

## I. CUESTIÓN PRELIMINAR

El nuevo Derecho Agrario implica para el Notario un campo constante de actividad, ya que por su participación, al igual que en los demás actos jurídicos en los que interviene, los actos agrarios quedan revestidos de la forma debida y de certeza jurídica.

La Ley Agraria,<sup>1</sup> se refiere a “FEDATARIO PÚBLICO” cuando trata el depósito de la lista de sucesión (17); en materia de asambleas, cuando traten alguno de los temas previstos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 (28); como la persona ante cuya fe se pasará el acta de la asamblea que haya discutido alguno de los temas previstos en las fracciones y artículo antes citado (31); en cuanto al usufructo sobre tierras de uso común y de la parcela dados en garantía (46); como el que podrá dar fe de la asamblea en la que se efectúe el sorteo de parcelas (58); cuando regula la notificación para el ejercicio del derecho del tanto en la primera enajenación de la parcela sobre la que se ha adoptado el dominio pleno y en su caso dar fe del

---

<sup>1</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 26 de febrero de 1992.

sorteo cuando existan dos o más personas con el mismo grado de preferencia para adquirir la parcela (84 y 85); en la constitución de las sociedades rurales (108, 110, 111 y 113).

De acuerdo con el artículo 6o del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares:

“Para los efectos del artículo 28 y demás relativos de la Ley, se entenderá por fedatario público, además del notario público competente, el que ejerza dicha función de conformidad con la legislación aplicable.”

Por su parte el artículo 13 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, establece:

“I. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 28 y demás relativos de la Ley, por fedatario público se entenderá, además del notario y corredor público, los funcionarios públicos que ejerzan funciones fedatarias de conformidad con la ley aplicable.”

La competencia del notario público y del corredor público, deberá entenderse a la luz de las fracciones V, VI y VIII del artículo 6<sup>o</sup>2 de la Ley Federal de Correduría Pública, conforme a las cuales:

“ART. 6<sup>o</sup>.—Al corredor público corresponde:  
I a IV. ...

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos

---

<sup>2</sup> Estas fracciones fueron reformadas por el artículo único del Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de mayo de 2006.

de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles, así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor, en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil.

VI. Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos en los que se haga constar la representación orgánica.

...

VIII. Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos.”

Establecida así la competencia del corredor, queda claro que su actuación se constriñe únicamente a la materia mercantil, calidad que no tiene la Ley Agraria, ni mucho menos las figuras jurídicas por ella reguladas, no obstante que de acuerdo con el artículo 2o, en lo no previsto será aplicable “supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate”. Consecuencia de lo anterior, es que, el único fedatario que no tendrá competencia será el corredor público, en tanto que la norma específica le impide actuar en tratándose de inmuebles, independientemente de que la fracción VIII, del citado artículo 6o de la Ley Federal de Correduría Pública establezca “las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos”.

Por otra parte, en el artículo 20, también reformado, se precisa que a los corredores les está prohibido:

“ART. 20.—A los corredores les estará prohibido:

I a X. ...

XI. Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil;

XII. Actuar como fedatarios en los casos a que se refiere la fracción anterior, aún cuando se modifique o altere su denominación, se trate de actos jurídicos, convenios o contratos innominados, intervengan sujetos que por su actividad sean calificados de comerciantes, o se refieran a cosas mercantiles o se denomine un acto como mercantil cuando el acto real tenga otra naturaleza, y...”

## II. EJIDATARIO

Para ser ejidatario se requiere (15):

I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trate de heredero de ejidatario;

II. Ser avecindado del ejido correspondiente, es decir, mexicano, mayor de edad, haber residido en el núcleo de población ejidal cuando menos un año y ser reconocido como tal por la asamblea, excepto cuando se trate de un heredero.

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

Reunidas las condiciones antes indicadas, la persona será ejidatario, calidad que acreditará con el certificado de derechos agrarios, con el certificado parcelario o de derechos comunes, en su caso con la sentencia que en tal sentido emita el Tribunal Agrario.

Los derechos del ejidatario, para efectos de su análisis los podemos clasificar como individuales y colectivos:

Los derechos individuales son:

1. De uso y usufructo sobre su parcela, ésta no podrá ser superior al cinco por ciento de las tierras ejidales, ni mayor a la equivalente de la pequeña propiedad, siendo acumulables las tie-

rras de dominio pleno así como la que le corresponda de las de uso común (47, 117);

2. En su momento, el derecho de disposición de los derechos sobre la parcela;

3 Recibir certificado parcelario;

4. Designar sucesor;

5. Recibir un solar en la zona urbana del ejido;

6. A ser representado en las asambleas; salvo las previstas en las fracciones VII a XIV del artículo 23;

7. De disposición de los derechos de uso y disfrute sobre tierras de uso común;

8. Recibir certificado sobre tierras se uso común;

9 Los que el reglamento establezca.

Los derechos colectivos son:

1. De uso y disfrute sobre las tierras de uso común, que no podrá ser superior al cinco por ciento de las tierras ejidales, ni mayor a la equivalente de la pequeña propiedad, siendo acumulables las tierras de dominio pleno (47).

2. Participar en las asambleas;

3. El de votar y ser votado;

4. Los demás que establezca el reglamento.

Tanto los derechos individuales como colectivos, los perderá el ejidatario, cuando deje de tener esa calidad, por prescripción negativa, por renuncia, la que en todo caso se entiende a favor del ejido o por la cesión de sus derechos sobre su parcela o de las tierras comunes, si es que no se conservan derechos sobre otra parcela o sobre tierras de uso común, correspondiendo al Comisariado Ejidal notificar al Registro Agrario Nacional tal circunstancia (83).

### III. SUCESIÓN

En materia agraria, de acuerdo a lo establecido por los artículos 17 y 18, es posible considerar que existen dos formas de sucesión, la derivada de un acto de voluntad y la legítima.

En el primer supuesto, la voluntad no es absolutamente libre, en tanto que el sucesor solamente puede ser una persona, pudiendo, el ejidatario o comunero, elegir entre el cónyuge, la concubina o el concubinario, uno de los hijos, uno de los ascendientes o cualquier otra persona.

La disposición sucesoria o lista de sucesores en la que el ejidatario, vecindado o comunero, establece el orden de preferencia para la adjudicación de los derechos agrarios que le correspondan, la puede elaborar el propio ejidatario o comunero y depositarla en el Registro Agrario Nacional (RAN) o bien puede formalizarla ante fedatario público, quien únicamente podrá ser un notario, dado que la formalización o depósito de la lista no es un acto de naturaleza mercantil.

En el primer caso, ante el registrador el ejidatario o comunero, elaborará la lista de sucesión, debiendo firmarla e imprimir su huella digital, acto continuo la lista se guardará en un sobre sellado que será firmado tanto por quien elaboró la lista como por el registrador, anotando la fecha y

hora de la recepción, debiendo entregarse al interesado una constancia del depósito.

