vendedor para ejercer el derecho del tanto y por ultimo dar aviso al Comisariado Ejidal por escrito.

La otra forma de compraventa descrita por el artículo 84 es de materia civil, pero de corte agraria por el origen de las tierras, puesto que al hacer un cambio de dominio pleno de tierras ejidales, la propiedad pasa a ser privada, lo cual no implica que el enajenante no pierde la calidad de ejidatario y con ello sigue conservando los derechos sobre las tierras de uso común y las tierras de asentamiento humano.

Los requisitos impuestos por la Ley Agraria en cuanto a este contrato son: dar aviso de la venta a los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, para poder ejercer el derecho del tanto, o dar aviso al Comisariado Ejidal ante dos testigos o ante fedatario público, para que el Comisariado de aviso a quienes tengan derechos del tanto.

El contrato de compraventa se lleva a cabo bajo condiciones de desventaja para los ejidatarios ya que el valor de las parcelas es bajo pues la base de este es el valor catastral y por tanto los recursos obtenidos no son los suficientes para mejorar las condiciones de los ejidatarios, pero este contrato se sigue dando y no se han podido remediar, podemos justificar esto como consecuencia de los beneficios fiscales hacia los ejidatarios como lo marca el artículo 86 de la siguiente manera:

Artículo 86.- La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (sic) o cualquier institución de crédito.

De lo anterior no encontramos un soporte jurídico para los vendedores en materia agraria al convertirse en propiedad privada y dejara atrás la propiedad social, permitiendo que le ejido pierda terreno frente a la propiedad privada, lo cual no es el problema siempre y cuando se siga respetando la naturaleza y el propósito de estas tierras, siendo este la explotación agrícola de estas de una manera apropiada y respetando el equilibrio ecológico, siempre que las condiciones lo permitan, ya que como sabemos existe la necesidad de vivienda en las ciudades.

En lo referente al arrendamiento como se mencionó anteriormente está contemplado en el artículo 79, pero al igual que los demás contratos no se encuentra los lineamientos que deberán seguirse y en el entendido de lo mencionado por el artículo segundo de la Ley Agraria se deberá aplicar supletoriamente lo establecido en el Código Civil Federal en lo que se refiere a la renta de fincas rusticas.

De lo anterior encontramos que los contratos permitidos por la Ley Agraria son varios, entre los que encontramos la asociación, la compraventa y el arrendamiento siendo estos los más importantes y manejados frecuentemente dentro del ejido, por lo cual son los que tienden a generar problemática; como la que nos ocupa que es la pérdida del patrimonio ejidal, como consecuencia de la venta de tierras ejidales.

Con esto podemos decir que la Ley Agraria en lo referente a la libre contratación, obedece a intereses económicos en el cual la oferta y la demanda de tierra prosperan y donde el ejido entra con limitantes, poniendo en desventaja contra los terceros y con las grandes empresas no solo nacionales sino trasnacionales, y donde las autoridades agrarias pierde el interés sobre las poblaciones y los recursos que se encuentran dentro de sus tierras.

3.3 Ley Federal de la Reforma Agraria

La Ley Federal de la Reforma Agraria es una de las leyes más importantes dentro del desarrollo de la agricultura en México ya que establecía

la organización y rehabilitación de los ejidos con la implementación de programas destinados al campo; al igual toma importancia dentro de nuestro estudio por la necesidad de hacer una comparación con la actual Ley Agraria y más aún ya que sin estar vigente es utilizada en algunos ejidos por el gran arraigo de la población, al igual la importancia radica en su aplicación en las acciones como dotación, restitución, ampliación y creación de nuevos núcleos de población que se siguen resolviendo en los Tribunales Agrarios, en razón de lo descrito en el artículo tercero transitorio de la Ley Agraria.

La ley surge por la necesidad de solventar los problemas del campo en México y en particular los que aquejaban a los núcleos de población a través de acciones de programas y créditos, convirtiéndose en lo que muchos llamaron el proteccionismo estatal hacia los ejidos, impulsando un nuevo descontento por parte de la sociedad que no disponía de tierras y no contaba con los beneficios de los ejidatarios, de la misma forma provocó una apatía hacia la producción de las parcelas.

Dentro de la exposición de motivos se daba una clara visión de lo que pretendía la Ley Federal de la Reforma Agraria al expresar “la nueva legislación ha sido creada con base en la realidad y consultando previamente todos los sectores sociales comprometidos con los problemas agrarios vigentes, observando los criterios sustentados en las ejecutorias que durante los últimos años ha emitido la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, y con base en el criterio que por tratarse de una norma de carácter social, ésta debe brindar primordial impulso y protección debida a la clase campesina que fue la que mediante la lucha armada de 1910-1917, consiguió en el Congreso Constituyente de Querétaro la elevación a norma fundamental de un estatuto mínimo de garantías en los que quedan comprendidos los comuneros, ejidatarios y los auténticos pequeños propietarios.”³⁸

La ley en comento ve la luz en el año de 1971 siendo una de las mejores leyes en materia agraria dictada en México, basada en principios

³⁸ CHÁVEZ PADRÓN, Martha, *Op. Cit.* p. 369.

revolucionarios y en una verdadera búsqueda de justicia social, pero desafortunadamente no fue aprovechada al máximo de su potencial, en el intento de hacer más productivo el campo promovió programas de apoyo económico y de capacitación, siendo estos proyectos bien intencionados, pero no aplicados de la manera correcta provocando una baja en la producción del campo en México que consecuentemente llevaría a la reforma del año de 1992.

La Ley Federal de la Reforma Agraria en lo que respecta a la libre contratación no permitía ningún tipo de contrato con terceros como lo establecía dentro del artículo 55, al referir la prohibición de la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y, de cualquier acto jurídico que tuviese la finalidad de explotación por terceros, pero había una excepción la cual estaba bien planteada y obedecía a la finalidad misma de la creación del ejido: tierra para trabajarla y mejorar la calidad de vida; en el artículo 76 el cual establecía:

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

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

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

III.- Incapacitados; y

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

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

De la misma forma establecía el trabajo del ejidatario sobre las tierras que se la habían asignado, implementando diversos programas de estimulación hacia los ejidos como crédito, capacitación y tecnificación, todo esto marcado en el capítulo segundo titulado: de la producción en los ejidos y las comunidades; y el capítulo tercero regulaba lo concerniente a los créditos y

llevaba por título: de los créditos para los ejidos y comunidades, pero a decir de estos dos programas fueron mal dirigidos y llevados a cabo sin un respaldo, con falta de una buena planeación no logrando los objetivos buscados ya que los recursos en ocasiones no llegaban a los diferentes ejidos o eran manejados como instrumento político.

Entre estos programas se encontraban los de asistencia profesional y técnica, de pasantes, establecimiento de centrales de maquinaria, de cooperativas de consumo, la adquisición de maquinaria, implementos agrícolas, insecticidas, semillas alimentos y medicamentos veterinarios entre otros varios; todos ellos descritos del artículo 148 al 190 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.³⁹

Todo en un intento de impulsar de manera adecuada una verdadera producción intensiva de productos agrícolas y ganaderos provenientes de los diferentes ejidos del país. En lo general la Ley Federal de la Reforma Agraria, solo necesitaba mejorar los sistemas de apoyo al campo, ejerciendo un mayor control de los recursos y fomentar una verdadera producción intensiva con un buen manejo de los programas de apoyo al campo, siguiendo con reformas que se adecuaran a las necesidades del campo y de los ejidatarios, buscando mejores mercados para los productos de los ejidos, así como el traslado de los mismos de manera directa al consumidor para un mayor beneficio.

Encontramos dentro de ésta ley la prohibición de contratación por parte de los ejidatarios con terceros o sociedades, pero la práctica es una forma de descubrir la verdadera situación de los ejidos, de donde se desprenden que los contratos de arrendamiento y aparcería así como compraventa eran llevados a cabo de diferentes formas ya fuese con simulaciones de cesión de derechos en caso de la compraventa y con la venta de cosechas para el arrendamiento, todo esto durante la vigencia de dicha ley, lo cual establecía una situación distinta, dando una justificación para la implementación de otro sistema de apertura a la libre contratación.

³⁹ *Ibidem*, p. 366.

Lo anterior así como distintos motivos políticos y económicos provocaron la promulgación de la Ley Agraria con la finalidad de resolver de manera más adecuada la problemática de los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios iniciando así una nueva época de transformación del campo en México, permitiendo la libre contratación por parte de los ejidatarios y adecuando un sistema de justicia que permitiera solventar los conflictos derivados de los mismos con la creación de la Procuraduría Agraria y los Tribunales Agrarios.

3.4 Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios

La Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios es una de las leyes más importantes en el cambio de una justicia agraria administrativa a una justicia agraria netamente jurisdiccional, dentro de la exposición de motivos se encuentra una de las líneas a seguir en la búsqueda de una verdadera justicia agraria cercana a la clase campesina.

“Esta ley permitiría que, cuidando la pulcritud técnica que debe regir en la administración de justicia, los tribunales agrarios están posibilitados para tomar en cuenta la realidad del medio rural, siempre bajo los principios de seguridad jurídica y definitiva”⁴⁰

Los Tribunales Agrarios juegan un papel importante dentro del estudio realizado por ser una necesidad primordial para encontrar la verdad sobre la situación de los ejidos y los conflictos dentro de estos, de la misma forma las resoluciones dictadas brindan seguridad además de certeza a los ejidatarios, comuneros y campesinos en general en los conflictos contra ejidatarios, avecindados y terceros. En cuanto al nacimiento de los tribunales el maestro Marcos Nazar Sevilla menciona lo siguiente:

“El origen de los tribunales agrarios como órganos jurisdiccionales autónomos encargados de la administración de justicia se encuentra en la reforma al artículo 27 constitucional publicada en el Diario Oficial de la

⁴⁰ GARCÍA RAMÍREZ, Sergio, Elementos del derecho procesal agrario, Porrúa, México 1993, p. 143.

Federación el 6 de enero de enero de 1992 y su actividad se desarrolla conforme a la ley orgánica que los estructura (publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992 y reformada por decreto de 7 de julio de 1993). Los tribunales agrarios se dividen en un Tribunal Superior Agrario y los Tribunales Unitarios que se requieran.”⁴¹

Por lo anterior la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios es uno de nuestros objetos de estudio ya que en este ordenamiento se encuentra la organización de los Tribunales Agrarios, el funcionamiento y las atribuciones de Tribunal Superior Agrario y de los Tribunales Agrarios Unitarios; así como los requisitos para obtener el nombramiento de magistrado, al igual su designación; además de reglamentar los procedimientos de impedimentos y excusas, los de responsabilidades de los servidores públicos por los actos u omisiones que cometan en el ejercicio de sus atribuciones.

Todo lo anterior forma la base con la cual se aplicará la justicia en los diversos juicios agrarios, al igual nos permite conocer sobre los Tribunales Agrarios y el beneficio presentado dentro de los núcleos de población con la implementación del nuevo sistema de impartición de justicia agraria dejando atrás los procedimientos administrativos.

En cuanto al nacimiento de este ordenamiento, fue el producto de la reforma de 1992, pero más allá fue la necesidad de contar con una verdadera justicia social dentro de los ejidos y las comunidades, cambiando el sistema administrativo contemplado por las leyes anteriores; esta ley se compone de treinta artículos y cinco transitorios, de los cuales se conforma ocho capítulos, donde se enuncian los objetivos del tribunal y la composición del mismo, las excusas e impedimentos, así como las responsabilidades.

