



**UNIVERSIDAD LASALLISTA**

**BENAVENTE**

**FACULTAD DE DERECHO**

Con estudios incorporados a la Universidad Nacional  
Autónoma de México

CLAVE: 8793-09

**“LA INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD EN MATERIA CIVIL  
PARA APLICAR EL DERECHO DE TANTO EN LA PRIMERA  
ENAJENACIÓN DE PARCELA EJIDAL QUE HA ADQUIRIDO  
DOMINIO PLENO”**

# **TESIS**

Que para obtener el título de  
**LICENCIADO EN DERECHO**

Presenta:

**JUAN MANUEL CERVANTES PÉREZ**

Asesor:

**LIC. ERNESTO VEGA ARIAS**

Celaya, Gto.

FEBRERO DE 2011.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## DEDICATORIAS

Durante estos cinco años de lucha constante, de gratas vivencias, de momentos de éxitos y también de angustias y desesperanza para poder cumplir mis objetivos y así poder alcanzar uno de mis mas grandes anhelos, culminar mi carrera, los deseos de superarme y de lograr mi meta eran tan grandes que logré vencer todos los obstáculos y es por ello que debo dedicar este triunfo a quienes en todo momento me llenaron de amor, apoyo y su amistad:

A Dios por iluminarme el camino a seguir y que siempre está conmigo en los buenos y sobre todo en los malos momentos.

A mis padres Juana Pérez Pérez y Juan Manuel Cervantes Villafuerte, pilares fundamentales en mi vida, dignos ejemplos de trabajo y constancia, quienes han brindado todo el apoyo necesario para alcanzar mis metas y sueños, y han estado allí cada día de mi vida, compartiendo los buenos y los malos ratos desde el día en que nací.

A mis hermanos José Manuel y Julio César, que por ser el mayor es mi deber marcar el ejemplo, pero nunca es tarde para incentivar el deseo del sueño anhelado. Este triunfo lo comparto con ustedes.

A mis amigos, que han sido más que una familia para mí, con las cuales he compartido tantos momentos, y sé que puedo contar con ellos al igual que ellos conmigo, y sé, que sin su apoyo y compañía, estos cinco años no hubiesen sido lo mismo.

Al Lic. Ernesto Vega Arias, asesor de tesis, por haberme ayudado en éste proyecto tan importante en mi carrera.

Al Lic. Ignacio Alejandro Roaro Aguilar, por transmitirme día a día sus conocimientos, por darme la oportunidad de realizarme profesionalmente, por apoyarme en lo que he requerido y por haber creído en mí.

# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

### CAPÍTULO PRIMERO

RÉGIMEN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD .....	1
1.1 Concepto de Propiedad y Características .....	1
1.2 El Derecho de Propiedad conforme al Artículo 27 Constitucional .....	3
1.2.1 Evolución histórica del Artículo 27 Constitucional .....	4
1.2.2 Formas de propiedad de la tierra reconocidas en la Constitución .....	8
1.2.3 Disposiciones Constitucionales sobre la propiedad .....	9
1.2.3.1 Propiedad Originaria de la Nación .....	9
1.2.3.2 Modalidades de la Propiedad .....	11
1.2.3.3 Propiedad Pública .....	13
1.2.3.4 Propiedad Privada .....	15
1.2.3.4.1 Aptitud de las personas para adquirir una propiedad .....	17
1.2.3.4.2 Cosas susceptibles de adquisición .....	18
1.2.3.4.3 Derecho de conservar en propiedad lo adquirido .....	18
1.2.3.4.3.1 Constitución Mexicana y la Expropiación .....	19

1.2.3.5 Propiedad Social .....	20
1.2.3.6 Función Social de la Propiedad .....	22

## CAPÍTULO SEGUNDO

GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO .....	23
2.1 Concepto de Derecho Agrario .....	26
2.2 Autonomía del Derecho Agrario .....	27
2.2.1 Autonomía Histórica .....	27
2.2.2 Autonomía Científica .....	28
2.2.3 Autonomía Didáctica .....	29
2.2.4 Autonomía Jurídica .....	30
2.3 Fuentes Formales del Derecho Agrario .....	32
2.4 La Evolución del Derecho de Propiedad Social de la Tierra .....	33
2.5 Evolución de la Propiedad Social en México .....	37
2.5.1 Época Prehispánica .....	37
2.5.2 Época Colonial .....	39
2.5.3 Época Independiente .....	41
2.5.4 Ley de Desamortización del 25 de Junio de 1856 .....	44
2.5.5 Constitución Política de 1857 .....	44
2.6. La Función Social de la Tierra .....	46

## CAPÍTULO TERCERO

EL EJIDO .....	47
3.1 Características de la Propiedad Ejidal .....	48
3.2 Órganos del Ejido .....	49
3.2.1 La Asamblea .....	49
3.2.2 El Comisariado Ejidal .....	55
3.2.3 El Consejo de Vigilancia .....	56
3.3 Tierras Ejidales .....	58
3.3.1 Tierras de Asentamiento Humano .....	59
3.3.2 Tierras de Uso Común .....	60
3.3.3 Tierras Parceladas .....	63

## CAPÍTULO CUARTO

ADQUISICIÓN DEL DOMINIO PLENO .....	64
4.1 Procedimiento para la adquisición de Dominio Pleno sobre Parcelas Ejidales .....	65
4.1.1 Facultad exclusiva de la Asamblea General de Ejidatarios .....	65
4.1.2 Requisitos previos a la celebración .....	66
4.1.2.1 Convocatoria .....	66
4.1.2.2. Requisitos de Asistencia de Notario Público y Representante de la Procuraduría Agraria .....	68
4.1.3 Celebración de la Asamblea .....	69
4.1.3.1 Quórum legal para instalación de asamblea .....	69

4.1.3.2 Celebración de la Asamblea .....	70
4.1.3.3 Quórum legal para resolución .....	72
4.2 Trámites y efectos jurídicos de la adopción del dominio pleno .....	72
4.3 Primera Enajenación de Parcela en Dominio Pleno .....	73
4.3.1 Derecho de Tanto .....	73
4.3.2 Derecho de Preferencia .....	77

## CAPÍTULO QUINTO

INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD EN MATERIA CIVIL PARA APLICAR EL DERECHO DE TANTO EN LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELA EJIDAL QUE HA ADQUIRIDO DOMINIO PLENO .....	79
5.1 Acción de Nulidad .....	80
5.2 Hipótesis en Materia Civil en que se aplica el Derecho del Tanto .....	82
5.3 Competencia de los Tribunales Agrarios y Civiles .....	86

## CONCLUSIONES

## BIBLIOGRAFÍA



## INTRODUCCIÓN

Para la legislación agraria la propiedad ejidal –tanto de los derechos sobre la parcela asignada, cuanto a los derechos sobre el uso común- se puede comparar, en cierta forma estrictamente analógica, y a palabras de Crescencio Uribe García, a la participación alícuota de una persona respecto de un derecho de copropiedad de bien inmueble indiviso. Esto es, reconoce a la propiedad ejidal como una forma de copropiedad comunitaria de cosa pro indivisa a favor un grupo determinado y específico de personas, con libertades y obligaciones concretos respecto de la cosa común y la propia parte asignada, emanados tanto de la ley, cuanto de la reglamentación interna de que se doten como copropietarios, con los objetivos de garantizar la existencia de la forma social de la copropiedad y proteger los derechos y exclusividad de sus titulares frente a terceros. Los orígenes epistemológicos de las restricciones que se imponen para la enajenación válida de propiedad parcelaria ejidal se fundan, elementalmente, en que la propiedad ejidal es un instrumento instituido por el Estado, con una serie de leyes y disposiciones, a través del cual el orden posrevolucionario buscaba ejecutar y legitimar, en el orden jurídico positivo, uno de los tantos actos restitutivos de carácter patrimonial y laboral, en favor de grupos sociales específicos que fueran parte fundamental en el inicio y victoria de aquella lucha armada –por cuestiones de carácter ideológico, procedentes del espíritu social revolucionario, plasmado en la Constitución Vigente-, es decir, la propiedad ejidal pretendía consumir y garantizar la restitución de tierras a favor, y al menos discursivamente, de manera exclusiva, a

las denominadas “clases campesinas”, y a las comunidades indígenas de la Nación, pretendiendo, a través de las formas de explotación cooperativa de la tierra y diversas restricciones que de manera defensiva se impusieron a la “propiedad” para garantizar la “exclusividad” respecto de terceros, que de la tierra debían detentar las clase campesina y los indígenas, para consumir una de las tareas fundamentales para el Estado posrevolucionario, significándose en lo que aun hoy se reconoce como “reivindicaciones sociales a favor de clases desprotegidas” .

De las medidas protectoras de la propiedad parcelaria agraria, obtenemos que existen dos formas de detentar la “propiedad” parcelaria, por parte de los ejidatarios. Una, inicialmente protectora, que establece limitantes a los derechos de propiedad de la unidad parcelaria reconocida y dotada a favor ejidatario de entre la tierra del ejido, limitando en un primer momento la posible enajenación de la parcela a tercero que no sea ejidatario o vecindado del ejido, y otra forma de propiedad plena que, mediante resoluciones derivadas de votación en Asamblea de ejidatarios y otra serie de procedimientos instituidos por la ley para garantizar a los integrantes del ejido su derecho “social” de conservar “entre ellos mismos” la parcela del ejidatario enajenante; que una vez agotados liberan al ejidatario de las limitantes iniciales a la propiedad de su parcela, dotándole de “dominio pleno” respecto de la unidad parcelaria que previamente le fue dotada, reconocida, y protegida por la sociedad y el orden jurídico a través del régimen legal ejidal.

La primera de estas formas de propiedad surge en un primer momento, cuando se asigna por Asamblea al ejidatario su parcela específica y se le reconocen los derechos a usar y disfrutar tanto de la parcela, cuanto de las tierras de uso común de la unidad ejidal. La segunda forma de propiedad surge una vez que es autorizado por los integrantes de la unidad ejidal –representados en Asamblea- el dominio pleno del ejidatario respecto de su parcela, y agotadas determinadas formalidades de notificación de derecho al tanto al resto de los ejidatarios de la unidad y otras personas determinadas por la Ley Agraria.

En cuanto a las medidas protectoras que se quisieron aplicar en tratándose de las parcelas ejidales que han adquirido el dominio pleno, se encuentran dentro del numeral 84 de la Ley Agraria, que al caso indica: “En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

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

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

En la práctica se presentan una diversidad de problemáticas relativas a la propiedad derivada del dominio pleno parcelario, ya que aunque se rige por el derecho común, existen ciertas particularidades que debe reunir la enajenación que se haga de la misma, en específico, que se respete el derecho al tanto a favor de las personas que previene la norma, en los términos y con las formalidades que las leyes exigen para ello, algo lo cual es inaplicable en la práctica, surgiendo problemas tanto para el enajenante como para las personas las cuales son titulares del derecho del tanto consignado en la Ley Agraria.

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **RÉGIMEN CONSTITUCIONAL DE LA PROPIEDAD**

#### **1.1 CONCEPTO DE PROPIEDAD Y CARACTERÍSTICAS**

En Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.<sup>1</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la Ley o los provocados por "la

---

<sup>1</sup> MORÁN MARTÍN, REMEDIOS. LOS DERECHOS SOBRE LAS COSAS. EL DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO DE POSESIÓN. HISTORIA DEL DERECHO PRIVADO, PENAL Y PROCESAL. TOMO I. PARTE TEÓRICA. Ed. Universitas. Madrid, España, 2002. P. 400.

conurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio" <sup>2</sup> (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.

Entre las características que en derecho se le atribuyen son las siguientes:

1. Perpetua: Es decir la propiedad del particular existirá durante todo el tiempo que él así lo decida, pudiendo usar y goza de su propiedad durante todo tiempo.
2. Relativa: Porque la propiedad en México no tiene el carácter absoluto, precisamente por existir la posibilidad que al particular se le prive, afectándolo en sus derechos.
3. Exclusiva: Por cuanto solamente el propietario puede hacer uso de su propiedad.

---

<sup>2</sup> LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS. PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL. TOMO CUARTO: PROPIEDAD Y DERECHOS REALES DE GOCE. Ed. Marcial Pons. Madrid, España, 2002. P. 77.

## **1.2 EL DERECHO DE PROPIEDAD CONFORME AL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL**

El punto de partida para comprender los alcances y límites del derecho de propiedad en México se encuentra en el concepto de “propiedad originaria” del artículo 27 constitucional.

Este concepto constituye una aportación original de la asamblea constituyente de 1917, que al decir de diversos autores se conecta con la tradición jurídica proveniente de la etapa colonial, en el siguiente sentido: de la misma forma en que el Rey español tenía el carácter de “señor” sobre los territorios de las llamadas Indias durante la época de la colonia, la Constitución de 1917 definió que la Nación tendría la propiedad originaria sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional.<sup>3</sup>

En éste sentido, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido que:

“Al independizarse la Colonia, la República Mexicana asumió todos los derechos de propiedad que a los reyes de España correspondía, y, por lo mismo, este patrimonio ingresó a la nación toda, y no a las partes que entonces constituían el territorio (provincias, intendencias, capitanías, etcétera) y mucho menos, pudo

---

<sup>3</sup> GONZÁLEZ, MA. DEL REFUGIO. DE LA SEÑORÍA DEL REY A LA PROPIEDAD ORIGINARIA DE LA NACIÓN, ANUARIO MEXICANO DE HISTORIA DEL DERECHO. VOL. V México, 1993. P. 129.

pasar ese patrimonio a los Estados de la República, cuya existencia ni siquiera estaba entonces bien definida”.<sup>4</sup>

Una de las consecuencias más importantes de este concepto de propiedad originaria, es que define el carácter derivado de las diversas formas de apropiación de bienes permitidas en el sistema jurídico mexicano. Es decir, la propiedad pública, la propiedad privada y la propiedad social, derivan y están sujetas a la noción de propiedad originaria que corresponde a la Nación.