En el segundo supuesto, es decir que la lista se formule o deposite ante notario, puede hacerse de dos formas, la primera como un apartado especial dentro del testamento, en la inteligencia de que no se trata de un legado sino de la lista prevista en el artículo 17 de la Ley Agraria. La segunda forma es mediante una fe de hechos, en la que el notario dará fe de la elaboración de la lista de sucesores y la agregará al apéndice del acta, en ambos supuestos, el notario se cerciorará de la identidad y capacidad del otorgante, acreditará con cualquiera de los documentos a que se refiere el artículo 16 la calidad de ejidatario y deberá además cumplir con los demás requisitos que establezcan el Código Civil si se trata de testamento y la Ley del Notariado o sólo ésta si es fe de hechos, del lugar del otorgamiento. Por último, el notario deberá dar aviso del otorgamiento al RAN (85, RRAN).

Al igual que en materia testamentaria, la lista de sucesión no genera derecho alguno para el sucesor, sino hasta el fallecimiento del ejidatario, del mismo modo, la Ley Agraria reconoce el derecho del ejidatario para revocarla o modificarla con las mismas formalidades, surtiendo efectos siempre la de fecha posterior.

En la jurisprudencia por contradicción de tesis 11/2000, la Corte sostiene que nada impide al ejidatario que exprese su última voluntad a través de un testamento en los términos de las leyes civiles, modificando o revocando la lista hecha con anterioridad, pues si la misma Ley Agraria le con-

cede derecho de revocar o modificar una lista anterior, con las mismas formalidades con que se hubiere realizado, con mayor razón podrá hacerlo en un testamento notarial.<sup>3</sup>

Para llevar a cabo la transmisión de los derechos agrarios, la Suprema Corte de Justicia,<sup>4</sup> determina que basta seguir con el procedimiento administrativo que establecen el artículo 17 de la ley y los artículos 84 a 88 del reglamento del RAN.

Tal procedimiento parte del hecho del depósito o el otorgamiento de la lista de sucesión, por lo que, ocurrido el fallecimiento del ejidatario, avecindado o comunero se debe:

a) Quien tenga interés jurídico, solicitará al RAN, consulte en el archivo de la delegación de que se trate y de ser necesario en el archivo central, si el titular de los derechos realizó el depósito de la lista de sucesión, en caso afirmativo, el registrador ante la presencia del interesado y de cuando menos dos testigos de asistencia, abrirá el sobre que contenga la lista de sucesores e informará el nombre de la persona designada;

---

<sup>3</sup> "SUCESIÓN DE DERECHOS AGRARIOS. LA ÚLTIMA VOLUNTAD DEL EJIDATARIO FORMULADA EN TESTAMENTO NOTARIAL ES SUSCEPTIBLE DE REVOCAR O MODIFICAR LA LISTA DE SUCESIÓN INSCRITA EN EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL HECHA CON ANTERIORIDAD". La jurisprudencia resuelve la contradicción de tesis, entre el Segundo Tribunal Colegiado del Noveno Circuito y el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Quinto Circuito. El primero de los Tribunales sostenía la ineficacia del testamento público abierto en relación con la sucesión agraria.

<sup>4</sup> Jurisprudencia por contradicción de tesis número 20/2002.

b) Que el designado como sucesor esté presente;

c) Que se asienten los datos en el folio correspondiente, de manera que quede así inscrita la transmisión de los derechos agrarios por sucesión y formalizada su adjudicación; y

d) Que el RAN expida el o los certificados respectivos, autorizados y firmados por la autoridad facultada para ello (86, RRAN).

Si la lista de sucesión se otorgó ante notario, el registrador se la solicitará, a fin de informar al sucesor y expedir, previo cumplimiento de las formalidades antes indicadas, el o los certificados correspondientes (87, RRAN).

En la sucesión legítima, es la propia ley la que señala el orden en que podrán ser llamados a suceder al ejidatario, avecindado o comunero en sus derechos; así lo serán, el cónyuge, la concubina o el concubinario, uno de los hijos, uno de los ascendientes y cualquier persona que haya dependido económicamente de él.

Sobre la calidad de los sucesores legítimos, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación,<sup>5</sup> considera que la interpretación del artículo 18 implica que el requisito de la dependencia económica no es aplicable a los sucesores señalados en las cuatro primeras fracciones del artículo 18, por lo que éstos sólo acreditarán el

---

<sup>5</sup> Jurisprudencia por contradicción de tesis número 93/99.

vínculo que los unía al de *cujus* para que tengan derecho a sucederlo en sucesión legítima.

En cuanto a la dependencia económica, el Segundo Tribunal Colegido del Octavo Circuito ha sostenido que, ésta debe darse hasta el momento de fallecimiento del titular de los derechos agrarios para no dejar desamparados a los dependientes con el deceso del de *cujus*, por lo que no es dable que la interpretación del artículo 18 implique que puedan ser adjudicatarios todos aquellos que alguna vez tuvieron dependencia económica con el extinto ejidatario.

En los casos a que se refieren las fracciones III, IV y V, hijos, ascendientes y dependientes económicos, respectivamente, del artículo 18, si al fallecimiento del ejidatario resultan dos o más personas con derecho a heredar, los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quién, de entre ellos, conservará los derechos ejidales debiendo tomarse en cuenta que, de acuerdo con la tesis del Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito dictada en abril de 1999, “son incapaces para tomar el acuerdo a que se refiere el último párrafo del artículo 18 los menores de edad”.

En el evento de que no se pusieren de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de los derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por partes iguales, entre las personas con derecho a heredar. En caso de igualdad de posturas en la subasta tendrá preferencia cualquiera de los herederos.

También puede tener lugar la legítima, de acuer-

do con el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito, cuando en testamento se designan herederos universales sin que no se diga nada en relación con los derechos agrarios precisamente en los términos establecidos en la Ley Agraria, ya que los derechos que emanan de la disposición testamentaria son válidos, única y exclusivamente para el régimen de la propiedad privada, el que se rige por la legislación civil, de donde resulta que el ejidatario, comunero o avecindado no señaló sucesor de sus derechos agrarios, aplicándose en consecuencia el artículo 18 de la Ley Agraria.

En los términos de la resolución antes apuntada, si el heredero universal no adquiere también los derechos agrarios, menos es posible que en un testamento se establezca el legado de los mismos.

En caso de que no haya sucesores, los derechos del fallecido serán vendidos al mejor postor entre los ejidatarios y avecindados, el producto de la venta corresponderá al ejido (19).

## IV. EJIDO

El ejido es una de las categorías de persona moral, calidad que se le reconoce en la fracción VII del artículo 27 Constitucional: “... se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas”, disposición que la Ley de la materia regula de la siguiente manera:

ART. 9o.—Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Los ejidos, como casi toda persona moral, se rige por las disposiciones que establecen las personas que los forman, en este caso, por el reglamento interno que deberá inscribirse en el RAN.