Dentro de su primer artículo se encuentra algo muy importante al hacer de los Tribunales autónomos en cuanto a sus resoluciones y no depender del

⁴¹ NAZAR SEVILLA, A. Marcos, Procuración y Administración de Justicia Agraria, Porrúa, México, 1999, p. 162.

presidente como lo mencionaba la antigua Ley Federal de la Reforma Agraria al establecer lo siguiente:

Artículo 1o.- Los Tribunales Agrarios son los órganos federales dotados de plena jurisdicción y autonomía para dictar sus fallos, a los que corresponde, en los términos de la fracción XIX del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la administración de justicia agraria en todo el territorio nacional.

Lo marcado por el artículo anterior en relación con la fracción XIX del artículo 27 mantiene que los Tribunales Agrarios conocerán solo de materia agraria y se atenderá la problemática de los ejidos y comunidades, y de esta forma se promoverán las acciones correspondientes en materia agraria, además de resolver los conflictos que se den entre los ejidatarios por razón de contratación como lo establece el artículo 18 fracción XI de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios al describir:

Artículo 18.- Los Tribunales Unitarios conocerán, por razón del territorio, de las controversias que se les planteen con relación a tierras ubicadas dentro de su jurisdicción, conforme a la competencia que les confiere este artículo.

...

XI.- De las controversias relativas a los contratos de asociación o aprovechamiento de tierras ejidales, a que se refiere el artículo 45 de la Ley Agraria;...

Con lo anterior se establece la obligación de conocer de los conflictos con terceros en lo que respecta a la contratación, con lo que se aplicaran las materias mercantiles y civiles, dependiendo del tipo de contrato realizado por el ejidatario esto conforme al artículo segundo de la Ley Agraria, en la aplicación supletoria.

Al relacionar el precepto de la Ley Agraria con la Ley Orgánica debemos entender que de conocer los Tribunales Agrarios, sobre los contratos aplicaran la ley de la materia ya sea mercantil o civil y no la Ley Agraria que debería de ser la correspondiente, lo que exige conocer de materia agraria, civil y en todo caso de la mercantil.

Podemos decir que la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, es un acierto por lo que respecta a una mejora en la administración de justicia en los ejidos y comunidades, emprendiendo un nuevo camino al bienestar de los núcleos de población, pero la aplicación supletoria de las leyes mercantiles y civiles complican las cosas ya que la materia agraria es diferente.

3.5 Reglamento Interior de los Tribunales Agrarios

Para poder abordar el tema debemos entender en un principio que son los Tribunales Agrarios, para posteriormente estudiar su Reglamento Interno así como la integración y funcionamiento de los mismos por lo cual nos vemos en la necesidad de apoyarnos en lo que menciona, el maestro Sergio García Ramírez sobre lo que debemos entender como tribunales y cuál es la función para la que fueron creados los mismos como menciona:

“Son antiguos el concepto y la práctica de los tribunales agrarios, entendidos como órganos depositarios de jurisdicción, y con ello dispuestos para resolver las controversias que surgen en el agro. Entendemos éstas, en amplio sentido, como los litigios derivados de la tenencia y el aprovechamiento de bienes del campo: tierras, aguas, (sic) bosques.”⁴²

De la cita anterior retomamos lo siguiente; los Tribunales Agrarios son aquellos órganos jurisdiccionales encargados de resolver las controversias en materia agraria, mismas que derivan de la tenencia y aprovechamiento de la tierra (ejidal, comunal y pequeña propiedad rural), con lo cual comprendemos su función principal.

El Reglamento Interno de los Tribunales Agrarios es la disposición jurídica destinada a reglamentar su organización, estructuración y como deberán de desempeñar sus funciones de manera correcta, atendiendo a los principios de la justicia agraria, la exacta aplicación de la Ley Agraria, y la interpretación de la misma, encontrando una adecuada justicia social para las necesidades de los campesinos.

⁴² GARCÍA RAMÍREZ, Sergio, *Op. Cit.* p. 143.

Además este ordenamiento tiene por objeto definir la estructura orgánica de los Tribunales Agrarios, reglamentar su organización y el funcionamiento del Tribunal Superior Agrario y las partes integrantes del sistema de justicia agraria como la Secretaría General de Acuerdos, la Oficialía Mayor, Contraloría Interna y de las demás unidades técnicas y administrativas a escala central, así como de los Tribunales Unitarios y de los demás servidores públicos al servicio del mismo.

Siendo uno de los ordenamientos dictados para hacer más eficaz la justicia agraria, es un logro y paso importante hacia el objetivo principal de mejorar la situación de los ejidatarios, comuneros y los demás sujetos agrarios, en este ordenamiento se describen de manera ordenada todas las funciones que deberá realizar el Tribunal Agrario.

Dependiente de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, dentro del articulado del reglamento encontramos importantes preceptos en los cuales están separadas todas las partes integrantes de los Tribunales Agrarios y cómo funcionan en su conjunto y de manera separada además de los requerimientos para formar parte del tribunal, las responsabilidades de los servidores públicos, los impedimentos y las excusas.

En lo que respecta a su creación nace de la reforma constitucional del año de 1992 y la creación de los Tribunales Agrarios, en cuanto al contenido de este reglamento respecto a la problemática planteada, los tribunales son los conocedores de los conflictos de los ejidatarios y comuneros por motivo de los contratos celebrados con terceros.

3.6 Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

Este ordenamiento es reglamentario de la Ley Agraria, el cual tiene el objetivo principal de establecer los procedimientos y lineamientos aplicables para el ordenamiento de la propiedad rural; en los casos de expropiación de terrenos ejidales y comunales, la enajenación de excedentes de la propiedad

rural; además de los tramites de investigación, deslinde y enajenación de terrenos nacionales, la regularización y organización interna de las colonias agrícolas y ganaderas, como lo menciona su artículo primero al mencionar lo siguiente:

Artículo 1o.- El presente ordenamiento es reglamentario de la Ley Agraria, y tiene por objeto establecer los procedimientos y lineamientos aplicables para el ordenamiento de la propiedad rural, así como para la expropiación de terrenos ejidales y comunales.

Este es un reglamento de suma importancia dentro de nuestro estudio ya que exige un cambio, por un nuevo fenómeno que se da dentro del ejido como lo es el acaparamiento de tierras por parte de algunos hábiles ejidatarios que aprovechando sus posiciones dentro de los órganos del ejido como el Comisariado Ejidal, puesto que se hacen de tierras mediante compraventa, contraviniendo a los preceptos de la Ley Agraria.

Como se mencionó anteriormente este ordenamiento regula lo que respecta a la expropiación de bienes ejidales o comunales, así como la venta de los excedentes de los bienes; esto último acarrea un problema ya que existen ejidatarios con derechos sobre propiedades que rebasan el 5% de los bienes del ejido esto a través de compraventas y cesión de derechos por medio de familiares, llamado este fenómeno mini latifundio, tierras que no son utilizadas de manera productiva.

En cuanto a las parcelas sobre las que se ha adquirido el dominio pleno este reglamento menciona que no se podrá rebasar los límites de la pequeña propiedad, y el titular de los derechos sobre ella tendrá la obligación de enajenar los excedentes como lo menciona el artículo noveno del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

En cuanto a la expropiación esta deberá de ser por utilidad pública y contendrá la información de identificación de los bienes a expropiar, así como la causa de utilidad y los demás requisitos de ley en donde lo más importante es el avalúo que deberá hacer el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes

Nacionales mismo que servirá para cubrir la cuota de indemnización por los bienes sujetos a expropiación.

3.7 Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria

Como antecedente inmediato a la Procuraduría Agraria tenemos a los Procuradores Sociales Agrarios que operaban dentro de la estructura de la Secretaría de la Reforma Agraria, con la reforma del año de 1992 se eleva a rango constitucional como lo refiere el maestro Marcos Nazar Sevilla.

“Lo importante es que en la actualidad por virtud de la reforma agraria fue fortalecida en su estructura y facultades.”⁴³

Uno de los ordenamientos más importantes con respecto de la aplicación de verdadera justicia dentro de los ejidos y comunidades, puesto que al encomendar la protección de los derechos de los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, la Procuraduría Agraria tendrá que regirse por un reglamento interno que determinará las acciones a emprender.

Para hablar del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria debemos conocer a esta institución, misma que surge como una necesidad de los pobladores del campo y de la reforma hecha a la constitución dentro del artículo 27 y la creación de la Ley Agraria del año de 1992, donde se establecía la creación de esta autoridad como resultado de la petición de organizaciones campesinas, ejidatarios y comuneros, esta institución es un organismo Descentralizado de la Administración Pública Federal con personalidad jurídica y patrimonio propio.

La Procuraduría Agraria no solo es una importante institución, sino es la autoridad más cercana a los ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, y por tanto es quien conoce de los problemas que se presentan dentro del campo y de esta forma pretende cambiar la situación y problemática de los núcleos de

⁴³ NAZAR SEVILLA, A. Marcos, *Op. Cit.* p. 8.

población con una nueva forma de ver el campo, además de las situaciones que se desarrollan en él.

Ahora bien la Procuraduría Agraria es la institución encargada de salvaguardar los derechos de los núcleos de población, misma que impulsa los programas necesarios para el mejoramiento de las condiciones de vida la población campesina, su reglamento interno marca cuáles serán las funciones que desempeñara, como se llevaran a cabo y las condiciones que deberán de reunirse en cada uno de los diferentes supuestos.

El artículo primero del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria menciona la función de este ordenamiento, siendo la de determinar la estructura y establecer las bases de organización, el funcionamiento de esta institución y en el mismo precepto hace referencia a los sujetos agrarios mencionando que se entenderán como estos a los ejidos y comunidades; ejidatarios posesionarios y sus sucesores; pequeños propietarios; avecindados; jornaleros agrícolas; colonos; poseedores de terrenos baldíos o nacionales y campesinos en general, con lo cual podemos ver que la Procuraduría Agraria no solo se ocupa de lo referente a los ejidos y comunidades; también abarca otros sectores atendiendo a toda la población campesina.

La Procuraduría Agraria tiene dentro de sus funciones, ser un servidor social y asesorar a los ejidatarios en los contratos que celebren con terceros como lo establece su Reglamento Interno en su artículo quinto fracción segunda:

Artículo 5º.- para el logro de sus objetivos la Procuraduría tendrá las siguientes facultades:

...

II. Asesorar a los sujetos agrarios en la realización de los contratos, convenios o cualquier otro acto jurídico que celebren entre sí o con terceros en materia agraria.

...

El área de la Procuraduría Agraria que llevara a cabo esta encomienda deberá ser la Dirección General de Jurídica y de Representación Agraria como lo establece el artículo 19 primera fracción, al establecer que esta dirección tendrá la facultad de asesorar a los sujetos agrarios en los actos jurídicos que celebren entre sí o con terceros en materia agraria, lo cual en la realidad no es llevada a cabo ya que la mayoría de los casos los ejidatarios no conocen dicha ley y por tanto no se pide asesoría, puesto que no es una condición en la celebración de los contratos, además la información sobre los diferentes contratos no se hace llegar a los ejidatarios.

Con lo anterior encontramos la buena intención de la Procuraduría Agraria de procurar la celebración de contratos, pero en la realidad esto solo se queda en el Reglamento Interno de la Procuraduría Agraria en nuestra experiencia nos mencionaron que podíamos imprimir uno de los formularios publicados por esta institución, del contrato que pretendiéramos llevar a cabo, los cuales son de corte civil puesto que los contratos se rigen por el derecho común y así como los lineamientos a seguir para cada uno de ellos.