#### *1.2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARTÍCULO 27 CONSTITUCIONAL*

El derecho de propiedad ha sufrido diversas transformaciones, debiendo destacar por su importancia las ocurridas en la época independiente de nuestro país, particularmente las modificaciones que se incorporaron a este derecho a partir de la Revolución y que se vieron concretadas en el Congreso Constituyente de 1917, quienes lo integraron, resumieron en el artículo 27 de la Constitución promulgada en dicho año, los anhelos de dichos grupos revolucionarios en planes como el del San Luis y el Ayala.

Ahora bien, la génesis del concepto de propiedad originaria y el régimen de propiedad derivado del mismo, está directamente conectada con la voluntad del

---

<sup>4</sup> SEMINARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO XXXVI. 15 de octubre de 1993. Mayoría de 14 votos. P. 1067.



Congreso Constituyente de 1917, de sentar las bases de una reforma agraria que permitiera terminar con el régimen de concentración de la tenencia de la tierra imperante hasta ese momento.

El proyecto de Constitución que presentó Carranza a los constituyentes en 1916 no mantuvo ningún aspecto novedoso o radical en cuanto al régimen de propiedad. Es decir, el documento mantuvo un régimen basado fundamentalmente en la propiedad privada consagrado en la Constitución de 1857.

De hecho, en el mensaje que dirigió a la asamblea, Carranza expuso:

“El artículo 27 de la Constitución de 1857 faculta para ocupar la propiedad de las personas sin el consentimiento de ellas y previa indemnización, cuando así lo exija la utilidad pública. Esta facultad es, a juicio del gobierno a mi cargo, suficiente para adquirir tierras y repartirlas en forma que se estime conveniente entre el pueblo que quiera dedicarse a los trabajos agrícolas fundando así la pequeña propiedad, que debe fomentarse a medida que las públicas necesidades lo exijan”.

Sin embargo, esta formulación no satisfizo a la asamblea constituyente. Ello no obstante, fueron conscientes los constituyentes que el artículo referido al motivo principal de la revolución, el artículo del problema agrario, quedaba en el proyecto de Carranza igual que la Constitución de 1857 (una Constitución típicamente

liberal, que no contenía ningún tipo de “correctivo” a la operación de las fuerzas del libre mercado).<sup>5</sup>

En otras palabras, no se atacaba el problema fundamental de la distribución de la propiedad de la tierra la cual debía estar basada en los derechos de la Nación sobre ella y en la conveniencia pública.

En la exposición de motivos, se manifiesta nítidamente la razón fundamental del Constituyente de Querétaro para la iniciativa constitucional, que expresa:

La principal importancia del derecho pleno de propiedad que la proposición que hacemos atribuye a la nación, no está, sin embargo, en las ventajas ya anotadas, con ser tan grandes, sino en que permitirá al Gobierno, de una vez por todas, resolver con facilidad la parte más difícil de todas las cuestiones de propiedad que entraña el problema agrario, y que consiste en fraccionar los latifundios, sin perjuicio de los latifundistas. En efecto, la nación, reservándose sobre todas las propiedades el dominio supremo, podrá, en todo tiempo, disponer de las que necesite para regular el estado de la propiedad total, pagando las indemnizaciones correspondientes.

---

<sup>5</sup> ROUAIX, PASTOR. GÉNESIS DE LOS ARTÍCULOS 27 Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1917. Ed. Comisión Federal de Electricidad. México, 1978. P. 125-145.

El artículo 27 alteró de manera fundamental el régimen de propiedad que había estado vigente bajo la Constitución de 1857. Cabe recordar, que bajo dicho régimen y en especial durante la dictadura del general Porfirio Díaz, se dio lugar a una gran concentración de la tenencia de la tierra en el campo mexicano, así como a un control abrumador de los inversionistas extranjeros sobre la explotación de los recursos naturales, a través de una política de concesiones sumamente generosa.

Efectivamente, la Constitución de 1857, en su artículo 27, había definido un régimen de propiedad como un derecho fundamental que admitía pocas y muy leves restricciones, a la manera típica del modelo del Estado liberal. Sin embargo, la Constitución de 1917 vino a cambiar este marco jurídico, recuperando elementos de la etapa colonial y creando un sistema complejo de relaciones patrimoniales en México.

Sobre la base del concepto de propiedad originaria de la Nación, se implementó un régimen complejo de asignación central de los recursos apropiables. Se establecieron así “formas patrimoniales” como derechos derivados de la titularidad originaria, a saber: la propiedad privada, la propiedad comunal y la propiedad ejidal. Todas estas vertientes de organización de los derechos de apropiación

encuentran apoyo en la potestad primigenia de la Nación, que funciona como factor de legitimación para el régimen plurimorfo que contiene la Constitución.<sup>6</sup>

### *1.2.2. FORMAS DE PROPIEDAD DE LA TIERRA RECONOCIDAS EN LA CONSTITUCIÓN*

El artículo 27 reconoce entre otras 3 formas de propiedad de la tierra:

#### a) La Propiedad Privada

Es el tipo de propiedad que corresponde al dominio de los particulares, uso y goce de los mismos. Hay que tener en cuenta que cuando existe interés público (determinado por ley), el Estado puede expropiar, y en ese caso el derecho del particular cae ante un interés superior: el de la comunidad. En caso de expropiación surge la responsabilidad del Estado de indemnizar al titular del bien.

#### b) La Propiedad Comunal

Este tipo de propiedad y explotación de la tierra podemos asemejarla con el periodo prehispánico existió, debido a que en este tipo de propiedad la tierra pertenece a la totalidad de los miembros de una comunidad, y en consecuencia los beneficios de la misma se distribuyen entre todos.

---

<sup>6</sup> DÍAZ Y DÍAZ, MARTÍN. EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES, HACIA UN NUEVO DISCURSO PATRIMONIAL. Revista de Investigaciones Jurídicas No. 24. México, 2000. P. 130-131.

### c) Propiedad Ejidal

Se le reconoce como aquella forma de propiedad en que un determinado número de personas conforma un ejido que no es otra cosa que una porción de tierra destinada a la producción agrícola o ganadera por aquellas personas que se encuentran unidas a dicha organización, y que tiene como característica que solamente pueden ser propiedad de los miembros del ejido y hasta en un 5% de la totalidad del mismo para cada uno.

#### *1.2.3 DISPOSICIONES CONSTITUCIONALES SOBRE LA PROPIEDAD*

La garantía que nuestra Constitución otorga al derecho humano de la propiedad está instituida en detalladas disposiciones, expresadas dentro de los múltiples párrafos dentro del artículo 27, siendo algunos detalles generales de ello lo siguiente:

##### *1.2.3.1 Propiedad Originaria de la Nación*

Como ya se ha establecido previamente, el apartado primero del artículo 27 constitucional declara que “la propiedad de las tierras y las 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 así la propiedad privada”; por lo anteriormente citado, el citado apartado reviste al sistema mexicano de propiedad territorial de un aspecto estrictamente legalista, pues implícitamente requiere que todo derecho

sobre tierras y aguas tiene que estar referido, mediante la titulación respectiva, para que de este modo, se constituya la propiedad privada.<sup>7</sup>

Dentro del apartado tercero del artículo 27 constitucional, se reserva a la Nación dos derechos en relación con el ejercicio de la propiedad privada, los cuales constituyen verdaderas y sustanciales limitaciones al disfrute de la propiedad privada, los cuales se supeditan a intereses de beneficio social, siendo los siguientes:

1° El derecho amplísimo de imponer en todo tiempo a la propiedad privada las modalidades que requiera el interés público;

2° Regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con la finalidad de distribuir equitativamente la riqueza pública, cuidar de su conservación y procurar el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida en el campo y las poblaciones.

Dentro de la propiedad de las tierras en nuestro sistema jurídico, se puede derivar la clasificación en dos ramas: *la propiedad pública y la propiedad privada*, siendo sus aspectos generales los siguientes:

---

<sup>7</sup> BAZDRESCH, LUIS. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES: CURSO INTRODUCTORIO. 5ª. ed. Ed. Trillas. México. 1998. P. 143, 144

### *1.2.3.2 Modalidades de la Propiedad*

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 reservando el ejercicio del uso, disfrute y disposición por el titular, y en atención a una causa de utilidad pública.

Tanto las modalidades como la regulación del aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación tienen por objeto 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. Para el logro de los objetivos tanto en la imposición de modalidades como en la regulación de aprovechamientos, la propia Constitución establece la obligación de llevar a cabo medidas como son el ordenamiento de los asentamientos humanos y todo lo concerniente a los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; el fraccionamiento de los latifundios; para la organización y explotación colectiva de ejidos y comunidades; y el desarrollo de la pequeña propiedad rural, el fomento a la agricultura, ganadería, silvicultura y actividades económicas en el medio rural para evitar la destrucción de los elementos naturales y los que la propiedad pueda sufrir.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que son básicamente dos elementos de las modalidades:

- A) El establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, lo que significa un cambio general en el sistema de la propiedad y que se refiere precisamente al derecho de la propiedad de una manera general, para crear una situación jurídica estable;
- B) La modificación sustancial del derecho de propiedad, lo cual implica una limitación o transferencia del derecho de propiedad, lo cual pueden concentrarse en la extinción parcial de los atributos del propietario.<sup>8</sup>

Corresponde exclusivamente a la nación la imposición de modalidades a la propiedad, pero únicamente en los casos en que sea dictada por el interés público, con el objeto específico ya indicado anteriormente, por esta razón, se constituyen las modalidades de la propiedad mediante la aplicación de los medios necesarios para ello, consistentes en los fraccionamientos de los latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad agrícola, la creación de nuevos centros de población, el fomento a la agricultura, evitando la destrucción de los elementos naturales y daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. En consecuencia, los aspectos del derecho de propiedad que no tengan alguno de los fines anunciados con anterioridad, que estén contenidos en el artículo 27 constitucional, pueden ser impuestos por los estados por conducto de sus códigos civiles, estableciendo ciertas formas de limitación al ejercicio del derecho, que no son

---

<sup>8</sup> GUERRERO LARA EZEQUIEL Y OTRO. LA INTERPRETACIÓN CONSTITUCIONAL DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (1917-1984), TOMO II, Ed. UNAM, México 1985, P. 1742 y 1743.



modalidades. La propiedad privada es una institución típica del derecho civil, sobre la cual no tiene facultad de legislar el Congreso de la Unión por estar excluida del artículo 124 de la Constitución.

### *1.2.3.3 Propiedad Pública*

De acuerdo con el artículo 27 Constitucional, en compartida al establecimiento de la propiedad privada, la nación se reserva el dominio directo de propiedades y recursos que el citado precepto establece. Esto es, las tierras, aguas y demás recursos que no han sido transmitidos a los particulares para constituir la propiedad privada, permanecen dentro del patrimonio de la nación, al cual se le denomina propiedad pública.

De manera general encontramos que corresponde a la nación el dominio directo de todos los recursos naturales de la plataforma continental y los zócalos submarinos de las islas; los minerales o sustancias que constituyan depósitos cuya naturaleza sea distinta a componentes de los terrenos; yacimientos de piedras preciosas, sal de gema y salinas formadas por aguas marinas; los fertilizantes, combustibles minerales sólidos; petróleo y todos los carburos de hidrógeno sólidos, líquidos y gaseosos; y el espacio situado sobre el territorio nacional.

También quedan dentro de este régimen todas las aguas de los mares territoriales, aguas marinas interiores, manantiales, causes, lechos o riveras. No quedan en esta clasificación las aguas del subsuelo que deben ser susceptibles de apropiación por el dueño del terreno y las que no se incluyen en las antes descritas. Así mismo corresponde exclusivamente a la nación la conducción, transformación, distribución y abastecimiento de energía eléctrica, el aprovechamiento de los combustibles nucleares para la generación de energía nuclear y la zona exclusiva fuera del mar territorial y adyacente a este.

La Constitución autoriza la concesionabilidad a los particulares o sociedades mediante acuerdo que otorgué el Ejecutivo Federal, específicamente referido a los del petróleo, energía eléctrica o nuclear.

La propiedad pública o patrimonial se encuentra regulada por la Ley General de Bienes Nacionales (Diario Oficial de la Federación del 25 de mayo de 1987), la cual establece una subdivisión de bienes del dominio público de la federación de bienes del dominio privado, como bienes de dominio público (art 2º), entre otras señalalos terrenos baldíos y demás bienes inmuebles declarados por la ley como inalienables e imprescriptibles.

#### *1.2.3.4 Propiedad Privada*

En el marco de las reglas constitucionales descritas relativas a las relaciones patrimoniales en México, la propiedad privada fue regulada de forma distinta a como la habían concebido los liberales del siglo XIX. En lugar de ser considerada como un derecho natural que debía permanecer intocado e inalterado por el Estado, pasó a ser un derecho relativo, derivado de un derecho superior (el de la propiedad originaria de la Nación) y sujeto en razón de ello a la posibilidad de regulación “fuerte” por parte del propio Estado, por medio de la imposición de las “modalidades” que dicte el interés público.

Dichas modalidades han implicado el establecimiento de ciertos límites al ejercicio del derecho de propiedad privada. Dichos límites podrían resumirse de la siguiente forma:

- A. No todos los bienes pueden ser objeto de apropiación privada. Los bienes definidos como del dominio directo o propiedad de la nación no pueden ser objeto de propiedad privada.
  
- B. La propiedad privada agraria, en el ámbito rural, tiene límites precisos en cuanto a su extensión, establecidos en el propio artículo 27 constitucional, fracciones IV y XV.

