

**UNIVERSIDAD LASALLISTA BENAVENTE**



**FACULTAD DE DERECHO**

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO**

**CLAVE: 879309**



**“DIFERENCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD  
EN EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO AGRARIO”**

**TESIS**

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

**PRESENTA:**

**Juan Antonio García Oliveros.**

**Asesor: Lic. Juan José Muñoz Ledo Rábago.**

**CELAYA, GTO.**

**ABRIL DEL 2005**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

A mis padres:

Soy lo que ustedes crearon, y estoy donde ustedes siempre quisieron que estuviera, gracias a ti Papá hoy se que el éxito es resultado de la responsabilidad, y gracias a tus sabios consejos soy un hombre leal. Gracias a ti Mamá porque con tu gran cariño, amor y confianza, que siempre me demostraste, hoy he llegado hasta aquí. Son mi gran orgullo y tendrán mi respeto hasta que deje de existir. Siempre les estaré profundamente agradecido por darme tanto amor. QUERIDOS VIEJOS LOS AMO.

A mis hermanos:

Por su gran ejemplo que siempre mostraron para que yo fuese una persona dedicada y responsable en la vida, por su apoyo que siempre me brindaron para que en este momento tan importante en mi vida, pueda reconocerles su tan valioso cariño y comprensión hacia mi. Solo quiero decirles, que de mi parte siempre tendrán mi respeto y apoyo a cada uno de ustedes. LOS QUIERO MUCHO...

A Yadira.

Por ti mi amor aprendí que la persona indicada llega a su debido tiempo y que la madurez se alcanza cuando tienes un anhelo, un sueño, y una meta, esa meta hoy la estoy cumpliendo, mi anhelo eres tu, y mi sueño es estar contigo para siempre, agradezco tu confianza que depositaste en mi, de la misma forma quiero decirte, que eres un ser maravilloso para mi y que nunca te fallare. TE AMO.

## INDICE

### INTRODUCCIÓN

#### CAPITULO PRIMERO. LA PROPIEDAD.

1.1.- Régimen Constitucional de la Propiedad. - - - - -	1
1.2.- Antecedentes de la Propiedad. - - - - -	14
1.2.1.- Propiedad en el Derecho Romano. - - - - -	14
1.2.1.1.- Propiedad Quiritaria o Civil. - - - - -	15
1.2.1.2.- Propiedad Bonitaria o Pretoriana. - - - - -	15
1.2.1.3.- Propiedad Provincial - - - - -	15
1.2.1.4.- Propiedad de los Peregrinos. - - - - -	15
1.2.2.- La Propiedad en la Actualidad. - - - - -	16
1.3.- Derecho Real. - - - - -	18
1.3.1.- Concepto de Derecho Real. - - - - -	19
1.4.- Concepto de Propiedad. - - - - -	20
1.5.- Características de la Propiedad Privada. - - - - -	23
1.5.1.- Alienable - - - - -	23
1.5.2.- Prescriptible - - - - -	24
1.5.3.- Embargable. - - - - -	26

#### CAPITULO SEGUNDO. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.

2.1.- Esbozo del problema Agrario en México. - - - - -	26
2.2.- Concepto de Derecho Agrario. - - - - -	30
2.3.- Registro Agrario Nacional. - - - - -	32
2.4.- De la Justicia Agraria. - - - - -	37

### **CAPITULO TERCERO. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO**

3.1.- Antecedentes Históricos - - - - -	42
3.2.- Época Precolonial. - - - - -	43
3.3.- Época Colonial - - - - -	44
3.4.- México Independiente y Contemporáneo - - - - -	45
3.5.- Notas Preliminares sobre la Autonomía del Derecho Agrario en México	
3.5.1.- Autonomía Histórica. - - - - -	48
3.5.2.- Autonomía Jurídica. - - - - -	49
3.5.3.- Autonomía Científica. - - - - -	50
3.5.4.- Autonomía Legislativa. - - - - -	51
3.5.5.- Autonomía Didáctica. - - - - -	52
3.5.6.- Autonomía Sociológica. - - - - -	53
3.5.7.- Autonomía Económica - - - - -	53
3.6.- Cambios de la Propiedad Ejidal. - - - - -	54

### **CAPITULO CUARTO. MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA**

4.1.- Medios de Transmisión de la Propiedad Agraria antes del año de 1992.	
4.1.1.- Sucesión. - - - - -	55
4.1.2.- Privación y Reconocimiento de Derechos Agrarios a Terceros.	
4.2.- Medios de Transmisión de la Propiedad Agraria después de 1992. -	62
4.2.2.- Prescripción. - - - - -	62
4.2.1.- Sucesión. - - - - -	64
4.2.3.- Enajenación. - - - - -	67

4.3.- Adquisición de Dominio Pleno. - - - - -	70
4.3.1.- Procedimiento para la adquisición del Dominio Pleno. - - -	71
4.3.2.- Primera Enajenación de Parcelas con Dominio Pleno. - -	72

## **CAPITULO QUINTO. REGIMEN DE LA PROPIEDAD. REPARTO DE TIERRAS.**

5.1.- Derecho de Propiedad Individual Ejidal. - - - - -	74
5.1.1.- Mercedes. - - - - -	75
5.1.2.- Caballerías. - - - - -	75
5.1.3.- Peonías. - - - - -	76
5.1.4.- Suertes. - - - - -	76
5.1.5.- Compraventa. - - - - -	77
5.1.6.- Confirmación. - - - - -	77
5.1.7.- Prescripción. - - - - -	77
5.2.- Instituciones de Tipo Intermedio - - - - -	78
5.2.1.- Composición. - - - - -	78
5.2.2.- Capitulaciones. - - - - -	79
5.2.3.- Reducción e Indígenas. - - - - -	80
5.3.- Propiedad de Tipo Colectivo. - - - - -	81
5.3.1.- Fundo Legal. - - - - -	81
5.3.2.- Ejido y Dehesa. - - - - -	82
5.3.3.- Propio. - - - - -	82
5.3.4.- Tierras de Común Repartimiento. - - - - -	82
5.3.5.- Montes, Pastos y Aguas. - - - - -	83
5.3.6.- Encomienda - - - - -	83
5.3.7.- Esclavitud. - - - - -	84

## **CAPITULO SEXTO. DIFERENCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO AGRARIO.**

6.1.- Definición de Propiedad en el Derecho Civil. - - - - -	84
6.1.2.- Características de la Propiedad en el Derecho Civil. - - -	87
6.2.- Definición de Propiedad en el Derecho Agrario. - - - - -	88
6.2.1.- Características de la Propiedad en el Derecho Agrario. -	89
6.3.- Similitudes de las características del Derecho de Propiedad en el Derecho Civil y el Derecho Agrario. - - - - -	90
6.4.- Las diferencias del Derecho de Propiedad en el Derecho Civil y el Derecho Agrario. - - - - -	94

### **CONCLUSIONES.**

### **BIBLIOGRAFÍA.**

## INTRODUCCION

A lo largo de la historia se ha contado con muchas ideas respecto de la propiedad, unas son aportaciones muy importantes para regular nuestra vida social, muchas de estas ideas se han transcrito y hoy las encontramos plasmadas en nuestra Carta Magna, Códigos, Reglamentos y en si en todo el cuerpo de leyes que constituyen nuestro sistema jurídico.

En nuestra Carta Magna se establecen tanto las garantías individuales, protectoras de nuestros derechos reconocidos en la propia constitución, así como la normatividad que se ha tenido por muchos años fundándose en el derecho que reconoce el estado.

Si bien es cierto que en el artículo 27 constitucional, refiere a que las tierras originalmente pertenecen al estado, entendido como nación, y que es ella misma quien ha transmitido el dominio sobre los particulares, para que estos así puedan adquirir la propiedad privada. De esta forma nace lo que hoy podemos entender como propiedad individual, sobre la cual tenemos derecho de disfrutar y disponer de ella, cada uno de los individuos que adquieren para si la propiedad. El reconocimiento que se tiene de la propiedad lo tenemos de antecedente en el derecho romano, toda vez que se reconocían varios tipos de propiedad.

Dentro de la regulación de la propiedad se cuentan con diferentes características muy particulares cada una de ellas puesto que una refiere a la capacidad de ser transmitida a favor de otra persona, ya sea por cualquiera de las formas que establece la ley para hacer la enajenación, otra de las características se refiere al derecho de adquirir bienes o librarse de obligaciones por el solo transcurso del tiempo, y por ultimo, como tercera característica es que tiene la capacidad de ser sujeta al embargo como medio de cumplir una obligación contraída. Es por ello que la propiedad se considera como un derecho que es inherente a ella, el cual debe ser reconocido y respetado por terceros, y disfrutado por quien goza del derecho real que le pertenece.

La propiedad regulada por el derecho agrario tiene expectativas inherentes a la propiedad regulada por el derecho civil puesto que no deja de ser propiedad, y que ambas legislaciones tienen una antigüedad considerable por lo que es bueno realizar el presente estudio, como una forma de ubicar la propiedad vista desde dos puntos de vista según sea su interés.

Tema: DIFERENCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO AGRARIO.

Situación Problemática:

Al avocarme en el estudio institucional que he adquirido en el transcurso de la carrera de Licenciatura en Derecho he aprendido con que la propiedad privada es regulada por dos grandes ramas de nuestra legislación, estas dos ramas tienen una extensa información acerca de lo que debemos entender por la propiedad privada, así como su reglamentación, de tal forma que se apoya en ambas materias porque es de gran importancia tanto para el Derecho Civil como para el Derecho Agrario.

Estas diferencias se dan a notar con el simple estudio de ambas ramas ya que es diferente su normalización, es decir cada materia tiene su propia forma de tratar la propiedad privada, es decir son vistas desde diferentes ámbitos.

En si la propiedad privada representa una gran ambición entre los particulares ya que es parte de el patrimonio.

Estas dos ramas del derecho que regulan la propiedad privada tienen su importancias, como lo es para el Derecho Civil en la cual la propiedad privada es de tiempo antaño y por consiguiente es una de las principales formas en que los particulares acaparan sus riquezas.

La otra rama es el Derecho Agrario en la cual la propiedad privada es regulada según sus normas.

Problema: ¿EXISTEN DIFERENCIAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO AGRARIO?

Hipótesis: Si existen diferencias en la propiedad privada en el Derecho Civil respecto al Derecho Agrario.

Marco Teórico:

- Derecho Agrario
- Derecho Civil, Bienes o Cosas.

## JUSTIFICACIÓN

A lo largo de la carrera de Licenciatura en Derecho, me he dado cuenta que la propiedad es regulada por diferentes legislaciones, muy importantes dentro de nuestro sistema normativo, y que adquieren gran relevancia, pues es una de las formas mas importantes de la riqueza para nuestra sociedad, es por ello que a todos les interesa la forma de adquisición, que a partir de las reformas de 1992, estas reformas ofrecen a los hombres del campo nuevas posibilidades de producción y libertad, para que ellos sean quienes representen el papel protagónico en la toma de sus propias decisiones.

Pero también en cada un da las propuestas de reforma saltan a la vista situaciones jurídicas que no tienen una definición precisa. Puede entenderse perfectamente la intención y los objetivos que se persiguen al modificar el status constitucional del ejido, pero no puede preverse las consecuencias sociales, económicas y políticas que atraerá aparejadas.

Como lo mencione anteriormente existen diferentes legislaciones para regular la propiedad, esta se puede ver desde un punto de vista de el Derecho Común o bien llamado Derecho Civil, dentro del cual se hace una extensa y muy amplia referencia sobre el citado tema pues constituye una de las principales características de que conforman a la legislación civil. Es por ello que desde tiempo antaño es la propiedad una de las formas de adquisición de riqueza pues se tenían extensas cantidades de tierras que se encontraban concentradas en manos de una sola persona. De aquí que desde ese tiempo fue la preocupación para el derecho el como regular este tipo de figuras, pues se consideraba desproporcionada la distribución de las tierras.

La legislación civil es la rama que tiene regulado a la propiedad de una forma muy extensa, pues todos debemos ajustarnos a lo que marca en su normatividad, pues nos encontramos en un mundo rodeado de normas en las que se regulan las formas de conducirnos para tener una legal propiedad.

Existe otra legislación dentro de nuestro sistema normativo en la cual también se hace referencia en un sin número de ocasiones a la propiedad, pero esta es regulada desde el punto de vista del Derecho Agrario, y dentro de esta legislación se contemplan diferentes formas para poder tener o gozar de la propiedad de tierras y que tienen su propia forma para su tenencia.

Es por ello que debemos hacer un estudio detallado para poder comprender la relación que existe entre estas dos legislaciones, pues cada una tiene contemplado la forma en que se regulara según su sistema, y así nos ayudara a tener una clasificación adecuada de cada extensión de las tierras.

En innumerables ocasiones nos hemos preguntado si determinada forma de tierras es regulada por el derecho civil o por el derecho agrario.

Es por ellos que me he avocado al estudio y comparación de estas dos ramas del derecho, para así tener una mejor perspectiva sobre la legislación adecuada por aplicar.

## **CAPITULO PRIMERO. LA PROPIEDAD.**

### **1.1. REGIMEN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD.**

En nuestra carta magna se deduce que en nuestro país se cuenta con la propiedad de la nación como base de la propiedad, y que de ahí se parte para poder entender la propiedad privada, reconocida en la propia constitución así como la propiedad pública.

La propiedad de la nación se entiende que se encuentra representada por el estado y por ello se administran las tierras de uso exclusivo para la nación y que algunas de estas tierras propiedad de la nación han sido transmitidas a las particulares y ello conlleva a el reconocimiento a los propietarios sobre una determinada superficie territorial.

La propiedad privada consideramos que es un reconocimiento que la propia nación ha hecho sobre los particulares a efecto de poder tener un dominio sobre sus tierras así como las aguas. Se reconoce en nuestra carta magna a la propiedad de los límites del territorio nacional, el cual corresponde originalmente a la nación, y que la propia nación tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares. Por lo tanto por medio de la propiedad privada se genera un beneficio social, así como una utilidad pública.

Para poder entender lo consagrado por el Artículo 27 constitucional es necesario indagar en cada una de las palabras que lo integran, es por ello que debemos tomar como base para su explicación el propio Artículo Constitucional:

Artículo 27 Constitucional en la parte conducente al tema que nos ocupa:

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de

planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

I. Solo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas. El estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros, siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud de lo mismo. En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre tierras y aguas.

El estado, de acuerdo con los intereses públicos internos y los principios de reciprocidad, podrá, a juicio de la Secretaria de Relaciones, conceder autorización a los estados extranjeros para que adquieran, en el lugar permanente de la residencia de los poderes federales, la propiedad privada de bienes inmuebles necesarios para el servicio directo de sus embajadas o legaciones.