3.8 Reglamento Interior de Registro Agrario Nacional

El Registro Agrario Nacional es una de las más importantes instituciones creadas en beneficio de los ejidatarios y comuneros, fue en el año de 1928 que se emite el primer Reglamento del Registro Agrario Nacional, en el cual se daba cuenta del registro de las propiedades pertenecientes a los diferentes ejidos y las propiedades individuales.

Desde su creación esta institución tomo importancia dentro de la sociedad campesina, no solo por llevar registro de los derechos de los ejidatarios, sino más bien por la seguridad que representa en el reconocimiento de los núcleos de población en cuanto a su forma de organización y la distribución de la tierra, que en un principio habían sido dotada o restituida y posteriormente adquirida.

El Registro Agrario Nacional goza de autonomía y está encargado del control de la tierra ejidal y comunal, funciones registrales, de asistencia técnica y catastral, de resguardo, acopio, archivo y certificación documental, esta institución de carácter público y por lo tanto cualquier persona interesada podrá obtener información relativa a sus asientos e inscripciones y obtener las copias que solicite.

El objetivo del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional será establecer las normas y facultades para la organización y funcionamiento del Registro Agrario Nacional misma institución que estará encargada del registro, asistencia técnica y catastral de la tenencia de la tierra de propiedad social, como lo menciona el artículo tercero:

Artículo 3º.- El registro agrario nacional tendrá la función registral, de asistencia técnica y catastral, con el objeto de lograr el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental respecto de la propiedad social, de conformidad con lo dispuesto por la Ley Agraria y sus reglamentos.

De la misma forma el Registro Agrario será de carácter público y se podrá obtener la información sobre los asientos registrales siempre y cuando la ley lo permita; en lo que refiere a los contratos celebrados por los ejidatarios estos deberán ser inscritos siempre que estos sean llevados a cabo bajo la Fe de un Notario Público esto de conformidad con lo establecido en el artículo noveno del Reglamento Interno.

3.9 Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

El Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales nace en septiembre del año 2004, con la finalidad de reglamentar al Instituto de Administración y Avalúos Bienes Nacionales el cual tiene la tarea de realizar los avalúos, justipreciaciones de rentas; inventario, registro y catastro de inmuebles federales y de los pertenecientes a entidades paraestatales, así como de la administración, vigilancia, control, protección,

adquisición, enajenación y afectación de inmuebles federales dependientes de la Secretaría de la Función Pública.

El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales antes (CABIN), es un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública para el ejercicio de las atribuciones que esta dependencia le confiere respecto a la Ley General de Bienes Nacionales y demás leyes, reglamentos y ordenamientos jurídicos de carácter federal en materia de avalúos.

Este reglamento establece la intervención de este Instituto para que efectúe las justipreciaciones correspondientes en el caso de expropiaciones de bienes ejidales o comunales; para establecer el valor de las acciones o partes sociales serie "T" en caso de aportación de tierras de uso común de ejidos o comunidades a una sociedad y para determinar el precio de una parcela en la que se haya adoptado el dominio pleno.

De la misma forma dicta los lineamientos respecto del avalúo que se llevaran a cabo en la primera venta de las parcelas sobre las cuales se tenga el dominio pleno y donde por la razón de lo establecido por la Ley Agraria dentro de su artículo 86, donde aún se menciona a la Comisión Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales, misma que fue sustituida por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Por lo cual encontramos un error en el artículo 86 de la Ley Agraria al disponer que la valuación sea realizada por la Comisión Nacional de Avalúos de Bienes Nacionales, cuando debería de mencionar al Instituto Nacional de Valuación de Bienes Nacionales, mismo error que suele confundir a muchos.

CAPÍTULO 4. EL ARRENDAMIENTO COMO MEJOR OPCIÓN DE APROVECHAMIENTO DE LAS TIERRAS EJIDALES.

Dentro del presente capítulo abordaremos la problemática planteada con la cual nos encontramos en el campo práctico dentro de los ejidos; la venta de tierras ejidales y sus consecuencias como el detrimento del patrimonio del ejido y de las familias ejidatarias, cuando se acaba el poco dinero producto de la venta de sus tierras, de la misma forma este capítulo está dedicado a hacer una reflexión sobre las opciones que existen para la explotación agrícola indirecta de las parcelas ejidales, como lo es el arrendamiento.

Así mismo abordaremos nuestra propuesta de solución a la problemática plantada, el arrendamiento de las parcelas ejidales, sus alcances económicos y sus beneficios; una comparativa del arrendamiento con la compraventa y algunas situaciones con las que se encuentran los ejidatarios al realizar dicho contrato, siendo el precio bajo de las tierras, la forma en la que se conducen algunos Comisariados Ejidales y el detrimento de su patrimonio.

4.1 La compraventa de tierras ejidales y las consecuencias

La compraventa de las tierras ejidales es un problema jurídico por dos razones: la primera, es una base jurídica superficial que regula el contrato de compraventa dentro del ejido ya que la Ley Agraria solo hace una referencia sobre dicho contrato de manera superficial y por consiguiente no existe una protección hacia los ejidatarios, así podemos decir que la ley no cumple con la encomienda de regular todo lo referente a los ejidos.

La segunda, es la nula la participación de la Procuraduría Agraria como autoridad reguladora y protectora del interés campesino y por tanto, de las tierras, ya que campesinos venden sin observar sus alternativas y las consecuencias de vender, todo esto por la falta de asesoramiento de parte de la Procuraduría Agraria, misma autoridad que debe resguardar los derechos de los ejidatarios ofreciendo asesoramiento y recomendaciones dentro de los ejidos sobre la venta de sus tierras.

En principio podemos decir que la venta de las tierras ejidales suceden por varias circunstancias entre las más comunes carecer de los recursos económicos suficientes para hacer producir las parcelas; la necesidad de vivienda, por presión de parte de los hijos de los ejidatarios ya que ellos no se dedicaran a las actividades agrícolas o por simple apatía de producir las tierras, las circunstancias que motivan el actuar de los ejidatarios pueden ser diversas, pero las consecuencias siempre son las mismas, el detrimento de los bienes del ejido.

De lo anterior podemos señalar que el contrato se sigue dando y de manera creciente, pero no es contra ese problema que está dirigido este trabajo de investigación, sino a las condiciones necesarias para que ello se pueda hacer en un plano de igualdad y donde las partes conozcan de forma concreta las consecuencias de llevar a cabo dicho contrato, así como los beneficios, perjuicios y de una manera concreta la propuesta de arrendar dichas tierras.

Las condiciones a conocer, a las que hacemos referencia son entre otras el avalúo hecho a las parcelas, el destino de las mismas como es hacerlas propiedad privada para posteriormente lotificar y vender, los vicios dentro de los contratos todo esto en razón de que las tierras dotadas a los ejidos persiguen una finalidad la cual es la productividad del campo mexicano a través del trabajo de los ejidatarios.

La compraventa de los derechos parcelarios es un contrato permitido y regulado por la Ley Agraria, y se entiende de dos formas la de ejidatarios y avecindados y la segunda a terceros; por lo consiguiente debería encontrar las bases y lineamientos dentro de la ley, lo cual es escaso ya que el artículo 80 de la misma manifiesta, que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, el caso de que la venta sea sobre tierras de las cuales no se cuente con el dominio pleno, y los requisitos que establece son pocos y un tanto simples como lo son:

- a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;
- b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional, y
- c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

Los requisitos son simples, pero en varias ocasiones no se cumplen ya sea que el contrato no es llevado ante un Notario Público y esto da pie a la nulidad posterior, al igual si quien vendió no es el ejidatario; otro es la nula notificación o una simulada en complicidad con el Comisariado Ejidal como tuvimos la oportunidad de conocer de un juicio donde no se notificó de la manera correcta, pero el Comisariado Ejidal hace referencia de la notificación sin tener una prueba que respalde su dicho, mismo asunto que al día de hoy no se resuelve.

Como estos muchos casos donde también existen ejidatarios que aprovechando las condiciones dadas por la Ley Agraria, realizan ventas sobre los derecho parcelarios y posteriormente desconocen la venta, lo más preocupante sin duda es el precio que se paga por dichas tierras como ejemplo podemos mencionar de una compraventa en el ejido "la Unión", Municipio de Cuetzalan, Estado de Puebla, donde se pagó por 8 hectáreas de tierras de buena calidad un precio de \$240,000.00, por lo que haciendo las proporciones se pagó \$30,000.00 por hectárea dando el equivalente de \$30,00.00 por metro cuadrado, en comparativa a un cultivo de tipo cereal (maíz, sorgo, trigo) daría en una sola cosecha de maíz, diez kilogramos por metro cuadrado, equivalente a un precio de mercado de 5 pesos por kilogramo lo que equivaldría a

\$50.00.00 por metro cuadrado, cantidad mayor al precio de la compra de la tierra.

De acuerdo con la Ley Agraria podemos contemplar la venta de tierras parcelas a terceros, sobre las cuales se ha adquirido el dominio pleno como lo establece el artículo 84, donde la misma ley mantiene algunas condicionantes como lo es el derecho del tanto para lo cual deberá de existir una notificación anterior a la venta, convirtiendo se la notificación en la condicionante más importante ya que de ella dependerá el derecho del tanto.

Artículo 84.- En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

Para que se puedan llevar a cabo el contrato de compraventa con un tercero antes tendrá que adoptarse el dominio pleno sobre las parcelas, por lo cual se llevara a cabo una asamblea de mayoría calificada donde se solicitara el cambio de régimen a dominio pleno esto con la intervención de un representante de la Procuraduría Agraria, lo anterior deberá de ser aprobado por asamblea, posteriormente se realizaran los trámites correspondientes para convertir las parcelas ejidales en propiedad privada.

La Ley Agraria describe la primera enajenación de parcelas sobre las cuales se hubiere adoptado el dominio pleno, donde los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese

orden, gozarán del derecho del tanto, teniendo preferencia en la compra sobre dichas tierras.

Continuando con dicho precepto existe preguntas las cuales crean conflicto ya que al pasar a ser propiedad privada dejamos de lado dichas condicionantes para ubicarnos en el derecho común y por tanto la Ley Agraria deberían de pasar a segundo término, para dejar al propietario de dichas tierras el uso y goce de pleno y la libertad de cambiar el destino de las tierras o eso debería de suceder en la práctica de conformidad con lo establecido en la propia ley.

Así mismo el artículo 86 libera del pago de impuestos a los ejidatarios sobre la primera venta sobre las parcelas con dominio pleno, lo cual deja ver una situación de apremio hacia los ejidatarios que venden las parcelas lo cual motiva a muchos a realizar la venta, pero los impuestos a los que refiere la ley es solo es el impuesto sobre la renta y solo será en la primera venta de dicha tierra.

Artículo 86.- La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito. (sic) ahora Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.

Como podemos observar la ley tiene cuestiones que cambiar y ser más específica en cuanto a la venta de tierras ejidales y aquellas de las cuales se ha adoptado el dominio pleno, de la misma forma especificar las condiciones en las que deberán de ser solucionados los conflictos sobre las tierras de dominio pleno, ya que existe confusión si dichos deberán de resolverse en los Tribunales Agrarios o en los Juzgados Civiles.

Entrando en la compraventa en materia ejidal esta la entenderemos como aquella que se hace sobre los derechos ya sean parcelarios o sobre tierras de uso común donde estos derechos serán el objeto y por tanto el vendedor será siempre el titular sobre los mismos, podrá vender a ejidatarios,

avecindados, y de la misma forma a terceros, siempre que se cuente con el dominio pleno sobre las parcelas.