- C. Existen límites en cuanto a la capacidad legal de los extranjeros para ser propietarios de bienes raíces dentro del territorio nacional.<sup>9</sup>
- D. También hay límites en cuanto a la capacidad de algunas personas para tener en propiedad ciertos bienes: por ejemplo, las asociaciones religiosas pueden adquirir, poseer o administrar exclusivamente los bienes que sean indispensables para su objeto, con los requisitos y limitaciones que fije la ley. Y lo propio sucede respecto de las instituciones de beneficencia pública y privada en cuanto a su capacidad legal para tener en propiedad bienes raíces.<sup>10</sup>
- E. El uso de la propiedad privada por parte de los propietarios puede ser limitado por diversas leyes de carácter administrativo, como sería el caso, por ejemplo, de las leyes sobre asentamientos humanos u desarrollo urbano y las leyes sobre equilibrio ecológico y protección del medio ambiente, y la ley sobre monumentos históricos y zonas arqueológicas, entre otras.
- F. La propiedad privada puede ser expropiada u ocupada, por causas de utilidad pública y mediante indemnización.

---

<sup>9</sup> Artículo 27 constitucional, fracción I, párrafo segundo: “En una franja 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”.

<sup>10</sup> Artículo 27 constitucional, fracciones II y III.

Por otra parte, la propiedad privada presenta tres aspectos:

1. Aptitud de las personas para adquirir una propiedad;
2. Cosas susceptibles de adquisición;
3. Derecho de conservar en propiedad lo adquirido.<sup>11</sup>

#### *1.2.3.4.1 Aptitud de las personas para adquirir una propiedad*

Solo los mexicanos pueden adquirir la propiedad de tierras o aguas y concesiones para explotar minas o aprovechar aguas. Se cuentan con dos excepciones: primera, los extranjeros pueden adquirir tierras y obtener concesiones para explotar minar o aprovechar aguas que se encuentren fuera de la franja de 100 kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, previo convenio con la Secretaria de Relaciones Exteriores, en donde son considerados como nacionales y los extranjeros convienen en no invocar la protección de su gobierno en lo referente a éstos bienes. Como segunda excepción, los Estados extranjeros pueden adquirir, previa autorización a través de la Secretaría de Relaciones Exteriores, en el lugar de residencia permanente de los Poderes Federales, los inmuebles necesarios para sus embajadas.

---

<sup>11</sup> BAZDRESCH, LUIS. OP.CIT. P. 148

#### *1.2.3.4.2 Cosas susceptibles de adquisición*

- a) Tierras de todo tipo, sujetas a las modalidades que autoriza el párrafo tercero y limitaciones que puedan resultar de las prevenciones previstas en la Constitución.
- b) Aguas no especificadas como propiedad de la Nación, en concreto, las alumbradas mediante obras artificiales, y las que no van a dar al mar, así como los lagos y no son de propiedad nacional, ni las aguas que sirven de límites, ya sea entre países o estados federativos.

Todas las demás aguas podrán ser concesionadas para su uso y aprovechamiento por particulares.

- c) Minerales obtenidos mediante una explotación concesionada, con excepción del petróleo, hidrocarburos de hidrógeno y minerales radioactivos, cuyo aprovechamiento corresponde exclusivamente a la Nación.

#### *1.2.3.4.3 Derecho de conservar en propiedad lo adquirido*

La propiedad en nuestro derecho no es absoluta, ya que se encuentra supeditada al interés general, como se ha descrito en supra líneas, pero se otorga al propietario seguridad en el uso y en la posesión de las cosas, frente a las pretensiones de terceros y a los abusos o errores de los órganos gubernativo.

El derecho a la propiedad privada está sujeto a las siguientes eventualidades previstas en la Constitución:

- a) ..... Expropiación por causa de utilidad pública.
- b) ..... Modalidades de interés público.
- c)..... Restricciones que puedan resultar de las medidas referentes a los asentamientos humanos o acerca de usos, destinos y reservas para la ejecución de obras públicas y para la fundación y mejoramiento de los centros de población.
- d) ..... Fraccionamiento de los latifundios.
- e) ..... Límite máximo de extensión de tierra de que puede ser propietaria una sola persona

#### *1.2.3.4.3.1 Constitución Mexicana y la Expropiación*

El diccionario jurídico mexicano de Monique Lions define expropiación como la desposesión legal de una cosa a su propietario, por motivos de utilidad pública, otorgándole una indemnización justa.<sup>12</sup> Asimismo la Suprema Corte de Justicia de la Nación define el término como: “La expropiación significa a la luz del segundo párrafo del artículo 27 de la Constitución Federal, que un bien [...] pase del

---

<sup>12</sup> LIONS, MONIQUE. “EXPROPIACIÓN”, DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO T.II. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, ED. Porrúa. México, 1998, P. 242

dominio de un particular al del Estado, para que éste satisfaga un fin de utilidad pública”<sup>13</sup>

De tal forma que unificando las ideas la definición de expropiación quedará establecida como la institución de Derecho Público, en la que el Estado procede en provecho de una causa de utilidad pública, con el objetivo de obtener la cesión obligatoria del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho de los particulares, en su patrimonio, a través del proceso instituido para ello y pago oportuno de justa indemnización.

#### *1.2.3.5 Propiedad Social*

El artículo 27 constitucional también contuvo, hasta 1992, las reglas relativas al programa de reforma agraria, cuyo objetivo primordial fue fraccionar los grandes latifundios existentes en el país mediante expropiaciones, a efecto de redistribuir la propiedad de la tierra. Por vía de la reforma agraria se repartieron alrededor de 100 millones de hectáreas a más de 2 millones de campesinos.

Dos fueron los tipos de acciones agrarias mediante las cuales operó dicho programa de reforma: la acción de restitución, para aquellos reclamantes de tierra (pueblos, rancherías, congregaciones, tribus) que contaran con títulos sobre tierra

---

<sup>13</sup> SEMINARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, SÉPTIMA ÉPOCA, T.LXV, 13 de mayo de 1940, P. 4450



de la cual habían sido despojados; y la acción de dotación, para aquellos grupos de campesinos sin ningún tipo de título sobre tierra alguna.

El ejercicio de estos tipos de acción y el consiguiente reparto de tierras, dio lugar a dos tipos de propiedad rural: la comunal y la ejidal, cuyos titulares no son individuos, sino el núcleo de población conformado por grupos de campesinos. La cantidad de tierra sujeta a éste tipo de propiedad equivale alrededor del 50% de la superficie del territorio mexicano. El régimen de éste tipo de propiedad rural fue básicamente el mismo, el cual hasta 1992 se caracterizó por las siguientes notas:

- A. .... Limitaciones en cuanto al derecho de disposición ( es decir, en cuanto a la circulación de la tierra) la tierra comunal o ejidal no podía ser vendida; estaba fuera del comercio.
  
- B. .... Prohibición de cambiar de régimen comunal o ejidal al régimen de propiedad privada.
  
- C. .... Prohibición de asociarse con inversionistas privados.

Sin embargo, con las reformas constitucionales de 1992 se dio por concluido el reparto agrario y se cambió el régimen relativo a la propiedad comunal y ejidal. Las razones que llevaron a esta reforma fueron la necesidad de capitalizar al campo y el ánimo de brindar certidumbre en cuanto a la tenencia de la tierra. En particular, se suprimió la acción de dotación, por medio de la cual los grupos campesinos tenían derecho a solicitar tierra (en el marco del programa de reforma agraria). Asimismo, se abrió la posibilidad para que la propiedad ejidal y comunal se liberara de algunas limitaciones en cuanto a su circulación mercantil. En éste sentido, se permitió que los ejidatarios decidieran el cambio de régimen ejidal al régimen de propiedad privada en relación con ciertas porciones de sus tierras (en particular llamada la “parcela ejidal”).

#### *1.2.3.6 Función Social de la Propiedad*

Se establece la propiedad privada como una función social que aglutina el interés público, el beneficio social y la utilidad pública, que convergen en el interés supremo de la sociedad por encima del particular; para cumplir dicha función social, la Constitución señala como vías la imposición de modalidades, la expropiación y la regularización de los elemento naturales susceptibles de apropiación.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **GENERALIDADES DEL DERECHO AGRARIO**

El artículo 27 Constitucional significa la primera disposición jurídica relacionada con el campo; el cual sienta el fundamento que en forma general regula al campo, concretándose específicamente con la Ley Federal de la Reforma Agraria.

El antecedente para la promulgación de este artículo fue el Plan de Ayala, promulgado por el General Emiliano Zapata (1911) y que sienta las bases del Derecho Agrario.

La legislación agraria mexicana tiene sus orígenes en las primeras disposiciones de los Reyes Católicos, emitidas mediante Cédulas Reales.

Los pueblos indígenas precortesianos, establecieron formas de propiedad territorial y a través de disposiciones no escritas, estas sirvieron a los gobernantes, sacerdotes, guerreros y familias campesinas.

Las Leyes de Indias fueron las primeras normas de contenido social, que trataron de proteger la vida y territorio de los pueblos indígenas encontrados por los conquistadores.

Estas normas rigieron durante la Colonia, junto al Derecho Indiano, formulado en los territorios dominados por la Corona Española.

A partir de la Independencia, el nuevo derecho civil, recién estrenado en Europa mediante el Código Civil de Napoleón, se filtró en nuestra legislación, para dominar el escenario jurídico hasta la nueva visión revolucionaria del Constituyente de 1917.

Con la Ley del 6 de enero de 1915, surge el Derecho Agrario, encaminado especialmente a la restitución de las tierras despojadas a los pueblos indígenas y a destruir los latifundios, mediante el reparto de tierras a los pueblos carentes de ellas.

El llamado Derecho Agrario del Reparto se aplicó hasta 1992, año en que se reforma el Artículo 27 Constitucional, para iniciar una nueva etapa de esta rama jurídica.

Ante lo ya expuesto, hubo una propuesta presidencial del 7 de Noviembre de 1991, surge un reconocimiento a estos hechos, al otorgar la capacidad a los ejidatarios y comuneros para contratar y obligarse, además que el Poder Legislativo, tomo en consideración la competencia mundial y la complejidad cada vez mayor de la producción en el agro demandaban instrumentos eficientes de financiamiento y comercialización, realizar una estructura bien organizada de

calidad y de tecnologías avanzadas, por lo que se señaló que las "sociedades por acciones" presentaban ventajas para cumplir con esas exigencias y articular con eficiencia los factores de la producción.

Con la participación de las sociedades se habría de capitalizar el campo mexicano, como una alternativa para los productores, como ejidatarios y pequeños propietarios.

Así surge el decreto del 6 de enero de 1992, el cual reformaba el párrafo tercero y las fracciones IV, VI, primer párrafo, VII, XV y XVII; adiciona los párrafos segundo y tercero de la fracción XIX y deroga las fracciones X a XIV y XVI del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En el decreto se plantea el impulso de la producción, la iniciativa y creatividad de los campesinos y del bienestar de sus familias. También se considera la necesidad de examinar el marco jurídico y los problemas que atañen al sector rural para que sean parte esencial de la modernización del país y la elaboración productiva del bienestar social.

Con la mencionada reforma constitucional, surgen los tribunales agrarios, dotados de plena jurisdicción y autonomía, con el objetivo de impartir justicia agraria y otorgar seguridad jurídica a los ejidos, comunidades y a la pequeña propiedad.

La legislación agraria mexicana es muy prolífica. Junto con la jurisprudencia emitida por el Poder Judicial de la Federación, forman las fuentes fundamentales del Derecho Agrario, que resurge en nuestro país con nuevos bríos y una visión más amplia, rebasando la regulación de la tenencia de la tierra, para introducirse en las formas de organización productiva, el equilibrio ecológico, el desarrollo sustentable y la seguridad alimentaria.<sup>14</sup>

## **2.1 CONCEPTO DE DERECHO AGRARIO**

El Derecho Agrario o derecho rural, como lo llama Eduardo García Máynez, “es la rama del derecho que contiene las normas reguladoras de las relaciones jurídicas concernientes a la agricultura”. Lucio Mendieta y Núñez lo define como: “el conjunto de normas, leyes, reglamentos y disposiciones en general, doctrina y jurisprudencia que se refiere a la propiedad rústica y a las explotaciones de carácter agrícola”. Martha Chávez Padrón dice “es la parte de un sistema jurídico que regula la organización territorial rústica, todo lo relacionado con las explotaciones y aprovechamientos que este considera como agrícolas, ganaderas y forestales y algunos otros aprovechamientos colaterales, y la mejor forma de llevarlos a cabo”.<sup>15</sup> Para Mario Ruiz Massieu es “el conjunto de normas jurídicas

---

<sup>14</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ LUCIO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO AGRARIO. 2ª ed. Ed. Porrúa. México, 1966. P. 17.

<sup>15</sup> CHÁVEZ PADRÓN MARTHA. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO. Ed. Porrúa. México, 1974, P. 72.

que regulan la actividad en el campo derivada de la tenencia y explotación de la tierra, con el fin de lograr el bien de la comunidad rural”.<sup>16</sup>

## **2.2 AUTONOMÍA DEL DERECHO AGRARIO**

### *2.2.1 AUTONOMÍA HISTÓRICA*

Para determinar a la autonomía histórica del derecho agrario es necesario remontarnos a los orígenes del derecho de Mesopotamia, donde esta disciplina es un tanto casuística (o casual). En ese derecho había una serie de disposiciones de carácter agrario que reflejan los procesos de la naturaleza. Más tarde, en el Valle del Lacio se desarrolló la cultura romana, y ahí un derecho agrario que, al bifurcarse, dio paso a otra rama, el *ius civile*. Sin embargo, la disciplina agraria se mantuvo viva a través de las leyes de Licinia y de los hermanos Graco, con plena autonomía del derecho civil.

Mientras tanto en lo que hoy es México, durante esta etapa pre colonial las culturas de Mesoamérica contaban con formas de tenencia de la tierra con fines de explotación agrícola, las cuales eran reguladas por normas jurídicas. En la colonia se establecieron formas de apropiación y explotación territorial, pero no es sino con el Constituyente queretano de 1917 cuando surgió en nuestro país como norma vital de consolidación social.