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

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

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

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos, sobre propiedades urbanas y rústicas de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

VI. Los estados y el distrito federal, lo mismo que los municipios de toda la republica, tendrán plena capacidad para adquirir y poseer todos los bienes raíces necesarios para los servicios públicos.

Las leyes de la federación y de los estados en sus respectivas jurisdicciones, determinarán los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización a la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por el de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con está base. El exceso de valor o el demérito que haya tenido la propiedad particular por las mejoras o deterioros ocurridos con posterioridad a la fecha de la asignación del valor fiscal, será lo único que deberá quedar sujeto a juicio pericial y a resolución judicial. Esto mismo se observará cuando se trate de objetos cuyo valor no esté fijado en las oficinas rentísticas.

El ejercicio de las acciones que corresponden a la nación, por virtud de las disposiciones del presente artículo, se hará efectivo por el procedimiento Judicial; pero dentro de este procedimiento y por orden de los tribunales correspondientes, que se dictará en el plazo máximo de un mes, las autoridades administrativas procederán desde luego a la ocupación, administración, remate o venta de las tierras o aguas de que se trate y todas sus accesiones, sin que en ningún caso pueda revocarse lo hecho por las mismas autoridades antes que se dicte sentencia ejecutoriada.

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

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

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

La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que mas les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre

sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

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

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

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

VIII. Se declaran nulas:

A) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes

políticos, gobernadores de los estados, o cualquiera otra autoridad local en contravención a lo dispuesto en la ley de 25 de junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.

B) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas y montes, hechas por las Secretarías de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el día primero de diciembre de 1876, hasta la fecha, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente los ejidos, terrenos de común repartimiento o cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades y núcleos de población.

C) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el periodo de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los estados o de la federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquier otra clase, pertenecientes a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de diez años cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio,

podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división, o una cuarta parte de los mismos vecinos cuando estén en posesión de las tres cuartas partes de los terrenos.

Se considerará pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras.

Para los efectos de la equivalencia se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de bosque, monte o agostadero en terrenos áridos.

Se considerará, asimismo, como pequeña propiedad, la superficie que no exceda por individuo de ciento cincuenta hectáreas cuando las tierras se dediquen al cultivo de algodón, si reciben riego; y de trescientas, cuando se destinen al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Se considerará pequeña propiedad ganadera la que no exceda por individuo la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, en los términos que fije la ley, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Cuando debido a obras de riego, drenaje o cualesquiera otras ejecutadas por los dueños o poseedores de una pequeña propiedad se hubiese mejorado la calidad de sus tierras, seguirá siendo considerada como pequeña propiedad,

aun cuando, en virtud de la mejoría obtenida, se rebasen los máximos señalados por esta fracción, siempre que se reúnan los requisitos que fije la ley.

Cuando dentro de una pequeña propiedad ganadera se realicen mejoras en sus tierras y estas se destinen a usos agrícolas, la superficie utilizada para este fin no podrá exceder, según el caso, los límites a que se refieren los párrafos segundo y tercero de esta fracción que correspondan a la calidad que hubieren tenido dichas tierras antes de la mejora.

XVII. El congreso de la unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones iv y xv de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante almoneda pública. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen alguno.

XVIII. Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la nación, por una sola persona o sociedad y se faculta al ejecutivo de la unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público.

XIX. Con base en esta constitución, el estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria, con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyara la asesoría legal de los campesinos.

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de estos, se hallen pendientes o se susciten entre dos o mas núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria, la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el ejecutivo federal y designados por la cámara de senadores o, en los recesos de esta, por la comisión permanente.

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria.

XX. El estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y

fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.

Considero que podemos resaltar en nuestra investigación de acuerdo a el Artículo 27 Constitucional antes mencionado: que existe una certeza jurídica en la tenencia de la tierra, así como el fortalecimiento de los núcleos agrarios, y por último una adecuada justicia agraria.

Por la certeza jurídica se inclino básicamente en que las tierras se habían repartido y que ahora el siguiente paso a dar sería una organización distinta, es decir que las tierras repartidas fueran mejor aprovechadas y mejor organizadas. Otro punto de vista importante para hablar de la certeza jurídica es la posibilidad de certificar las tierras ejidales y comunales, de darles a los propietarios de las tierras la titularidad que los proteja.

Un aspecto importante dentro de la constitución, se refleja en el reconocimiento constitucional de los ejidos, y de la facultad para decidir sobre sus tierras, como la modificación, extinción de derechos y obligaciones al interior de los núcleos agrarios. Estas facultades están reconocidas a las asambleas ejidales, las cuales anteriormente las poseía la Secretaría de la Reforma Agraria.

Para fortalecer la autonomía de los núcleos ejidales se les permite un esquema de asociación el cual anteriormente no lo tenían; las tierras eran inalienables,

imprescriptibles e inembargables, por lo que era hasta penado celebrar el arrendamiento de las tierras; y aunque sabemos que de cualquier forma lo hacían, esas actividades eran ilegales.

En realidad la mayoría de los conceptos del artículo 27 constitucional no constituye ninguna novedad jurídica. La propiedad territorial del soberano y la personalidad de los núcleos rurales, fueron bases del régimen colonial.

Quizás una de las aportaciones importantes al multicitado artículo sea el de la función social de la propiedad, la que se proyecta en relación a la satisfacción de la demanda campesina.

Bajo esta configuración, el sujeto social campesino aparece como un sector en desventaja a quien la ley debe tutelar sus derechos de esta manera se reproduce el efecto de función social de la propiedad. Así el problema de la propiedad se traduce como un problema de poder.

La justicia agraria deviene con la creación de Tribunales Agrarios, en los cuales se permite dirimir cualquier controversia sobre terrenos ejidales, primeramente por medio de la conciliación y de no ser posible por este medio, se concurre a los Tribunales Agrarios.

Otro aspecto que habría que considerar es el de expropiación por causa de utilidad pública, que se entiende como un acto unilateral que se reserva en su ejecución el estado y en virtud del tales bienes pertenecientes a particulares, pasan a dominio del estado con el fin de servir a una determinada utilidad pública y mediante indemnización.

## **1.2. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.**

Analizaremos la trascendencia histórica que se desarrolló desde épocas del derecho romano por ser la base de nuestro derecho en la actualidad, tomemos de referencia la propiedad en el derecho romano y el derecho de propiedad en la actualidad.

### **1.2.1. La Propiedad en el Derecho Romano:**

En los primeros siglos de Roma, la propiedad se conocía con el nombre de *mancipium* (*manu capere*, que es retener materialmente el objeto). Posteriormente la propiedad tomó la noción de señorío y fue entonces denominada *dominium*, y a fines de la época clásica se le conoció como *propietas*.

Los compiladores de las normas romanas resumieron el derecho de propiedad en la fórmula *ius utendi*, *ius frutendi* y el *ius abutendi*, que es el derecho de utilizar, aprovechar y disponer de los frutos, y el *ius abutendi* es la facultad de vender el objeto del derecho de propiedad.

En el derecho romano existían restricciones a la propiedad, particularmente en las Doce Tabas, en la cual se advertía la obligación de dejar un espacio de dimensiones especiales en los confines del fundo legal, a no cambiar el curso natural de las aguas, al cuidado de las vías y caminos con los que se limitaban, limitado el derecho de propiedad por las servidumbres y las copropiedades.

Reconocían clases de propiedades:

#### **1.2.1.1.- Propiedad quiritaria o civil:**

Cada uno era propietario según el derecho de los Quirites. La propiedad estaba organizada en función de los principios rigurosos del derecho civil, por lo que la adquisición y transmisión de las mismas estaban rígidamente reguladas y si no se cumplía con tales requisitos no se podía adquirir la propiedad. Para ser propietario se necesitaba ser ciudadano romano o latino.

#### **1.2.1.2.- Propiedad bonitaria o pretoriana:**

La propiedad se divide, de tal forma que se pudo ser propietario por el derecho de los quirites. Es decir al hacerse una transmisión de la propiedad. El derecho civil no reconocía al nuevo propietario aun y cuando el nuevo propietario tuviese un título de adquisición, así el pretor reconocía al nuevo adquirente que tenía la cosa en sus bienes y cuando transcurría el plazo para prescribir, adquiría la propiedad por uno y otro derecho.

#### **1.2.1.3.- Propiedad provincial:**

Eran inmuebles situados en provincia que estaban bajo el dominio del estado a quien los ciudadanos pagaban un tributo. La posesión de estos fundos provinciales daba todas las ventajas del derecho de propiedad menos el título.

#### **1.2.1.4.- Propiedad de los peregrinos:**

Estos estaban impedidos para adquirir la propiedad quiritaria ya que no eran ciudadanos romanos, pero ellos utilizaban la traditio y la occupatio los cuales eran modas instituidos por el derecho de gentes.

### **1.2.2. La Propiedad en la Actualidad.**

Se considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad, puesto que el hombre jamás ha vivido fuera de la sociedad, y por consecuencia se estudiará como miembro de un grupo así como sus derechos deberán entablarse en razón de la sociedad.

Duguit considera que si el hombre al nacer y al reconocérsele derechos es miembro de esa colectividad, los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, ya que el derecho no se concibe sino implicando una relación social y por lo tanto no puede existir ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo.

Tampoco la propiedad es un derecho subjetivo, anterior al objetivo. Para Duguit el derecho objetivo es anterior al subjetivo y especialmente al derecho de propiedad. El hombre tiene deberes impuestos por la norma jurídica, para lograr una solidaridad social, por lo tanto es la ley la que vendrá en cada caso a reconocer y otorgar determinados poderes, a fin de que el hombre pueda cumplir con el deber social fundamental que tiene que realizar la interdependencia humana.

Para Duguit, el derecho objetivo tiene como finalidad realizar la solidaridad social, y todas las normas jurídicas, directa o indirectamente, tienden a ese fin, todas ellas imponen ciertos deberes fundamentales tanto a los gobernantes como a los gobernados. Los deberes fundamentales se considera que son:

- Realizar actos que impliquen un perfeccionamiento de la solidaridad social.
- Abstenerse de ejecutar actos que lesionen la solidaridad social.

El derecho de propiedad, en la tesis de Duguit, es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable, anterior a la sociedad y el estado y de esta forma la norma jurídica no la puede tocar. Es consecuencia de un deber social que todo hombre tiene para intensificar la interdependencia humana.

Ahora desde un punto de vista negativo Duguit, sostiene una tesis que se esboza en el derecho romano y que después se desarrolla en el Código Napoleónico para impedir el uso abusivo o ilícito de la propiedad, aun cuando se obre dentro de los límites del derecho. En derecho romano era difícil resolver esta cuestión, ya que si el propietario obraba dentro de los límites de su derecho pero al realizarlo causaba perjuicio a un tercero se consideraba lícita su actividad.

Por otra parte Duguit asegura que dentro de la concepción romano era posible que la ley impusiera obligaciones al propietario así como la forma de usar su propiedad. Se aceptaba la teoría de absoluta libertad dejar hacer o dejar pasar a fin de que el hombre empleara sus bienes o la mantuviera improductivos.

La que se inspira en el Artículo 27 Constitucional y que puede servirnos para desarrollar el concepto moderno de propiedad.. Si la propiedad es una función

social, el derecho si podrá intervenir imponiendo obligaciones al propietario tanto de carácter negativo como positivo.

En 1912 se consagra un principio para el derecho de propiedad y para el ejercicio de todo derecho, implicando el perjuicio a tercero, cuando el titular no obtiene utilidad alguna al ejercitarlo. “Cuando al ejercitar un derecho se causa daño a otro, hay obligación de indemnizarlo si se demuestra que el derecho solo se ejercito a fin de causar el daño sin utilidad para el titular del derecho”.

### **1.3. DERECHO REAL.**

Los derechos reales como derechos subjetivos.

Los derechos patrimoniales son aquellos que son de carácter económico y de la misma forma genera la satisfacción al titular en forma económica, pues son apreciables en dinero. Los derechos patrimoniales se consideran dentro de los derechos subjetivos y son de un ordenamiento privado.

Los derechos subjetivos se pueden explicar como la facultad o potestad que el derecho objetivo concede.

Por derecho patrimonial se entiende que es el conjunto de principios y normas que regulan los derechos y obligaciones de contenido total o parcialmente económico

que pueden integrar el patrimonio de las personas humanas y de la existencia ideal.

El patrimonio se encuentra integrado por elementos activos y pasivos, entiéndase estos que son bienes o derechos así como las obligaciones que atiende a los pasivos. Los derechos se dividen en derechos personales y reales.

Analicemos los derechos reales.

### **1.3.1. Concepto de Derecho Real.<sup>1</sup>**

Aplicando la definición de derecho real a la propiedad diremos que esta se manifiesta en un poder jurídico que ejerce una persona sobre un bien, en forma directa o indirecta, para su aprovechamiento total o parcial y dicho poder tiene efectos erga omnes, en virtud de una relación que se establece entre el titular y los demás sujetos pasivos.

La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa es decir sobre un bien corporal ya que supone un aprovechamiento parcial, el poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o deposición de la cosa o bien que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio o de administración

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II. ed. vigésimo octava. Ed. Porrúa. México, D.F. 1997. pp 78-79

aun cuando jamás se ejecuten, es decir es aprovechamiento jurídico pero no económico.

El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto activo y sujeto pasivo universal. Propiamente el sujeto pasivo queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente y transitoria integran una comunidad comunitaria pues se requiere siempre un acto especial, para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a terceros y la responsabilidad de su violación. No todos los habitantes de la sociedad son sujetos pasivos, se requiere que formes parte de una comunidad determinada, aún instantáneamente, como el viajero para que lo sean.

Desde el punto de vista civil encontramos derechos personales y derechos reales. Los derechos personales son la facultad de una persona llamada acreedor de exigir a otra denominada deudor un hecho, una abstención o la entrega de una cosa; y el derecho real es el que se aplica en forma directa sobre una cosa, que nos pertenece de manera total o parcial.

#### **1.4. CONCEPTO DE PROPIEDAD.**

La tenencia de la tierra nos lleva a estudiar los diferentes regímenes de propiedad que existen, pues los actos y requisitos para poseer una determinada superficie dependen del régimen de propiedad al que esta pertenezca.

Tenemos tres tipos de regímenes de la propiedad:

1.- Pública: Es aquella que pertenece al gobierno.

2.- Privada: Es la que esta al alcance de los particulares, es característica de países capitalistas en el cual las personas tienen acceso a la propiedad privada.