La Ley Agraria menciona los requisitos a cumplirse para que dicha venta pueda ser válida, pero no refiere sobre los elementos sobre dicho contrato, por lo cual deberemos atender al artículo segundo de la misma y acudir a lo establecido en el Código Civil Federal en lo referente a la compraventa, donde nos encontramos con una nueva dificultad ya que no se encuentra la regulación de venta de tierras ya que como se tiene entendido estas se convierten en un bien inmueble.

En cuanto a los requisitos, deberá de ser por escrito ya sea para derechos parcelarios o para parcelas en las que se cuente con el dominio pleno, en el contrato deberán de especificar el objeto las medidas colindancias, los sujetos ya sea ejidatarios, avecindados o terceros sea el caso, las clausulas y el precio que deberá de ser de acuerdo con la valuación como un requisito obligatorio.

En cuanto a la forma la Procuraduría Agraria hace referencia a un documento escrito y que deberá de contar con los elementos de ley esto es el consentimiento, precio y el objeto; la encomienda de redactarlo será del Notario Público concedor del contrato de compraventa el cual atendiendo a su criterio jurídico deberá de responder a tal encomienda, e insistimos si el vendedor no es ejidatario o sus derechos no están vigentes, la venta será nula.

En lo que respecta a las consecuencias de vender podemos mencionar la perdida de una parte del patrimonio del ejidatario y por consecuencia del ejido, otra es el producto de la venta si no es administrado de la manera correcta es perdido fácilmente, y por último el destino de las tierras vendidas ya que posiblemente estas dejen de ser parte del ejido y convertidas posteriormente en lotes.

Las consecuencias manejadas no son inofensivas y menos hoy en día donde la conservación de los recursos naturales se ha convertido en una

prioridad de algunos gobiernos, y es responsabilidad de todos poder conservar estos, sin dejar de lado la explotación de las tierras, siempre que esta sea de manera responsable lo cual ha sucedido en muchos de los ejidos, los cuales día a día pierden un porcentaje de las tierras.

En lo que respecta nosotros estamos de acuerdo con las ventas de las parcelas siempre y cuando esta se haga de una forma responsable y se siga conservando la naturaleza de la mismas cuando las condiciones lo permitan, de manera informada, conociendo las alternativas y consecuencias que lleva consigo la celebración de este contrato, de la misma forma conozcan el arrendamiento y los beneficios del mismo.

4.2 El cambio de régimen de las tierras del ejido

El cambio de régimen de las tierras ejidales es un fenómeno agrario de los últimos años esto como consecuencia de diferentes circunstancias, lo cual colabora de manera directa a extinguir la figura del ejido, las tierras y aguas dotadas a uno de los regímenes de propiedad más importantes de México como lo es el ejido, convirtiéndose cada vez más en propiedad privada dejando atrás no solo las razones históricas sino también las sociales, propias del mismo núcleo como la producción agrícola y ganadera.

De acuerdo con la Procuraduría Agraria la adopción del dominio pleno “es la acción que ejercita el ejidatario con autorización previa de la asamblea de formalidades especiales, por virtud de la cual la parcela sobre la cual tiene derechos cambia de régimen a propiedad plena del ejidatario titular y se sustrae del patrimonio del ejido, lo que a decir deja la propiedad ejidal y adopta la propiedad privada.”⁴⁴

De lo anterior podemos definir al cambio de régimen como la consecuencia de adoptar el dominio pleno de las parcelas; esto es cambiar de régimen ejidal a propiedad privada de lo cual se derivan varias consecuencias jurídicas como lo es la baja de la inscripción de dichas parcelas del registro

⁴⁴ Glosario de términos jurídicos agrarios, Procuraduría Agraria, pp. 34 y 35.

agrario nacional y dar de alta las mismas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la entidad donde se encuentren las tierras.

Así mismo la adopción del dominio pleno es voluntad de cada ejidatario, pero deberá de contar con la autorización de la asamblea la cual deberá de ser de mayoría calificada, esto es que deberá de asistir cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios en virtud de una primera convocatoria, lo cual es un requisito indispensable en dicho cambio, presentando un nuevo problema ya que en muchas de las ocasiones el Comisariado es la autoridad responsable de dar el visto bueno a la petición del ejidatario con lo cual se pueda llevar a cabo lo que representa un nuevo negocio para estos órganos ejidales, quienes cobran entre diez mil a treinta mil pesos, por autorización.

Para la adopción del dominio pleno deberá cumplirse con los requisitos marcados por la Ley Agraria, los cuales serán: la delimitación y asignación de las parcelas a cada uno de los integrantes del ejido esto de conformidad con lo establecido en el artículo 56 y 81; y el acuerdo de asamblea donde se apruebe y autorice la adopción del dominio pleno de las parcelas esto de conformidad con lo establecido en el artículo 23 fracción IX.

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 las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes.

Artículo 81.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley.

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 la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

...

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 los términos del artículo 75 de esta ley;

...

Con lo anterior se da cuenta que la Ley Agraria permite al ejidatario poder hacer una conversión de régimen ejidal al régimen de propiedad privada con lo cual el derecho que respalda su situación cambia, de derecho agrario a derecho privado dejando atrás los beneficios de pertenecer a un ejido, de igual forma se convierten estas tierras en propiedad privada, y el título que respalda el derecho sobre la tierra cambia de un certificado de derechos parcelarios a una escritura pública lo anterior de conformidad con los artículo 82.

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

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

De lo anterior podemos observar que con la conversión del régimen, Ley Agraria deja de ser la aplicable y el Código Civil de la entidad federativa en la que se encuentre la tierra, será el aplicable en cualquier conflicto de intereses sobre el bien, sin embargo la Ley Agraria dispone algunas otras cosas como liberar de impuestos sobre la primera venta sobre tierras con dominio pleno cuando se deja de ser aplicable, como lo menciona el artículo 86 de la Ley Agraria.

La conversión de las tierras ejidales a propiedad privada provoca diferentes consecuencias como el pago de impuestos, un manejo más directo de los propietarios hacia sus tierras por lo que implica ser más cautelosos sobre los contratos realizados sobre dichas parcelas ya que de no hacerlo podrían poner en peligro su patrimonio.

En cuanto a la adopción del dominio pleno de las parcelas es una decisión personal de cada ejidatario, pero la misma deberá de ser de una manera responsable y atendiendo a sus necesidades básicas y a las de su familia ya que extraerse de la propiedad social implica ser una mayor atención respecto de la propiedad y la forma en la cual se aprovecharan los recursos del mismo.

De la misma forma podemos concluir refiriendo que cuando se busca salir del régimen ejidal en la mayoría de las veces es solo con el fin de vender dichas tierras, por lo cual deberá de generar menos conflicto para el adquirente muchos de los cuales saben de las tierras ejidales y sobre los problemas posteriores a una venta ya que si bien el precio es bajo los conflictos pueden generar gastos mayores y en ocasiones la pérdida de la inversión.

4.3 El avalúo privado en las tierras ejidales

El avalúo de las tierras ejidales de acuerdo con lo descrito por la Procuraduría Agraria es la operación de tasación o justiprecio (determinación del valor) de bienes, realizada con el objeto de servir de base para su venta y división, o para la liquidación de ciertos impuestos relacionados con el bien. Por tanto se entiende que el avalúo es una herramienta para la realización de una venta.

Ahora bien el avalúo en la compraventa de tierras ejidales es una herramienta necesaria y la Ley Agraria maneja que deberá ser realizado por el instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales el cual tomará en consideración algunos elementos para llevar a cabo la apreciación del bien y el ejidatario deberá de tomar en cuenta para la realización de la venta sobre bienes sobre los cuales se cuente con dominio pleno.

Atendiendo a la Ley Agraria esta solo menciona la realización del avalúo en las ventas de las tierras donde se cuente con el dominio pleno, pero hay de las parcelas en las cuales no se cuenta con éste, cuál será la base tomada en cuenta para la realización de dicha transacción, por lo general se deberá de

hacer también un avalúo debiendo atender los elementos de un avalúo comercial.

En la legislación agraria, se establece la emisión de un avalúo en los siguientes casos: previo a la expropiación de tierras ejidales y comunales; tratándose de la enajenación de terrenos nacionales con fines turísticos, industriales o de cualquier índole no agropecuaria; cuando se realice la primera enajenación de las parcelas sobre las que se hubiese adoptado el dominio pleno; cuando un núcleo agrario acuerde transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles; tratándose de la enajenación de terrenos nacionales destinados a actividades agropecuarias.⁴⁵

De lo anterior el interés en el presente subtítulo es el estudio del avalúo que se lleva a cabo en la primera enajenación sobre la cual se adquirió el dominio pleno y cómo repercute el mismo en la operación de venta de predios rústicos y donde puede aparecer un nuevo tipo de avalúo comercial privado, el cual es el solicitado por cualquiera de las partes esto en razón de una mejor apreciación del valor real y el manejo en la venta.

El avalúo privado es aquel solicitado ya sea por el posible adquirente o por el vendedor para tener una base del precio real del predio, donde las partes podrán hacerlo a través de las instituciones de crédito como los bancos autorizados, mismos que deberán atender a la Ley Agraria, los resultados pueden variar de acuerdo con cada una de las instituciones de crédito.

Por lo antes mencionado el avalúo privado es un método utilizado por algunos adquirentes, de esta forma los resultados pueden afectar a los ejidatarios que venden atendiendo a los avalúos comerciales realizados, ya que se deberá de atender al avalúo hecho por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales antes CABIN solo un marco de referencia y no es un requisito indispensable para dicha transacción.

⁴⁵ Glosario de términos jurídicos agrarios, Procuraduría Agraria, p. 43.

El avalúo es un servicio que se hace para hacer una valoración y justipreciación sobre un bien, el cual se desprende como consecuencia de una posible compra o venta del mismo, donde se valoran algunos criterios como son los de ubicación, localización, servicios con los que cuenta, medidas, colindancias y calidad del bien entre otras cuestiones técnicas, el cual ha acarreado conflicto ya que obedece a los intereses de los solicitantes dejando atrás un precio justo, el cual debería atender a un valor real, pero no sucede y como consecuencia se afecta de manera directa a los ejidatarios que venden sus tierras por debajo del precio justo.

Hablar de un avalúo comercial es un tanto complejo por los conceptos técnicos utilizados, los criterios para poder realizar dicho avalúo entre otras cosas, nosotros entramos a el estudio del mismo por lo que aporta dicho tema en la investigación; como afecta directamente a los ejidatarios que pretenden vender sus tierras y cómo actúan los valuadores en la realización de las valuaciones.

Los criterios a tomarse en cuenta para la realización el avalúo del predio rustico son diversos en el Reglamento Interno del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales no se encuentran esos criterios, pero en algunos instituciones de crédito así como empresas corredoras de inmuebles mencionan entre esos criterios: el área total, los servicios con los que cuenta, la ubicación del predio, las colindancias, el tipo de suelo; dentro de un predio rustico son los criterios son: la calidad de la tierra, las condiciones del terreno (quebrado, rocoso, arenoso), las medidas y colindancias, así como los accesos con los que cuenta.

De lo anterior podemos observar a los diversos factores del predio rustico tomados en cuenta, mismos que afectaran de manera directa en el avalúo y por tanto al precio de una posible venta, esto si fuera solicitado lo cual en muchos de los contratos de compraventa no son atendidos y solo se cubren los requisitos establecidos en el artículo 80 de la Ley Agraria.