El reglamento interno debe contener las bases generales para la organización económica y social del ejido; las reglas para admitir nuevos ejidatarios; reglas para el aprovechamiento de las tierras de uso común; y las demás que establezca la Ley y las que considere convenientes la asamblea.

El total del patrimonio del que es propietario el ejido, se encuentra destinado a ser un medio para

satisfacer las necesidades de los ejidatarios, de ahí que cuando la asamblea decide adoptar el sistema de explotación colectiva, debe establecer la forma en que se organizará el trabajo y la explotación, así como: la forma de reparto equitativo de los beneficios; la constitución de reservas de capital, fondos comunes, y de previsión social o de servicios (11).

El ejido, cuenta con tres órganos (21):

La Asamblea;

El Comisariado Ejidal, y

El Consejo de Vigilancia.

Como es lógico, la suprema autoridad del ejido es la asamblea, misma que debe reunirse cuando menos una vez cada seis meses (23), en ella participan todos los ejidatarios que aparezcan en el libro de registro que debe llevar y mantener actualizado el Comisariado Ejidal (22).

A la asamblea corresponde tratar lo relativo a: (23):

“I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;

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

III. Informes del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;

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

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

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

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

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de la 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 la 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. Las demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.”

## V. LA ASAMBLEA EN RELACIÓN CON LAS TIERRAS

La asamblea que trate los temas previstos en las fracciones VII a XIV, del artículo 23, en los términos del artículo 56, deberá ajustarse a las disposiciones especiales previstas en la propia Ley y en el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos y Titulación de Solares (RCDETS), siendo éstas:

### 1. CONVOCATORIAS

La convocatoria se hará por el Comisariado Ejidal, en su caso, por el Consejo de Vigilancia, a iniciativa propia o cuando lo soliciten veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de los ejidatarios, si no lo hicieren dentro de los cinco días hábiles siguientes, lo hará la Procuraduría Agraria.

La convocatoria, deberá fijarse en los lugares visibles del ejido con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración (a diferencia de las otras convocatorias, cuyo plazo es de ocho días) siendo obligación del Comisariado Ejidal, verificar que las cédulas permanezcan en los lugares donde se fijaron hasta el día de la asamblea (25, 9o, RCDETS).

En caso de que no se pueda llevar a cabo la

asamblea, inmediatamente se hará la segunda convocatoria, a fin de que la asamblea se lleve a cabo en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de ésta (25 y 8o I, *a*), *b*), RCDETS).

Si por cualquier causa, distinta a la falta de quórum no se celebrare la asamblea, deberá efectuarse una nueva convocatoria, con las formalidades de la primera (11, RCDETS).

## 2. LUGAR DE CELEBRACIÓN

Todas las asambleas deberán celebrarse en el ejido o en el lugar habitual (25, 8o IV *a*), RCDETS)

## 3. QUÓRUM

En primera convocatoria será quórum para las asambleas en comento, las tres cuartas partes de los ejidatarios (para las otras asambleas el quórum es de la mitad más uno). En segunda convocatoria el quórum es de la mitad más uno (frente a los que asistan para los demás casos) (26).

Para determinar el número mínimo de asistentes, en primera convocatoria, se dividirá el total de ejidatarios entre cuatro y el resultado se multiplica por tres, considerándose en caso de fracción el entero siguiente (8° II, *a*), RCDETS).

En caso de no existir quórum, deberá elaborarse una constancia, la cual será la base para la segunda convocatoria (11, RCDETS).

En segunda convocatoria, para determinar la mitad más uno, cuando se tiene número impar, se

dividirá entre dos y se sumará la unidad (8° II, *b*), RCDETS).

Los acuerdos se tomarán por el voto favorable de las dos terceras partes de los ejidatarios que asistan (frente a la mayoría simple en los demás casos) (27). Por lo que, deberá dividirse entre tres el número de asistentes, el resultado multiplicarlo por dos, en caso de fracción se tomará el entero siguiente. Así, para el cómputo de votación, el número votos aprobatorios no podrá ser inferior al resultado de la operación antes indicada (8o. III, *a*) y *b*), RCDETS).

En caso de empate, el Presidente del Comisariado Ejidal tendrá voto de calidad.

Para la exactitud del quórum es obligación del Presidente y Secretario de la asamblea, manifestar al fedatario así como al representante de la procuraduría, bajo protesta de decir verdad, el número actual de ejidatarios tanto al inicio de la asamblea como después de pasar lista de asistencia (16, RCDETS).

#### 4. ASISTENCIA DE LA PROCURADURÍA AGRARIA Y DE UN FEDATARIO

En las asambleas que traten los asuntos de las fracciones VII a XIV, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, a la que deberá notificársele con un mes de anticipación, correspondiéndole, verificar que se hizo la convocatoria en los términos y condiciones antes indicados y deberá proveer lo necesario para que asis-

ta un fedatario. De no reunirse estas condiciones, la asamblea será nula (28, 8o. IV, *b*) y *c*), RCDETS).

El representante de la procuraduría, podrá anotar en el acta las irregularidades que observe (8o V, *e*), 3o p).

## 5. EL ACTA

De toda asamblea se levantará un acta, misma que deberá ser firmada o imprimiendo huella digital junto a su nombre, cuando menos por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia, así como por los ejidatarios que quieran hacerlo, obligatoriamente deberá firmarla el representante de la Procuraduría Agraria (31) (8° V *a*)) además, los ejidatarios inconformes firmarán bajo protesta.<sup>6</sup>

El acta de la asamblea, inmediatamente después de concluir ésta, deberá pasarse ante la fe del fedatario que asista (31) ( 8o V *d*), RCDETS), en la cual deberán relacionarse detalladamente los documentos y planos que se agregarán a la misma, éstos deberán ser firmados y en su caso sellados por el fedatario (14, RCDETS).

## 6. ACTUACIÓN DEL FEDATARIO

El fedatario en la asamblea realiza doble función, una de vigilante de la legalidad de la asamblea y la otra de dar certeza jurídica de los actos ocurridos en el desarrollo de la misma.

---

<sup>6</sup> 8o V *c*, RCDETS.

Como vigilante de la legalidad, no estará facultado para impedir la realización de la asamblea, únicamente deberá asentar en el acta la irregularidad que encontró, señalando las razones en las que se base para considerar la existencia de ésta (8o V e) 3o p, RCDETS).