3.- Social: Es la que pertenece a la comunidad, a la sociedad en su conjunto. Pues nadie puede limitar el uso y disfrute de esta propiedad salvo las disposiciones normativas que al respecto existen.

La palabra propiedad, proviene del latín “propietas” que significa “dominio que ejerce sobre la cosa poseída” esto es, “La cosa que es objeto de dominio”.

Según Rojina Villegas<sup>2</sup>, la propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Por su parte, Guillermo F. Margadant<sup>3</sup>, considera que la propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 27 constitucional la propiedad privada tiene dos limitaciones:

---

<sup>2</sup> Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p.p. 78-79

<sup>3</sup> Margadant, Guillermo F. El Derecho Privado Romano. ed. octava. Ed. Esfinge. México 1978. p. 244

“Las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.”. Solamente en estos casos la autoridad podrá quitar el derecho que tiene a la propiedad privada los particulares, pero esta obligada a indemnizar de conformidad con el valor catastral.

Este mismo artículo en su fracción sexta, establece que las leyes de la federación y de los estados, en sus respectivas jurisdicciones determinarán en los casos que sean de utilidad pública a la ocupación de la propiedad privada.

Por lo que se refiere a la propiedad privada, el párrafo tercero del propio 27 constitucional “ la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público”.

El artículo 27 constitucional en su fracción primera refiere a quienes pueden adquirir la propiedad a lo cual establece:

La capacidad para ser titular de la propiedad privada “ solo los mexicanos por nacimiento o naturalización y los sociedades mexicanas, tienen derecho a adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesorios o para obtener concesiones de explotación de minas y aguas”.

Se hacen algunas acepciones al decir que los extranjeros podrán gozar de los mismos derechos que los nacionales, siempre y cuando se adecuen a lo que establece la cláusula calvo, aunque este no proceda en tratándose de la zona prohibida, en donde por ninguna circunstancia los extranjeros, aun invocando la cláusula calvo, podrán adquirir propiedades.

Sabemos que en la práctica esto lo evaden al existir prestanombres nacionales que les permiten efectuar actos de compra venta en dicha zona.

Las iglesias cualesquiera que sea el credo no podrán adquirir, poseer o administrar bienes ni raíces capitales.

## **1.5. CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD PRIVADA.**

Se considera que la propiedad privada cuenta con las características de ser alienable, prescriptible y embargable, a los cual referimos la siguiente:

### **1.5.1. Alienable.<sup>4</sup>**

Alienar significa enajenar.

La propiedad puede adquirirse vía enajenación. Lo cual es mediante la transmisión que el dominio se una cosa realiza el propietario sobre ella hacia otra persona.

Esta forma de transmisión de propiedad se puede clasificar en forma gratuita u onerosa.

---

<sup>4</sup> Moto Salazar, Efrain. Elementos de Derecho Civil. ed. Octava. Ed. Porrúa. México, D.F. 1963. p. 217

### **1.5.2. Prescriptible.**

En el derecho romano a la prescripción positiva se le conocía como usucaption, es el último de los medios para adquirir la propiedad, pudiendo ser clasificado a título particular, derivado, gratuito, y entre vivos.

Se define como el modo de adquirir una propiedad mediante la posesión que, a título de dueño, se tenga de manera pública, continua y pacífica sobre una cosa sobre determinado tiempo.

La prescripción negativa, es un medio de extinguir obligaciones o derechos por el transcurso del tiempo, en virtud de que el acreedor no exija el pago en los plazos señalados por la ley o el titular no ejerza su derecho real.

La prescripción adquisitiva esta relacionada con la propiedad y la posesión porque es una forma de adquirir el dominio mediante una posesión originaria con las cualidades legales.

Los bienes inmuebles prescriben:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, con buena fe, pacífica, continua y pública.

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión.

III.- En diez años, cuando se poseen de mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y pública.

IV.- Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de la finca rustica no la ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que la ha poseído, o que por no haber hecho el poseedor de finca urbana las reparaciones necesarias, esta ha permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

Los bienes muebles prescriben en tres años cuando son poseídos con buena fe, pacífica, continuamente. Faltando la buena fe, se prescribirán en cinco años.

Cuando la posesión se adquiere por medio de violencia, aunque ésta cese y esta continúe pacíficamente, el plazo para la prescripción será de diez años para los inmuebles y de cinco para los muebles, contados desde que cese la violencia.

La prescripción se interrumpe:

I.- Cuando el poseedor es privado de la posesión por más de un año.

II.- Por demanda o interrupción judicial.

III.- Por que la persona, en cuyo favor corre la prescripción, reconozca expresa o tácitamente el derecho de la persona en contra quien prescribe.

### 1.5.3. Embargable.<sup>5</sup>

Se puede definir como la afectación decretada por una autoridad competente sobre un bien o conjunto de bienes de propiedad privada, la cual tiene por objeto asegurar cautelar mente la ejecución de una pretensión de condena que se plantea en un juicio.

Constituye una limitación al derecho de propiedad que afecta al derecho de disposición y que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.

---

<sup>5</sup> De Pina Vara, Rafael. Diccionario de Derecho. ed. vigésima octava. Ed. Porrúa. México. D.F. 1998. p 262

## **CAPITULO SEGUNDO. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.**

### **2.1. El Problema Agrario en México.**

El estudio de las cuestiones agrarias en México es indiscutiblemente el centro de nuestro estudio, y por ello decimos que el Derecho Agrario en México, es un producto de nuestra realidad social, el cual intenta resolver con sus preceptos uno de los mas delicados y añejos problemas de la nación.

Por medio de los antecedentes históricos, sociológicos y políticos que existen en México, han contribuido a que el Derecho Agrario tenga una importancia relevante así como un progreso fundamental el cual va a la par con el devenir social.

Para poder hablar de ello es necesario tener un punto de referencia para de ahí poder partir y saber que existen múltiples formas que regulan la propiedad agraria, ese punto de referencia lo tomaremos a partir de “la tierra”, y en si su forma de distribución, la forma en que se divide y explota por las personas y por lógica la forma en como repercute en la economía y la organización de un país que cuenta con superficie territorial tan extensa como lo es nuestra nación.

Existe un problema que en México existe una extensa cantidad de tierra para uso agrícola pero que tal situación no deviene de una gravedad repentina; por lo contrario el problema agrícola genera el problema agrario y que juntos se desenvuelven lenta pero estrechamente ligados a través de la historia en México.

En la época prehispánica el problema radicaba con las conquistas de los aztecas y la apropiación territorial que surgía en esas épocas, la extensión de las tierras variaba según las castas, la cadena de luchas del México independiente, al ignorarse esos problemas, hace que no se extinga sino que siga su crecimiento de las dificultades que se suscitaban entre los terratenientes de aquella época, y que toda esta serie de problemas que se desarrollaban, actualmente ocupa la atención de muchos técnicos en el Derecho Agrario.

Independientemente de los razonamientos jurídicos a la cuales llegaremos, podemos afirmar que estos son argumentos históricos que nuestra realidad impone para subrayar la importancia que en nuestro medio tiene no solo la investigación jurídica agraria, sino la explicación de sus efectos.

El problema agrario junto a las crisis agrícolas van a ser el detonante de la gesta de la independencia que fue liberada por personajes eclesiásticos como don Miguel Hidalgo y el mismo José María Morelos quienes querían acabar con la injusticia social agraria imperante durante la colonia.

En la época del Cardenismo fue en la que más tierras se repartieron a los campesinos y además le apostó a la vía campesina para la producción agrícola durante su periodo se crearon centrales de campesinos y obreros que serían los pilares del Partido de la Revolución Mexicana que no era más que el cambio de nombre del viejo partido institucional pero que fue esencial para consolidar la política del estado.

La expropiación petrolera de 1938 se debe ver como una política consecuente con el espíritu nacionalista que inspiraba el artículo 27 constitucional. La política cardenista se definió a favor de los campesinos e indígenas, se creó un banco de crédito ejidal para apoyar a los recién creados ejidos así mismo se creó el departamento de asuntos indígenas para atender la problemática que aquejaba a estos pueblos. El Cardenismo transformó la estructura agraria a favor de la propiedad social.

Por otro lado, las reformas y adiciones del artículo 27 constitucional, se refieren a los nuevos cambios en la legislación agraria para acotar o frenar la política del reparto agrario y así mismo reforzar la propiedad privada que había perdido terreno durante la época del Cardenismo, dichas reformas se dan durante los periodos presidenciales posteriores hasta 1992 año en donde se da un giro completo a la política agraria para acabar con el reparto, fueron las modificaciones echas durante el periodo salinista debido a la política neoliberal y las presiones de los Estados Unidos de Norteamérica a efecto de firmar el Tratado de Libre Comercio.

En la época de Echeverría, modificó la ley agraria y creó la ley de la Reforma Agraria en 1971 así mismo creó la Secretaría de la Reforma Agraria para darle solución al conflicto agrario, sin lograrlo.

Durante el periodo de López Portillo, se creó una nueva ley de fomento agropecuario que pretendía terminar con el reparto agrario e impulsar la

producción agrícola asociados a ejidatarios con el capital privado, esa política fracasó pero se impulsó un programa durante los dos últimos años conocido como el sistema alimentario mexicano, que recuperó parcialmente la autosuficiencia alimentaria, pero al final fracasó la política.

El derecho agrario en la coyuntura actual, hace referencia a los cambios en la política agrícola y agraria a partir de que México adopta la política liberal como panacea para salir de la crisis económica de 1982 debido a la fuga de capitales pero cuya característica esencial es el retiro de el estado y la disminución del presupuesto para la producción agrícola y una apertura del mercado a partir de 1985 a los productores agropecuarios que pondrían entre dicho la soberanía alimentaria del país.

Durante las transformaciones del artículo 27 constitucional de 1992 y el fin del reparto agrario a las modificaciones del artículo 2º constitucional que contempla la existencia de los pueblos indígenas que como se ha visto históricamente es una cuestión que ha estado pendiente. Y los efectos del tratado de libre comercio en la agricultura mexicana y la adecuación de la legislación a este tratado. Por último se aborda la política ambientalista iniciada en el periodo Zedillista con la creación de una nueva Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que implicó e implica una legislación en el aspecto ambiental.

## 2.2. Concepto de Derecho Agrario.

Existen diversas corrientes en el pensamiento contemporáneo que definen el derecho agrario aplicando criterios diferentes. Para unas esta constituido por normas e instituciones de carácter netamente privado; para otra, por instituciones y normas legales eminentemente publicas, una mas que postula le tesis de que constituye un derecho social en strictu sensu.

Esa diversidad de criterios al precisar la naturaleza del Derecho Agrario se manifiesta en la gran variedad de conceptos elaborados por los juristas tanto en la doctrina extranjera como en la mexicana que adopta algunas de las tesis aludidas con antelación como lo comprobaremos a continuación transcribiendo el texto de los mas importantes.

En México, autores distinguidos han expresado su versión sobre el Derecho Agrario.

La doctora Chávez Padrón Martha<sup>1</sup>, catedrática por oposición de derecho agrario en la facultad de Derecho de la UNAM formula que:

El Derecho Agrario en nuestro país es parte de un sistema jurídico que regula la organización territorial rustica, lo relacionado con las explotaciones y aprovechamientos de este sistema considera como agrícolas ganaderos y forestales y la mejor forma de llevarlas a cabo.

---

<sup>1</sup> Chavez Padrón Martha, Derecho Agrario en México, Ed Porrúa. S.a. México 1995, p. 22

El Licenciado Ángel Caso<sup>2</sup> expresa que el derecho agrario:

En el aspecto objetivo es el conjunto de normas que rigen a las personas, las cosas y los vínculos referentes a las industrias agrícolas. En tanto que el aspecto subjetivo es el conjunto de facultades que nacen en virtud de esas normas.

El doctor Lucio Mendieta y Núñez<sup>3</sup> uno de los primeros en la exposición teórica del derecho agrario en México, afirma que:

Derecho Agrario, es el conjunto de normas, leyes reglamentos y disposiciones en general, doctrina y jurisprudencia que se refiere a la propiedad rustica y a las explotaciones de carácter agrícola.

En merito de las nociones anteriores considera Raúl Lemus García, que el derecho agrario, en su sentido objetivo, es el conjunto de principios, preceptos e instituciones que regulan las diversas formas de tenencia de la tierra y los sistemas de explotación agrícola con el propósito tecnológico de realizar la justicia social, el bien común y la seguridad jurídica.<sup>4</sup>

Las definiciones anteriores, en términos generales se apoyan en las diferentes tesis que se han venido sustentando en torno a la naturaleza jurídica del derecho agrario.

---

<sup>2</sup> Derecho Agrario. Ed. Porrúa, S.A. México 1950 p.189

<sup>3</sup> Lemus García Raul. Derecho Agrario Mexicano. Ed. Porrúa. p. 17

<sup>4</sup> Lemus García Raul. Op. Cit. p.2

### **2.3. Del Registro Agrario Nacional.**

La creación del registro agrario nacional fue el 24 de abril de 1928 durante el sexenio de Plutarco Elías Calles, en el cual se crea la oficina del registro agrario, el cual era dependiente de la Comisión Nacional del Agua, dentro de lo que era la Secretaria de Agricultura y Fomento; convirtiéndose en nuestros días en un órgano desconcentrado de la Secretaria de la Reforma Agraria, en el que se inscriben los documentos en que consten las operaciones y modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal, el registro agrario nacional tiene además una sección en la que se inscriben las propiedades de las sociedades.

Su reglamento fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 10 de agosto de 1992, modificado y publicado el 27 de abril de 1993.

El título octavo de la Ley Agraria en particular del artículo 148 al 156 regula la estructura y funcionamiento del Registro Agrario Nacional. De esta forma encontramos que el Registro Agrario Nacional es un organismo en el Sector Público Federal que autoriza y permite el transito de la propiedad social al régimen de propiedad privada a través de la calificación e inscripción del acuerdo de asamblea ejidal, por lo cual los ejidatarios adoptan el dominio pleno expidiéndoles además el título de propiedad respectivo.

La institución agraria custodia y administra el archivo general agrario el cual consideramos que es el segundo archivo de importancia nacional, por el numero de campesinos, estudiantes e investigadores que se hallan en el los antecedentes de la historia agraria de la nación.

Las funciones del Registro Agrario Nacional, son las siguientes:

- 1.- El control de la tenencia de la tierra.
- 2.- La seguridad de los documentos derivados de la aplicación de la ley agraria.
- 3.- La inscripción de resoluciones y documentación relativa a la tenencia de la tierra ejidal y comunal.
- 4.- Inscripciones especiales relativas a la propiedad de sociedades mercantiles y civiles.
- 5.- Prestar asistencia técnica y coordinación con otras dependencias de la administración pública federal, como los tribunales agrarios, la procuraduría agraria, el instituto nacional de estadística, geografía e informática, entre otras instituciones que se relacionan directa e indirectamente con la materia agraria.