---

<sup>16</sup> RUIZ MASSIEU MARIO. DERECHO AGRARIO, T. II, Ed. UNAM, México, 1983, P. 199

### 2.2.2 AUTONOMÍA CIENTÍFICA

La autonomía científica (del latín *scientia*, cuya raíz es *scire* “conocer”) del derecho agrario consiste en que emplea sus propios métodos de investigación de los fenómenos jurídicos. Tiene por objeto el conocimiento de las regularizaciones vinculadas con la tenencia de la tierra y su efecto en la aplicación de las mismas, y lleva a cabo la planeación de las futuras relaciones jurídicas entre los hombres del campo, a fin de que mejoren su calidad de vida y la producción nacional de alimentos para garantizar el abasto en óptimas condiciones de calidad y precio, al tiempo que se propende al cuidado del entorno nacional.

Esta teoría originalmente fue desarrollada por Giorgio De Semo quien afirmó que la autonomía científica del derecho agrario se basa en que el mismo tiene por objeto particular “las normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a la agricultura”, lo cual justifica que el estudio de esas normas y relaciones se conduzca “según un plan cuyos perfiles coincidan con los límites del objeto y se inspiren en la construcción sistemática de los principios que es dado a extraer y formular mediante la especulación científica.”

Por su parte el argentino Antonio C. Vivanco subraya interés de la autonomía científica para el estudio de esta rama jurídica, porque ve la posibilidad de estructurar sus normas de modo particular y darle fundamento y sistematización adecuada, depende en cierta medida la mejor conformación de una estructura



agraria que permita la conservación agropecuaria y la seguridad y progreso en las formas de vida de la comunidad rural.

### 2.2.3 AUTONOMÍA DIDÁCTICA

La autonomía didáctica del derecho agrario es también planteada categóricamente por De Semo al afirmar: que la materia es objeto de enseñanza universitaria.

Sostiene que el derecho agrario tiene principios generales propios y líneas directivas y complejas “cuyas normas jurídicas se plasman o deben plasmarse según peculiares exigencias económicas”.

Se menciona además la mezcla de elementos de derecho privado y de derecho público.

A partir de estos planteamientos la mayor parte de los estudiosos de nuestra materia han sostenido su autonomía.

La autonomía la encontramos con Martha Chávez Padrón señala que el derecho agrario mexicano posee una materia autónoma especial, extraordinariamente extensa y compleja por lo que representa para su estudio un objeto propio consistente en las normas relativas a lo agrario las que necesitan de investigación técnica jurídica por las razones siguientes:

1. El conjunto de esas normas es muy extenso y con notoria frecuencia, presenta lagunas legales, contradicción y errores de estilo de colocación y de coordinación.
2. Para sugerir reformas adecuadas que arrojen un mayor índice de positividad de las normas agrarias se requiere el estudio técnico y sistemático de las mismas.
3. 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.
4. Es el resultado de nuestro pasado histórico social y jurídico.

#### *2.2.4 AUTONOMÍA JURÍDICA*

La materia agraria se rige por un ordenamiento legislativo propio, que emana del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con una Ley Agraria que regula los principios surgidos del mismo, con sus respectivos reglamentos y demás disposiciones de contenido normativo.

Alberto Ballarín Marcial utilizando el termino de autonomía apunta a cuatro elementos de sustentación de esta: el hecho de que la materia jurídica-agraria ha adquirido tal importancia y organicidad que podemos ver en todas esas normas

especiales un verdadero sistema coordinado en torno a las instituciones de la empresa agraria y apoyando en principios distintos y peculiares.

A partir de los planteamientos citados incluyendo el de Giorgio De Semo, fundamenta la autonomía jurídica del derecho agrario en los siguientes argumentos:

1. La existencia en México de principios propios normas jurídicas particulares y relaciones en materia agraria claramente definidas en nuestras instituciones.
2. El progresivo enriquecimiento y perfeccionamiento de la elaboración jurídica reglamentaria del artículo constitucional.
3. La necesidad de normas jurídicas que regulen las múltiples relaciones ínter subjetivas derivadas de la actividad agraria realizada por el interés de producir y guiarla por un fin económico y social determinado a partir de principios adecuados.
4. El carácter del derecho agrario como instrumento de liberación y desarrollo dentro del ámbito rural.
5. La plena capacidad que ha adquirido el derecho agrario para dominar con propósitos específicos, las relaciones jurídicas que con el mismo se pretenda regular.

### **2.3 FUENTES FORMALES DEL DERECHO AGRARIO**

La fuente del derecho es el origen de donde emana el conocimiento jurídico, sus principios, fundamentos valores y procedimientos, es decir el origen de las normas jurídicas.

Las fuentes del derecho son tres:

- a) Las Fuentes Formales: Se originan mediante el proceso legislativo, también las conforman la jurisprudencia, la investigación científica del derecho y la costumbre.

Las fuentes formales en materia agraria son la legislación agraria vigente, como la Ley Agraria. Supletoriamente son también fuentes formales: el Código Civil Federal, el Código de Procedimientos Civiles, los reglamentos de la Ley Agraria, la jurisprudencia dictada por los Tribunales del Poder Judicial de la Federación, los usos y costumbres de las comunidades (en términos del artículo 2º de la Constitución).

- b) Las Fuente Reales: Se entiende el acto reiterado (consuetudo invetereta) que se produce en la sociedad (fenómeno social) y que dará origen a la legislación.

Aquí encontramos los hechos sociales que originaron las normas jurídicas agrarias, así durante el siglo XIX y principios del siglo XX, los pueblos en México perdieron sus tierras pertenecientes al área del ejido. Ante tal injusticia se expide la Ley del 6 de enero de 1915, incorporándose su redacción más tarde al Artículo 27 Constitucional, lo cual vino a ser un reflejo de la realidad social.

- c) Las Fuentes Históricas: Se integran con la ley derogada o abrogada, con todos aquellos documentos pasados, y también con la jurisprudencia superada.

## **2.4 LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD SOCIAL DE LA TIERRA**

Desde las primeras formas de organización humana la posesión y dominio de la tierra ha sido causa de diversas pugnas, en principio porque a partir de esta se obtienen los recursos naturales se obtienen los satisfactores que cubren las necesidades básicas del hombre, y en segunda instancia depende del poder económico de cada grupo social.

El sistema jurídico del derecho mexicano lo encontramos en el derecho romano.

Por eso la importancia de acudir a esa fuente, para lograr la comprensión cabal de las figuras jurídicas, hoy nos referimos a dicha fuente, para la máxima

comprensión de las figuras jurídicas de la propiedad en su mayoría el aspecto agrario.

En la antigua Roma, la propiedad era una facultad, dada al dueño de una cosa, para tener de ella una utilidad con las limitaciones que la propia ley imponía.

Se conocen tres facultades o elementos que constituían la propiedad:

- a) lus utendi: Era la facultad de servirse o utilizar la cosa y sus frutos (derecho de utilizar).
- b) lus fruendi: Derecho de tomar y disfrutar de los productos o de los frutos (derecho de disfrutar).
- c) lus abutendi: Facultad de abusar o disponer de la cosa (derecho de enajenar o Dominus).

Eugene Petit cita: “Es probable que las poblaciones que constituyeron por su reunión la ciudad romana hubiesen conocido estos diferentes estados de la propiedad inmobiliaria. Pero aunque la propiedad haya dejado rasgos incontestables en el Derecho clásico, también es muy difícil precisar cuál es el régimen sobre el que vivieron los primeros romanos. Parece, según los documentos de los antiguos autores, que la propiedad individual sobre los inmuebles se constituyó pronto; que el territorio de Arom, el ager romanus,

perteneció primero al pueblo, convirtiéndose después en propiedad privada por concesión del Estado”.<sup>17</sup>

Las tierras de cultivo fueron enajenadas en beneficio de los patricios mediante tres procedimientos que estuvieron en uso:

1.- Durante el gobierno de Tulio Hostilio, sus sucesores se distribuyeron de manera gratuita tierras a los ciudadanos pobres. Cada uno recibió una superficie de siete fanegas y el terreno así repartido se llamo viritanus ager.

2.- Durante la República y el Imperio hubo ventas realizadas por ministerio de los cuestores (funcionarios que se encargaban de la justicia fiscal). Los terrenos vendidos de este modo se designaron agri quaestorii.

3.- Algunas veces se asignaron tierras a veteranos a quienes el Estado quería recompensar por sus servicios o a ciudadanos a quienes se enviaban para fundar alguna colonia, y estos eran los agri assignati. Tales terrenos de los que se hacían propietarios los particulares eran objeto de un trámite, cuya tradición se remonta a Numa (Dionisio de Hal., II, 74). Dichos límites, siguiendo líneas regulares, los trazaban los agrimensores, cuyo cargo era de carácter público y religioso. Cuando se suscitaban discusiones sobre los límites, había un procedimiento establecido al cual se recurría como medio de prueba, colocándose estos bajo la protección del

---

<sup>17</sup> PETIT EUGENE, DERECHO ROMANO, 4ª. ed. Ed. Porrúa, México, 1978, P. 143.

dios Termo y podía, desde un principio, ser declarado sacer (expuesto a la ira de los dioses) quienes pretendían violarlo, y dársele muerte impunemente. Más tarde se establecieron penas menos severas. Las parcelas o áreas llamadas subcesiva, que se dejaban fuera del trazado regular de los agri limitati, seguían formando parte del ager publicus.

Sobre las tierras incultivadas el Estado permitía a los ciudadanos cultivarlas mediante un pago, con el que justificaban su propiedad, pero no dejaban de formar parte del ager publicus.

El ocupante carecía de la propiedad pero si contaba con la posesión, de donde le viene el nombre de posesiones. Esta posesión se podía transmitir hereditariamente.

Posteriormente entran en vigor las leyes agrarias en una forma completamente nueva y transformaron las posesiones existentes en propiedad privada, mediante el pago al Estado mediante un censo que debía ser distribuido entre los ciudadanos pobres. Más tarde dejó de ser exigido y se añadieron las proscipciones y confiscaciones que hicieron desaparecer en Italia el ager publicus, y sólo hubo propiedades privadas clasificadas entre las res mancipi.



## **2.5 EVOLUCIÓN DE LA PROPIEDAD SOCIAL EN MÉXICO**

Dentro de la historia de México, nos encontramos que a lo largo de su historia han existido distintas legislaciones sobre la propiedad de la tierra, las cuales, en su mayoría, han tratado a los propietarios con desigualdad, siendo la causa de dos grandes movimientos armados como lo fueron a Independencia y la Revolución Mexicana.

A efecto de realizar un adecuado estudio de la evolución que en nuestro país ha sufrido el derecho a ser propietario de la tierra, analizaremos tres grandes momentos de nuestra historia, a decir.

### *2.5.1 ÉPOCA PREHISPÁNICA*

En esta etapa se dieron grandes organizaciones agrícolas, que en la actualidad es nuestra República Mexicana, ya que florecieron y llegaron a su esplendor gracias a su capacidad organizativa, en la que cada miembro de la comunidad tenía una tarea en específico acorde a sus habilidades, como mencionaremos dos de las más grandes que sobresalieron como lo son los mayas y los aztecas.

Lucio Mendieta y Núñez, cita “que la propiedad era comunal entre estos, no sólo lo que respecta a la nuda propiedad, sino también lo que se refiere al aprovechamiento de la tierra”. La nobleza era la clase social privilegiada. <sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> MENDIETA Y NÚÑEZ LUCIO. OP. CIT., P. 18

Los nobles tenían sus solares y sus casas en Mayapán, y quienes vivían fuera de esa ciudad eran los vasallos y tributarios, que formaban parte de la clase social paupérrima. Las tierras eran comunes y entre los pueblos no había límites que los dividieran; si los había entre una región y otra, por causa de las guerras. El Imperio Azteca gobernado por un monarca y había un órgano judicial, que resolvía los conflictos entre los miembros de la sociedad. La división de clases sociales permitía que cada individuo se dedicara a una actividad específica acorde con su capacidad. Había la clase noble, la sacerdotal, guerrera, además de los comerciantes y la campesina.

La gente del pueblo le correspondía el calpulli, pequeña superficie de tierra para cubrir sus necesidades y las de su familia, el calpulli a su vez era parte del calputlalli, este era un consejo el cual distribuía las tierras entre los solicitantes del mismo barrio para su explotación y uso personal, pero no se otorgaba en propiedad sin condiciones.

Entre los aztecas el señor (tzin) podía disponer de la tierra como propietario y ejercer la plena "in re potestas" (derecho de usar, disfrutar y de disponer de una cosa). El señor podía dejar tierras para sí, llamándose entonces a dichas tierras tlacocalli (tlatoa, mandar, calli, casa), o las repartía entre los principales (pipilzin), siguiendo por orden general sus costumbres, pero estas tierras podían volver a poder del señor cuando este lo deseara.

Por lo antes expuesto se puede ver que en la antigua Mesoamérica tuvimos dos grandes organizaciones, que con su estructura hacia el reparto de la tierra florecieron de una manera excepcional dejando un derecho agrario ya desde esa época.

### *2.5.2 ÉPOCA COLONIAL*

Durante esta época la división de la superficie de la tierra conquistada estuvo sujeta a las hazañas o inversiones realizadas por los españoles, así las tierras conquistadas fueron a dar al patrimonio del Estado peninsular. Para tal efecto, mediante diversos documentos que se conocen como Bulas Alejandrinas se legitima la actuación de la Corona de Castilla en las tierras descubiertas, ya legitimadas las tierras a favor de la Corona española, se constituye la propiedad de ésta así como la personal del monarca, con lo que surgen las tierras realengas, que pertenecían al Tesoro Real e incluían tierras de siembra, montes, pastos y aguas. De ahí se deriva la propiedad inmueble que rige durante el coloniaje y que desde el punto de vista individual incluía:

Las mercedes reales. Tierras dadas a los conquistadores y colonizadores, cuya superficie variaba, en cuanto los méritos del solicitante o de la calidad de la tierra, estas eran sólo provisionales ya que deberían cumplir ciertos requisitos que imponían para obtener la propiedad.