Como otorgante de la certeza jurídica, debe firmar y sellar los documentos y planos que se agreguen al acta de la asamblea (14, RCDETS), en la cual deberá asentar su nombre, cargo o función, dando fe de los hechos que tuvieron lugar en el desarrollo de la misma, debiendo anotar en la propia acta, que ésta pasó ante su fe. (8o. V e), 2º, RCDETS)

Cuando el fedatario que asiste es un Notario, debe ajustarse también a lo establecido por su ley, así:

Hará constar en el protocolo, un acta de fe de hechos, en la que relacionará lo ocurrido en la asamblea; debiendo describir y agregar al apéndice cuando menos los documentos que justifiquen que la asamblea ha sido debidamente convocada, la manifestación del Presidente y Secretario respecto al número de ejidatarios, y de éstos, los que se encontraban presentes en la asamblea, los acuerdos tomados, debiendo agregar copia de los planos general y al interior del Ejido. En esta acta debe asentarse que el Notario firmó y selló los planos y demás documentos que debieron agregarse al acta de la Asamblea del Ejido, así como el hecho de que el Notario firmó esa acta y, en su caso, las observaciones que hubiese asentado en

ella, debiendo agregar cuando menos, una copia del acta al apéndice de su instrumento.

## 7. INSCRIPCIÓN

El acta de la asamblea a la que deberá acompañarse el testimonio de la fe de hechos deberá inscribirse en el Registro Agrario Nacional (8o *Ve*, RCDETS).

## VI. DELIMITACIÓN Y DESTINO DE LAS TIERRAS EJIDALES

La delimitación, es el acto por el cual la asamblea, con fundamento en lo dispuesto en las fracciones VII y X del artículo 23, en relación con los artículos 56 de la Ley y 19 del RCDETS, aprueba el plano general en el que aparece la superficie de las tierras propiedad del ejido. Así como el plano al interior del ejido, en el que aparecerá la ubicación, superficie y destino de las tierras.<sup>7</sup> El primero puede ser:

- El que sirvió para la ejecución de la Resolución Presidencial con base en el cual se entregaron las tierras o se confirmó la posesión de las tierras dotadas al núcleo de población ejidal en forma definitiva;
- El plano a partir del cual el Tribunal Agrario emitió la resolución definitiva respecto de la acción agraria.
- El que con ese carácter elabore el Registro Agrario Nacional, en cumplimiento del artículo 56 de la Ley, el cual deberá considerar los planos antes citados, de acuerdo con el artículo 24 del RCDETS.

---

<sup>7</sup> Artículo 22 del RCDETS.

Los ejidos son propietarios de las tierras que quedan dentro de la poligonal del plano general, mismas que adquirió por dotación o por incorporación de superficies de terreno al régimen ejidal. En todo caso, su destino es ser empleadas para los fines que la Ley establece en beneficio de los ejidatarios.

Las tierras de acuerdo con la Ley Agraria, el Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares y la jurisprudencia se clasifican:

## 1. GÉNERO Y ESPECIE

Conforme a la Jurisprudencia por contradicción de tesis número VI/2001,<sup>8</sup> el género de las tierras del ejido son las de uso común. La especie corresponde a las parceladas.

La Corte señala que, de los artículos 44, 63, 73 y 76 de la Ley Agraria, y 41 de su Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, se desprende que las “tierras de uso común” son todas aquellas que no son “de asentamiento humano” ni “parceladas”, por lo tanto, las “tierras no parceladas” son de “uso común”.

---

<sup>8</sup> “TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN Y TIERRAS NO PARCELADAS, PARA EFECTOS DE LA LEY AGRARIA, LAS PRIMERAS SON EL GÉNERO Y LAS SEGUNDAS UNA ESPECIE”. Segunda Sala. *Semanario Judicial de la Federación*, Época: Novena, Tomo XIII, febrero de 2001. Página 298, tesis VII/2001.

## 2. POR SU DESTINO<sup>9</sup>

Las tierras ejidales, por su destino se clasifican para:

- a) El asentamiento humano;
- b) Parcela escolar;
- c) Unidad agrícola industrial de la mujer;
- d) Unidad de productividad para el desarrollo integral de la juventud;
- e) Parceladas;
- f) De uso común.

## 3. TIERRAS PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO

La tierra para el asentamiento humano, es aquella superficie que la asamblea, previa delimitación por la aprobación del plano al interior del ejido, destinó para ese fin, la superficie debe ser la necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria, compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y fundo legal.

La extensión como tal, hasta en tanto no se formalice la entrega a cada ejidatario, en los términos del artículo 64 de la Ley es: inalienable, imprescriptible e inembargable por lo que cual-

---

<sup>9</sup> "TIERRAS EJIDALES, SU CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN". *Semanario Judicial de la Federación*, Época: Novena, Tomo XIII, febrero de 2001. Página: 298, tesis VII/2001, que analiza los artículos 44, 63, 73 y 76 de la Ley Agraria, y 41 del Reglamento en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

quier acto que tienda a violar esa disposición es nulo de pleno derecho según lo establece el propio artículo.

El momento en que ocurre la transmisión de la propiedad al ejidatario no es la asignación que haga la asamblea sino la expedición del título correspondiente, según se desprende de la jurisprudencia por contradicción de tesis 17/98<sup>10</sup> de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que en relación con los solares urbanos, sostiene:

“...que mientras el ejidatario o vecindado únicamente tenga la posesión de un solar sin habersele expedido aún el título de propiedad correspondiente, tal predio seguirá sujeto al régimen ejidal y, por tanto, los conflictos que deriven del mismo, deben ser legalmente resueltos por los Tribunales Unitarios Agrarios.”

Dentro de estas tierras se encontrarán también las aportadas por el poblado al Municipio o entidad correspondiente para destinarse a servicios públicos o a la reserva de crecimiento del poblado y los solares.

Para que la asamblea delimite la zona de urbanización, y su fraccionamiento, en solares, calles,

---

<sup>10</sup> Contradicción de tesis 17/98. Entre las sustentadas por el Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito y el Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito. 27 de noviembre de 1998. Cinco votos. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Luis González. Tesis de jurisprudencia 5/99. Instancia: 2a. Sala, Época: 9a.

áreas para servicios públicos, zonas de reserva, aún cuando se trata de tierras propiedad del ejido, debe dar intervención al Municipio y ajustarse a las disposiciones, planes, programas y declaratorias en materia de desarrollo urbano, ecología y fraccionamiento, así como observar las reglas que dicte la Secretaría de Desarrollo Social (2 ). (58 y 68 RCDETS)

Todo ejidatario tiene derecho a que la asamblea, en base al plano interior del ejido, certificado y registrado en el Registro Agrario Nacional, ante la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria, le asigne gratuitamente, en propiedad plena un solar (68, 49 RCDETS). Cubiertas las necesidades de los ejidatarios, si quedaren solares, el núcleo de población podrá arrendarlos o enajenarlos.

Con base en el acta, el RAN expedirá los títulos correspondientes, a favor de los ejidatarios, de los vecindados y en su caso del propio ejido.