El registro agrario nacional es un organismo público y por ello cualquier persona podrá obtener información sobre sus asientos e inscripciones y obtener a su costa las copias que solicite.

Por ello el registro agrario nacional tiene entre otras actividades la de inscribir todas las resoluciones judiciales o administrativas que reconozca, creen, modifiquen o extingan derecho ejidales o comunales.

Según el orden establecido en la Ley Agraria fundamentalmente se deben inscribir los siguientes:

- 1.- El reglamento interior del ejido.
  
- 2.- La lista de sucesión formulada por el ejidatario.
  
- 3.- Acta de asamblea ejidal cuando traten asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23.
  
- 4.- Acta en donde conste que se dio en garantía el usufructo de las tierras parceladas o de uso común.
  
- 5.- Resoluciones relativas a prescripción positiva.
  
- 6.- Certificados parcelarios o de derechos comunes, documentos relativos al establecimiento de normas técnicas para la delimitación de las tierras de un ejido y el plano general de dicho ejido.
  
- 7.- Los planos de solares urbanos y el acta que se levante con motivo de la delimitación de los mismos.

- 8.- Los documentos relativos a enajenación de parcelas.
- 9.- Documentos donde conste que se dan de baja tierras ejidales para pasar al dominio pleno.
- 10.- Documentos relativos a la cancelación e inscripciones, cuando el ejidatario venda su parcela y cuando ya no posea otra parcela o tierras de uso común.
- 11.- La escritura publica en donde se formaliza la constitución de un nuevo ejido.
- 12.- Documentos en los que se hace constar la conversión del régimen ejidal al de dominio pleno.
- 13.- La resolución que convierte a una comunidad en ejido.
- 14.- El acta constitutiva de unión de ejidos.
- 15.- El acta constitutiva de asociaciones rurales de interés colectivo.
- 16.- La escritura pública de constitución de sociedades mercantiles o civiles.
- 17.- Los actos y documentos a que se refiere el artículo 152 de la Ley Agraria.

18.- Los documentos relativos a terrenos nacionales y baldíos.

Las inscripciones en el registro agrario nacional así como las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de el; sin embargo éstas inscripciones no constituyen la prueba idónea o única para acreditar derechos sobre determinados bienes ejidales o comunales, ya que éstas solo son para efectos declarativos mas no constitutivos de derecho, teniéndose que la finalidad fundamental de esta dependencia es dar publicidad de los actos jurídicos para que puedan surtir efectos frente a terceros.

Se entiende que se deberán expedir:

- Los certificados parcelarios y los derechos sobre tierras de uso común.
- Los títulos de propiedad de solares urbanos y las de origen parcelario.
- Certificación y constancia de las inscripciones y asientos que obren en sus archivos.
- Así como asesorar en la elaboración de planos al interior del ejido. Resguardar las listas de sucesión depositadas por ejidatarios y comuneros. Llevar la clasificación geográfica de la ubicación de predios de sociedades con indicaciones sobre su extensión, clase y uso. Registrar las operaciones que impliquen la cesión de derechos sobre tierras ejidales. Disponer del procedimiento y óptima disponibilidad de la información bajo su resguardo.

## **2.4. De la Justicia Agraria.**

Tiene como principal propósito garantizar la seguridad de la tenencia de la tierra con estricto apego a la legalidad. La nueva legislación agraria contempla sencillez en los procedimientos y proporcionar a los sujetos agrarios una institución que los asesore en la búsqueda de solución a sus conflictos por la tenencia de la tierra.

Encontramos que otra de las reformas hechas al artículo 27 constitucional es lograr la justicia real y de rápida ejecución para los problemas que aquejan al campo.

Con ello nacen nuevas instituciones través de las reformas y su promulgación de la Ley Agraria y estas son:

- Los Tribunales Agrarios
- La Procuraduría Agraria.

Los tribunales agrarios tienen a su cargo de impartir justicia agraria de manera rápida y real, con el fin de resolver los problemas que aquejan al campesino.

Estos tribunales agrarios se dividen en:

- Tribunales Unitarios Agrarios
- Tribunal Superior Agrario.

Los Tribunales Unitarios Agrarios, atento a lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Orgánica son competentes para conocer:

I.- De las controversias por límites de terrenos entre dos o más núcleos de población ejidal o comunal, y de éstos con pequeños propietarios, sociedades o asociaciones.

II.- De la restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población o a sus integrantes, contra actos de autoridades administrativas o jurisdiccionales, fuera de juicio, o contra actos de particulares.

III.- Del reconocimiento del régimen comunal.

IV.- De juicios de nulidad contra resoluciones dictadas por las autoridades agrarias que alteren, modifiquen o extingan un derecho o determinen la existencia de una obligación.

V.- De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales y comunales.

VI.- De controversias en materia agraria entre ejidatarios, comuneros, posesionarios o vecindados entre sí; así como las que se susciten entre éstos y los órganos del núcleo de población.

VII.- De controversias relativas a la sucesión de derechos ejidales y comunales.

VIII.- De las nulidades previstas en las fracciones VIII y IX el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia agraria, así como las resultantes de actos o contratos que contravengan las leyes agrarias.

IX.- De las omisiones en que incurra la Procuraduría Agraria y que deparen perjuicio a ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, avecindados o jornaleros agrícolas, a fin de proveer lo necesario para que sean eficaz e inmediatamente subsanadas.

X.- De los negocios de jurisdicción voluntaria en materia agraria.

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.

XII.- De la reversión a que se refiere el artículo 97 de la Ley Agraria.

XIII.- De la ejecución de los convenios a que se refiere la fracción VI del artículo 185 de la Ley Agraria, así como de la ejecución de laudos arbitrales en materia agraria, previa determinación de que se encuentran apegados a las disposiciones legales aplicables.

#### XIV.- De los demás asuntos que determinen las leyes.

Existen acciones que se pueden interponer ante los tribunales agrarios, recordemos que la acción, en sentido técnico procesal, designa la facultad al poder jurídico acordado al individuo para provocar la actividad jurisdiccional del estado. Tenemos tres tipos de acciones:

- Restitución. Los ejidos y las comunidades podrán plantear esta acción cuando exista en razón de un derecho y se presente algún litigio con un tercero interesado en desvirtuar al propiedad de la tierra que se le concedió o reclame para si determinada superficie de aquella.
- Reconocimiento. En sentido estricto procede cuando el núcleo de población conserva únicamente de hecho el estado comunal, sin existir litigio sobre la posesión y propiedad de carácter comunal, con el objeto de lograr la regularización correspondiente. Esta acción también puede ser ejercitada por los ejidos cuando no haya litigio, con respecto a las tierras a las que mantienen posesión, aunque no hayan sido comprendidas en la superficie de dotación ya sea porque los propietarios originales nunca las reclamaron o simplemente porque son excedencias o aun porque son superficies adquiridas por otros medios, como la compra directa o por conducto de las autoridades locales o federales.

- Nulidad. Esta acción tiene por objeto la obtención por la parte interesada de una resolución de autoridad competente que determine la ineficacia de un acto jurídico, ya sea por carecer de requisitos, por ilicitud en el objeto o por presentar vicios. También procede contra actos o contratos que contravengan leyes agrarias.

## **CAPITULO TERCERO. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO**

### **3.1. Antecedentes Históricos.**

El Derecho Agrario se ha conformado a lo largo del tiempo por un sin fin de hechos y circunstancias que han sido de gran importancia para su progreso, a lo cual podemos hacer hincapié en que se basa en antecedentes sociológicos y políticos. Por mucho podemos decir que la economía de cada país en algún tiempo se vio beneficiada por la adecuada explotación de las tierras, de su buena organización para el adecuado funcionamiento de la agricultura, y con esto lograr que la economía tuviese un desenvolvimiento positivo.

Podemos afirmar que la tierra es la base principal de la producción que da vida a los pueblos, pues si bien es cierto no es la mejor, pero ha resultado la mas antigua y aunque es un tanto retardadas sus ganancias, así como en ocasiones insegura, pues se necesita la combinación de los factores de la producción, y elementos naturales como lo son, tierra, trabajo y capital, para lograr que las inversiones en la agricultura resulten adecuadas.

Parece un tanto ilógico decir que el resultado de una explotación adecuada de la tierra, repercute directamente en el bienestar de los habitantes y hasta en su sistema político, dado que, para que exista un control y equilibrio entre los

habitantes de un pueblo, deberán estar correctamente coordinados entre si para lograr el mejor provecho y progreso social.

En México nuestro problemas agrarios y agrícolas se han venido desarrollando lenta y paulatinamente, pero estrechamente ligado a la trayectoria histórica de México debido a que en toda nuestra historia, siempre se manejo la tierra como principal actividad de los primeros pobladores, así pues desde los primeros siglos existían ya conquistas de los aztecas así como la apropiación territorial, cuya extensión variaba de acuerdo con las castas. El estudio de los problemas y rezagos agrarios en nuestra patria es indiscutiblemente medular y para ello es necesario realizar un estudio para saber la explicación integral de sus causas y efectos.

### **3.2. Epoca Precolonial.**

La historia ha marcado definitivamente esta época pues, desde la llegada de Colon a la Española y de Cortes a la Nueva España, las necesidades políticas desvirtuaron las intenciones y las ordenes de los reyes españoles. Por ello cuando los conquistadores arribaron al continente americano y lo sometieron al contraste de las razas y culturas motivaron polémicas condenando o defendiendo a los indígenas. Así como determinar su situación si eran hombres libres o esclavos.

Recordando que en el pueblo de Anahuac así como en la mayoría de pueblos que existían antes de la colonia, la distribución territorial era desproporcionada pues los señores y guerreros detentaban las mejores tierras en cuanto a la calidad y cantidad.

La gente de estos pueblos rara vez poseía tierras en grandes extensiones, pues el Calpulli era una parcela pequeña y pertenecía al Calputalli como comunidad.

El Calputalli distribuía las tierras entre los solicitantes del mismo barrio, pero solo para la explotación y uso personal. Pues necesariamente se otorgaba la posesión bajo ciertas condiciones.

### **3.3. Época Colonial.**

A la llegada de los españoles, las primeras tierras que llegaron a sus manos fue la que perteneció a los señores, guerreros, y a la casta sacerdotal. Recién realizada la conquista era lógico que los españoles se vieran obligados a vivir en los pueblos y ciudades aborígenes, y que en recompensa a sus hazañas e invenciones exigieran las peonías, caballerías, dehesas, mercedes, tierras de común repartimiento.

El Calpulli y el Altepetlalli fueron propiedades comunales que se respetaron mas tiempo debido a su carácter social, pero parece que con el tiempo confundieron sus características con el ejido, la dehesa y el propio.

La distribución territorial se agravo con sus contrastes desproporcionados así como por la explotación agrícola que se realizo mediante soluciones de echo opuestas a los mandatos en las leyes de indias. La gravedad que surgió por estos motivos debe considerarse que se fundamentaron por el motivo de que era prácticamente considerado como un pueblo eminentemente agrícola. Los esclavos, negros e indígenas fueron dedicados preferentemente a la agricultura.

Las ordenes legislativas indianas positivas eran justas, pero en la realidad se atacaban y no se cumplían.

En cuanto a la propiedad colectiva indígena basta decir que la extensión de una parcela era apenas equiparable a la de una peonía. Las enajenaciones de bienes comunales o indígenas se efectuaron algunas veces burlando la tutela física.

### **3.4. México Independiente y Contemporáneo.**

La colonización se utilizó ingenuamente como medio único e indirecto de contrarrestar el latifundio, pero en efecto los latifundios continuaron subsistiendo y las leyes se enfocaron hacia la colonización en vez de disolver o por lo menos fraccionar las grandes concentraciones territoriales.

Luis Cabrera inicio nuestra concepción del problema agrario mexicano, como un haz de problemas, como un complejo dinámico cuando expreso que “muchas de las resoluciones de las cuales no entendemos y muchos de los problemas de los que no comprendemos, dependen de la condición económica de las clases rurales.

Las ideas en las sociedades sufren una especie de evolución, y lo mismo pasa en materia agraria en México, en igual forma Venustiano Carranza apunto que la reforma agraria seria “no solo repartir tierras” sino que habría que llegar hasta el equilibrio de la conciencia nacional deduciendo que concibió la reforma agraria como una solución por fases y etapas hasta que se llegara al equilibrio económico de las clases sociales.

Aun cuando en la constitución de 1917 continuo garantizando los derechos individuales, en el artículo 27 la propiedad privada se sujeto a “las modalidades que dicte el interés público” y la nación se reservo el derecho de regular el aprovechamiento de los elementos materiales susceptibles de apropiación para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública.

De esta forma podría señalarse que es equilibrada y actualizante al regularse la comunidad agraria y el ejido, este dúctil precepto aun explica muchas modalidades contemporáneas en la forma de ejercer el derecho de propiedad rustica en México.

### **3.5. Notas Preliminares sobre la Autonomía del Derecho Agrario en México.**

Una explicación sociológica jurídica de las cuestiones agrarias, hemos visto que en México a diferencia de la inmensa mayoría, el derecho agrario impone su importancia social de acuerdo con la realidad que lo gestó, pues existen países en los que los preceptos agrarios aun no han logrado su autonomía.

En México, la independencia del derecho agrario se inició al reconocerse la importancia de esta materia así como la necesidad de su estudio. Actualmente la independencia jurídica de nuestra materia es definitiva.

En cuanto a la autonomía didáctica, se desprende que en nuestro país, la enseñanza del derecho agrario es independiente de otras disciplinas, es decir, se estudia y analiza en forma separada, contrario a lo ocurrido en otros países en los que se estudia el derecho civil, o el derecho administrativo y como una breve reseña se estudia el derecho agrario, pero desmembrado de estas materias.

Dentro de la autonomía científica, encontramos que aun quedan puntos medulares sujetos a la investigación, pero esto en manera alguna es argumento que desvirtúe su independencia pues genera un sistema normativo que lo aparte de todas las demás ramas del derecho por su materia misma, las características de su objeto y el estudio especial que, por lo mismo necesita.

Por ultimo la autonomía legislativa, la cual sabemos que es un hecho puesto que la legislación agraria constituye un cuerpo de leyes independientes las cuales dieron inicio con la ley del 6 de enero de 1915 y se reafirma con la constitución de 1917.