La caballería. Medida de tierra que se le entregaba en merced a un soldado de caballería.

La peonía. Consistía en tierra entregada en merced a un soldado de infantería.

Las suertes. Eran solares de labranza que se daban a los colonos por medio de una capitulación.

La compraventa. El Tesoro Real podía vender las tierras avasalladas por medio de la compraventa a particulares.

Los medios con los que se contaban para adquirir la propiedad tanto para personas morales y físicas contaban con los siguientes medios:

La confirmación procedimiento mediante el cual el rey reiteraba la tenencia de tierras a alguien que carecía de títulos sobre de ella o bien cuando su título tuviera algún vicio.

Las tierras realengas podían usucapirse (prescribir) y el término variaba.

Para 1631 los cabildos dispusieron que aquellos que hubieren introducido más de lo que les perteneciere, fueran admitidos en cuanto al exceso, a moderada composición, despachándole nuevos títulos.

El beneficio de la composición según cita Martha Chávez Padrón. Podían a coger los poseedores que tuvieran diez años de serlo y así lo acreditaban mediante testimonial, siempre que de su solicitud no se deriva perjuicio para indios y que pagaran la suma moderada que se fijara como valor a la tierra.<sup>19</sup>

Las capitulaciones eran los contratos que celebraba la Corona con los particulares para la determinación de determinadas empresas, así financiaba a cambio de prestaciones.

Las tierras sobrantes se dividían en cuatro partes: una para el comprometido del pueblo y las otras tres para repartirse en suertes iguales entre los pobladores.

### 2.5.3 *ÉPOCA INDEPENDIENTE*

Bajo la influencia de las nuevas corrientes sociopolíticas provenientes de Europa y de los Estados Unidos de América, José María Morelos plasmó su pensamiento socio-liberal para la Nueva España en proceso de Independencia en el documento denominado Sentimientos de la Nación el cual contaba con algunos de los principios que después dieron forma al Estado mexicano, estos fueron publicados en Chilpancingo el 14 de septiembre de 1813, mismos que sirvieron de apoyo para la Constitución de Apatzingan.

---

<sup>19</sup> CHÁVEZ PADRÓN MARTHA. OP. CIT., P. 195

Jorge Sayeg Helú señala que el pensamiento de Morelos plasmado en los Sentimientos de la Nación constituía un verdadero principio liberal individualista que confirmaba el ideario de la época.<sup>20</sup> Afirma que es incuestionable que con Hidalgo y Morelos nace en nuestro país un sistema que recoge dichos principios liberal-individualistas fundamentales.

La época independiente la podemos clasificar en dos grandes periodos.

Durante la primera etapa, la situación vigente en la Colonia en materia de tenencia de la tierra esta no sufrió modificaciones de importancia. El efecto inmediato y directo de esta independencia condicionada fue el fortalecimiento del latifundismo en el sector agrario, al tiempo que la propiedad y posesiones de las comunidades indígenas disminuyeron tanto en su número como en su extensión.

El Acta Constitutiva de 1824 se reconoce como la primera ley constitucional mexicana que prácticamente no recibió influencia de la que primera, podríamos decir que es el punto de partida para el derecho constitucional mexicano, luego de la caída de Agustín de Iturbide, se marca el comienzo de consolidación de México como Estado soberano, ya que reunía los elementos tradicionales del pueblo, gobierno y territorio.

---

<sup>20</sup> SAYEG HELÚ JORGE. EL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL MEXICANO T. I, Ed. UNAM, México, 1987. P. 156

El 26 de junio de 1856, el diputado Ponciano Arriaga emitió un voto particular con respecto de la propiedad, en la cual la definía como una ocupación o posesión que solo se confirma y perfecciona por medio del trabajo y la producción, agregando que la Constitución debería ser la “ley de la tierra”. Además, mostró un panorama desastroso de la tenencia de la tierra, por lo que propuso establecer un límite a la extensión de las propiedades. La repercusión de su propuesta se vio limitada en virtud de la promulgación de las leyes de Desamortización de Bienes de Manos Muertas y Nacionalización de Bienes del Clero que, para muchos, fueron una respuesta al planteamiento de Arriaga; sin embargo este diputado es considerado como uno de los precursores de la Reforma Agraria.

En el segundo periodo se encuentran abundantes antecedentes, fue la época de la consolidación de México como Estado y como Nación y en ella se refleja la situación imperante de la estructura de la propiedad inmueble. El inicio marcado por el pensamiento de Arriaga, tiene características especiales: comienza la lucha contra la opresión en los derechos de la tierra, junto con los ajustes políticos y sociales requeridos para consolidar el proyecto de nación; no es posible separar el desarrollo de México de la evolución de los derechos del hombre, en especial, el de la propiedad inmueble.

#### *2.5.4 LEY DE DESAMORTIZACIÓN DEL 25 DE JUNIO DE 1856*

Ignacio Comonfort a partir de 1856 había convocado al Congreso de la Unión para la elaboración de una nueva constitución Política, y es notoria, por las repercusiones que tuvo, la discusión que en dicho Congreso suscitó el tema si se aprobaba o no un artículo que consagrara la libertad de conciencia, proyecto que salió derrotado por 65 votos contra 44; esto sucedía antes de que Ponciano Arriaga pronunciara el 23 de junio de 1856 su discurso sobre la Reforma Agraria. Las discusiones del constituyente de 1857, el discurso de Ponciano Arriaga y la situación general, evidenciaba que la desastrosa situación económica del país se debía a un estancamiento de capitales y, en la exposición de motivos de la Circular del 28 de junio de 1856, claramente se explicó para la posteridad histórica, que frente a tal situación no había más remedio que tratar de normalizar los impuestos y movilizar la propiedad.

#### *2.5.5 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1857*

Esta Constitución es muy significativa ya que consagro los derechos de hombre en forma explícita y ordenada. Esta es la primera Constitución que prohíbe absolutamente a las corporaciones adquirir propiedades inmuebles, con lo cual ratifico el contenido de la Ley de Desamortización de Bienes de Manos Muertas.

Así mismo esta declaraba la libertad de enseñanza, de imprenta, de industria, de comercio, de trabajo y de asociación. Volvía a organizar al país como una república federal. Entre otras cosas, incluía un capítulo dedicado a las garantías



individuales, y un procedimiento judicial para proteger esos derechos conocidos como amparo. También apoyaba la autonomía de los municipios, en que se dividen los estados desde un punto de vista político.

El presidente Comonfort temía que las ideas liberales de la Constitución provocaran un conflicto social y decidió no aplicarla. Los conservadores, dirigidos por Félix María Zuloaga, se rebelaron contra la Constitución. Comonfort intentó negociar con los sublevados pero fracasó, dejó la presidencia y finalmente abandonó el país.

A lo largo de toda la época independiente surgieron muchos de los acontecimientos históricos para llegar a lo que dio paso a la constitución de 1917, en el cual el proyecto de Constitución, específicamente el artículo 27 propuesto por Venustiano Carranza en el Congreso Constituyente de Querétaro, Fue profundamente discutido, en el cual se dictaminó que la propiedad es un derecho natural y que su ejercicio no era absoluto. Este artículo ha sufrido varias reformas desde su concepción.

## **2.6. LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA TIERRA**

El derecho agrario es de vital importancia para mantener la estabilidad de diversos grupos humanos.

Si bien la tierra es uno de los factores de la producción, ni siquiera ya constituye el sustento principal; hoy la tierra se asocia a otros factores uno es el técnico que ha convertido a la tierra en industria es decir que trata de hacer producir al máximo la tierra mediante técnicas de irrigación, abonos, químicos introducción de hídricos semillas mejoradas, etc. que si bien hacen producir mas también apresura su deterioro, es decir provoca un desgaste de la tierra no es solo eso, sino que muchas de estas empresas se han adueñado de tierras abusando de la ignorancia y buena fe de los oriundos del lugar quienes en su mayoría no cuentan con documentos que acrediten ser dueños de la misma.

En el caso de México el derecho a ser propietario de la tierra ha sufrido innumerables modificaciones, buscándose actualmente la distribución más equitativa de la tierra, siendo en este sentido que en México lo importante no solamente es conceder la propiedad privada, sino que además la misma deberá procurar el mayor beneficio posible, llegándose incluso a poder afectar la propiedad de uno en beneficio de muchos previa la justificación de utilidad pública y el pago en su caso de una indemnización.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **EL EJIDO**

La palabra ejido proviene del vocablo latino exitus, que significa “salida”. Al consumarse la conquista en los que hoy es nuestro territorio nacional, recibían este nombre las tierras que se encontraban a la salida de los pueblos españoles que se iban fundando.

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

Su objeto es considerar al ejido como una empresa de interés social, puesto que lleva como fin la satisfacción de las necesidades del núcleo de población, a la vez que busca una redituabilidad del terreno ejidal mediante formas de unidades productivas; por ello, se otorga a los núcleos agrarios y a los sujetos individuales agrarios la protección legal sobre sus tierras, al mismo tiempo que se brinda seguridad jurídica en las relaciones con terceros, por medio de las formas asociativas permitidas por la ley.

### **3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA PROPIEDAD EJIDAL**

En nuestra Ley Agraria prohíbe que las tierras propiedad de un núcleo ejidal o comunal salgan de su patrimonio. Pero esto no quiere decir que estos personajes no puedan transmitirlos a favor de avecindados o titulares del mismo núcleo ejidal, por ya expuesto se puede decir que las características de la propiedad ejidal son: inembargables e imprescriptibles.

El término inembargable (que no puede ser objeto de embargo) se refiere a que sobre las tierras propiedad del núcleo ejidal no podrán fijarse ningún tipo de gravamen, ni que autoridad alguna está facultada para que, en ejecución de un adeudo, embargue las tierras propiedad de un ejido o comunidad a no ser que el usufructo temporal de las tierras propiedad del núcleo sea otorgado en garantía, por el plazo pactado y previa resolución del respectivo tribunal agrario, conforme con el artículo 45 de la misma Ley.

La imprescriptibilidad, se refiere a que las tierras del núcleo agrario no son susceptibles de apropiación; es decir, la Ley Agraria evita con ello que mediante un juicio de prescripción la propiedad de las tierras salga del ejido.

Anteriormente en la Ley de la Reforma Agraria existía también la inalienable la cual consistía en que la propiedad no podía ser vendida o cedida a una persona legalmente, ya que con esto se daba una protección al núcleo de los ejidos.

## **3.2 Órganos del Ejido**

El ejido está constituido por tres órganos: la Asamblea, el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia.

### *3.2.1 LA ASAMBLEA*

Es el órgano supremo del ejido o la comunidad. Ésta jerárquicamente, está integrado por personas con el mismo fin, el cual no funciona en forma permanente, sino solo cuando se convoca y sus miembros se reúnen para deliberar y votar los asuntos correspondientes.

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

Los asuntos de la exclusiva competencia de la asamblea son los que señalan las 15 fracciones del artículo 23 de la Ley Agraria, los cuales son:

- I.** Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
- II.** Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;
- III.** Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV.** Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejidos y otorgamiento de poderes y mandatos;

- V.** Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
- VI.** Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
- VII.** Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VIII.** Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;
- IX.** Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;
- X.** Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
- XI.** División del ejido o su fusión con otros ejidos;
- XII.** Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la procuraduría agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
- XIII.** Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;
- XIV.** Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva;
- y
- XV.** Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

En cuanto a su periodicidad la asamblea deberá reunirse por lo menos cada seis meses, o con mayor frecuencia cuando así lo determine el propio núcleo ejidal a través de su reglamento o su costumbre, o bien obedece al aspecto formal del asunto por el cual se convoca, que a la calificación de la asamblea.

Las legislaciones agrarias anteriores disponían la obligatoriedad de celebrar asambleas cada mes, y las dividían en ordinarias y extraordinarias; la actual legislación no hace distinción alguna, dado el carácter general de la misma.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Cuando la asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el *Diario Oficial de la Federación* y en el periódico de mayor circulación en la localidad en que se ubique el ejido.

Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyan el área necesaria para el asentamiento humano, serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan, excepto cuando se trate de bosques o selvas tropicales. La superficie de tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad. Si después de la asignación hubiere excedentes de tierra o se tratase de bosques o selvas tropicales, pasarán a propiedad de la nación.

Para la asistencia válida de un mandatario a una asamblea bastará una carta-poder debidamente suscrita ante dos testigos que sean ejidatarios o vecindados. En caso de que el ejidatario mandante no pueda firmar, imprimirá su huella digital en la carta y solicitará a un tercero que firme la misma y asiente el nombre de ambos.

En el caso de asambleas que se reúnan para tratar los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta Ley, el ejidatario no podrá designar mandatario.

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

Cuando exista inconformidad sobre cuales quiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho. Cuando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, el acta deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asistan a la misma e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

### *3.2.2 EL COMISARIADO EJIDAL*

Es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como la repartición y gestión administrativa del ejido.

Lo integran un presidente, un secretario y un tesorero, con sus respectivos suplentes. Si el reglamento interno no dispone la forma y extinción de sus funciones, se entenderá que funcionan conjuntamente y no en forma separada, a menos que la asamblea general así lo disponga en su reglamento

Son facultades y obligaciones del comisariado ejidal:

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

Los miembros del comisariado ejidal que se encuentren en funciones, estarán incapacitados para adquirir tierras u otros derechos ejidales excepto por herencia.

### *3.2.3 EL CONSEJO DE VIGILANCIA*

Se constituye por un presidente y dos secretarios, con sus respectivos suplentes. Si el reglamento no menciona nada en cuanto a su función, se entenderá que sus integrantes lo harán conjuntamente.

Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

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

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

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

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

Los miembros del comisariado y del consejo de vigilancia, así como sus suplentes, serán electos en asamblea. El voto será secreto y el escrutinio público e inmediato. En caso de que la votación se empate, se repetirá ésta y si volviere a empatarse se asignarán los puestos por sorteo entre los individuos que hubiesen obtenido el mismo número de votos.