Cuando se trata de ejidos donde ya existe el fundo legal, que es la tierra destinada a los caseríos o poblados la asamblea únicamente podrá delimitar el fundo, por lo que los títulos de propiedad, se extenderán a favor de los poseedores, según el artículo 68 de la Ley, quienes son, conforme al artículo 51 RCDETS, “las personas que estén en posesión del solar en concepto de dueño”.

La propiedad de los solares se acredita con los títulos expedidos por el RAN, mismos que deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad

correspondiente, quedando regulados por el Derecho Civil local, como lo establece la jurisprudencia por contradicción de tesis número 17/98, antes citada, según la cual:

“De la Ley Agraria en vigor, título tercero, capítulo II, sección cuarta, que comprende los artículos 63 a 69 relativos a las tierras del asentamiento humano, se infiere que una vez consolidado el derecho de propiedad respecto de un solar de la zona de urbanización del ejido, el mismo queda fuera de las prescripciones de las leyes agrarias, como lo confirma la circunstancia que la propia ley prevé, de que procede la prescripción positiva, la enajenación y la embargabilidad de los lotes urbanos de un ejido; de tal suerte, que si se otorgó a una persona el título de propiedad de determinado solar, esta propiedad no se comprende dentro de las previsiones de las leyes agrarias y, en consecuencia, su titular ya se trate de un ejidatario o de quien no tiene ese carácter, en caso de menoscabo o perturbación del dominio no puede recurrir a las autoridades agrarias para obtener la protección de su derecho, sino que debe acudir a las autoridades judiciales del fuero común, mediante el ejercicio de la acción que corresponda...”

#### 4. TIERRAS PARA LA PARCELA ESCOLAR

Con esta denominación se identifica la superficie que se destinará a la enseñanza, investigación y divulgación de prácticas agrícolas.

## 5. TIERRA PARA LA UNIDAD AGRÍCOLA INDUSTRIAL DE LA MUJER

Preferentemente en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización, la asamblea delimitará la tierra destinada al establecimiento de una granja agropecuaria o de industrias rurales, que serán aprovechadas por las mujeres campesinas mayores de dieciséis años (71).

## 6. TIERRAS PARA LA UNIDAD PRODUCTIVA PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD

En estas tierras se realizarán actividades productivas, recreativas y de capacitación para el trabajo a favor de los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados, mayores de dieciséis años y menores de veinticuatro (72).

## 7. TIERRAS PARCELADAS

Corresponde a la asamblea el reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularizar su posesión, teniendo facultad también para parcelar las tierras en las que no exista ningún tipo de parcelamiento (23, VIII) (29, II, RCDETS).

A partir del reconocimiento del parcelamiento de hecho, la asamblea asignará las parcelas, previa identificación de las mismas en el plano interno del ejido, correspondiendo a la Procuraduría Agraria vigilar que al hacerse la asignación, ningún individuo sea beneficiario de más del cinco

por ciento de las tierras ejidales ni de una superficie mayor a la de la pequeña propiedad, siendo acumulables las extensiones de tierra comunales y de dominio pleno.<sup>11</sup>

Reconocido el parcelamiento, se asignarán las parcelas, correspondiendo a los ejidatarios los derechos de aprovechamiento, de uso y usufructo, que se acreditarán con el certificado parcelario o certificado de derechos agrarios, mismos que deberán contener los datos de identificación de la parcela.

Además también serán tierras formalmente parceladas aquellas que han sido asignadas individualmente mediante resolución agraria administrativa o resolución jurisdiccional (3, RCDETS).

## 8. TIERRAS DE USO COMÚN

A esta clasificación corresponden las que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido, al igual que las anteriores, la propiedad es del ejido, son inalienable, salvo lo previsto en el artículo 75, imprescriptible e inembargable, estas son: en primer lugar, las así clasificadas expresamente por la asamblea (74) y conforme lo ha señalado la Corte, las que no tiene un destino o han sido parceladas por la asamblea.

Los derechos de los ejidatarios sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación en proporciones distintas, en razón de

---

<sup>11</sup> Artículos 31 y 33 RCDETS.

las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.

En el otorgamiento de derechos sobre las tierras de uso común serán preferidos: los posesionarios reconocidos por la asamblea; los ejidatarios y avecindados que hayan realizado trabajos a favor del ejido; los hijos de ejidatarios y otros avecindados que hayan trabajado las tierras por dos o más años y los individuos que considere la asamblea, ésta asignación podrá ser a cambio de una contraprestación a favor del ejido (57).

Cuando existan dos o más personas con el mismo grado de preferencia, se hará un sorteo ante notario o un funcionario de la Procuraduría. Los inconformes con la asignación de derechos podrán impugnarla ante el Tribunal Agrario, dentro de los noventa días naturales posteriores a la resolución de la asamblea.

También tiene la asamblea la facultad de asignar a varios ejidatarios los derechos sobre tierras de uso común, caso en el cual, se entenderá que son en partes iguales, debiendo ejercerlos conforme a un convenio entre ellos, o en su defecto por lo que determine el reglamento interno del ejido o de acuerdo con el Código Civil Federal (62).<sup>12</sup>

Llevada a cabo la delimitación y asignación de las tierras, conforme a las instrucciones de la asamblea, el RAN, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes o ambos, a favor los ejidatarios, certificados que deberán inscribirse en el propio registro.

---

<sup>12</sup> 938 y siguientes.

## VII. CONTRATOS QUE PUEDEN CELEBRAR EL EJIDO, LA COMUNIDAD Y LOS EJIDATARIOS EN RELACIÓN CON LAS TIERRAS

El ejido o la comunidad pueden participar en sociedades mercantiles o civiles, previa opinión de la Procuraduría Agraria, en casos de manifiesta utilidad para ellos,<sup>13</sup> pagando su aportación con tierras de uso común, excepción que la propia ley hace a la regla general de que la propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable.

Por otra parte, para lograr la productividad de las tierras de uso común, estas pueden ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento, la duración de los contratos que impliquen el uso por terceros será de máximo treinta años prorrogables (45).

El ejido también tiene la posibilidad de dar en garantía, previa resolución de la asamblea, el usufructo de las tierras de uso común, siempre que sea a favor de instituciones de crédito o personas con las que tenga relaciones de asociación o comerciales (46).

---

<sup>13</sup> Artículos 75 y 100 LA.

El ejidatario, como titular de los derechos de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas<sup>14</sup> (76), puede ejercerlos en forma directa o concederlos a terceros mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier otro contrato.

El usufructo puede ser dado en garantía a instituciones de crédito o personas con las que tenga relaciones de asociación o comerciales, Por tratarse de derechos reales sobre inmuebles, la garantía además de tener que otorgarse ante notario, debe inscribirse en el Registro Agrario Nacional. En caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas, previa resolución del Tribunal Agrario, podrá ejecutarse la garantía lo que consistirá en el usufructo de la parcela, hasta por el plazo pactado, cumplido éste el usufructo volverá al ejidatario, ocurriendo lo mismo en el caso de las tierras de uso común, donde el usufructo lo recuperará el ejido.<sup>15</sup>

También tiene el derecho de aportar el usufructo como pago de aportación a sociedades civiles o mercantiles (79).