### **3.5.1. Autonomía Histórica.**

Es sabido que a lo largo de nuestra historia nacional la mayor parte de la población de nuestro país, se ha dedicado a las actividades agrícolas; por estas razones encontramos instituciones agrarias, a través de nuestro desenvolvimiento histórico y problemas agrarios que nos dieron peculiares características sociales y determinaron nuestras grandes revoluciones. El Calpulli era un determinado tipo de parcela para cultivo, fue una institución que formo parte de la configuración social prehispánica y que preludia desde entonces nuestro singular concepto dinámico de la propiedad porque debe de estar sujeta a una función social.

El derecho agrario mexicano tiene un origen propio independiente del derecho romano, aun cuando después adopta principios de este. Por ello podemos decir que se trata de un derecho autóctono a diferencia de las demás ramas que en general son adaptaciones locales del tronco común que se localiza en el derecho romano y el codito Napoleónico. En si, nuestras actuales instituciones agrarias se explican claramente por nuestros antecedentes históricos así como la importancia de las mismas para la resolución de nuestros grandes problemas nacionales.

En la época colonial surgieron también otras instituciones ligadas a la actividad agrícola, como lo fue las tierras de común repartimiento, comunidades, o parcialidades indígenas.

Aparece también el ejido en la Nueva España pero con finalidades ganaderas, las peonías y caballerías que se determinaban con medidas relacionadas con el cultivo, muchas tierras mercedadas se consolidaban en cuanto a su propiedad hasta que el favorecido con ello cultivaba la tierra. No solo hubo instituciones de orden público relacionadas con las tierras, sino también con los hombres y las encomiendas, cuya finalidad era resolver el problema del trabajo agrícola.

En el año de 1856 se culminó con el problema agrario con la figura del latifundio. Y en 1915 se comenzaron a crearse nuevas instituciones públicas de tipo agrario, como lo es el ejido, la pequeña propiedad, los tribunales agrarios, las magistraturas agrarias.

Nuestras instituciones agrarias se explican claramente por nuestros antecedentes históricos así como la importancia de las mismas para la resolución de nuestros problemas nacionales.

### **3.5.2. Autonomía Jurídica.**

En el derecho Agrario Mexicano, existen principios propios, normas jurídicas particulares, y relaciones peculiares que vienen desde la época prehispánica. Siempre hemos contado con un sistema jurídico agrario especial, pues el Calpulli tenía sus normas para que las familias se mantuvieran en el disfrute del mismo y los jefes de cada Calpulli formaran parte del tribunal donde se dirimían las controversias sobre el Calpulli, a este tribunal se le denominó el Tlaxitan.

En la época colonial se contó también con legislaciones como las Leyes de Indias, Las Cédulas y las Ordenanzas que regularon con innegable frecuencia la principal actividad en la Nueva España, que era la agricultura y su explotación.

Posteriormente en el México Independiente la legislación se ocupó por mucho de la situación agraria, así encontramos las leyes inmediatas a la independencia que quisieron convertir a los soldados en agricultores, Las leyes de Reforma de 1856, las leyes de Colonización y Baldíos.

Con la ley del 6 de enero de 1915 y el artículo 27 constitucional actual y vigente se inicia una nueva etapa en la que las instituciones toman una importancia determinante en la vida nacional.

### **3.5.3. Autonomía Científica.**

Por sus antecedentes el derecho agrario posee una materia autónoma especial extraordinariamente extensa y compleja, y por esto el Derecho Agrario nos presenta normas relativas a lo agrario, estas normas necesitan de investigación técnica jurídica, por las siguientes razones:

- El conjunto de estas norma es muy extenso y con notoria frecuencia presenta contradicciones y errores de estilo, de colocación y de coordinación y solo con el estudio técnico se pueden superarse y corregirse los errores y lagunas.
- Para sugerir reformas adecuadas se requiere el estudio técnico y sistemático de las mismas.
- El derecho agrario necesita que se aclaren sus principios doctrinales y legislativos fundamentales para que a la luz de ellos se resuelvan los preceptos vigentes dudosos y se establezca su correcta interpretación.
- La agricultura moderna no se basa en la recolección espontánea que da la tierra sino en el cultivo racional técnico y científico de la misma.

Para encausar la producción agrícola hacia resultados económicos favorables, tanto humanos, como nacionales, se requiere de un estudio organizado y la planeación tanto de la distribución justa de la tierra, como de la mayor producción de la misma.

#### **3.5.4. Autonomía Legislativa.**

México siempre ha tenido instituciones agrarias de tipo público y normas que regulen esas instituciones que la materia agraria ha sido y aun es en nuestro medio una de las más complejas. La autonomía legislativa, se inicio en 1915 con el decreto del 6 de enero y se reafirmo constitucionalmente en 1917 en el artículo 27 constitucional pero el primer intento de codificación se hizo el 22 de marzo de 1934 con el primer código agrario, pero ningún código ha agrupado en forma determinante las normas agrarias dispersas en ordenamientos correspondientes a otras materias. Y como ejemplo citamos al derecho civil en la aparcería, en usufructo de montes y viveros, en propiedad rústica, así como en el derecho laboral al referir a los trabajadores del campo, las normas de derecho mercantil en los créditos agrícolas así como los actos mercantiles de los ejidatarios.

#### **3.5.5. Autonomía Didáctica.**

El derecho agrario es una disciplina establecida en las facultades de derecho como un curso no solo autónomo sino obligatorio por las siguientes razones:

- A partir de la revolución, el derecho agrario empezó a destacarse por su trascendencia nacional y su volumen.
- Porque se requiere un conocimiento y un criterio unitario del derecho agrario para resolver problemas de su índole. Así como la obligación de que los egresados en derecho lleven un conocimiento técnico jurídico del mismo.
- Una vez aceptada su autonomía didáctica del derecho agrario, se determinó que su enseñanza se determinó que se hiciera durante los últimos cursos de la carrera de Licenciado en Derecho, supuesto que su comprensión requiere de estudios anteriores con los cuales tiene relación, como lo es el derecho Constitucional, Administrativo, Civil, del Trabajo, Mercantil, etc...

### **3.5.6. Autonomía Sociológica.**

El derecho Agrario también necesitaba independencia por la peculiaridad de la familia campesina mexicana que en su inmensa mayoría es de origen indígena. Este tipo de familia es muy apegada a su origen y las leyes agrarias empezaron por beneficiarlas ahí.

Por otra parte debe apreciarse esta autonomía desde el punto de vista estadístico, pues un elevado porcentaje de nuestra población está todavía considerada campesina, debe entonces respetarse la configuración social de

este sector estadístico y estructurarse las leyes que lo rijan de manera especial y autónoma.

### **3.5.6. Autonomía Económica.**

El problema agrario en nuestro país tiene una denotación en la propiedad originaria que ostenta el control y ejerce la explotación de recursos naturales los cuales deberán ser moderados pero constantes en lo que a las tierras se refiere. Esto denota un interés económico en la cuestión agrícola. Y de esta forma sucede en todos los estados modernos los cuales tienden cada vez mas hacia los cultivos dirigidos.

No solo el estado se interesa por intervenir y regular la producción agrícola por cuestiones económicas, sino también para asegurar un equilibrio social mediante la supresión de latifundios la redistribución de la propiedad en muchas manos y la fijación de límites a la propiedad particular.

Nuestra legislación agraria esta estructurada de acuerdo a dos finalidades, la económica y la social.

## **CAPITULO CUARTO. MEDIOS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD AGRARIA**

### **4.1.- Medios de Transmitir de la Propiedad Agraria antes de 1992..**

Hasta antes de llegar al año de 1992, era improcedente el transmitir o bien el enajenar la propiedad agraria, puesto que en esta época se entendía que la propiedad agraria era imprescriptible, inembargable e inalienable. Por lo que la tierra que estaba dotada a una sola persona solo se podía transmitir por medio de la sucesión o bien por medio de privaciones y nuevas adjudicaciones de derechos agrarios.

En relación a las sucesiones, si hacemos una comparación de la ley federal agraria con la legislación vigente, señala que la anterior legislación, es decir antes de 1992, protegía el patrimonio familiar, mientras que la actual ley expresa que para el sucesor es potestativa la condición de familiar así como desaparece la dependencia económica.

La sucesión puede ser testamentaria o intestada. De la misma forma la sucesión implica la transmisión de todos los derechos ejidales concretos y proporcionales y la continuidad de los mismos dentro del régimen ejidal de función social y protección familiar.

#### **4.1.1.- Sucesión en Materia Agraria.**

Existían reglas contenidas en la derogada ley de la reforma agraria.

De una interpretación sistemática de los artículos 81,82 y 200 de la derogada Ley Federal de Reforma Agraria, se determina que los requisitos para heredar los derechos agrarios, cuando el de cujus haya formulado una lista de sucesión, son:

I.- La designación de determinada persona, por el autor de la sucesión, de la lista.

II.- Que tenga carácter de cónyuge o hijo titular o, en defecto de ello, ser la persona que haya hecho vida marital con el ejidatario finado, dependiendo económicamente de el y a falta de todos los anteriores, solo haber tenido esa dependencia.

III.- No disfrutar de una unidad de dotación.

IV.- Tener capacidad agraria en los términos del artículo 200 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

V.- Tener un grado de dependencia de los que autoriza esa ley que excluya a los demás presuntos herederos designados.

La ley Federal de la Reforma Agraria, consignaba la facultad del ejidatario para designar a sus herederos, pero tal designación debía recaer, en primer termino, en su cónyuge e hijos o en la persona que hubiera hecho vida marital, siempre que fueran sus dependientes económicos.

A falta de las personas anteriores, el ejidatario formulará una lista de sucesión, en la que consten los nombres de las personas así como el orden de preferencia conforme a la cual deba realizarse la adjudicación de derechos de su fallecimiento, siempre y cuando que también dependan económicamente de el.

Cuando suceda que el ejidatario muere intestado, el artículo 82 de la Ley Federal de la Reforma Agraria, dispone que esos derechos se transmitirán en orden de preferencia, al cónyuge que sobreviva o a la persona con la que hubiere hecho vida marital y procreado hijos, o bien a uno de los hijos del ejidatario, o a la persona con la que hubiere hecho vida marital durante los últimos dos años, o a cualquier otra persona de la que dependan económicamente de el; ósea que se instituyo la sucesión legitima forzosa a favor de la familia del ejidatario fallecido.

.

Antecedentes de la sucesión ejidal<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Chavez Padrón Martha. Op. Cit. p.p. 444-447

Encontramos que la primera Ley Agraria que reglamenta la sucesión ejidal fue la Ley Sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal, la cual fue expedida el 19 de diciembre de 1925. Esta ley eleva al rango de patrimonio de familias tanto la parcela ejidal como los otros bienes que integran los derechos agrarios de los ejidatarios.

En esta época se consideraba que la familia constituye el centro medular de la sociedad mexicana, y que su sólida integración fortalece a la nación, así como también asegura la plena independencia del estado mexicano.

En el año de 1940 el código agrario abrió la época en la que se consideró que el ejidatario tenía la libertad para nombrar a quien quisiera, aun y cuando este no fuera familiar, bastando que declarara que vivía en la familia con él, aun cuando todavía siguió sosteniendo que la lista de sucesión solo podía incluirse a la mujer legítima o a la concubina y luego indicaba a personas que hubieran formado parte de la familia.

En 1942 El código Agrario, dejó la libre facultad al ejidatario para designar al heredero de entre las personas que dependieran económicamente de él, aun y cuando no fueran parientes, esto en la práctica provocó muchos conflictos entre los miembros de la familia propia y extraños que el de cujus había designado en la lista de sucesión ya que desheredaba a su mujer y a sus hijos.

La Ley Federal de la Reforma Agraria, de 1971, volvió al sistema inicial al establecer la legítima forzosa a favor de la familia propia del ejidatario, no solo por

la vía testamentaria sino también por el intestado, así también reafirmo que el que herede tiene la obligación de sostener a la familia que dependía del fallecido

Encontramos que el actual artículo 17 de la ley agraria, ya no constriñe a los ejidatarios para designar a su sucesor de entre su cónyuge e hijos o, en su caso, concubina o concubinario ya que el actual precepto también establece que podrá nombrar a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La ley agraria a través de las resoluciones emitidas por tribunales agrarios, ha podido advertirse que en incontables ocasiones el ejidatario nombra como sucesor a persona distinta del núcleo familiar, lo cual trae como consecuencia que se deje preterido al cónyuge y a los hijos del ejidatario fallecido. En términos llanos es muy frecuente que el ejidatario designe sucesor de sus derechos agrarios a las personas con la que han formado una segunda pareja, lo cual deja a la esposa o cónyuge, a los hijos dependientes económicos e incluso a los ascendientes desvalidos por la edad en una situación total de abandono.

Considerando que la legislación anterior en materia agraria dispuso una protección especial para el núcleo familiar, así el artículo 78 de la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria establecía que a las mujeres que disfrutaran de una unidad de dotación se les respetaría ese derecho dentro de un régimen matrimonial de hecho o de derecho; y en tal sentido el matrimonio se entendería bajo el régimen de separación de bienes. Por ello podemos entender que la intención era de proteger los bienes de las mujeres que contaran con una parcela ejidal y de esa suerte se les protegía para que su derecho fuera respetado independientemente del que tuviere su cónyuge.

La dependencia económica en relación con el ejidatario constituía un requisito indispensable para tener la calidad de sucesor de los derechos agrarios pertenecientes a aquel, y es evidente que tal requisito era exigido tanto para el cónyuge como para los hijos del ejidatario, como para la persona con la cual hubiera hecho vida marital.

La adjudicación sobre derechos agrarios por sucesión tenía una forma similar, dado que el heredero quedaba obligado a sostener con los productos de la unidad de dotación a los hijos menores, a los incapaces y a la mujer legítima hasta su muerte o bien el cambio de estado civil, de esta forma lo previa el artículo 83 de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Si la Ley Federal de la Reforma Agraria, ya derogada, no omitió proteger los derechos de la mujer ni la dependencia económica del ejidatario titular, la

vigente ley debe contener el dispositivo expreso para no privar del disfrute de los bienes que legalmente le corresponden al cónyuge, a los hijos menores o dependientes económicos del ejidatario titular, entre los que se deberán contar a los ascendientes que generalmente encontramos a los padres del ejidatario.

En la privación de los derechos agrarios se matiza para proteger al núcleo familiar; de esta suerte el artículo 86, previa que para el caso de pérdida de una unidad de dotación, la consiguiente adjudicación debería favorecer al sucesor designado, quedando por tanto destinada esa unidad al sostenimiento del núcleo familiar.

Se adopta un sistema de reconocimiento al predominio de la voluntad del ejidatario en la ley agraria vigente, esto para designar a sus herederos, lo cual es similar en la sucesión en materia civil.