Para ser miembro de un comisariado o del consejo de vigilancia se requiere ser ejidatario del núcleo de población de que se trate, haber trabajado en el ejido durante los últimos seis meses, estar en pleno goce de sus derechos y no haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de libertad. Asimismo, deberá trabajar en el ejido mientras dure su encargo.

Los integrantes de los comisariados y de los consejos de vigilancia durarán en sus funciones tres años. En adelante no podrán ser electos para ningún cargo dentro del ejido, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquél en que estuvieron en ejercicio.

Si al término del periodo para el que haya sido electo el comisariado ejidal no se han celebrado elecciones, sus miembros propietarios serán automáticamente sustituidos por los suplentes. El consejo de vigilancia deberá convocar a elecciones en un plazo no mayor de sesenta días contado a partir de la fecha en que concluyan las funciones de los miembros propietarios.

La remoción de los miembros del comisariado y del consejo de vigilancia podrá ser acordada por voto secreto en cualquier momento por la asamblea que al efecto se reúna o que sea convocada por la Procuraduría Agraria a partir de la solicitud de por lo menos el veinticinco por ciento de los ejidatarios del núcleo.<sup>21</sup>

### **3.3 TIERRAS EJIDALES**

En el artículo 44 de la Ley Agraria se establece que: “para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

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

---

<sup>21</sup> ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ley Agraria

### *3.3.1 TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO*

Son tierras destinadas para el desarrollo de la vivienda comunitaria del ejido. Las tierras para el Asentamiento Humano son destinadas e integran el área necesaria se compone de los terrenos que se ubican en la urbanización y su fundo legal, de lo que se obtiene el área de reserva de tierras para el crecimiento poblacional, así como la correspondiente a la constitución de los solares urbanos.

Por su parte el artículo 87 de la Ley Agraria indica que los terrenos de un ejido se encuentran ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras.

En el artículo 60 de la Ley Agraria dispone que las tierras destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área de reserva para el futuro crecimiento de la superficie urbana del ejido y le impone las características de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad e impone, además, la nulidad de pleno derecho a cualquier acto cuyo objeto sea la compraventa, la prescripción o el embargo.

Respecto del fundo legal, la Ley no es clara en cuanto si con las tierras de reserva se va a formar el fundo legal o si por separado se van a destinar tierras para su constitución.

Los solares urbanos que por hecho o derecho existían no le son aplicables las anteriores disposiciones, de manera que serán de propiedad plena de sus titulares.

En la constitución del ejido, todo ejidatario tenía derecho a recibir gratuitamente un solar. La asamblea determinaba la extensión de este, con la participación del Municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos. La asamblea hará constar en el acta respectiva, la que a su vez deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### *3.3.2 TIERRAS DE USO COMÚN*

Están conformadas por aquellas tierras destinadas al sustento económico de la vida en la comunidad del ejido; es decir, don las tierras dirigidas al uso, trabajo o explotación colectiva de los propios ejidatarios.

Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a partir de la certificación que realice el Registro Agrario Nacional del plano interno del ejido, y con base en este, expedirá los certificados derechos comunes o ambos, según sea el caso, por medio del comisariado o por el representante que se designe, conforme a las instrucciones de la asamblea. Los certificados deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional.



Las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, es decir, no se puede transmitir el dominio sobre estas tierras, ni se puede prescribir o embargar.

Una excepción que establece la ley Agraria en cuanto a las reglas de inalienabilidad es la contenida en su artículo 75.

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

- I. La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;
- II. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos será sometidos a la opinión de la procuraduría agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.

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

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

**V.** Cuando participen socios ajenos al ejido, este o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la ley general de sociedades mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la procuraduría agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.

Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el título sexto de la Ley Agraria.

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

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.<sup>22</sup>

### 3.3.3 TIERRAS PARCELADAS

Son una porción pequeña de terreno, de ordinario sobrante de otra mayor que se ha dotado por el gobierno a favor de un núcleo, que corresponde al ejidatario el aprovechamiento, uso y usufructo de la unidad con la que fue dotado.

La característica de la tierra parcelada radica que aún cuando está sujeta al régimen ejidal, es de uso exclusivo de cada uno de sus titulares, los cuales tienen la libertad de que además de aprovecharla directamente, puedan conceder a otros ejidatarios o terceros su uso, disfrute e incluso hasta la posibilidad de enajenación a otro ejidatario o a un vecindado del mismo núcleo agrario.

Respecto a la acreditación de los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas, se acreditaron con los correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios (los cuales ostentaran los datos básicos de identificación de la parcela y serán expedidos de conformidad con lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Agraria o en su caso, con la resolución correspondiente del Tribunal Agrario, que hará las veces de certificado para los efectos de esta ley.

---

<sup>22</sup> ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ley Agraria

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **ADQUISICIÓN DEL DOMINIO PLENO**

A partir de la asignación de parcelas, los ejidatarios pueden adoptar el dominio sobre las mismas. Para ello deberán seguir las formalidades prescritas en la Ley Agraria en vigor. A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Con relación a la posible adquisición del dominio pleno sobre las parcelas, es necesario destacar:

- La autorización para la adopción del dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada Asamblea ejidal; es decir, no es un acto forzoso.
- La adquisición del dominio pleno sobre las parcelas es decisión de cada ejidatario.
- En todo caso se requiere la estricta observancia de un 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 en términos del artículo 56 de la Ley Agraria.

Para adquirir el dominio pleno sobre alguna parcela bajo régimen ejidal, existen dos procesos, el primero se debe llevar a cabo dentro del núcleo de población

para la autorización al interesado de la adquisición del dominio pleno sobre su parcela y el segundo dentro del ámbito administrativo, es decir en el Registro Agrario Nacional, para que éste realice la cancelación del registro hecho de la parcela y a su vez se genere el título de propiedad, el cual ha de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

#### **4.1 PROCEDIMIENTO PARA LA ADQUISICIÓN DE DOMINIO PLENO SOBRE PARCELAS EJIDALES**

##### *4.1.1 FACULTAD EXCLUSIVA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE EJIDATARIOS*

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

Ésta facultad igualmente se encuentra atribuida dentro del artículo 23 de la Ley en comento, que al respecto dice: ...“Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos: ...

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

#### *4.1.2 REQUISITOS PREVIOS A LA CELEBRACIÓN*

Las tierras deberán estar formalmente parceladas y existir el plano definitivo de dicho parcelamiento, debidamente inscrito en el Registro Agrario Nacional, y en consecuencia, se deberá contar con el certificado parcelario respectivo, para que el interesado pueda solicitar a la Asamblea la autorización para adoptar el dominio pleno.

##### *4.1.2.1 Convocatoria*

Como la Ley no distingue entre asamblea ordinaria y extraordinaria, y establece requisitos de manera genérica, entonces se puede entender que estos requisitos son aplicables a ambas, de tal suerte que las asambleas ordinarias, previstas periódicamente por la ley, el reglamento interno o la costumbre, deberán ajustarse a los mismos requisitos.

La asamblea puede ser convocada de tres maneras: por iniciativa del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia indistintamente, a quienes no se exigen mayores requisitos debido a su carácter de órganos representativos internos. También podrán convocar a asamblea el mismo comisariado o consejo, a petición de cuando menos 20 ejidatarios o 20% del total de los integrantes del ejido. En el caso de que este se negara a hacerlo a pesar de haberse reunido el número o porcentaje de ejidatarios, en un plazo de cinco días hábiles éstos pueden solicitar que la convocatoria sea realizada por la Procuraduría Agraria.

La convocatoria puede ser primera, segunda o ulterior, según el número de asistentes, pero las convocatorias ulteriores se sujetaran a lo establecido para la segunda: deberán presentarse mediante cédula que exprese el orden del día, el lugar, hora y fecha de la asamblea, así como la firma y huella digital del convocante y fecha de expedición.

Para realizar la convocatoria se deben observar las siguientes reglas:

- Convocar por medio de cédulas colocadas en los lugares más visibles del ejido, en las que se expresen los asuntos a tratar (orden del día), el lugar, la fecha y hora de la reunión. Es responsabilidad del convocante cuidar de su permanencia, denunciando ante la autoridad las anomalías al respecto, para la aplicación de las disposiciones locales de policía y buen gobierno.
- Expedir la convocatoria por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la Asamblea.
- Notificar a la Procuraduría Agraria sobre la celebración de la asamblea por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para su celebración, a efecto de que envíe a un representante.
- Proveer lo necesario para que asista el fedatario público.
- Celebrar la asamblea dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada.

#### *4.1.2.2. Requisitos de Asistencia de Notario Público y Representante de la Procuraduría Agraria*

Tratándose de los asuntos contenidos en las fracciones VII a XVI del artículo 23, deberá acudir a la asamblea un representante de la Procuraduría Agraria y un fedatario público. Será responsabilidad de quien convoque notificar a la dependencia con la anticipación requerida de 30 días para su lanzamiento y proveer lo necesario para que asista el fedatario público, quien deberá firmar y sellar los documentos que acompañan el acta.

La Procuraduría Agraria tiene la obligación no solo de incorporarse al proceso de celebración de la asamblea, sino que también deberá verificar que se cumplieron las formalidades para el lanzamiento de la convocatoria. Serán nulas las asambleas, y por ende sus efectos, que no hubieran reunido los requisitos de asistencia de la autoridad y fedatario público.

Los requisitos y la nulidad que la ley impone ante su asistencia se han convertido en uno de los problemas, sobre todo en los casos en que la asamblea debe tomar decisiones con respecto al asentamiento humano, área de urbanización, regularización de la tenencia, adopción del pleno dominio de sus parcelas, a aportación de la tierra de uso común a una sociedad, y su régimen de explotación, división o fusión, terminación del régimen ejidal o su conversión al comunal y destino de la explotación colectiva.



#### 4.1.3 CELEBRACIÓN DE LA ASAMBLEA

##### 4.1.3.1 Quórum legal para instalación de asamblea

En la primera convocatoria, el quórum legal se integra con la mitad más uno de los ejidatarios y deberá lanzarse con no menos de ocho ni más de quince días de anticipación. Cuando se trate de un número impar de ejidatarios, este porcentaje se determinara dividiendo el número de integrantes entre dos para luego sumarle una unidad, considerándose como resultado el número entero siguiente al fraccionario resultante de la operación anterior. Para tratar los asuntos contenidos en las fracciones VII a XIV citadas en competencia de Quórum legal se integrara con las tres cuartas partes de los ejidatarios y la convocatoria deberá ser lanzada con un mes de anticipación. En este caso el número mínimo de asistencia se obtendrá dividiendo el total de ejidatarios entre cuatro y multiplicado el resultado por tres, y si el número resultante fuere fraccionario se considera el número entero siguiente como resultado final.

En caso de no reunirse el quórum señalado antes, se lanzara inmediatamente la segunda convocatoria con no menos de ocho días y no más de 30 días de anticipación y éste se integra con cualquier numero de ejidatarios que asistan. Tratándose de los asuntos referidos por las fracciones VII a XVI del artículo 23, el quórum deberá integrarse con la mitad más uno, en donde se aplica el criterio indicado para la obtención del número. En el caso de que la asamblea no se hubiere celebrado por falta de quórum, se levantara constancia que servirá de

base para el lanzamiento de la segunda denominada acta de no verificativo; en el caso de que no se lleve a cabo por circunstancias distintas a la falta de quórum, para poder intentar nuevamente, deberá iniciar con las formalidades de la primera.

#### *4.1.3.2 Celebración de la Asamblea*

De lo acontecido durante la celebración de la asamblea general de ejidatarios se levantará un acta, la cual deberá contener:

- a) Lugar donde se celebra
- b) Fecha y hora de celebración
- c) Fecha de la convocatoria; si es primera, segunda o ulterior convocatoria, sus fundamentos legales y señalamiento expreso de que ésta cumple con los requisitos del artículo 25 de la Ley Agraria.
- d) Los acuerdos respecto de los asuntos señalados en el orden del día de la convocatoria.
- e) Número de ejidatarios asistentes y el porcentaje que representan del total de los que tienen derechos vigentes, para efectos del quórum.
- f) Señalamiento expreso de que el número de ejidatarios asistentes cumple — según sea el caso de primera, segunda o ulterior convocatoria— con los requisitos estipulados por el artículo 26 de la Ley Agraria y declaratoria formal de quórum legal.
- g) Puntualizar que el Presidente de la Asamblea hizo mención expresa que las resoluciones de este tipo de asambleas, para ser válidas, requieren el voto

aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes a la misma y que son obligatorias para los ausentes y disidentes.

- h) Que se convocó con la anticipación debida a la Procuraduría Agraria y que se encuentran presentes su representante y el fedatario público.
- i) Que se solicitó y, en su caso, se aprobó la autorización para que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas. Deberá consignarse el número de votos y el porcentaje que éstos representen del total de los asistentes a la Asamblea.
- j) Fecha y hora de clausura de la Asamblea.
- k) Deberá ser firmada por los integrantes del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia. Quien deba firmar y no sepa hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre.
- l) Firma del representante de la Procuraduría Agraria y del fedatario público.
- m) Firma de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. Quien quiera firmar y no sepa hacerlo, podrá imprimir su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre. Si algún ejidatario presente desea manifestar su inconformidad sobre cualquiera de los acuerdos asentados en el acta, podrá —bajo protesta— firmar o estampar su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre, haciendo constar tal hecho.
- n) Pasar el acta ante la fe del fedatario público que asista.