---

<sup>14</sup> El uso, en los términos del artículo 1049 del Código Civil Federal, da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque aumente. El usufructo conforme al artículo 980, es el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos, mismo que puede gozar por sí mismo el usufructuario o bien .un tercero en base a una enajenación o a un arrendamiento, el usufructuario también puede gravar su derecho, en la inteligencia de que estos contratos terminarán al concluir el usufructo (1002, Código Civil Federal).

<sup>15</sup> 46 LA. 2309 C. Civil.

Hasta aquí queda claro que el ejidatario tiene derechos: *a)* sobre tierra de uso común y *b)* sobre parcelas.

La cesión de los primeros sólo se menciona en el artículo 60, conforme al cual “La cesión de los derechos sobre las tierras de uso común por el ejidatario, a menos que también haya cedido sus derechos parcelarios, no implica que éste pierda su calidad como tal, sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio proporcional sobre las tierras correspondientes”, sin que la ley vuelva a tocar el tema, en tal razón considero que tal cesión deberá ajustarse en las disposiciones que regulen el acto jurídico más parecido, es decir las contenidas en el artículo 80 de la Ley.

Para la Ley Agraria y la jurisprudencia en esta materia, por enajenación se entiende el acto en virtud del cual el ejidatario trasmite sus derechos sobre una parcela a cambio de una contraprestación. La enajenación de los derechos parcelarios, queda sujeta a los requisitos previstos por el artículo 80, del que se desprende:

Primero: Que la enajenación sólo puede recaer sobre los derechos parcelarios.

Segundo: Requisitos personales.

Tercero: La forma del contrato.

Cuarto: La notificación del acto al Registro Agrario Nacional.

Quinto: Los titulares y su orden del derecho del tanto.

Sexto: Que enajenación es sinónimo de venta.

De estas normas conforme al artículo 80, son requisitos de validez: la forma, la notificación al RAN y el derecho de tanto.

## 1. REQUISITOS PERSONALES

Por lo que se refiere al enajenante: que éste sea ejidatario y titular de los derechos que enajenará, lo que se acredita con los certificados de derechos parcelarios en la inteligencia de que tales derechos deberán estar libres de gravamen (46) o en su caso, contar con la autorización del acreedor.

El adquirente sólo puede ser un ejidatario o un avecindado del mismo núcleo de población, por lo que deberá acreditarse tal carácter con cualesquiera de los documentos a que se refiere el artículo 16, si es ejidatario, si es avecindado con el acuerdo de la asamblea que le reconozca tal carácter (13).

Este requisito personal del adquirente debe cumplirse aún en tratándose de contrato de promesa de venta, pues aún cuando ésta se regula por el Código Civil Federal, de aplicación supletoria, debe interpretarse de manera armónica con el artículo 80 de la ley, según tesis del Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Novena Epoca Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Tomo: VI, agosto de 1997, Tesis: VI.2o.103 A, Página: 695, Materia: Administrativa.

## 2. FORMA

En cuanto a la forma, debe ser por escrito ante dos testigos, éste es un requisito de validez. El Segundo Tribunal Colegiado en Materia Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito sostiene que:

“En materia agraria las enajenaciones respecto de las parcelas ejidales no pueden realizarse válidamente de manera verbal, en razón de que el artículo 80 de la Ley Agraria establece categóricamente que para la validez de las cesiones o enajenaciones de que se trata, el consentimiento de las partes debe constar por escrito, ante dos testigos...”<sup>17</sup>

## 3. NOTIFICACIÓN

La notificación de la celebración del acto de la enajenación de los derechos parcelarios al Registro Agrario Nacional es un requisito de validez por que así lo establece el artículo 80 de la Ley Agraria, sin que la inscripción del contrato, tenga efectos constitutivos, lo anterior resulta de la jurisprudencia por contradicción de tesis número 8/2000 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de justicia, según la cual:

---

<sup>17</sup> Novena Epoca Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Tomo: XIII, enero de 2001, Tesis: VII. 1o.A.T.31 A, Página: 1691, Materia: Administrativa, Tesis aislada.

“El artículo 80 de la Ley Agraria establece que los derechos parcelarios son susceptibles de enajenarse y que, para la validez del convenio respectivo, es necesaria la forma escrita, la celebración ante dos testigos y la notificación al Registro Agrario Nacional; de manera que por disposición específica de la ley de la materia este último acto sí constituye un requisito de validez del convenio; sin embargo, ello no implica que la inscripción ante el registro mencionado, acto diferente al de notificación, tenga efectos constitutivos pues, en términos del diverso artículo 150 del mismo ordenamiento, los actos que debiendo ser inscritos no lo sean, no podrán producir perjuicios a terceros. Confirma lo anterior el que al realizar una enajenación de derechos parcelarios, en relación con el Registro Agrario Nacional, se llevan a cabo tres actos distintos, a saber, la notificación, que realizan las partes ante esa institución y que sí constituye un elemento de validez del convenio, la inscripción y la expedición de los nuevos certificados, que corresponde al organismo registral y que sólo producen efectos probatorios ante los terceros, sin que estos dos últimos actos puedan considerarse dentro de los elementos de validez del convenio, puesto que no los incluye el referido artículo 80 dentro de ellos.”

Se ha insistido en que la notificación para el ejercicio del derecho del tanto es un requisito de validez, por lo que si no se cumple la venta podrá ser declarada nula, en consecuencia la falta de cumplimiento de tal requisito da lugar a que los preteridos ejerciten la acción de nulidad, ya que así expresamente lo establece el artículo 80, sin

que sea aplicable la acción de retracto dado que ésta implica que la venta sea válida y obliga a la subrogación de quien la ejerce en el lugar del comprador, según lo establece la jurisprudencia por contradicción de tesis número 13/2002 de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

“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.”

## VIII. DOMINIO PLENO

Para que el ejidatario pueda adoptar el dominio pleno sobre su parcela, es necesario que la asamblea, en los términos de la fracción IX del artículo 23 así lo acuerde, además, que la mayor parte de las parcelas hayan sido delimitadas y asignadas (81).

Ni la autorización ni la adopción del dominio pleno, implican la modificación al régimen legal del ejido ni de sus demás tierras, coexisten dos tipos de propiedad, la social y la privada.

Contando con la autorización de la asamblea, el ejidatario, en el momento que le convenga, podrá solicitar al RAN, la cancelación de su parcela en tal registro y la emisión, del título de propiedad correspondiente, mismo que se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, quedado sujeto el inmueble a las reglas del derecho común (82).