#### **4.1.2.- Privación y Reconocimiento de Derechos Agrarios a un Tercero.**

Como antecedente podemos mencionar que en las legislaciones anteriores como es el código de 1940 se reitero expresamente que los derechos ejidales se perdería por causas señaladas y otras más que casi no se aplicaron.

La Ley Federal de la Reforma Agraria, en su artículo 85, amplió los casos en las causales de privación de tierras agrarias, como es el caso de no trabajar la tierra por mas de dos años consecutivos, así se agrego también, al sucesor que no cumpla en una año con la obligación de sostener a la familia del

fallecido, la de destinar los bienes ejidales a fines ilícitos, acaparar unidades de dotación o parcelas y ser condenado por actividades relacionadas a estupefacientes.

Los derechos agrarios pueden perderse individual o colectivamente, y también en forma temporal o definitiva.

La pérdida temporal o suspensión de los derechos ejidales se daban cuando el ejidatario no labora su parcela o unidad de dotación durante un año.

Cuando entró en vigor la nueva Ley Agraria, la privación de los derechos ha dejado de operar; anteriormente existía un marco jurídico que posibilitaba la suspensión o privación de derechos y que por supuesto concedía un derecho de audiencia acorde con los preceptos 14 y 16 constitucionales, ya que en tales preceptos se establece que nadie puede ser privado de sus derechos, bienes o posesiones sin un juicio debidamente seguido con leyes expedidas con anterioridad al hecho y tribunales previamente establecidos en las que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento.

## **4.2.- Medios de Transmitir la Propiedad Agraria Después de Reformas de 1992.**

### **4.2.1.- Prescripción.**

El artículo 48 de la Ley Agraria, prevé la prescripción adquisitiva como un medio de adquirir las tierras ejidales. En tal dispositivo legal, se advierte que

bajo la nueva legislación en la materia, es posible adquirir derechos agrarios por la figura de la prescripción positiva, pero advierte que solo aplica hacia el futuro, resultando aplicable exclusivamente a la posesión que se tenga con los requisitos y bajo las condiciones que el citado artículo previene, a partir de la vigencia de la ley agraria.

El citado artículo establece que el ejercicio de la acción de la prescripción en virtud de la posesión de tierras ejidales por quien se considere titular de los derechos respectivos mientras no se trate de las destinadas a los asentamientos humanos, bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública, tiene por fin regularizar las situaciones de hecho generadas por la invocada posesión. De lo establecido en dicho artículo de la ley Agraria, se desprende que para la acción de prescripción adquisitiva opere, los términos aptos para ello, debe empezar a contar a partir de la vigencia de dicho ordenamiento legal, y no a la posesión que se tenía con anterioridad a ella, toda vez que la abrogada ley federal de la reforma agraria no contempla esta figura jurídica para adquirir derechos agrarios reconocidos a favor de ejidatarios o comuneros.

El reconocimiento de los derechos ejidales, vía prescripción adquisitiva, procede en el evento de que el interesado acredite la posesión de la tierra parcelada en concepto de titular ese derecho, en forma pacífica, continua, y pública, durante un periodo de cinco años si la posesión es de buena fe, o diez si es de mala fe. Este término debe computarse a partir de la fecha en que

entro en vigor la referida ley reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria.

Alude en su artículo 48 en su último párrafo, al establecer, que se interrumpe con:

- la demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario.
- O bien ante la denuncia presentada ante el ministerio publico por despojo.

#### **4.2.2. Sucesión.**

Vía sucesión, la ley normativa establece una libertad absoluta a favor del titular de los derechos para testar a su libre voluntad. Por consiguiente la voluntad que vale es la ultima que designo de de cujus. Y por ello si se desea modificarla, es necesario acudir al registro agrario nacional a efecto de modificar la lista.

El ejidatario tiene la facultad de designar a quien le deba sucederle, en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, ello implica necesariamente implica la posibilidad de que existan juicios sucesorios de los cuales conocerán el tribunal unitario agrario conforme a lo preceptuado en el artículo 18 en su fracción VII de la ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.

Respecto a la designación de los herederos el artículo 17 de la Ley Agraria textualmente señala:

“El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederles en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastara que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge a la concubina o el concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o bien formalizada ante fedatario público. Con las mismas formalizadas podrá ser modificada por el propio ejidatario, en cuyo caso será valida la fecha posterior.

Resulta valido que la disposición testamentaria realizada bajo la nueva Ley Agraria debe ser considerada suficiente para anular o modificar la inscripción de la lista de sucesión realizada con anterioridad.

Los derechos agrario son transmisibles a través de la designación de sucesores hecha en vida por el ejidatario, pero a fin de esa designación o su modificación, tenga validez y produzca los efectos jurídicos, que le son inherentes es necesario el cumplimiento del requisito formal que señala el

mismo precepto, es decir, que la lista de sucesores sea depositada en el Registro Agrario Nacional o bien formalizada ante fedatario público lo cual tiende a otorgar certeza a la declaración de voluntad del ejidatario así como seguridad jurídica a los sucesores.

El artículo 18 de la Ley Agraria establece que:

Cuando el ejidatario no hizo la designación de sucesores o bien que de los señalados en la lista de herederos, estos no puedan heredar por imposibilidad material o legal, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo al siguiente orden de preferencia:

I.- Al cónyuge.

II.- A la concubina o concubinario.

III.- A uno de los hijos del ejidatario.

IV.- A uno de los ascendientes.

V.- A cualquier otra persona e las que dependan económicamente de el.

En los casos a que se refiere la fracción II, IV, V, si al fallecimiento del ejidatario resultan dos o mas personas con derecho a heredar. Los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quien de entre ellos, conservara los derechos ejidales. En caso de que no se pusieran

de acuerdo, el tribunal agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública, y repartirá el producto por partes iguales, entre las personas con derechos a heredar.

En el citado artículo 18 de la Ley Agraria vigente prevé la posibilidad de que a la muerte de el ejidatario, los que resultan con derecho a heredar gozarán de un término de tres meses, para que decidan quien de entre ellos, conservan los derechos ejidales que les correspondan conforme al orden de preferencia establecido en el citado numeral, sin que ello implique que se contrarié la voluntad del titular de los derechos agrarios, porque no existe disposición legal alguna que obligue al sucesor a que acepte un derecho que no lo desea.

En si la designación de sucesor constituye una declaración de voluntad hecha por el ejidatario, por medio de la cual dispone, para el tiempo en que ya no exista, de los derechos agrarios que le corresponden.

Los derechos sucesorios sobre una parcela ejidal son indivisibles, pues para que una parcela ejidal sea susceptible de fraccionarse por herencia o compraventa, es necesario que esta parcela se hubiese desincorporado del régimen ejidal, cancelada su inscripción en el Registro Agrario Nacional e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, para que así el ejidatario adquiera el pleno dominio sobre la parcela al pasar a formar parte del derecho común.

#### **4.2.3.- Enajenación.**

La transmisión de derechos parcelarios detenta limitaciones, una de ellas es la enajenación, la cual advierte que solo puede enajenarse a los miembros del núcleo y no a terceros, respetando el orden de preferencia.

La enajenación de parcelas es el acto jurídico por medio del cual un ejidatario o comunero se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona, quien le adquiere en virtud de ese acto. La enajenación de parcelas únicamente es procedente entre ejidatarios, posesionarios o avecindados del mismo núcleo agrario. Lo anterior, se llevara a cabo mediante un contrato por escrito en el que conste fehacientemente la voluntad del enajenante y del adquirente, otorgando ante dos testigos, a título gratuito u oneroso, y en el que se haya notificado el derecho del tanto.

El derecho del tanto consiste en otorgar al cónyuge y a los hijos del enajenante de derechos parcelarios la oportunidad de adquirir preferentemente, en relación con los ejidatarios o avecindados del núcleo de población, los derechos en cita por lo que antes pretende realizarse, a fin de que en el término de treinta días naturales a partir de la notificación hagan valer su derecho preferencial precluyendo ese derecho al vencer el término sin manifestación alguna.

A fin de que el cónyuge y los hijos del enajenante puedan ejercer el derecho del tanto, se sigue que debe notificarse a estos la pretensión de enajenar, no

basta con que tengan conocimiento de que va a realizarse, sino que este, debe derivarse de la notificación misma. Y la notificación se deberá hacer antes de realizar la operación y no después puesto que la finalidad de la norma jurídica es que se otorgue la oportunidad de ejercitar de derecho del tanto.

Destino de las tierras:

Las tierras ejidales por su destino se dividen en:

- De asentamiento humano.- Integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido. Están conformadas por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y el fundo legal.
- De uso común.- Constituyen el sustento económico de la vida de comunidad del ejido. Y representan la superficie que no ha sido especialmente reservada por la asamblea para el asentamiento humano o las parcelas.
- Parceladas.- Sobre esta superficie el ejidatario en lo individual o varios en conjunto, tienen derecho al aprovechamiento, uso y usufructo.

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas. Los derechos sobre estas se acreditan por certificados parcelarios y mientras se expiden estos por los certificados de derechos agrarios expedidas bajo las anteriores legislaciones. A partir de la asignación de parcelas, los ejidatarios pueden enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población agrario. Para ello será suficiente la conformidad por escrito del comprador y el vendedor ante dos testigos, correspondiendo al comisariado ejidal realizar la notificación en el registro agrario nacional y efectuar la inscripción respectiva en el libro de registro del núcleo ejidal.

Así mismo los ejidatarios pueden adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas, es decir, podrán adquirir la propiedad sobre sus parcelas, las cuales ya no estarán sujetas al régimen ejidal, sino al régimen de la propiedad privada, regida por el derecho común. La adquisición del dominio pleno sobre la tierra parcelada es un acto cuya decisión compete única y exclusivamente al titular de la misma. Pero si requiere la autorización de la asamblea para poder hacer las gestiones legales correspondientes.

### **4.3 Adquisición de Dominio Pleno.**

Para la adquisición del dominio pleno sobre las parcelas, es una decisión a cargo del ejidatario. Para llevar a cabo la adquisición del dominio pleno, es necesariamente forzoso llevar a cabo el procedimiento establecido en la ley agraria.

Ante todo es indispensable que las parcelas sobre las que se pretenda adoptar el dominio pleno, hayan sido delimitadas y asignadas como lo establece el artículo 56 de la Ley Agraria. Así mismo, la autorización para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas es potestativa de cada asamblea ejidal.

#### **4.3.1.- Procedimiento para la Adquisición del Dominio Pleno**

El procedimiento que se lleva a cabo para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas, es el siguiente:

Una vez que las tierras estén debidamente parceladas, y que exista el plano definitivo de parcelamiento, también deberá:

Contar con el título de parcela, expedido en los términos establecidos en la Ley de la Reforma Agraria ósea el total del ejido. La zona parcelada deberá estar bien delimitada y asignada a los ejidatarios, a través de la Procuraduría Agraria y del PROCEDE. Acto posterior se deberá solicitar a la asamblea la solicitud para adoptar el dominio pleno. Si al ejidatario le es negada la solicitud, podrá promover

Juicio de nulidad, en el que acredite que el dominio pleno solicitado no causa perjuicio al ejido ni contraviene intereses a terceros.

La asamblea en la cual se acuerde que los ejidatarios pueden adoptar el dominio pleno, por la trascendencia de la decisión que se toma, deberá reunir las formalidades especiales en cuanto a plazos de convocatoria, quórum de instalación y de votación, asistencia del representante de la procuraduría agraria y del fedatario público. La resolución que se tome en dicha asamblea es solamente una autorización para que aquellos que desean adoptar el dominio pleno, gestionen ante el Registro Agrario Nacional a efecto de la cancelación de su inscripción.

Cancelación en el Registro Agrario Nacional e Inscripción en el registro público de la propiedad. El Registro Agrario Nacional, expedirá el título de la propiedad respectivo, para ser inscrito en el registro Público de la Propiedad.

#### **4.3.2.- Primera Enajenación de Parcelas con Dominio Pleno.**

Al adquirir la propiedad, reconocida ya en derecho civil, como legítimo propietario e inscrita en el registro público de la propiedad, el titular, tiene el derecho exclusivo para cuando lo quiera enajenar.

Más sin embargo en la legislación agraria todavía se limita este derecho al señalar que en la primera enajenación gozaran del derecho del tanto, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas

por mas de un año, los ejidatario, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en este orden de prelación.

Este derecho del tanto deberá ser ejercitado por los interesados en un término de 30 días naturales contado a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducara su derecho.

Si el ejidatario desea enajenar su propiedad, puede hacerlo realizando una simple compra- venta.

Por enajenación se entiende que es el acto jurídico por el cual un ejidatario se obliga a transmitir legalmente la titularidad de una parcela a otra persona.

Si las tierras sobre las que se adquiere el dominio pleno están comprendidas dentro de las áreas declaradas como reserva de crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, el enajenante deberá respetar también el derecho de preferencia que la ley de asentamientos humanos otorga a los gobiernos de los estados y municipios.

La primera enajenación de las parcelas sobre las que se haya adoptado el dominio pleno será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante. Y deberá hacerse cuando menos al precio establecido en la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

## **CAPITULO QUINTO. REGIMEN DE LA PROPIEDAD. REPARTO DE TIERRAS.**

### **5.1.- Derechos de Propiedad Individual Ejidal.**

En el año de 1513 se dictó en Valladolid, España, la “Ley para la distribución y arreglo de la propiedad” la cual tomamos como base para explicar la estructura territorial, y la forma en que se repartían, las casas, solares, tierras, caballerías, peonías, a todos los que fueren a poblar las tierras que les fueren señalados, haciendo la distinción entre escuderos y peones y los que fueren de menor grado y merecimiento para que cuiden de la labranza y crianza y habiendo echo en ellas su morada y labor y residiendo en aquellos pueblos cuatro años, se les concedía la facultad para que a partir de ahí pudieran venderlos, o bien hacer de ellos lo que su voluntad decidiera, como cosa propia.

Nótese como el problema agrario en esta época, se trataba de acuerdo con los dos aspectos fundamentales del derecho agrario incluidos en la definición: la propiedad territorial rústica y las explotaciones de carácter agrícola, pues por eso se habla de reparto de tierras y de reparto de hombres.

#### **5.1.1.- Mercedes.**

En general a los conquistadores así como a los colonizadores se les concedieron tierras de merced para sembrar. La merced era otorgada en distintas extensiones según los servicios que se otorgaban a la corona, los meritos del solicitante y la calidad de la tierra. Estas mercedes en un principio se otorgaron en calidad de provisionales, mientras el titular cumplía con los requisitos para consolidar la propiedad de residencia y de labranza y una vez que eran cumplidas estas condiciones se debían confirmar:

- Se haría la confirmación ante el Rey.
- Bastaba que se hiciera ante el Virrey.
- Finalmente se confirmaba ante la Junta Superior de Hacienda.