#### *4.1.3.3 Quórum legal para resolución*

Para tener validez, las decisiones de la asamblea deberán ser tomadas por la mayoría de votos de los ejidatarios. Estas disposiciones serán obligatorias para los ausentes y disidentes, o sea tanto para los que no acudan a la asamblea como para los que, acudiendo, disientan de lo acordado. En caso de empate, el presidente del comisariado ejidal tiene voto de calidad. Para los asuntos de las fracciones VII a XVI del artículo 23, las decisiones deberán ser tomadas por las dos terceras partes de los asistentes. Para determinar este número dividirá entre tres el número total de asistentes y se multiplicara el resultado por dos, y si el número resultante fuera fraccionario, se considera como resultado final el número entero siguiente.

#### **4.2 TRÁMITES Y EFECTOS JURÍDICOS DE LA ADOPCIÓN DEL DOMINIO PLENO**

Después de adoptar el acuerdo correspondiente por la Asamblea, los ejidatarios interesados podrán —en el momento que lo estimen pertinente— asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional:

- Dar de baja la inscripción de sus certificados parcelarios,
- Expedir el título de propiedad respectivo, e
- Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad de la localidad de que se trate.

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

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales (de asentamiento humano, uso común y otras parcelas), ni alteración del régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

El ejidatario que haya adquirido el dominio pleno sobre su parcela seguirá siendo miembro del núcleo de población agrario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común; de ser así el Comisariado Ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional.

### **4.3 PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELA EN DOMINIO PLENO**

#### **4.3.1 DERECHO DE TANTO**

En los casos de primera enajenación de parcelas sobre las que se haya adquirido el dominio pleno, gozarán de derecho del tanto; es decir, tendrán preferencia para comprarlas: los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población agrario ejidal, en ese orden.

Este derecho del tanto deberá ser ejercido por los interesados dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará su derecho.

Si no se hiciere la notificación correspondiente, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con la debida notificación. Ésta podrá hacerse al Comisariado Ejidal —con la participación de dos testigos o ante fedatario público— y surtirá efectos para aquellos que gocen del derecho del tanto.

Cabe destacar la importancia que conlleva que la citada notificación sea por escrito, mismo criterio que han sostenido los Tribunales Colegiados de Circuito en la siguiente tesis de jurisprudencia:

Registro No. 194394

Localización: Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

IX, Marzo de 1999

Página: 1426

Tesis: III.2o.A.50 A

Tesis Aislada

Materia(s): Administrativa

NOTIFICACIÓN AL COMISARIADO EJIDAL EN EL CASO DE LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE UNIDADES PARCELARIAS. DEBE CONSTAR POR ESCRITO (ARTÍCULO 84 DE LA LEY AGRARIA). El artículo 84 de la Ley Agraria, no especifica si la notificación que se haga al comisariado ejidal con la participación de dos testigos, en caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiera adoptado el dominio pleno, debe ser en forma escrita o en forma verbal, sino únicamente que surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto; en consecuencia, la misma debe reunir las formalidades que para las notificaciones personales establece el Código Federal de Procedimientos Civiles, por ser este ordenamiento supletorio de la Ley Agraria, teniendo en cuenta que esa notificación constituye el principio para que corra el término de treinta días naturales dentro del cual deberán ejercitar el derecho del tanto las personas que gocen de él. Y ello es así, en atención a que se trata de un acto formal y solemne, pues la omisión de esas personas de ejercitar el mencionado derecho dentro del término que el propio precepto legal establece, les va a deparar perjuicio. De ahí que, si de conformidad con el artículo 311 del aludido código, se debe asentar razón en autos de todo lo actuado con motivo de la notificación personal, es evidente que la comunicación relativa que se haga al comisariado ejidal con la participación de dos testigos, debe constar por escrito, a fin de salvaguardar el derecho de las personas que conforme al artículo 84 de la Ley Agraria gozan del derecho del tanto.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL  
TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 339/98. Juan Manuel Rivera Sánchez. 11 de febrero de 1999.  
Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Rodríguez Olmedo. Secretaria: Emilia  
Hortencia Algaba Jacquez.<sup>23</sup>

El Comisariado Ejidal —bajo su estricta responsabilidad— deberá publicar de inmediato, en los lugares más visibles del ejido, la relación de bienes o derechos que serán enajenados.

En caso de que se presenten ejercicios simultáneos del derecho del tanto con posturas iguales, el Comisariado Ejidal, ante fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia.

Debe preverse que si las tierras sobre las que se adquiere el dominio pleno se localizan en las áreas declaradas de reserva para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano-municipal, el enajenante (vendedor) deberá respetar —además— el derecho de preferencia que

---

23

[http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesislnkTmp.asp?nlus=194394&cPalPrm=ARTICULO,84,LEY,AGRARIA,  
&cFrPrm=](http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesislnkTmp.asp?nlus=194394&cPalPrm=ARTICULO,84,LEY,AGRARIA,&cFrPrm=)



la Ley General de Asentamientos Humanos otorga a los gobiernos de los estados y municipios para su adquisición.

Además si las tierras sobre las que se adquiere el dominio pleno se encuentran dentro de los planes o programas estatales o municipales de desarrollo urbano, sus titulares o adquirientes deberán sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

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

#### *4.3.2 DERECHO DE PREFERENCIA*

Los titulares de este derecho son las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; reglamentaria de los artículos 27 y 115 de la Constitución Federal, en los términos de las leyes federales y locales, y consiste en la posibilidad legal de adquirir en igualdad de circunstancias que un particular, un predio, siempre y cuando el predio se encuentre dentro de las zonas de reserva para el crecimiento de los centros de población, que deben estar determinadas e identificadas en los planes o programas de desarrollo urbano. Este derecho se materializará sólo en el

caso de enajenaciones onerosas y desde luego debe tratarse de terrenos baldíos, ya que la razón de ese derecho es que la autoridad pueda realizar obras de vivienda popular, infraestructura o equipamiento urbano de indudable beneficio social.

Lo anterior se encuentra regulado por el artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos de 1993, en vigor, pero la disposición jurídica existe desde la Ley anterior de 1976.

En materia agraria, el artículo 89 de la Ley Agraria lo establece para la enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservas para el crecimiento de los centros de población, en los términos de los planes y programas de desarrollo urbano municipal; pero sólo cuando se trate de ventas a terceros ajenos al ejido, *debe respetarse el derecho de preferencia establecido en la ley general de asentamientos humanos.*<sup>24</sup>

---

24

[http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25](http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25)

## CAPÍTULO QUINTO

### INCOMPETENCIA DE LA AUTORIDAD EN MATERIA CIVIL PARA APLICAR EL DERECHO DE TANTO EN LA PRIMERA ENAJENACIÓN DE PARCELA EJIDAL QUE HA ADQUIRIDO DOMINIO PLENO

Dentro del citado artículo 84 de la Ley Agraria se dispone que gozan del derecho de tanto las siguientes personas:

1. Los familiares del enajenante;
2. Las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año;
3. Los ejidatarios;
4. Los avecindados;
5. El núcleo de población ejidal.

Ahora bien, hay que recordar que las parcelas que han adoptado el dominio pleno se rigen por el derecho civil, de conformidad al último párrafo del artículo 82 de la misma ley, la cual en lo conducente indica “A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y *quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común*”.

Por lo anteriormente expuesto, ¿es posible hacer valer el derecho de tanto consignado en el artículo 84 de la Ley Agraria?

## 5.1 ACCIÓN DE NULIDAD

La acción correspondiente al caso en que el titular de una parcela enajene la misma sin notificar a los titulares del derecho del tanto, es *la nulidad*, según se desprende de numeral 84 de la Ley Agraria, en lo conducente indica: "...Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada", mismo criterio que sostienen los Tribunales Federales, según jurisprudencia emitida por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que indica:

Registro No. 187462

Localización: Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XV, Marzo de 2002

Página: 231

Tesis: 2a./J. 13/2002

Jurisprudencia

Materia(s): Administrativa

PARCELAS EJIDALES. SI SE ENAJENAN SIN DAR EL AVISO A QUIENES TIENEN EL DERECHO DEL TANTO, ÉSTOS PUEDEN EJERCER LA ACCIÓN DE NULIDAD, NO LA DE RETRACTO. De la interpretación armónica de lo dispuesto en los artículos 80, 83 y 84 de la Ley Agraria, aparece que para la validez de la enajenación a un tercero, de derechos parcelarios a título oneroso,

resulta indispensable que el titular de esos derechos notifique a las personas con derechos preferentes los términos de dicha enajenación, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho del tanto previsto por el legislador; así mismo, se establece que la falta de aviso trae consigo la nulidad de la venta, de donde se infiere que ésta es la acción que tienen a su alcance aquellos a quienes no se dio dicho aviso, siendo inexacto, por tanto, que opere la acción de retracto, con base en el artículo 1292 del Código Civil Federal, ya que éste sólo instituye a favor de los coherederos que no han sido notificados para el ejercicio del derecho del tanto, la acción de nulidad, al disponer que la venta no producirá efecto legal alguno, sin que existan elementos que permitan inferir que de dicho numeral deriva, en materia agraria, una acción implícita de retracto, puesto que la subrogación de derechos y obligaciones debe emanar de una disposición legal, además de que el retracto en cuanto se resuelve en una subrogación, excluye a la nulidad, porque en aquél sólo existe sustitución del comprador por el que tenía el derecho del tanto, de tal manera que dicha institución presupone, como requisito esencial, la validez de la enajenación, no su nulidad. En tales condiciones, si el artículo 80 de la Ley Agraria es claro al establecer la nulidad como consecuencia jurídica por violación al derecho del tanto, y si del artículo 1292 no deriva expresamente un alcance distinto como es la acción de retracto, es evidente que no procede la aplicación supletoria de la legislación civil, por estar resuelta la situación jurídica que se plantea en la Ley Agraria.

Contradicción de tesis 104/2001-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Segundo del Octavo Circuito y Segundo del Décimo Octavo Circuito. 8 de febrero de 2002. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretaria: Maura Angélica Sanabria Martínez.

Tesis de jurisprudencia 13/2002. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del quince de febrero de dos mil dos.<sup>25</sup>

Una vez establecida la acción a ejercitar, ¿se puede hacer valer tal acción ante los tribunales del orden común?, lo anterior debido a que en primer término pareciera que si, toda vez que la legislación especial hace mención, que a partir de que las parcelas salgan del dominio ejidal se regirán por la ley común (código civil), pero como se verá más adelante, la legislación agraria prevé la acción de nulidad ante el Tribunal Unitario Agrario, por lo que sería una excepción a dicha regla.

## **5.2 HIPÓTESIS EN MATERIA CIVIL EN QUE SE APLICA EL DERECHO DEL TANTO**

El Nuevo Diccionario Jurídico Mexicano, del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, define el derecho del tanto, como: "...es el que la ley confiere a una persona para ser preferida en la adquisición de una cosa o derecho, en el mismo precio y condiciones que su

---

<sup>25</sup>

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=187462&cPalPrm=APLICACION,LEY,AGRARIA,&cFrPrm=>

propietario ha concertado con un tercero extraño para su venta, y cuya violación produce la nulidad del contrato o la subrogación en los derechos del comprador”.

En su aspecto negativo, el derecho del tanto constituye una limitación a la facultad que tiene el propietario de una cosa para disponer libremente de ella.

Por otra parte, no debe confundirse el derecho del tanto con el derecho de preferencia por el tanto. El primero proviene de la titularidad sobre el objeto; es estrictamente legal y su inobservancia produce, por regla general, la nulidad del acto. El segundo, en cambio, proviene de la titularidad de un derecho de crédito, es convencional, y su inobservancia sólo da derecho a una indemnización por daños y perjuicios.”

El Código Civil Federal, que es supletorio de la Ley Agraria, de acuerdo al artículo 2º. Párrafo segundo, regula el derecho del tanto en las siguientes disposiciones: <sup>26</sup>

---

26

[http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25](http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25)

	<b>Artículo</b>	<b>Características</b>
1. Enajenación de Vía Pública.	771	Los propietarios de los predios colindantes gozan del derecho del tanto, en la parte que les corresponde, y deben ejercitarlo dentro de los 8 días siguientes al aviso de la enajenación.
2. Copropiedad.	950	Todos los codueños gozan del derecho del tanto.
3. Propietarios de cosa indivisa	973	Prohíbe enajenación a terceros extraños, si el partícipe quiere hacer uso de su derecho del tanto. El propietario, notificará la venta, para que durante los 8 días siguientes, se haga uso del derecho del tanto. Si se omite la notificación, la venta será nula.
	974	Cuando son varios los que deseen hacer uso del derecho del tanto, será preferido el de mayor parte. Cuando sean partes iguales, se hará por sorteo.
4. Usufructuario	1005	Prohíbe enajenación a terceros extraños, si el usufructuario quiere hacer uso de su derecho del tanto. El propietario, notificará la venta, para que durante los 8 días siguientes, se haga uso del derecho del tanto. Si se omite la notificación, la



		venta será nula.
5. Sucesión	1292	El heredero que quiera vender a un extraño, debe notificar a sus coherederos, ya sea judicial o extrajudicialmente, para que hagan uso del derecho del tanto en un término de 8 días. Si se omite la notificación la venta será nula.
	1293	Cuando dos o más herederos quieran hacer uso del derecho del tanto, será preferido el de mayor parte, cuando sean iguales, será por sorteo.
	1294	El derecho del tanto cesa si la enajenación se hace a un coheredero.
6. Sociedades	2706	Los socios gozan del derecho del tanto, en la proporción que representen. El término para ejercitarlo será de 8 días, desde el momento en que se reciba el aviso.
7. Contrato de Aparcería	2763	Antes de que termine el contrato, en caso de venta de los animales, los contratantes disfrutarán del derecho del tanto.

Como se puede apreciar, dentro de la legislación civil no se encuentra alguna hipótesis en la cual se pueda encuadrar el supuesto establecido en la Ley Agraria, pero ahora bien, ¿pueden los tribunales del orden común aplicar disposiciones establecidas dentro de la citada ley?