4.4 Alternativas a considerar antes de la venta de parcelas ejidales

Siempre existen alternativas a considerar para la solución de cualquier problema ya sea de manera temporal o total, pero todas se deben poner en comparación y ver cuál de ellas puede adecuarse al problema, dentro del ejido existen varias alternativas encontradas como respuesta a la venta de tierras ejidales.

Dentro de los problemas que afectan al ejido encontramos la venta de parcelas ejidales y el cambio de régimen, considerados de esta forma ya que afectan de manera directa a la productividad del ejido y al patrimonio ejidal, como se mencionó anteriormente la venta de parcelas se da por diferentes razones, pero motivadas por un interés económico.

Así mismo las alternativas encontradas como respuesta a este problema fueron varias y con diferentes resultados, mismos que fueron comparados dentro de los beneficios sociales aportados por cada una de ellas, en un marco jurídico y económico en el cual nos basamos atendiendo a la problemática de los ejidatarios así como de sus familias, ya que las familias son un factor a considerar siempre en la toma de decisiones de los ejidatarios.

Entre las alternativas encontradas la primera de ellas fue aparcería un contrato el cual solo es mencionado por la Ley Agraria, pero el Código Civil Federal dentro del capítulo VII, hace una extensa descripción del contrato, dentro de sus artículos 2739 al artículo 2763, donde el artículo 2741 refiere a un concepto práctico de lo que se debe entender como la aparcería como se cita a continuación:

Artículo 2741.- Tiene lugar la aparcería agrícola, cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar; en el concepto de que al aparcerero nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del 40% de la cosecha.

En este tipo de contrato depende la mayoría de responsabilidad del propietario ya que el aparcerero solo proporciona el trabajo, esto es que los

fertilizantes, granos y demás insumos para una buena cosecha deberán de ser aportados por el dueño de la parcela, en el caso del tierras ejidales, el ejidatario tendrá la responsabilidad de aportar todo para la explotación de las tierras excepto su trabajo.

En lo que refiere a este tipo de contrato las dificultades encontradas es que la mayoría de los ejidatarios no cuentan con los recursos económicos como para llevar a cabo dicho contrato, además siempre dependerá del trabajo y los recursos aportados por cada una de las partes del contrato, el propietario y el aparcerero, de los recursos y calidad de la tierra con la que cuente el ejidatario; este contrato deberá de ser por escrito y una copia para cada parte.

La asociación es otra de las alternativas encontradas en la forma indirecta de producir las tierras, misma que muestra gran agrado por parte de los ejidatarios por las utilidades generadas, pero que a su vez por el desconocimiento de este tipo de figuras jurídicas y el manejo de las mismas no se ponen en práctica esta alternativa de producción indirecta de la parcelas al respecto el maestro Gerardo N. González Navarro menciona:

“... el artículo 50 de la Ley Agraria permite que los ejidatarios y los ejidos puedan formar Uniones de Ejidos, Asociaciones Rurales de Interés Colectivo y todo tipo de sociedades mercantiles o civiles o de cualquier otra naturaleza que no estén prohibidas por la ley, para el mejor aprovechamiento de las tierras ejidales, así como para la comercialización y transformación de productos, la prestación de servicios...”⁴⁶

De lo anterior puede verse que las sociedad es otra de las alternativas donde las más comunes formadas por integrantes del ejido, son las cooperativas donde los resultados conseguidos pueden presumirse en muchos aspectos por los beneficios a sus integrantes y la mejora en la situación económica así como la igualdad de los miembros, pero donde los recursos para iniciar este tipo de proyectos es difícil de conseguir y más aún cuando sus

⁴⁶ GONZÁLEZ NAVARRO, N. Gerardo, *Op. Cit.*, p. 281.

integrantes son ejidatarios con escasos recursos económicos, y es difícil de conseguir recursos suficientes para iniciar el proyecto.

En este tipo de proyectos el capital es un factor importante pero más aún el mercado para el tipo de producto o servicio a ofrecer, puesto que existen varias alternativas de productos provenientes del campo y entre los servicios encontramos los de turismo y el ecoturismo, ofrecido por algunos ejidos del país, donde los recursos del ejido se conservan y de la misma forma son protegidos.

Empresas con capital de terceros y ejidatarios como socios es otra de las formas de producción indirecta donde las tierras parceladas no juegan un papel de importancia ya que ellas no pueden participar y solo se consideran las tierras de uso común, pero donde el producto de las parcelas puede servir de materia prima para estas empresas (empacadoras y distribuidoras); los resultados dados en este tipo de empresas solo beneficia a algunos de los ejidatarios ya que muchos de ellos producen solo como autoconsumo y no para vender.

Otra alternativa encontrada es una mejor administración de los recursos obtenidos por parte de los programas de apoyo al campo (PROCAMPO), podemos mencionar lo insuficiente que son, pero el manejo de los mismos puede hacer la diferencia, como muestra nosotros experimentamos en una parcela propia de una superficie de una hectárea en el estado de Puebla, donde invertimos de manera directa recursos comparables con los obtenidos por un campesino como producto de este tipo de programas, como se describe a continuación:

La inversión total fue de \$5,000.00 en siembra de frijol, siendo los costos detallados de la siguiente forma: fertilizante \$1,500.00, semilla \$600.00, mano de obra \$2,400.00 y gastos varios \$500.00 donde el producto de dicha siembra fue de 1,500 kilos de frijol que en términos de mercado sería un total de \$18,600.00 lo que restando la inversión total sería una ganancia de \$13,600.00

pesos, lo anterior debemos aclarar fue con un sistema de producción tradicional.

La alternativa de arrendamiento de las parcelas, desde el punto de vista personal es la mejor alternativa encontrada, ya que solo depende del consentimiento de las partes y donde el ejidatario encuentra beneficios además de un mejor rendimiento a un corto plazo, sin invertir esfuerzo, dinero, tiempo y permite una generación de recursos económicos para ambas partes.

Y por último, sin asegurar que sean las únicas alternativas; encontramos la venta de parcelas, pero de una manera informada y adecuada, esto es con un buen precio y respetando la naturaleza de las mismas, el entorno ecológico de cada una de las regiones en las que se encuentren dichas parcelas, pero sin dejar atrás la producción agrícola intensiva.

Aseguramos que la venta realizada ya sea de manera informada o desinformada contribuye al detrimento del patrimonio del ejido, por lo cual los ejidatarios deben de tomar a consideración todas y cada una de las alternativas que puedan presentarse y el beneficio económico de ellas, sin dejar de lado la finalidad de las tierras y la naturaleza de las mismas.

De lo anterior podemos mencionar que cada una de las alternativas presentadas dan mejores resultados ante una compraventa desinformada, pero en todas ellas deben cumplirse condicionantes establecidas en la Ley Agraria, y de la misma forma en la mayoría de ellas deberá de contarse con recursos económicos para llevarlos a cabo, por lo cual la alternativa propuesta por nosotros siendo contrato de arrendamiento de las parcelas, es una de las mejores alternativas por la nula necesidad de recursos para ponerla en acción.

4.5 El arrendamiento de tierras como la mejor opción de aprovechamiento de las tierras

El arrendamiento es de los contratos más utilizados por nuestra sociedad ya que la misma carece de algunos objetos y al mismo tiempo no puede

adquirirlos de manera directa ya sea por los costos o porque solo los requiere por un cierto tiempo, por lo tanto debe solicitarlo a quien los tiene, pero a cambio de este préstamo deberá pagar un precio justo por la utilización del mismo, así es como el arrendamiento encuentra su lugar en la vida moderna facilitando la integración y acoplamiento de muchos en una sociedad productiva.

La reforma del año de 1992 permitió a los ejidatarios poder llevar a cabo el contrato dentro de las parcelas con lo cual se beneficiaron muchos de los campesinos sin los recursos para explotar dichas tierras y de la misma forma los arrendatarios de estas tierras, encontrando así un lugar donde desarrollarse y hacer producir no solo la tierra si no el capital tanto humano como económico con el que cuentan, generando riqueza no solo para ellos sino también para los ejidatarios; la Ley Agraria en el artículo 79 sienta la base que permite llevar a cabo dicho contrato al mencionar lo siguiente:

Artículo 79.- El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

El arrendamiento es permitido dentro del ejido, pero deberá de atender a las generalidades dadas en el Código Civil Federal ya que la misma Ley Agraria dispone lo anterior al referir dentro de su artículo segundo la supletoriedad de la ley en lo no previsto en ella, por lo cual se aplicará la legislación civil federal, en respuesta a esto nos vemos en la necesidad de acudir a dicho Código Civil Federal.

Al acudir código encontramos dentro del capítulo V dentro de sus artículos 2454, 2455, 2456, 2457 y 2458 la descripción del arrendamiento de fincas rústicas, en el entendido de que las parcelas ejidales son consideradas como tales atenderemos a dichos artículos y a las generalidades del contrato dispuestas en dicho Código.

Así las cosas el arrendamiento de parcelas ejidales es aquel contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador en su caso ejidatario pone a disposición sus parcelas para el uso y goce temporal de dichas parcelas, a otra llamada arrendatario en su caso ejidatario, avecindado o tercero, el cual pagará por dicho aprovechamiento temporal el precio convenido, también llamado renta.

De acuerdo a lo anterior en el arrendamiento de parcelas, el arrendatario tendrá que comprobar la calidad de propietario, esto es mostrar los certificados parcelarios correspondientes a las parcelas objeto del contrato, el contrato deberá de constar por escrito; según lo manifestado por la Procuraduría Agraria este contrato será de manera escrita y deberá de ser firmado por las autoridades ejidales como el comisariado ejidal, lo cual no es requisito mencionado en la Ley Agraria y por tanto no indispensable.

El objeto del contrato será la parcela y los servicios con los que cuenta ya sea con sistema de riego, accesos, veredas o caminos para poder acceder a la misma, la parcela deberá de ser descrita de manera correcta su superficie ya que puede ser solo una parte del área total, de la misma manera tendrán que estar desocupadas al momento de disponer de ellas.

El precio que se pagará por concepto de renta será el pactado por las partes, la cual será pagada en el plazo convenido y si no fuera el caso por semestres o temporadas de cosecha, de acuerdo con el artículo 2455 de Código Civil Federal, el arrendatario no tendrá derecho de rebaja en el precio de la renta en caso de esterilidad de la tierra y solo por casos fortuitos:

Artículo 2455.- El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o por pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero sí en caso de pérdida de más de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

Entiéndase por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever.

En estos casos el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

Las disposiciones de este artículo no son renunciables.

En cuanto al tiempo que durará el contrato este puede ser por solo una cosecha, semestre y hasta 30 años, mismos que podrán ser prorrogables de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la Ley Agraria, lo cual beneficia al ejidatario ya que este puede alternar en la producción y de esta forma obtiene más beneficios.

Artículo 45.- Las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.

Como se puede ver el arrendamiento en materia ejidal se relaciona directamente con el arrendamiento de fincas rústicas y por lo tanto obedece a las disposiciones del Código Civil Federal y por tanto las partes deberán de respetar los derechos y obligaciones descritas para dicho contrato como lo son las responsabilidades, los plazos pactados, y su principal objetivo será la producción agrícola.

Entre los derechos y obligaciones más importante para cada una de las partes, el arrendador tiene la obligación de entregar al arrendatario la finca arrendada y en condiciones para servir al uso convenido; a efectuar las reparaciones necesarias tendientes a conservar la cosa arrendada; a no estorbar ni entorpecer el uso de la cosa arrendada, a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo pactado y a responder de los daños y perjuicios por los defectos o vicios ocultos de la cosa.