Cuando comenzó la repartición de las tierras, también se incluía junto con la tierra, el reparto de hombres indígenas, pero en una época posterior esta disposición fue quitada y solamente se otorgaban las tierras.

Las tierras mercedadas, podían darse según las medidas establecidas, pero una merced podía comprender una o varias caballerías, o una o varias peonías, ya que en un principio las mercedes incluían extensas cantidades de tierras.

### **5.1.2.- Caballerías.**

La caballería era una medida de tierra que se le daba en merced a un soldado de caballería, y cuya medida fijaron en un principio por las ordenes de la ley en Valladolid.

Las caballerías tenían una extensión aproximada de trescientas hectáreas.

Hay personas que creen que la caballería es el antecedente de la gran hacienda mexicana.

#### **5.1.3.- Peonías.**

Era una medida de tierra que se le otorgaba en merced a un soldado de infantería. Sus medidas también se fijaron y la peonía era de todo una quinta parte de una caballería, lo que era algo menos de cincuenta hectáreas.

#### **5.1.4.- Suertes.**

Las suertes era un lugar para labranza que se otorgaba a cada uno de los colonos de las tierras de una capitulación o en simple merced. Este tipo de tierras dotadas a favor de los colonos era de gran importancia para ellos pues ahí cultivaban lo poco que pudiesen consumir para su propia supervivencia.

#### **5.1.5. Compraventa.**

Muchas de las tierras de la Nueva España, pasaron a manos de los particulares a efecto de que se labrara la tierra para lograr que de ella se hiciera la mejor explotación dado que eran tierras vírgenes porque en su

mayoría no se cultivaban, y por ello se enajenaron por medio de la compraventa.

#### **5.1.6.- Confirmación.**

Este era un procedimiento mediante el cual el rey confirmaba las tenencias de las tierras a favor de un particular el cual carecía de título sobre ellas o le habían sido tituladas en forma indebida, simplemente era un reconocimiento que le otorgaba el rey a favor de quien era dotado de tierras y lógico era que estas tierras debían ser explotadas por los legítimos posesionarios.

#### **5.1.7.-Prescripción.**

La prescripción positiva de las tierras a favor de alguien, normalmente se hacía sobre tierras realengas y el término variaba de acuerdo con la buena o mala fe del poseedor. Se dispuso que para acogerse a la disposición bastaba que la justificación que hiciera de aquella antigua posesión como título de justa prescripción. Sin duda que siempre ha existido la prescripción por el no aprovechamiento de tierras otorgadas a favor de un particular y por consiguiente la adquisición de esta tierra a manos de otro particular es evidente pues le interesa su labranza.

## **5.2 Instituciones de Tipo Intermedio.**

Las instituciones fueron particulares o de tipo colectivo, debiéndose admitir con prelación, las composiciones solicitada por comunidades de indios.

### **5.2.1.- Composición.**

Una de las instituciones mediante la cual algunos terratenientes se hicieron de tierras realengas o de otros particulares, lo fue precisamente la composición.

Al beneficio de la composición podían acogerse los poseedores que tuvieran diez años de serlo, que así lo acreditaran mediante testimonial, siempre que de su solicitud no se derivara perjuicio para indios y que pagaran la suma moderada que se fijara como valor de la tierra.

En un principio la corona española, ordeno que se devolvieran las tierras ilegalmente detentadas con la finalidad tanto de regularizar la titulación, como de obtener ingresos para el tesoro real, lo cual empezó por ordenarse la revocación o composición de las tierras mercedadas que dieron los cabildos, se dispuso que:

“ los que hubieren introducido o usurpado mas de los que les pertenecía serian admitidos en cuanto al exceso, a moderada composición y se les despacharan nuevos títulos.

La composición fue una institución cuyos lineamientos repercutieron hasta la actualidad.

### **5.2.2.- Capitulaciones.**

Este tipo de institución se le asignaba a una persona que se comprometía a colonizar un pueblo y en pago se le daba determinada cantidad de tierras.

Para que los españoles residieran en la nueva España, se ordeno que se fundaran pueblos, es decir, que determinada cantidad de personas se concretaran a radicar en una espacio y época determinados, esto con la finalidad de que comenzara a poblar determinada cantidad de tierra y así comenzar a colonizar, para lo cual eran dotados de tierras de uso individual y tierras de uso colectivo.

Para el otorgamiento de tierra a lo nuevos colonizadores, primeramente se ordenaba que se sacara lo que fuera menester para los solares, del pueblo y ejido competente y dehesa en que puedan pastar abundantemente el ganado que hubieren de tener los vecinos, mas otro tanto, para los propios del lugar. El resto del territorio y términos se haga cuatro partes, uno de estas cuatro le seria otorgada para quien tiene la obligación de fundar o colonizar al pueblo,

como contraprestación de el deber que se le había encomendado. Y las tres partes restantes se les otorgaría por suertes iguales a los propios pobladores.

Este tipo de capitulación se les otorgaba a titulo particular, lo mismo que a los colonos que fueren a poblar el territorio enmarcado se les otorgaba suertes o tierras de repartimiento, pero también podemos deducir el tipo de tierras que tenia un pueblo y que eran de tipo colectivo.

### **5.2.3.- Reducción de Indígenas.**

En las leyes de indias, se dispuso que con mas prontitud, y voluntad se redujera a poblaciones de indios, si no se les quitan las tierras, y granjerías que tuvieren en los sitios que dejasen. Se ordenaba que no se hiciera ninguna novedad y se les conserven como las hubieren tenido antes para que las cultiven y traten de su aprovechamiento.

En este tipo de institución, fue encargado y mandado a los virreyes, presidentes y gobernadores que con mucha templanza y moderación, ejecutaren la reducción, población y doctrina de los indios con mucha blandura, para que no se causaran inconvenientes y asi se diera motivo a que no pudiesen poblar luego, que viendo el buen tratamiento y amparo de los ya reducidos y acudiesen a ofrecerse de su voluntad.

Los pueblos de fundación indígena al principio se les denominaron Reducciones, He aquí el nombre de este tipo de instituciones.

### **5.3.- Propiedad de Tipo Colectivo:**

Entre las propiedades de tipo colectivo tenemos:

#### **5.3.1. Fundo Legal.**

Este constaba de un terreno donde se asentaba la población, el casco del pueblo, con su iglesia, edificios públicos y casas de los pobladores. Las leyes dictadas por Felipe II, disponían luego de una serie de modificaciones se dispuso que lo primero que se sacaría al trazar un poblado, serian los solares del pueblo que no es otra cosa que el casco legal o fundo legal, y se dispuso que serian seiscientas varas se constaran desde el centro de los pueblos, desde la iglesia y no desde la ultima casa, quedando esta medida como definitiva. Esta medida en la actualidad todavía tiene importancia pues se aplica en el caso de restitución de ejidos, y es la que se toma como verdadera.

#### **5.3.2.- Ejido y Dehesa.**

La dehesa, consistía en el lugar a donde se llevaba a pastar a los animales, esta institución también fue creada con la naturaleza señalada para el ejido.

De igual forma, el ejido español era un solar situado a la salida del pueblo, que no se labra ni se planta, destinado al solar de la comunidad. Era de uso y disfrute comunal, inajenable e imprescriptible; tenía como extensión la de una lengua cuadrada en la Nueva España, se fijaba para cada caso en concesión respectiva.

El ejido en la Nueva España, sobre todo el de un poblado indígena, tenía como finalidad que los indios pudieran tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con otros de los españoles.

### **5.3.3.- Propio.**

Esta era otra institución de origen español, los productos de la institución se dedicaban a sufragar los gastos públicos.

De igual forma que el ejido, el propio también era inajenable, se cultivaba colectivamente en la Nueva España, y en España, el ayuntamiento lo daba en censo o arrendamiento.

### **5.3.4.- Tierras de Común Repartimiento.**

Las tierras de común repartimiento también se conocieron con el nombre de parcialidades o tierras de comunidad. Consistían en tierras comunales, pero de un disfrute individual, que se sorteaban entre los habitantes de un pueblo a fin de que las cultivaran.

Este tipo de tierras se constituyeron con las ya repartidas o las que se dotaron para la labranza, el ayuntamiento era su autoridad, y su extensión consistía en la de una suerte.

### **5.3.5.- Montes, Pastos y Aguas.**

Tanto los españoles como los indígenas, debían disfrutar en común los montes, pastos y aguas. Se ordenaba que todos los pastos, montes y aguas serían disfrutados por todos los vecinos de las provincias.

En aquella época hubo gran preocupación por la ganadería y de ahí derivó la creación de la hermandad de la Mesta Española, que era una cofradía de ganaderos con privilegios extraordinarios y que fue implantada también en la nueva España, como consecuencia de esa importancia que se le daba a la ganadería, los montes, pastos y aguas se declararon de uso comunal.

### **5.3.6. La Encomienda.**

Eran concesiones que la corona otorgaba, a los descubridores, conquistadores, colonizadores y en general a todo español, consistentes en la asignación de grupos de indígenas para su servicio, específicamente para el trabajo agrícola de las tierras que les hubieran sido adjudicadas mediante merced real.

### **5.3.7. La Esclavitud.**

Esta institución apareció conjuntamente con la conquista, basada en dos cuestiones, guerra justa y rebelión religiosa. En forma complementaria, la corona también quería evitar el despojo de los indios, situación específicamente difícil ya que para lograrlo debía evitar los conflictos con los mismos españoles.

Se le ha considerado el antecedente de los peones de los peones acasillados de las haciendas porfirianas

## **CAPITULO SÉXTO. DIFERENCIAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y EL DERECHO AGRARIO.**

### **6.1.- Definición de Propiedad en el Derecho Civil.**

La propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una determinada cosa para aprovecharla totalmente en el sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

Dentro de una evolución histórica podemos mencionar que el Derecho de Propiedad, ha recorrido una evolución histórica, y para entender un poco más esta evolución partiremos con breve señalamiento de cada una de las etapas por las que se ha venido transformando el Derecho de Propiedad.

Partiremos del Derecho Romano Primitivo, sin tomar reseña de otros países más antiguos, pues estos ya no tienen tanta importancia desde el punto de vista civil.

La primera etapa está integrada por; El Derecho de Propiedad en el derecho romano, se le considero como un derecho absoluto exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la característica del dominio.

En el derecho romano, además de estas tres características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaron los tres elementos clásicos jus utendi, jus fruendi y jus abutendi.

La segunda etapa; Desde la época de Justiniano hasta el código civil Francés. Es en esta etapa donde el derecho Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad y que se llegó a un concepto único del dominio el cual comienza a partir de la época feudal.

Encontramos el Estado Feudal, en el que la propiedad o dominio otorgo el imperio a los señores feudales por razón de dominio que tenía sobre determinadas tierras no solo gozaban del derecho de propiedad en el sentido puramente civil para usar disfrutar y disponer sino que también tenía un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. A partir de entonces se le dio al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponde.

La tercera etapa, Contendida en nuestro códigos de 1870 y 1844 en relación con el código de Napoleón. En Nuestro derecho se nota una característica especial digna de llamar la atención, no obstante la influencia del código de Napoleón vino reconociendo en este como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad. Nuestro código de 1870 consagra una

definición de propiedad, “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las que fijan las leyes” (artículo 827).

La constitución vigente declara que la nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés publico, así como que las expropiaciones solo podrán hacerse por causa de utilidad publica y mediante indemnización.

Una cuarta etapa, Consagra el derecho de propiedad en la actualidad, el derecho moderno tiene su antecedente doctrinal en las ideas de Duguit y su expresión legislativa, entre nosotros el artículo 27 constitucional así como la critica a la doctrina individualista. Al propio tiempo ha formulado un concepto de propiedad que esta de acuerdo con las nuevas orientaciones del derecho, es Luis Duguit.

#### **6.1.2.- Características de la Propiedad en el Derecho Civil.**

- La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata
- El poder jurídico de la propiedad se ejerce sobre una cosa, es decir sobre un bien corporal. Ya que no existe la propiedad sobre bienes incorporales.

- Implica un poder jurídico directo sobre la cosa para aprovecharla totalmente
- El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa o que se tiene simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio de administración aun y cuando jamás se ejecuten.
- Se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico.
- Implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto y un sujeto pasivo universal.

## **6.2. - Definición de Propiedad en el Derecho Agrario.**

El derecho de propiedad se ejerce por todo el núcleo de población ejidal sobre los bienes del propio del ejido. Se dispone que el núcleo de población ejidal es mero propietario, no usufructuario, sino propietario de las tierras y bienes, aclarando sin lugar a dudas que es el derecho del ejido sobre sus bienes.

Recordemos la definición de Derecho Agrario a lo cual sostiene Lucio Mendieta y Núñez, que es “ un conjunto de normas, leyes, reglamentos y disposiciones

en general, doctrina y jurisprudencia, que se refieren a la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter agrícola.

El derecho de propiedad se considera de dominio directo, ósea el derecho a intervenir en la enajenación, que la Nación se reserva para evitar que los pueblos, los pierdan por contrato, por prescripción, o por cualquier otro título, y el dominio útil, ósea el derecho de usar y disfrutar de ellos.

En acorde con lo ordenado por el artículo 27 constitucional, significa la consagración fundamental del concepto aborigen de propiedad con función social, sujetas a modalidades directas por el interés público.

En junio de 1856, el diputado Ponciano Arriaga, emitió un voto particular con respecto de la propiedad, en la cual la definía como la ocupación o posesión, teniendo los requisitos legales, pero no se declara, conforma y perfecciona sino por medio del trabajo y la producción.

La acumulación en parte de una o pocas personas de grandes posesiones territoriales sin trabajo, cultivo, ni producción, perjudica el bien común y es contraria a la índole del gobierno republicano y democrático.

### **6.2.1.- Características de la Propiedad en el Derecho Agrario.**

Están detentadas por diversas modalidades y encontramos a la propiedad, usufructo, el uso, la servidumbre, y la hipoteca.

Por modalidades debemos entender el modo de ser o manifestarse del derecho de propiedad, ampliado o restringido, con cargas positivas o negativas, general o local, transitorio o permanente pero siempre conservando el ejercicio del uso, disfrute y disposición por el titular y en atención a una causa de utilidad pública.