### **5.3 COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES AGRARIOS Y CIVILES**

La Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que para las controversias en relación a la enajenación de una parcela, se atenderá de conformidad al tiempo en el cual se realizó el acto, lo que se desprende de la siguiente jurisprudencia:

Registro No. 172454

Localización: Novena Época

Instancia: Segunda Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXV, Mayo de 2007

Página: 992

Tesis: 2a./J. 96/2007

Jurisprudencia

Materia(s): Administrativa

**PARCELA EJIDAL. LA COMPETENCIA PARA CONOCER DE LOS CONFLICTOS SUSCITADOS POR SU ENAJENACIÓN CORRESPONDE A LOS TRIBUNALES**

UNITARIOS AGRARIOS, SI AL MOMENTO DE LA ENAJENACIÓN EL EJIDATARIO NO HA ADQUIRIDO EL DOMINIO PLENO Y A LOS TRIBUNALES COMUNES SI LA ADQUISICIÓN YA ERA PLENA, SIN QUE PARA RESOLVERLO PUEDA ATENDERSE A LA FECHA DE LA PRESENTACIÓN DE LA DEMANDA. Para fincar la competencia del órgano que deba conocer de las acciones derivadas de la enajenación de una parcela ejidal no se debe observar el régimen jurídico al que estaba sujeta al momento de presentarse la demanda, sino aquel en que se encontraba al celebrarse ese acto jurídico, porque este hecho es el que determina la naturaleza de la acción que se ejerce y la legislación aplicable para resolverla. En este sentido, las acciones derivadas de la enajenación de una parcela efectuada por un ejidatario cuando todavía no adquiría el dominio pleno sobre ella, porque el Registro Agrario Nacional no había hecho la cancelación de los derechos agrarios, ni le había expedido el título de propiedad respectivo en términos del artículo 82 de la Ley Agraria, deben considerarse de esta naturaleza, porque el pronunciamiento que se realice incide sobre la titularidad del predio que en esa fecha se encontraba sujeto al régimen ejidal y, consecuentemente, la controversia debe ser del conocimiento de los Tribunales Unitarios Agrarios, en términos de los artículos 27, fracción XIX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 18, fracciones V y VIII, de la Ley Orgánica que los rige. Por el contrario, si la enajenación se lleva a cabo después de que el ejidatario adquirió el dominio pleno sobre la parcela, al ser un acto regulado por el derecho común, en términos del citado artículo 82, los conflictos que lleguen a producirse deben resolverse por los órganos jurisdiccionales del mismo orden.

Contradicción de tesis 67/2007-SS. Entre las sustentadas por el Cuarto Tribunal Colegiado del Octavo Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Cuarto Circuito. 25 de abril de 2007. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretaria: Blanca Lobo Domínguez.

Tesis de jurisprudencia 96/2007. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del nueve de mayo de dos mil siete.<sup>27</sup>

De acuerdo a la jurisprudencia que antecede, en caso de que algún titular del derecho del tanto (familiares del enajenante, personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, ejidatarios, avecindados, o el núcleo de población ejidal) quiera ejercer la acción de nulidad que le concede la Ley Agraria, cuando se ha enajenado alguna parcela que haya adquirido dominio pleno, y por lo tanto se encuentre inscrita en el Registro Público de la Propiedad, le correspondería ejercer su derecho ante los juzgados civiles correspondientes; lo cual es *contradictorio* a lo establecido en la Ley Agraria vigente, ya que en el artículo 163, el cual se localiza dentro de las Disposiciones Preliminares del capítulo I, título décimo, denominado “*de la justicia agraria*”, indica lo siguiente: “*Son juicios agrarios los que tienen por objeto sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en esta ley*”.

---

<sup>27</sup>

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=172454&cPalPrm=DOMINIO,PLENO,&cFrPrm=>

Claramente el artículo en comento expresa que toda clase de controversia que surja por la aplicación de la Ley Agraria será un juicio agrario. Mismo hecho que se refuerza en la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, ya que en su artículo 18, en lo conducente reza:

“Los tribunales unitarios conocerán, por razón del territorio, de las controversias que se les planteen con relación a tierras ubicadas dentro de su jurisdicción, conforme a la competencia que les confiere este artículo.

Los tribunales unitarios serán competentes para conocer: ...

VIII.- De las nulidades previstas en las fracciones VIII y IX del 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;*”

Por lo anteriormente expuesto, es correcto afirmar que **existe incompetencia por parte de las autoridades en materia civil** para poder hacer valer el derecho de tanto en la primera enajenación de parcela ejidal que ha adquirido dominio pleno; la cual se rige por el derecho común; ya que en la misma Ley Agraria se menciona que todo tipo de conflicto sucedido por aplicación de la misma será un juicio agrario, por lo que los juzgados civiles no pueden resolver acerca de la nulidad por falta de la notificación y en su caso, el derecho de preferencia de

adquirir la parcela que se enajena por parte de los titulares del derecho del tanto prescrito en el artículo 84 de la Ley; y por otra parte, dentro del derecho civil, no existe alguna hipótesis dentro de la cual se pueda encuadrar el derecho del tanto aludido, por lo tanto, es de concluir que el precepto de la notificación es inaplicable.

## CONCLUSIONES

Después de la investigación realizada para la elaboración de la presente investigación, se determinan diversas cuestiones:

El régimen de propiedad vigente en México es producto de la historia del país. Ahonda sus raíces en el México colonial; encuentra su razón de ser en la lucha contra los latifundios generados y cobijados durante el siglo XIX y en el proyecto de construcción de un Estado nacional postcolonial. Por tales circunstancias, la propiedad ejidal nace como una necesidad colectiva del reparto de tierras, derivado de las guerras Revolucionarias que trajo como consecuencia que se terminara con los latifundios para ser entregados a grupos de explotación colectiva de tierras, bosques y aguas, llamadas ejidos.

Con el paso de los años los ejidos han sido incorporados al modelo de producción industrial, que generó como consecuencia que para que los capitalistas tuvieran certeza en la inversión que realizan se exigiera a los legisladores la posibilidad de establecerse en donde la mano de obra y los recursos se encontraban, la mayoría de ellos en terrenos de propiedad ejidal que por tanto, se requirieron Reformas a la Ley Agraria para permitir la enajenación parcelaria, previo la obtención del Dominio Pleno, equiparando dicha propiedad a la Pequeña Propiedad o propiedad civil, pero con una distinción aparentemente intrascendente, pero que como vimos, tiene para el adquirente consecuencias que

afectan su patrimonio, al sancionar la legislación con Nulidad del acto al no observar las formalidades.

Específicamente, la formalidad extraordinaria que exige la Ley Agraria es la Notificación del derecho del tanto a los familiares del enajenante, a las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y al núcleo de población ejidal, so pena de nulidad según prescribe el artículo 84 de dicha legislación.

Después de realizado el análisis sobre la aplicación del derecho del tanto concedido por la Ley Agraria vigente en el caso de la primera enajenación que se realice de la parcela que ha adquirido dominio pleno, se puede concluir ningún precepto jurídico en la legislación agraria se puede aplicar dentro de la administración de justicia del orden civil; ya que ni en la naturaleza del derecho preferencial, derivada de diversas disposiciones de la legislación común, supletoria de la Ley Agraria, en términos del artículo segundo de ese ordenamiento, entre las que destacan las contenidas en los artículos 771, 950, 973, 974, 1292 y 2706 del Código Civil Federal, que regulan el derecho del tanto y en los que se advierte, que se establece ese derecho de preferencia a favor, entre otros, de los propietarios de predios colindantes cuando conforme a la ley pueda enajenarse una vía pública, de los copropietarios, coposeedores, herederos, compradores, arrendatarios, familiares y socios a efecto de que opten por adquirir,



en igualdad de condiciones a un tercero, un bien o parte de éste que deseen enajenar.

Ahora bien, la exigencia de la notificación del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante, lleva implícito juicio de razón de que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia (cónyuge e hijos) estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación.

No obstante lo anterior, debe tomarse en cuenta, además de lo expuesto en líneas precedentes, que el artículo 84 de la mencionada Ley Agraria, prevé que en tratándose de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado las parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en este orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho; notificación ésta que necesariamente deberá realizarse, so pena de que dichos interesados pueden anular la venta.

En cuanto a la práctica de dicha notificación, cabe precisar que el propio artículo 84, permite que ésta pueda hacerse por conducto del comisariado ejidal con la participación de dos testigos o ante fedatario público, la cual surtirá efectos como

si se hubiere realizado de manera personal con los interesados del aludido derecho de preferencia.

A pesar del espíritu del legislador por conservar las parcelas dentro del círculo familiar, o en segundo término dentro de personas pertenecientes al mismo Núcleo de Población, aunque lo señalo en la Ley, no puede hacerse valer tal derecho ante los tribunales del fuero común, debido a que, como se señalo en el capitulado, estaría invadiendo competencias, al tratar de aplicar disposiciones contenidas dentro de la Ley Agraria, ya que las controversias que surjan en relación de las mismas sólo pueden ser combatidas en un juicio agrario.

Luego entonces, existe incertidumbre jurídica, para los titulares del derecho del tanto que asiste a la parcela que ha adquirido dominio pleno, ya que no tienen la certeza que se pueda hacer valer tal derecho,

Derivado de lo anterior, se analizó la posibilidad de ejercer dicha acción de Nulidad por algún tercero (al ser acción potestativa de éstos) en la vía Civil, al mencionar la Ley Agraria que una vez adquirido el Dominio Pleno, deja de regirse por ésta, y se rige por la Ley Común (código civil), pero se concluye, que existe una excepción a esa regla en tratándose de la acción de nulidad por falta de notificación del derecho del tanto al no encontrarse contemplada en la legislación Civil, y al existir conforme a la Ley específica del acto (Agraria) el imperativo legal de ser ejercitada a través de los Tribunales Agrarios en vía de Nulidad.

De lo anterior, se determina que se hace necesaria la difusión entre los ejidos que aún existen o que se encuentran en trámite de obtención de Dominio Pleno, de la prescripción normativa que los obliga a respetar el derecho del tanto como una limitante al Libre Ejercicio del Dominio que aunque pareciera que no tiene mayor repercusión, como analizamos, puede acarrear la Nulidad de la Enajenación, la cual se tramitaría forzosamente en la vía Agraria.

## BIBLIOGRAFÍA

BAZDRESCH, LUIS. GARANTÍAS CONSTITUCIONALES: CURSO INTRODUCTORIO. 5ª ed. Ed. Trillas. México. 1998. P.P. 174.

CHÁVEZ PADRÓN MARTHA. EL DERECHO AGRARIO EN MÉXICO. Ed. Porrúa. México, 1974. P.P. 492.

DÍAZ Y DÍAZ, MARTÍN. EL APROVECHAMIENTO DE LOS RECURSOS NATURALES, HACIA UN NUEVO DISCURSO PATRIMONIAL. Revista de Investigaciones Jurídicas No. 24. México, 2000. P.P. 634.

GONZÁLEZ, MA. DEL REFUGIO. DE LA SEÑORÍA DEL REY A LA PROPIEDAD ORIGINARIA DE LA NACIÓN, ANUARIO MEXICANO DE HISTORIA DEL DERECHO. VOL. V México, 1993. P.P. 388.

GUERRERO LARA EZEQUIEL Y OTRO. LA INTERPRETACIÓN CONSTITUCIONAL DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN (1917-1984), TOMO II, Ed. UNAM, México 1985. P.P. 1800.

LASARTE ÁLVAREZ, CARLOS. PRINCIPIOS DE DERECHO CIVIL. TOMO CUARTO: PROPIEDAD Y DERECHOS REALES DE GOCE. Ed. Marcial Pons. Madrid, España, 2002. P.P. 384.

LIONS, MONIQUE. "EXPROPIACIÓN", DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO TOMO II. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Ed. Porrúa. México, 1998. P.P. 150.

MENDIETA Y NÚÑEZ LUCIO. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO AGRARIO. 2ª ed. Ed. Porrúa. México, 1966. P.P. 195.

MORÁN MARTÍN, REMEDIOS. LOS DERECHOS SOBRE LAS COSAS. EL DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO DE POSESIÓN. HISTORIA DEL DERECHO PRIVADO, PENAL Y PROCESAL. TOMO I. PARTE TEÓRICA. Ed. Universitas. Madrid, España, 2002. P.P. 470.

PETIT EUGENE, DERECHO ROMANO, 4ª ed. Ed. Porrúa, México, 1978. P.P. 717.

ROUAIX, PASTOR. GÉNESIS DE LOS ARTÍCULOS 27 Y 123 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE 1917. Ed. Comisión Federal de Electricidad. México, 1978. P.P. 324.

QUIROZ ACOSTA ENRIQUE. LECCIONES DE DERECHO CONSTITUCIONAL, PRIMER CURSO. 2ª ed. Ed. Porrúa. México, 2002. P.P. 447.

RUIZ MASSIEU MARIO. DERECHO AGRARIO, TOMO II, Ed. UNAM, México, 1983. P.P. 265.

SAYEG HELÚ JORGE. EL CONSTITUCIONALISMO SOCIAL MEXICANO T. I, Ed. UNAM, México, 1987. P.P. 235.

#### **OTRAS FUENTES**

SEMINARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN, SÉPTIMA ÉPOCA, T.LXV, 13 de mayo de 1940.

SEMINARIO JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN. TOMO XXXVI. 15 de octubre de 1993. Mayoría de 14 votos.

## **LEGISLACIÓN**

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Código Civil Federal

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ley Agraria

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios

## **INTERNET**

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=194394&cPalPrm=ARTICULO,84,LEY,AGRARIA,&cFrPrm=>

[http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25](http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25)

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=187462&cPalPrm=APLICACION,LEY,AGRARIA,&cFrPrm=>

[http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25](http://www.rppc.guanajuato.gob.mx/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=23:crn&catid=19:estudiosinvestigacion&Itemid=25)

<http://www2.scjn.gob.mx/ius2006/UnaTesisInkTmp.asp?nlus=172454&cPalPrm=DOMINIO,PLENO,&cFrPrm=>