Aún cuando la propiedad del ejidatario se rige por el derecho común, en caso de la primera enajenación, debe cumplirse con lo dispuesto en el artículo 84 de Ley Agraria, el cual establece el derecho del tanto, que deberá ejercerse dentro de los treinta días siguientes a la notificación, en favor de:

A. Los familiares del enajenante, quienes de acuerdo con la tesis del Primer Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito, son el cónyuge y los hijos;

B. Los que hayan trabajado las tierras por más de un año (aparcerero, medianero, asociado);

C. Los ejidatarios del núcleo de población donde se encuentra el inmueble;

D. Los avecindados, y;

E. El núcleo de población ejidal

La notificación personal a los titulares del derecho del tanto, se cumple mediante la notificación que haga el enajenante al Comisariado Ejidal, ante dos testigos o ante fedatario, a fin de que éste publique en los lugares más visibles del ejido la relación de bienes y derechos materia de la enajenación. La falta de notificación producirá la nulidad de la enajenación (84).

Por otra parte, también tienen derecho de preferencia para adquirir los Estados y Municipios, cuando la parcela materia de la enajenación se encuentre en las áreas declaradas como reserva para el crecimiento de los centros de población.<sup>18</sup> Razón por la que deberá notificárseles directamente para el ejercicio del derecho, ya que la notificación hecha al Comisariado Ejidal no surte efectos mas que para los miembros del núcleo de población.

En caso de que dos titulares de derecho del tan-

---

<sup>18</sup> Artículos 89 LA. Y 47 Ley General de Asentamientos Humanos.

to lo ejerzan en las mismas condiciones, será necesario llevar a cabo un sorteo ante fedatario (85).

En cuanto a la forma que debe cumplir el contrato por el que se enajene la parcela, resulta altamente cuestionable la posición que adopta el Primer Tribunal Colegiado del Décimo Circuito ya que, según la tesis:

DERECHOS PARCELARIOS VENTA DE. A PERSONAS AJENAS AL NÚCLEO EJIDAL.—...La facultad que el artículo 84 de la nueva Ley Agraria otorga a los ejidatarios para vender sus derechos parcelarios a personas ajenas al núcleo de población, respecto de aquellas parcelas sobre las que ya se tiene el dominio pleno, no es irrestricta ni arbitraria sino que deben cumplirse los requisitos que dicho dispositivo señala así como los diversos consignados en el artículo 80 del mismo ordenamiento legal; de tal manera que el contrato que contenga aquella operación, debe consignar la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos; y demostrar que se notificó oportunamente lo pactado al Registro Agrario Nacional, para que éste expida los nuevos certificados y a su vez el Comisariado Ejidal haga la inscripción en el libro correspondiente...<sup>19</sup>

Las objeciones surgen en razón de que: una vez que se tiene la autorización de la Asamblea para que los ejidatarios adopten el dominio pleno, éstos podrán solicitar al RAN, la cancelación del registro de la parcela y la expedición del título co-

---

<sup>19</sup> Novena Época Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*, Tomo: XI, abril de 2000, Tesis: VI.A.63 A, Página: 944, Materia: Administrativa, Tesis aislada.

rrespondiente, el cual debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la ubicación del inmueble, quedando sujeto, por ende, al derecho común, según lo establece el artículo 82, en tal virtud, la forma de enajenación, dependiendo del valor del inmueble debe ser el que establezca el Código Civil del lugar, normalmente será en escritura pública.

La primera enajenación tanto de la parcela o derechos comuneros sobre los que se adoptó el dominio pleno, no generará impuestos o derechos federales para el ejidatario o comunero, en los términos de lo dispuesto por los artículos 86 y 107 de la Ley Agraria y 109 fracción XXV de la Ley del Impuesto sobre la renta. El precio de venta deberá ser cuando menos el de referencia que marque el avalúo elaborado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales<sup>20</sup> o cualquier institución de crédito (86).

En el caso de que el ejidatario done la parcela o ésta se transmita por causa de muerte, el donatario o el heredero, al enajenarla deberá seguir las reglas previstas en el artículo 200 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

---

<sup>20</sup> Artículo 86 LA.

## IX. SOCIEDADES PROPIETARIAS DE TIERRAS AGRÍCOLAS, GANADERAS O FORESTALES

Las sociedades mercantiles y civiles que sean propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, quedan sujetas a las disposiciones de la ley de su fuente, Ley General de Sociedades Mercantiles o Códigos Civiles, así como a la Ley Agraria y a la Ley de Inversión Extranjera.

Estas sociedades deben considerarse como sociedades de fin específicos, en tanto que es la ley, en este caso la agraria, la que establece disposiciones relativas al objeto social, la vigilancia de la sociedad, tenencia de acciones o partes sociales, respecto de series de acciones así como derechos especiales en caso de liquidación, dependiendo del origen de la tierra, si es de uso común o si es de dominio pleno.

La constitución de la persona moral, a la que se aportaren tierras de uso común o de dominio pleno, agrícolas, ganaderas o forestales, es indiscutible que deberá hacerse ante notario, en razón de que aún en el supuesto de que se trate de una sociedad mercantil, el corredor, por disposición de la ley que lo rige no puede intervenir en materia de inmuebles y es obvio que no puede dar fe de la constitución de una sociedad civil.

## 1. APORTACIÓN DE TIERRAS DE USO COMÚN

Para poder llevar a cabo la aportación de tierras, es necesario:

### I. Opinión de la Procuraduría Agraria.

Para llevar a cabo la aportación, como requisito previo a la asamblea, ya que ésta debe tomar en cuenta la opinión de la Procuraduría Agraria, debe someterse a ésta el proyecto de desarrollo o en otros términos, el negocio a realizar así como el de la escritura social, que debe entenderse como los estatutos sociales.

La Procuraduría, dentro de los treinta días hábiles siguientes, opinará sobre la certeza de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se proponga.

En el proyecto de escritura constitutiva, sometido a la Procuraduría, deberá quedar asentado:

1. Que el objeto social es el determinado por la fracción primera del artículo 126, es decir, "...la transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto".

2. Que en caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal o los ejidatarios, de acuerdo con su participación en el capital social, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierras en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según

corresponda, tendrán derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

3. Que en caso de que participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, según corresponda, independientemente de que haya designado a otros funcionarios de la sociedad, tendrán el derecho irrenunciable de designar a un comisario quien cumplirá dos funciones: la primera, informar directamente a la Asamblea del ejido, la segunda, cumplir con la funciones que le establece la Ley General de Sociedades Mercantiles. En caso de que no lo hagan la designación corresponderá a la Procuraduría.

## II. La Asamblea.

La Asamblea, tomando en cuenta la opinión de la Procuraduría, delimitará, dentro de las tierras de uso común, la superficie que se será materia de la aportación.