En cuanto a la propiedad que es nuestro tema, diremos que esta se subdivide en varios tipos que se distinguen entre sí por las modalidades a que están sujetas y se unifican por el común denominador, es decir se interrelacionan entre sí, al hablar de una función social a que deben responder, ósea, que ese tipo de propiedad deberá aportar un beneficio pero no solo para quien lo detenta sino un beneficio social, así encontramos a la pequeña propiedad, la comunidad agraria, la colonia, y el ejido

### **6.3.- Similitudes de las Características del Derecho de Propiedad en el Derecho Civil y el Derecho Agrario.**

Si civilmente un propietario puede gozar y disponer de su bien con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes y que son mayores a las fijadas en la pequeña propiedad, o a las propiedades urbanas. Así como el ejidatario no puede enajenar su parcela existen casos civiles en que los dueños tienen limitaciones y no pueden enajenar libremente su bien como el patrimonio familiar, las cosas de notable cultura nacional, y en ninguno de esos casos como el ejidal, puede afirmarse tajantemente que la propiedad no les

pertenece, sino que le pertenece al estado y que este solo entrega un desmembramiento de la misma.

En materia agraria, aunque con diversas modalidades, también existe la propiedad, el usufructo, el uso, las servidumbres y la hipoteca: y en cuanto a la propiedad que es el tema que no ocupa en la presente investigación esta se subdivide en varios tipos que se distinguen entre si por las modalidades a que están sujetas y se unifican por la función social a que deben responder, así encontramos a la pequeña propiedad a la comunidad agraria, la colonia y el ejido.

En relación a la prescripción adquisitiva, que no es mas que la simple adquisición de bienes por el solo transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley, haciendo referencia a cada una de las legislaciones que contemplan esta figura. Podemos decir que cada una de las legislaciones lo contempla de una forma similar, pero que en la legislación civil, en primer termino necesariamente se necesita acreditar que se trata de un bien civil, así como que sea pacifica, continua y publica, y tratándose de bienes inmuebles necesitan transcurrir cinco años con los requisitos que sea de buena fe y con justo titulo, o bien de mala fe y con justo titulo, y aquí encontramos la diferencia al mencionar que existe otra posibilidad, que sea de veinte años esto cuando es de mala fe y sin justo titulo.

La figura de la prescripción en el derecho agrario el cual en primer termino requiere que sean tierras ejidales por lo que excluye a la rama civil, así mismo se requiere para que se reconozca la prescripción, que se posean en concepto de titular de derechos de ejidatario, es decir que aquí como en el derecho civil se requiere que se tenga un justo titulo aquí llamado titular de derechos de ejidatario, y pone como excepción que no se trate de las tierras destinadas a asentamiento humano ni de bosques o selvas, y que además de estas excepciones se requiere que sea pacífica, continua y pública con un periodo de cinco años si se trata de buena fe o diez si es de mala fe.

Recordemos también que existe el derecho del tanto en ambas legislaciones, y tiende a proteger los intereses de terceros, es decir de quien se crea con un derecho preferente ante un tercero.

En el derecho agrario hablamos que existe el derecho del tanto, en el momento que se ha adoptado el dominio pleno sobre una parcela y que ha sido realizada la transmisión de esa parcela; en la primera enajenación tienen derecho del tanto, en el siguiente orden: los familiares del enajenante, las personas que la hubieren trabajado por mas de un año, los ejidatarios, vecindados y el núcleo de población ejidal. Todos ellos cuentan con treinta días naturales a partir de la notificación de la venta, la cual es obligatoria, so pena de nulidad de operación. En el derecho civil también se ejerce el derecho del tanto, las personas que creen tener un derecho preferente frente a un tercero, y de igual forma debe ser reclamado por los beneficiarios.

Si un ejidatario es regulado por el derecho agrario por las propias características de tener una parcela ejidal, esta deberá estar registrada en el registro agrario nacional esto para que se tenga el control de la tenencia de la tierra y la seguridad documental por lo que se deberá registrar ante este órgano los documentos en que consten las operaciones originales y las modificaciones que sufra la propiedad de las tierras y los derechos legalmente constituidos sobre la propiedad ejidal y comunal.

Por lo que el registro agrario nacional es un órgano desconcentrado de la secretaria de la reforma agraria y por lo cual es un organismo público y cualquier persona podrá tener información sobre sus asientos e inscripciones. Y si una persona o ejidatario desea adoptar el dominio pleno sobre su parcela ejidal, es necesario llevar a cabo el procedimiento que marca la ley agraria, y al obtener la aprobación de la adopción de dominio pleno, se deberá dar de baja el registro que se tenía en el registro agrario nacional, y al momento que se escriture esa parcela ahora en el derecho civil, esta deberá registrarse en el registro público de la propiedad de la cabecera en donde se encuentre el ejido.

Como podemos observar en las dos legislaciones se cuenta con un registro sobre los bienes inmuebles, ello para facilitar y respaldar toda la documentación relativa a los propios bienes, ya en derecho agrario o en el derecho común.

Otra de las similitudes es la copropiedad, y diremos que es agraria cuando se hace valer sobre derechos parcelarios, y la encontramos expuesta cuando se figura la titularidad colectiva de una parcela, es decir que se asigne una unidad parcelaria a un grupo de ejidatarios, lo cual constituye una forma de

copropiedad agraria sujeta a las disposiciones del reglamento interno ejidal, de la asamblea o de lo acordado por los cotitulares.

En el derecho civil, encontramos la copropiedad, cuando una cosa o un derecho pertenecen pro indiviso a varias personas.

Todo condueño es propietario de la parte alícuota del bien o bienes de que se trate, puede enajenarla, cederla o hipotecarla salvo el derecho del tanto, es decir primeramente se debe respetar el derecho preferente que los demás copropietarios gozan por el simple hecho de ser copropietarios. Es importante mencionar que el copropietario que quiere enajenar a extraños su parte alícuota, debe notificar a los demás por medio de notario judicialmente, los términos y condiciones de la enajenación convenida, para que dentro de los quince días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Si alguno de los coparticipes hacen uso de ese derecho el enajenante está obligado a consumar la enajenación a su favor. Y por último recordemos que el derecho del tanto se pierde por el solo transcurso de los quince días, si no se ejercita en ese tiempo.

#### **6.4.- Las diferencias del Derecho de Propiedad en el Derecho Civil y el Derecho Agrario**

Recordemos que la constitución de 1857 que antecedió a la vigente, solo reconoció la propiedad privada tipo romanista y fue entonces cuando las

comunidades agrarias resultaron despojadas de sus tierras. Por esto es importante resaltar que en respuesta al código civil de 1884 que definía en su artículo 729, la propiedad “como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las fijadas por la ley” en cambio el código civil de 1932 solo determino la propiedad sin definirla, indicando que el propietario de una cosa puede disponer de ella con las limitaciones y modalidades que le fijen las leyes, a fin de estar acorde con lo ordenado con el artículo 27 constitucional.

La teoría Civil y la Agraria, son coincidentes en cuanto a la fuente que tiene en México, que es la constitución vigente, ósea, que los derechos de propiedad civiles y agrarios no se distinguen por ser excluyentes o contrarios, sino que derivan de la constitución y se diferencian porque tienen mayores o menores características o simplemente diferentes modalidades, siendo civilmente mas tradicionales y romanistas y con menos cantidad e intensidad en sus modalidades, y en materia agraria, es mas recalcada toda la modalidad que se refiera a la función social que la tierra tiene de estar en constante producción.

Si civilmente un propietario puede gozar y disponer de su bien con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes y que son mayores a las fijadas en la pequeña propiedad, o a las propiedades urbanas. Así como el ejidatario no puede enajenar su parcela existen casos civiles en que los dueños tienen limitaciones y no pueden enajenar libremente su bien como el patrimonio familiar, las cosas de notable cultura nacional, y en ninguno de esos casos como el ejidal, puede afirmarse tajantemente que la propiedad no les

pertenece, sino que le pertenece al estado y que este solo entrega un desmembramiento de la misma.

En materia agraria, aunque con diversas modalidades, también existe la propiedad, el usufructo, el uso, las servidumbres y la hipoteca: y en cuanto a la propiedad que es el tema que no ocupa en la presente investigación esta se subdivide en varios tipos que se distinguen entre si por las modalidades a que están sujetas y se unifican por la función social a que deben responder, así encontramos a la pequeña propiedad a la comunidad agraria, la colonia y el ejido.

Al momento que se ha otorgado el dominio pleno sobre una parcela ejidal, que deja de serlo por este procedimiento de inmediato se dará de baja del registro agrario nacional y ahora su inscripción se hará en el registro publico de la propiedad. Esto se hace por el cambio de materia al renunciar al derecho agrario y adoptar el derecho común para la regulación de la propiedad.

En relación a la prescripción adquisitiva, que no es mas que la simple adquisición de bienes por el solo transcurso del tiempo y bajo las condiciones establecidas en la ley, haciendo referencia a cada una de las legislaciones que contemplan esta figura. Podemos decir que cada una de las legislaciones lo contempla de una forma particular, pero que en la legislación civil, en primer termino necesariamente se necesita acreditar que se trata de un bien civil, así como que sea pacifica, continua y publica, y tratándose de bienes inmuebles

necesitan transcurrir cinco años con los requisitos que sea de buena fe y con justo título, o bien de mala fe y con justo título, y aquí encontramos la diferencia al mencionar que existe otra posibilidad, que sea de veinte años esto cuando es de mala fe y sin justo título.

En diferencia con la figura de la prescripción en el derecho agrario el cual en primer término requiere que sean tierras ejidales por lo que excluye a la rama civil, así mismo se requiere para que se concrete la prescripción que se posean en concepto de titular de derechos de ejidatario, es decir que aquí como en el derecho civil se requiere que se tenga un justo título aquí llamado titular de derechos de ejidatario, y pone como excepción que no se trate de las tierras destinadas a asentamiento humano ni de bosques o selvas, y que además de estas excepciones se requiere que sea pacífica, continua y pública con un periodo de cinco años si se trata de buena fe o diez si es de mala fe. La diferencia radica en que en la rama civil se puede adquirir aun y cuando no se tenga un justo título, con el periodo de veinte años, y en la rama agraria no es posible adquirir si no se tiene el título de derechos de ejidatario.

Otra de estas diferencias es que en el derecho civil, se acepta la prescripción para bienes muebles, y en la rama agraria no, esto en relación a obvias razones puesto que la materia agraria radica en bienes inmuebles.

Para la interrupción e la prescripción, es materia civil maneja tres supuestos:

- si el poseedor es privado de la posesión de la cosa del goce del derecho por mas de un año.
- Por demanda o cualquier otro genero de interpelación judicial notificada al poseedor o deudor en su caso.

- Porque la persona a quien favor corre la prescripción reconozca el derecho de la persona contra quien prescribe.

Mientras que en materia agraria solo alude en su artículo 48 en su último párrafo, al establecer, que se interrumpe con:

- la demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario.
- O bien ante la denuncia presentada ante el ministerio público por despojo.

## CONCLUSIONES

Si bien es cierto que la propiedad en si genera la idea de “posesión, libre disposición y libre voluntad para disponer de todo lo que me pertenece” sin embargo en el articulo 27 constitucional limita la propiedad al establecer que la nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada, modalidades que dicte el interés publico, así como el de regular el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza publica, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

En tratándose de la propiedad, en el Derecho Civil encontramos tres elementos que la integran y que son, el jus utendi, lus fruendi y jus abutendi, en tanto que el Derecho Agrario solamente existe el jus fruendi y jus abutendi, ya que no se puede tener el jus utendi toda vez que no puedo disponer de la propiedad agraria, y la única forma para poder tener el jus utendi dentro de la propiedad agraria, seria adoptando el dominio pleno sobre la parcela, y que independientemente de ello considero que **si** existen diferencias en cuanto a la forma de regular la propiedad en cada una de estas dos legislaciones pues cada materia se rige según sus propias disposiciones en su ordenamiento jurídico, toda vez que en materia civil si un propietario desea enajenar sus bienes, lo podrá hacer según su libre voluntad siempre respetando el derecho del tanto. En materia agraria no se puede disponer

en forma libre sobre la propiedad, toda vez que al enajenar, se deben respetar determinadas características señaladas en la propia ley agraria, y que son requisitos sine qua non, para llevar a cabo la enajenación sobre las parcelas ejidales.

## BIBLIOGRAFÍA

BONNECASSE JULIEN. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. 3ª ed.  
Ed. Harla. Mexico 1993. p.p. 369.

CASO ANGEL . DERECHO AGRARIO. Ed. Porrúa. México 1950. p.p. 751.

CHAVEZ PADRÓN MARTHA. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO. 8ª. ed.  
Ed. Porrúa. México 1998. p.p. 843.

CHAVEZ PADRÓN MARTHA. LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.  
21ª ed. Ed Porrúa. México 1986. p.p. 485.

COLIN SÁNCHEZ GUILLERMO. PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA  
PROPIEDAD. 3ª ed. Ed. Porrúa. México 1987. p.p. 426

DE PINA VARA RAFAEL. DERECHO CIVIL MEXICANO. 20ª ed. Ed Porrúa.  
México 1992. p.p. 365.

DURAND ALCANTARA CARLOS HUMBERTO. EL DERECHO AGRARIO Y EL  
PROBLEMA AGRARIO DE MÉXICO. Ed. Porrúa. México2002. p.p. 625.

GARCÍA RAMÍREZ SERGIO. ELEMENTOS DEL DERECHO PROCESAL AGRARIO. Ed. Porrúa. México 1993. p.p. 305

GALINDO GARNIFAS IGNACIO. DERECHO CIVIL. Ed. Porrúa. 1992. p.p. 207

LEMUS GARCÍA RAUL. DERECHO AGRARIO MEXICANO. 8ª ed. Ed. Porrúa. México 1996. p.p. 263

LOPEZ NOGALES ARMANDO. NUEVO DERECHO AGRARIO. 3ª ed. Ed. Harla. México 1999. p.p. 285.

LUNA ARROYO ANTONIO. DERECHO AGRARIO MEXICANO. 6ª ed. Ed. Porrúa. México 1975. p.p. 463.

MEDINA CERVANTES JOSE RAMON. DERECHO AGRARIO. Ed. Harla. Mexico 1987. p.p. 265.

MENDETA Y NÚÑEZ LUCIO. EL PROBLEMA AGRARIO EN MÉXICO. 6ª ed. Ed. Porrúa. México 1989. p.p. 375.

RIVERA RODRÍGUEZ ISAÍAS. EL NUEVO DERECHO AGRARIO MEXICANO. Ed. Mc. Graw-Hill. Mexico 1996. p.p. 422.

ROJINA VILLAGAS RAFAEL. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL. 28ª ed. Ed.  
Porrúa México 1997. p. p. 505.

LEGISLACION:

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. CONSTITUCIÓN POLÍTICA.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. LEY AGRARIA.

GUANAJUATO. CODIGO CIVIL SUSTANTIVO.