En lo que respecta al arrendatario satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos es la principal obligación; pero de la misma forma a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia; a servirse de la cosa para el uso convenido, la producción agrícola; a no variar la forma de

la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador; a no subarrendar la cosa arrendada, no ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador. En el último año de vigencia del arrendamiento, debe el arrendatario permitir a su sucesor o al dueño, barbechar las tierras que tenga desocupadas. Esto de acuerdo con lo establecido por el artículo 2456 del Código Civil Federal:

Artículo 2456.- En el arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, debe el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tengan desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Lo que respecta a este contrato podemos decir que ponerlo en marcha fue un reto, pero sin duda fue una experiencia de mucho aprendizaje, en lo técnico y lo productivo, puesto que los resultados fueron satisfactorios, dejando material para hacer la propuesta de este trabajo y permitiendo hacer una comparativa con la venta de tierras ejidales.

Nuestra propuesta de arrendamiento tiene una base sólida y comprobada de manera directa, ya que formamos parte de un contrato de arrendamiento de una parcela de cinco hectáreas en la parte norte del estado de Puebla en el municipio de Cuetzalan dentro del ejido “la Unión”, donde el precio de venta de las tierras ejidales oscila entre los treinta y cincuenta pesos el metro cuadrado, por lo que si hacemos la conversión, la hectárea de parcelas ejidales es de 30 a 50 mil pesos, lo cual de ninguna forma se compara con el precio pagado por concepto de renta.

De acuerdo a lo anterior la hectárea de parcelas tiene valor comercial de 30 mil pesos a 50 mil pesos, en lo que se refiere a la renta pagada sería de 7 mil pesos por temporada, lo cual hace un total de 14 pesos en un año por hectárea, pero no se estaría afectando el patrimonio del ejidatario y por consecuencia el del ejido, además de que puede rentarse solo una parte y dejar la otra para sembrar o mejorar la calidad de la tierra.

Las cantidades manejadas pueden variar en los diferentes ejidos, por el tipo de clima, tipo de tierra y la experiencia de los ejidatarios; así como de las necesidades de los mismos, pero en muchas ocasiones la falta de información por parte de las autoridades agrarias hacia los ejidatarios deja en un desconocimiento total ya que muchos de ellos no conocen hoy en día lo dispuesto en la Ley Agraria y mucho menos de los contratos que pueden celebrar, pero aún sabiendo de estos no saben cómo llevarlos a cabo.

En cuanto al arrendamiento no quitamos el dedo del renglón, si bien puede ser menor la ganancia obtenida por concepto de renta en comparación a la recibida por una compraventa podemos decir que la venta es arriesgada y sin más beneficio para los ejidatarios que el poco dinero recibido, con la desventaja de perder de forma definitiva la parcela; respecto del arrendamiento este contrato puede convenir más ya que en solo dos años el ejidatario recibiría por concepto de renta el precio total de una compraventa y con la ventaja de seguir siendo el propietario de las tierras.

Para que se pueda dar tiene que haber una mejor información por parte de la Procuraduría Agraria sobre los contratos y las ventajas de los mismos, así como una mejora en cuanto al asesoramiento en materia de contratación, ya que en el contrato que publica la Procuraduría existen algunas deficiencias susceptibles de corrección, en cuanto a la participación del Comisariado Ejidal en la firma del contrato, según lo marcado en el formulario publicado en su página (anexo 1), lo cual la Ley Agraria no lo establece y si bien el Código Civil Federal regula este contrato también obedece a un diferente régimen de propiedad.

4.6 La reforma al Reglamento Interno a la Procuraduría Agraria en materia de capacitación para celebrar contratos

Con la reforma a la constitución del año de 1992 y la creación de la Ley Agraria se dio pie a la creación de los Tribunales Agrarios y de la Procuraduría Agraria, siendo esta última la encargada de salvaguardar los derechos de los

ejidatarios, comuneros y de los campesinos en general, haciendo de la justicia agraria una parte importante en la nueva estructura agraria en México.

Como ya se mencionó anteriormente la Procuraduría Agraria tiene la encomienda de proteger los derechos de los ejidatarios por lo cual debe de intervenir en los contratos de compraventa de tierras ejidales, ya sea de forma directa o indirecta a través de representantes de esta autoridad haciendo acto de presencia en la celebración de los diferentes contratos, la Ley Agraria y el Reglamento Interno mencionan dichas funciones, siendo una de las principales el brindar al ejidatario la asesoría necesaria en los actos jurídicos que celebre.

La Procuraduría Agraria juega un papel importante en la conservación del patrimonio del ejido en el entendido de ser la autoridad capacitada para actuar en ayuda de los ejidatarios y campesinos en general, pero es poca o insuficiente la información que hace llegar a los ejidatarios sobre las diferentes formas de contratación y su regulación.

Ante lo anterior podemos decir que si bien el Reglamento Interno de la Procuraduría Agraria mantiene los preceptos de los cuales se obtiene la potestad de proteger y asesorar en cuestiones de contratación nunca se establece como se llevaran a cabo dichas acciones, además de la forma de hacerle llegar a los ejidatarios dicha información para ser utilizada de la mejor manera.

Encontramos los sistemas actuales un tanto ineficaces referentes a la asesoría a los ejidatarios sobre los diferentes contratos que les permite la ley, en un principio por la petición que se debe de realizar el ejidatario para contar dicha asesoría, como lo establece el artículo segundo del reglamento interno de la Procuraduría Agraria dentro de su segunda parte:

Artículo 2°. La Procuraduría tiene a su cargo funciones de servicio social, mediante la defensa de los derechos de los sujetos agrarios y de su asesoramiento, derivado de la aplicación de la Ley.

Para el logro de su objeto, la Procuraduría ejercerá sus facultades a petición de parte o de oficio, de conformidad con lo establecido por la Ley y este Reglamento.

Lo anterior deja un gran vacío en el supuesto de que la Ley Agraria permite al ejidatario realizar diferentes contratos, pero no especifica cada uno de ellos, dejando solo la encomienda de asesorar respecto de los mismos a la Procuraduría Agraria, misma autoridad que mantiene como principio la solicitud para poder intervenir y realizar recomendaciones sobre los contratos, lo cual muestra una gran intención de dejar solo a los ejidatarios.

En cuanto a la asesoría el artículo quinto del reglamento interno mantiene que la Procuraduría Agraria asesoré a los ejidatarios en la realización de contratos y convenios, ya sea ejidatarios, avecindados o terceros al referir lo siguiente:

Artículo 5º. Para el logro de sus objetivos la Procuraduría tendrá las siguientes facultades:

...

II. Asesorar a los sujetos agrarios en la realización de los contratos, convenios o cualquier otro acto jurídico que celebren entre sí o con terceros en materia agraria;

...

Del artículo anterior podemos mencionar que si bien la asesoría brindada por la Procuraduría Agraria puede ser de mucha utilidad no siempre es la adecuada, en nuestra investigación nos encontramos con información de los contratos de compraventa entre ejidatarios la cual deberá de realizarse ante un fedatario público, entendiendo esto como aquel que tenga fe pública, por lo que no necesariamente deberá de ser un Notario Público.

Lo descrito anteriormente es un problema puesto que la fe pública se puede encontrar en personas diferentes a un Notario Público, lo que representa un problema al momento de regularizar la tenencia de la tierra, y más aún cuando la tutela de estos contratos se deja en el criterio de los mismos, de

acuerdo con lo expresado por la Procuraduría Agraria al decir que en los contratos de compraventa deberán ser redactados por el fedatario ante el cual se lleve a cabo, lo cual es una entera equivocación como ya se mencionó no necesariamente debe ser un Notario Público.

La Procuraduría Agraria debería de tener una actitud más activa en lo que respecta a este tipo de contratos, así mismo en los demás contratos como la aparcería y el arrendamiento, los formatos publicados en la página de esta institución son útiles, pero en nuestra opinión hacen falta que los difundan en los ejidos y permitan que los ejidatarios conozcan sobre ellos.

Reformar el artículo 19 del Reglamento Interno de la Procuraduría Agraria de una manera más adecuada en razón de acercamiento de la Procuraduría Agraria hacia los ejidos; propuesta manejada por nosotros, puesto que el mismo artículo mantiene dentro de su fracción primera la facultad de asesorar a los sujetos agrarios cuando se celebren actos jurídicos con terceros, por lo cual deja un espacio vacío al no decir cómo se llevará a cabo dicho asesoramiento al referir lo siguiente:

Artículo 19. La Dirección General Jurídica y de Representación Agraria tendrá las siguientes facultades:

I. Asesorar a los sujetos agrarios en los actos jurídicos que celebren entre sí o con terceros en materia agraria;

...

Por lo cual nuestra propuesta pretende que el artículo mencione la facultad de asesorar a los sujetos agrarios directamente a través de las visitadurías y folletos (anexo 2) repartidos en las asambleas generales sobre los diferentes contratos que pueden realizar, quedando de la siguiente manera:

Artículo 19. La Dirección General Jurídica y de Representación Agraria tendrá las siguientes facultades:

I. Asesorar a de manera directa los sujetos agrarios en los actos jurídicos que celebren entre sí o con terceros en materia agraria a través de las

visitadurías y de manera indirecta con folletos informativos de los diferentes contratos permitidos por la Ley, mismos que se entregarán en las asambleas generales;

...

La reforma propuesta precisa como se llevara a cabo esta asesoría lo que permitiría a los ejidatarios en principio saber cuáles son los contratos permitidos por la Ley Agraria, como se regulan y se complementarían con las visitadurías, llenando el espacio que existe en este momento con lo cual la Procuraduría Agraria acercaría a los ejidatarios la información necesaria para realizar los diferentes contratos.

Los motivos que llevan a esta consideración son los mencionados durante la investigación como el desconocimiento de los contratos permitidos por la ley, la regulación de los mismos y la problemática de la pérdida del patrimonio ejidal como consecuencia de dicho desconocimiento, por lo cual al conocer las diferentes formas que tienen de producir las tierras a través de la contratación se detendrá el abandono del campo y por tanto la venta indiscriminada de las parcelas ejidales.

4.7 La conservación del patrimonio ejidal

Como la mayoría de las investigaciones, la nuestra persigue un objetivo: la conservación del patrimonio ejidal, esto es que las tierras ejidales no abandonen las manos de los ejidatarios, pretendiendo una nueva forma de avanzar y mejorar la situación de los mismos a través del trabajo directo o indirecto con los diferentes contratos permitidos por la ley y en el caso particular el arrendamiento.

El patrimonio del ejido son las tierras y aguas delimitadas que fueron dotadas, restituidas o adquiridas por parte de los ejidatarios e integradas a este régimen, integrado por tierras parceladas, área de asentamiento humano y tierras de uso común; así como solares, todo esto compone al patrimonio del ejidal.

El conservar el patrimonio del ejido se ha buscado de manera incesante por varios especialistas de la materia, pero desafortunadamente esto ha sido un tanto imposible ya que la necesidad del campo mexicano orilla en muchas ocasiones a deshacerse de su patrimonio, lo cual también sucede dentro de los ejidos donde muchos son los ejidatarios que se ven imposibilitados para producir las tierras y optan por vender.