En todo caso esa asamblea deberá seguir las reglas y formalidades que se establecen para las que tratan los temas relativos a las tierras del ejido, como son entre otras las de: convocatoria, quórum, participación de la Procuraduría y de un fedatario, acta de la asamblea y que ésta pase ante la fe de fedatario.

Acordada la aportación, la Asamblea deberá definir, si las acciones o partes sociales se emitirán a favor del ejido, la comunidad o de los ejidatarios o comuneros, en este caso, el número de acciones o partes sociales estará determinado por los derechos que les correspondan en las tierras de uso común aportadas.

Para determinar el valor mínimo de las tierras aportadas, debe tomarse como referencia el que se fije en el avalúo elaborado por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales<sup>21</sup> o una institución de crédito.

Al hacerse la aportación, de las tierras de uso común, ésta es en propiedad, por lo que entran al patrimonio de una persona moral distinta al ejido, por ende, quedan fuera del régimen agrario y pasan al régimen del derecho común, no obstante quien sea el socio, según el acuerdo tomado por la asamblea tendrá, por una parte derecho de preferencia para adquirirlas en caso de enajenación y por la otra, en caso de liquidación de la sociedad, a recibir en pago tierras de las que aportaron.

En la sociedad podrán participar sólo ejidatarios o también personas ajenas al ejido, si se da el segundo supuesto, el ejido, o los ejidatarios, la comunidad o los comuneros, según corresponda, serán titulares de acciones serie "T".

## 2. APORTACIÓN DE TIERRAS DE DOMINIO PLENO

Una vez que se ha adoptado el dominio pleno de la parcela, el ejidatario es libre para aportar sus tierras a cualquier tipo de sociedad, aportación que es una enajenación, por lo que deberá respetar el derecho del tanto a que se refiere el artículo 84.

---

<sup>21</sup> Antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

El ejidatario tendrá derecho a que su aportación se refleje en acciones o partes sociales serie "T", si es que las tierras que aporta son agrícolas, forestales o ganaderas, a fin de que en caso de liquidación de la sociedad se le pague el haber social que le corresponda con tierra, en consecuencia no goza de ningún otro derecho especial, salvo los que le correspondan como cualquier socio o accionista conforme a la ley fuente de la sociedad (127).

### 3. REQUISITOS QUE DEBE CUMPLIR LA SOCIEDAD PROPIETARIA DE TIERRAS

Como sociedades de fines específicos sus estatutos deberán incluir lo siguiente (126):

A) El máximo de tierra agrícola, forestal o ganadera que pueda tener en propiedad no puede exceder del equivalente a veinticinco veces la pequeña propiedad individual, en consecuencia debe tener como socios a tantas personas físicas o morales como veces rebase los límites de la pequeña propiedad individual.

B) El objeto social quedará limitado a la transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto.

C) El capital social, representado en acciones o partes sociales, cuando menos deberá considerar una serie "T", equivalente al valor de las tierras agrícolas ganaderas o forestales o el monto

de capital aportado para la adquisición de las mismas.

Dentro del mismo esquema de sociedad de fines específicos, se establecen limitaciones en la tenencia de acciones o partes sociales, ya que la persona física no puede detentar directamente o a través de una sociedad más acciones o partes sociales de la serie "T", que la equivalente a la pequeña propiedad individual, para este efecto, se tomarán en cuenta todas las acciones y partes sociales serie "T" que tenga de cualquier emisora.

Cuando el accionista es una persona moral, no podrá tener más partes sociales o acciones serie "T", de una o varias emisoras que las que equivalgan a veinticinco veces la superficie de la pequeña propiedad.

Considero que a la sociedad accionista o socia de la que es propietaria de tierras no le es aplicable la obligación de tener como socios a tantos individuos como veces se rebase el límite de la pequeña propiedad individual.

En el caso de que una sociedad o un individuo rebasen el límite señalado, la Secretaría de la Reforma Agraria ordenará la venta de las acciones o partes sociales serie "T" que se posean en exceso, declarándose nulo todo acto de simulación sobre la tenencia de partes sociales o acciones (133).

Al detectarse el exceso de tierra, la Procuraduría Agraria ordenará su fraccionamiento y venta, lo que se deberá hacer en el plazo de un año, en caso contrario ella llevará a cabo el fraccionamiento y venta (132).

En las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, podrá participar la inversión extranjera hasta el 49% de las acciones o partes sociales de la serie “T”.

Conforme a los artículos 7o de la Ley de Inversión Extranjera y 20 de su Reglamento, el límite de 49% se aplica sólo al capital destinado para la adquisición de tierras o el que haya sido pagado con tierras.

## X. CONSTITUCIÓN DE NUEVOS EJIDOS

El ejido es una persona moral, que puede constituirse por acto de voluntad de los futuros ejidatarios. Ya se trate de personas propietarias en lo individual de tierras o por la transformación de una comunidad en ejido.

### 1. REQUISITOS PREVIOS A LA CONSTITUCIÓN DEL EJIDO

I. Cuando las tierras a aportar son de propiedad privada.

A) En la constitución del nuevo ejido deberán participar cuando menos veinte “individuos” (90) término que debe entenderse como “persona física”, en razón de que una vez constituido, sus integrantes serán ejidatarios y esta calidad sólo pueden tenerla las personas físicas.

B) Los futuros ejidatarios, necesariamente deben ser dueños de tierras, independientemente del origen de éstas, además deberán tener la posibilidad de realizar el acto de domino que implica la aportación al futuro ejido toda vez que, en el caso de sociedad conyugal, a diferencia de la aportación a una sociedad, por ejemplo, se recibiría a cambio acciones, que pasaría a la sociedad conyugal, pero en la formación del ejido, los derechos

y calidad de ejidatario correspondería sólo a uno de los cónyuges, a menos, claro esta, que ambos hicieran la aportación y fueran ejidatarios.

C) Los interesados deberán contar con un proyecto de reglamento interno que contenga las bases generales para la organización económica y social del ejido, las reglas para admitir nuevos ejidatarios; para el aprovechamiento de las tierras de uso común y las demás que establece la ley y las que considere convenientes la asamblea.

Reunidos los requisitos antes indicados, los interesados deberán acudir ante notario para otorgar la escritura constitutiva del ejido.

El notario, como en cualquier otro caso, deberá analizar cada uno de los títulos con los que se acredite la propiedad, así como obtener los certificados de libertad de gravámenes, ya que las aportaciones para la constitución del ejido hechas en fraude de acreedores son nulas, de acuerdo a lo que establece el último párrafo del artículo 90.

Corresponderá también al notario verificar que el Reglamento Interior del Ejido contemple las disposiciones que establece el artículo 10 de la ley.

## 2. NACIMIENTO DEL NUEVO EJIDO

El nuevo ejido y su personalidad jurídica nacen hasta el momento en que se inscribe el testimonio en el RAN (91 Ley, 52 e), RRAN).