Lo anterior provoca el detrimento del patrimonio ejidal en su conjunto ya que si estas se convierten al dominio pleno se estaría abandonando el régimen ejidal y adoptando la propiedad privada, reduciendo al ejido con lo cual se afecta al mismo y a las personas que lo integran, por lo tanto las opciones para resolver este problema son varias y con buenos resultados no solo para los ejidatarios si no para el campo en general.

El patrimonio del ejido se compone de todas y cada una de las partes de tierra que se encuentren dentro del plano ejidal sean parceladas, áreas de asentamiento humano, o de uso común; estas puede derivar de la dotación, restitución y una adquisición por parte de los ejidatarios, todas las tierras tienen un fin dentro del ejido; para la agricultura, ganadería y para la habitación, recordando que la naturaleza del ejido es la producción del campo.

Si bien la naturaleza del ejido es la producción agrícola no se puede negar que existen otras actividades que permiten al ejidatario mejorar sus condiciones como lo son convertir las parcelas en propiedad privada para venderlas con posterioridad, sin saber el destino de las mismas, porque pueden ser fraccionadas y posteriormente vendidas para una ocupación habitacional; las tierras que forman parte de los ejidos son algunas de las más codiciadas por empresas para la explotación de sus recursos naturales, como lo son la minería, la explotación forestal entre otras varias que acaban con los recursos de manera desmedida.

Por eso la conservación del patrimonio se convierte en uno de los objetivos de este trabajo puesto que los ejidatarios pueden conservar sus

tierras, y explotarlas de manera directa o indirecta contribuyendo a proteger varios recursos naturales como la flora y fauna del país aportando no solo beneficios económicos para ellos.

Conservar las tierras ejidales en este régimen es en opinión de algunos especialistas un tanto erróneo, la productividad de estas son bajas y no dan el potencial necesario para solventar la necesidad de los productos básicos del campo en nuestra sociedad; sin embargo no es el régimen de las tierras lo que permite que las tierras produzcan a su máximo potencia sino más bien las técnicas, los recursos y la calidad de las mismas. Por lo cual las tierras ejidales pueden y deben permanecer como tales y permitir la explotación por parte de ejidatarios, avocindados o terceros a través de los diferentes contratos que permite la Ley, y así conservar las tierras nacionales en un régimen ejidal, respetando el equilibrio natural y conservando a su vez el patrimonio del mismo.

Lo que podemos asegurar es que conservar el patrimonio de los diferentes ejidos da pie a la existencia de varios elementos que integran nuestra cultura en general, como lo son las ideologías, lenguas y las diferentes tradiciones que hacen de nuestro país uno de los más ricos en cuanto a su diversidad cultural misma que en su mayoría aportada por el campo mexicano.

4.8 El beneficio económico para los ejidatarios

El resultado de tomar en consideración las opciones mencionadas en este capítulo como son; la aparcería, la asociación, las sociedades, la compraventa más informada y el arrendamiento de las tierras ejidales; son beneficios económicos que en términos generales son los buscados por la mayoría de los ejidatarios, ya sea con el arrendamiento o con una venta responsable e informada.

Para hablar de los beneficios económicos de la venta de parcelas bien informada, debemos de retomar la valuación, en el caso de contar con el dominio pleno, porque los valores agregados a estas tierras son varios y por tanto el precio de las parcelas aumentara, además las condiciones sobre dicho

terreno cambian al pasar a ser propiedad privada y obedece al mercado, por lo tanto a la oferta y la demanda.

Respecto de las tierras con las que no se cuenta con el dominio pleno la venta también deberá de hacerse respecto de un precio real y justo para lo cual deberá de solicitarse un avalúo de las tierras sin perder de vista que el régimen se conserva y por tanto no existe un valor agregado sobre las tierras en términos de las condiciones tomadas en cuenta dentro del avalúo.

De la valuación llevada a cabo, se determina el beneficio económico que se obtendrá de la venta por lo cual si no se llevará a cabo dicha valuación la especulación sobre el precio siempre será incierto y por tanto perjudicará al ejidatario y esto lleva a los ejidatarios a una situación de posterior dificultad ya que recibir poco dinero por las parcelas, da como resultado poco beneficio económico.

En lo que respecta al arrendamiento los beneficios económicos son varios, pero son derivados y por tanto no son recibidos con agrado por algunos ejidatarios los cuales ven en la venta una mejor respuesta a sus problemas, los beneficios económicos considerados dentro del contrato de arrendamiento es la nula inversión para llevar a cabo dicho contrato, solo dependiendo del acuerdo de las partes contratantes.

El beneficio del pago por concepto de renta que puede ser poco en términos comparativos con los recibidos por la venta, pero hablando en una sola exhibición, puesto que en comparativa con la renta por años, semestres o temporadas de cosechas, cambia ya que por año pueden recibirse de dos a tres pagos por concepto de renta, lo que en comparación a lo recibido por la venta es mayor.

Lo anterior es comprobable en el caso siguiente: donde la renta recibida por dos hectáreas es de \$7,000.00 por semestre, lo cual en un año generaría un producto total de \$14,000.00 por las dos hectáreas, en comparativa con la venta de las tierras según el precio manejado en la valuación comercial sería de

\$11,000.00 por hectárea lo cual sería 22 mil pesos por el área arrendada, pero genera gastos como: copias, pasajes, asesoría y en su caso una valuación privada, lo cual en este caso genero una cantidad de \$4,600.00 restando esto al total de la venta, el beneficio económico sería de \$17,400.

Con el anterior ejemplo se puede ver el beneficio económico real de una venta en comparativa con el arrendamiento es muy poco, dejando atrás otro beneficio, la conservación del patrimonio del ejidatario del cual podrá seguir recibiendo beneficios a corto y largo plazo; además de que en muchas ocasiones la renta promueve más actividad dentro del ejido.

El beneficio económico del que podemos hablar en un término comparativo mucho mejor que el de la venta porque no existe agotamiento en cuanto a la materia prima entendiéndola como las parcelas, lo que a diferencia de la venta en donde solo se beneficiara solo una vez, provocando que sus bienes dentro del ejido se reduzcan, encontrándose en una situación de riesgo porque al no utilizarse de manera adecuada los recursos obtenidos de la venta se quedara sin tierra y sin beneficios económicos.

Hablamos de la comparación que se puede dar en lo que respecta al arrendamiento y para una mejor comprensión de este beneficio pondremos el ejemplo de nuestro caso, nosotros necesitábamos tierras para sembrar forraje, por lo cual, nuestra búsqueda nos llevó al ejido más cercano donde lo que sobra son tierras de buena calidad, mismas que se encuentran abandonadas o mal aprovechadas; la preparación académica, así como el gusto por el campo, nos dio la oportunidad de concentrarnos en llevar a cabo proyectos productivos, en donde se pretendía obtener ganancias con bajo costo y en un marco de legalidad.

Por lo que las tierras ejidales que encontramos, estaban ofertándose sin tener la calidad necesaria para hacer dicha transacción (el dominio pleno) por lo tanto en este caso optamos por una forma más de aprovechar dichas tierras esto a través del arrendamiento y el cual daba más ganancias al ejidatario, no

solo por la renta recibida si no que se convertía en un trabajador de ellas, con lo cual no solo trabajaba también vigilaba y obtenía una ganancia extra.

En cuanto a mi caso como arrendatario de la tierra en comparación con la compraventa no tenía más que firmar el contrato, pagar la renta y empezar a preparar la tierra para hacerla producir de una forma eficiente, sin tramites que dificultaran dicho acto, esto aceleraba la producción y la obtención de rendimientos.

De esta manera la marcada diferencia dada entre los contratos de compraventa y arrendamiento son notables, y más aún en lo económico dentro de la primera, un solo pago con muchas desventajas y por otra el arrendamiento con pagos múltiples y con varias ventajas para ejidatarios, donde el mayor beneficio sin duda es la conservación de las tierras en manos de los ejidatarios y así la conservación del ejido.

En el desarrollo del proyecto, los ejidatarios colindantes observaron los resultados obtenidos, lo cual motivo a emprender nuevamente la producción de sus parcelas antes abandonadas o mal sembradas, y ahora sus productos que cosechan tienen un mercado creciente, lo cual beneficia sus condiciones y los motiva a producir las tierras de una mejor manera, como consecuencia tienen una mejora económica.

Entendiendo que la solución a la venta de parcelas y por tanto el detrimento del patrimonio ejidal, es una mejor información de los diferentes contratos permitidos por la Ley Agraria y como comparación de estos, el arrendamiento es la alternativa, por las diferentes razones expuestas y compradas con resultados obtenidos por lo cual nuestra investigación dio los resultado esperados.

CONCLUSIONES

PRIMERA. México ha sufrido dificultades económicas y sociales durante las diferentes épocas históricas, sin embargo en cada una de estas etapas de crisis, la sociedad soluciona los problemas de una buena manera, en primera instancia la lucha de Independencia y una vez superada, la lucha de Revolución siendo está la base de un verdadero país libre y donde radica una etapa de distribución de la riqueza del país a través de la creación del ejido y el respeto a las comunidades.

SEGUNDA. El triunfo de la Revolución Mexicana, provocó muchos cambios en el país entre los cuales se encuentra la forma de distribución de la tierra, acabando con la esclavitud que se generaba dentro de las haciendas; y la creación de las acciones de restitución y dotación, mismas que dieron pie al reconocimiento de las comunidades y la creación de los ejidos, todo esto como un derecho de los hombres del campo que pelearon por un pedazo de tierra para poder trabajarla y con posterioridad a las mujeres del campo.

TERCERA. El Derecho Agrario fue establecido en un principio en los diferentes planes dictados por los mandos revolucionarios, estructurando la Ley del 6 de enero de 1915, sin duda un logro para la clase campesina, ya que de la misma se derivarían las acciones de dotación y restitución, así como las siguientes leyes en las cuales el campo y del derecho social serían recogidos y resguardados en la Constitución de 1917, reconociendo a esta clase social, dando paso a un nuevo campo mexicano donde los ejidos tendrían la encomienda de recuperar la productividad del campo y hacer de esté una plataforma de desarrollo económico del país.

CUARTA. De las diferentes leyes dictadas a lo largo de los años, se desprendieron muchos actos jurídicos que fueron transformando el campo, entre las acciones de dotación y restitución, ampliación y creación de nuevos núcleos de población, mismas que en un principio fueron netamente administrativas, para que posteriormente con la reforma de 1992 se dieran paso

a un nuevo rumbo en el campo en México iniciando la solución de los conflictos de los núcleos de población con la implementación del procedimiento judicial, además de que esta reforma permitió al ejido el aprovechamiento indirecto de las parcelas.

QUINTA. El ejido es una figura jurídica agraria en nuestro país, con personalidad y patrimonio propio integrado por tierras y aguas, con un fin principal de producción y aprovechamiento de las tierras, donde se desarrolla la convivencia de los ejidatarios y de los pobladores del mismo, a través del trabajo, costumbres y tradiciones, bajo la protección de la Ley Agraria; si bien es mencionado por varios de autores de renombre, muchos de los cuales hacen un estudio de los diferentes elementos que lo integran de manera superficial; otros a pesar de ello dejan atrás la Ley Agraria, para implementar métodos más prácticos y explicar los diferentes elementos del ejido así como los cambios provocados por la reforma del año de 1992, como lo son la contratación, creación de la Procuraduría Agraria y los Tribunales Agrarios.

SEXTA. Con la reforma del año de 1992 se realiza un cambio dentro del ejido, al permitir la libre contratación, donde los contratos de compraventa y arrendamiento son los más frecuentes, pero ello provocó problemas en el ejido como el detrimento del patrimonio, en razón del desconocimiento de los diferentes contratos, además de que las autoridades agrarias no hacen llegar una información adecuada a los ejidatarios sobre los diferentes contratos. Existen varias diferencias entre los contratos de compraventa y arrendamiento tanto en materia civil como la agraria reflejando las condiciones sociales manejadas por el ejido y las implementadas, con respecto de la propiedad privada, donde podemos observar elementos característicos en materia agraria como el objeto, siendo las tierras ejidales y el destino de las ellas siendo la producción y explotación agrícola o ganadera y forestal.

SÉPTIMA. El ejido es una empresa integrada por diferentes elementos así mismo diferentes órganos de representación y administración como lo son el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia, así como una autoridad suprema

como lo es la Asamblea General; misma empresa que tiene como objetivo principal la producción de las tierras ya sea de manera individual o colectiva; de manera directa o indirecta ya sea a través de la contratación o la implementación de diferentes métodos productivos como la tecnificación o planeación de proyectos industriales.

OCTAVA. Las diferentes leyes en materia agraria han evolucionado para satisfacer las diferentes necesidades de los ejidatarios y de la clase campesina en general, donde la base fundamental del derecho agrario se establece en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, motivado por la lucha armada de Revolución de 1910, con los ideales de tierra y libertad establecidos por Emiliano Zapata. La primera Ley Agraria fue dictada el 6 de enero de 1915, donde se establecía el derecho de los campesinos a la dotación de tierras y aguas, así como que se les restituyera a los pueblos despojados de las mismas, naciendo así el Derecho Agrario, esta Ley empezó a transformar al país, impulsando un nuevo proyecto de nación donde la base de crecimiento fuese el campo y su desarrollo.

NOVENA. La más completa de las leyes dictadas en materia agraria es la Ley Federal de la Reforma Agraria del año de 1971, donde se conjuntaron elementos de las leyes agrarias anteriores estableciendo una verdadera protección al campo y una estructuración del campo, pero donde la justicia agraria dependía mucho de la clase política. La Ley Agraria de 1992 sustituyó a la Ley Federal de la Reforma Agraria, siendo la base primordial para una transformación a un campo innovador y con apertura a inversiones privadas con la realización de los diferentes contratos permitiendo la venta de las tierras ejidales, con la entrada en vigor de la Ley Agraria se dieron cambios en las autoridades en materia agraria con la creación de la Procuraduría Agraria y los Tribunales Agrarios estos últimos convertirían la justicia agraria en una realidad para los ejidatarios y la Procuraduría Agraria tendría la tutela de salvaguardar los derechos de los ejidatarios y de la clase campesina siendo el mayor acierto de la Ley.

DÉCIMA. El ejido ha sufrido cambios en lo que respecta a su forma de producción y aprovechamiento de la tierra, gracias a la reforma del año de 1992; misma reforma que tenía la finalidad la de firmar el Tratado de Libre Comercio de América del Norte del cual México formaría parte y por tanto el campo debería participar de manera más activa, en la dinámica económica del país.

DÉCIMA PRIMERA. Con la entrada en vigor de la Ley Agraria se da una nueva forma de ver a la tierra ejidal, ya no solo como una fuente de producción de productos agrícolas sino un recurso económico donde los ejidatarios pueden vender las tierras, provocando que el ejido pierda terreno ante la propiedad privada, abandonando la producción del campo, y donde las autoridades agrarias hacen poco por informar sobre los efectos de los diferentes contratos permitidos por la Ley, lo que lleva a los ejidatarios a perder su patrimonio.

DÉCIMA SEGUNDA. Uno de los problemas más relevantes con la libre contratación es la pérdida del patrimonio ejidal en razón de las ventas de las parcelas ejidales con un precio bajo y en varias ocasiones a personas que nada les importa la producción del campo, sino más bien es un interés comercial al realizar desarrollos habitacionales o explotación de algunos recursos naturales y minerales, donde no solo se pierde la naturaleza del ejido sino los recursos de nuestra tierra.

DÉCIMA TERCERA. Respecto a la problemática de la venta de tierras ejidales, la Ley Agraria permite al ejidatario el arrendamiento de las parcelas ejidales, una alternativa que ofrece beneficios económicos y sociales para las partes contratantes; permitiendo la conservación del patrimonio ejidal, así como una explotación agrícola, aportando al desarrollo económico del país de una buena manera, manteniendo la productividad del campo y ofrecer empleos a los ejidatarios de manera directa. El arrendamiento en comparativa a la compraventa de tierras ejidales permite conservar el patrimonio ejidal sin abandonar la naturaleza del ejido además de ofrecer beneficios económicos para ambas partes y en muchos casos mejorar las técnicas de producción.

FUENTES CONSULTADAS

BIBLIOGRÁFICAS

CHÁVEZ PADRÓN, Martha, El Derecho Agrario en México, décimo novena edición, Porrúa, México, 2010.

CHÁVEZ PADRÓN, Martha, La Ley Agraria de 1992 y los Notarios Públicos, segunda edición, Porrúa, México, 1999.

DURAN ALCÁNTARA, Carlos Humberto, El Derecho Agrario y el Problema Agrario de México, Porrúa, México, 2002.

FABILA, Manuel. Cinco siglos de legislación agraria (1493 – 1940), primero tomo, SRA – CEHAM, México 1981.

GALLARDO ZÚÑIGA, Rubén, Prontuario agrario, Porrúa, México 2009.

GARCÍA RAMÍREZ, Sergio, Elementos del derecho procesal agrario, Porrúa, México, 1993.

GONZÁLEZ NAVARRO, Gerardo N., Derecho Agrario, OXFORD, México, 2011

MEDINA CERVANTES, José Ramón, Derecho Agrario, Harla, México, 1987

LEMUS GARCIA, Raúl, Derecho Agrario Mexicano, séptima edición, Porrúa, México, 1991.

MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio, El Problema Agrario de México y la Ley Federal de la Reforma Agraria, décimo cuarta edición, Porrúa, México, 1977.

MUÑOZ LOPEZ, Aldo Saúl, Curso Básico de Derecho Agrario, PAC, México, 2006.

NAZAR SEVILLA, Marcos A., Procuración y Administración de Justicia Agraria, Porrúa, México, 1999.

PONCE DE LEÓN, Luis Manuel, Derecho Procesal Agrario, Trillas, México, 1991.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, Los contratos civiles y sus generalidades, MC Graw Hill, México 1995.

RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías, El nuevo Derecho Agrario Mexicano, Segunda Edición, Mc Graw Hill, México, 1994.

RODRÍGUEZ ROMÁN, Derecho Agrario y Desarrollo Rural, Trillas, México, 2011.

RUIZ MASSIEU, Mario, Temas de Derecho Mexicano, segunda edición, UNAM, México, 1990.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, quinta edición, Porrúa, México, 1994.

LEGISLATIVAS

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Agraria

Ley Federal de la Reforma Agraria

Ley General de Bienes Nacionales

Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios

Código Civil Federal

Reglamento Interior de los Tribunales Agrarios

Reglamento de la Ley Agraria en materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural

Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria

Reglamento Interior de Registro Agrario Nacional

Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

GLOSARIO

Glosario de términos jurídico-agrarios, Procuraduría Agraria, 2009.

FUENTES ELECTRÓNICAS

<http://www.juridicas.unam.mx>

<http://www.monografias.com.mx>

<http://www.scjn.gob.mx>

<http://www.diputados.gob.mx>

<http://www.ran.gob.mx>

<http://www.pa.gob.mx>

ANEXO 1

Contrato de arrendamiento

Contrato de arrendamiento que celebran, por una parte, el ejido (o comunidad):
 _____, de
 _____ municipio
 _____, del estado de
 _____, representado por los señores:
 _____ y _____

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

Declaraciones:

I. Declara el arrendador:

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

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

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

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

3. Que es su intención celebrar el presente contrato con el arrendatario respecto de _____ hectáreas de uso común de que es propietario, por lo que

con fecha _____, celebró Asamblea general, con las formalidades exigidas para los asuntos que trata el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria.

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

5. Que sus representantes acreditan su personalidad con el acta de Asamblea en que fueron electos, de fecha ____ de _____ de 199_, personalidad que no les ha sido modificada, restringida ni revocada en forma alguna. Copia de dicha acta se agrega al presente contrato como anexo tres.

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

_____.

II. Declara el arrendatario

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

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

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

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

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

4. Que es su interés suscribir el presente contrato con el arrendador respecto de _____ hectáreas de uso común que son propiedad de este último para cultivarlas (o para emplearlas para la explotación ganadera en su caso).

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

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

III. Ambas partes declaran:

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

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

Cláusulas:

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

Al norte _____ m

Al sur _____ m

Al este _____ m

Al oeste _____ m

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

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

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

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

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

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

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

NOVENA. El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ni por pérdida de los frutos o productos provenientes de casos fortuitos ordinarios, pero sí cuando haya pérdida de más de la mitad de los frutos o productos por casos fortuitos extraordinarios; en

estos supuestos, el precio del arrendamiento se rebajará proporcionalmente al monto de las pérdidas sufridas.

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

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

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

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

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

DÉCIMA QUINTA. Ambas partes convienen en que, si por caso fortuito o fuerza mayor se impide el uso de las tierras arrendadas, no se causará la renta estipulada mientras dure el impedimento y, si este dura más de un ciclo agrícola (o el tiempo que se determine, dos, tres meses o menos, etc.) el arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Leído que fue, y debidamente enteradas del alcance y contenido legal de sus cláusulas, las partes firman el presente contrato, en tres ejemplares, en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de 199_.

Por el arrendador

El Comisariado Ejidal del núcleo de población agrario

Nombre

Presidente

Secretario

Tesorero

El Consejo de Vigilancia

Presidente

Primer Secretario

Segundo Secretario

Por el arrendatario

Representante legal

Anexo 2

Procuraduría Agraria

Hacer llegar la información es una obligación.



El arrendamiento de parcelas ejidales.

La Ley Agraria permite dentro de su Artículo 79 a los ejidatarios realizar contratos de arrendamiento al referir que el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante, aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad.

EL ARRENDAMIENTO DE LAS PARCELAS

Ejidatario, tienes la oportunidad de aprovechar las tierras de manera indirecta a través del arrendamiento de tus parcelas.



¿Qué es el arrendamiento?

El arrendamiento es un contrato permitido por la Ley Agraria, en el cual pueden ceder el uso y aprovechamiento de las parcelas a otros ejidatarios, vecindados o terceros, el cual pagará una renta por este aprovechamiento, mismo que será acordado por ambas partes.

¿Qué requisitos necesitas cumplir?

Tener tus derechos ejidales vigentes y contar con los derechos parcelarios correspondientes.

¿Cuáles son los beneficios que puedes obtener?

Los beneficios son varios entre los cuales se encuentran los económicos con el pago de la renta, y la más

importante la conservación de tus parcelas.

\$\$\$\$\$\$\$

De igual manera puedes rentar solo una parte de las parcelas con las que cuentas y de esta forma utilizar los recursos como mejor te convenga.

¿Y cómo puedo llevar a cabo este contrato?

Una vez que existan personas que quieran trabajar tus tierras a través del contrato de arrendamiento la Procuraduría Agraria facilitará un formulario del contrato de arrendamiento el cual solo se llenará con los datos de cada una de las partes contratantes.

Ejidatario el contrato de arrendamiento puede ayudarte a mejorar tu economía si es que no cuentas con los recursos para hacer producir tus parcelas.

Además permite que conserves tus tierras produciendo lo que nos beneficia a todos.