



Universidad Autónoma de Querétaro  
Facultad de Derecho  
Especialidad en Derecho Notarial

**“En relación a la nulidad que se demanda en un contrato donde se enajena por primera vez una parcela, ¿qué autoridad tiene competencia para resolver?”**

Opción de titulación  
**Trabajo escrito**

Que como parte de los requisitos para obtener el Diploma de Especialista en Derecho Notarial

**Presenta:**

Juan Antonio Arana Osornio

Dirigido por:

Mtro. Agustín Martínez Anaya

Mtro. Agustín Martínez Anaya  
Presidente

Mtro. Gerardo Alan Díaz Nieto  
Secretario

Mtra. Itza Livier García Sedano  
Vocal

Mtro. Álvaro Morales Avilés  
Suplente

Mtro. Federico José Rodríguez Peñaguirre  
Suplente

Mtro. Ricardo Ugalde Ramírez  
Director de la Facultad

  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Firma

  
Firma

Dra. En C. Ma. Guadalupe Flavia Loarca  
Piña  
Directora de Investigación y Posgrado

Centro Universitario  
Querétaro, Qro.  
ABRIL 2019

## **Resumen.**

Este trabajo tiene como principal objetivo analizar y estudiar la competencia que tiene un juez civil para conocer de una nulidad de compraventa respecto de una primera venta de parcela. El caso en particular trata de una resolución en la que el Tribunal de Alzada se declaró incompetente para conocer del asunto en razón a la materia. Se trata de refutar dicha resolución, en razón a que al momento de celebrarse la operación, el inmueble ya se había desincorporado del régimen ejidal y pertenece al derecho común, por ello el Juez Civil es competente para conocer y resolver en los términos que rige la Ley Agraria para la primera enajenación de parcela.

**Palabras clave:** Competencia, Juez, Materia.

## **Summary.**

The main objective of this work is to analyze and study the competence of a civil judge to know the nullity of a sale with respect to the disposition of the first plot of land.

This case in particular, is about a resolution in which the Alzada´s Court declared itself incompetent to know about the matter due to the matter. This work try to refute such resolution because in the very first moment in which the operation was celebrated the property was no longer incorporated to the ejidal regime and belongs to the common law and that is why the Civil Judge is competent to know and resolve as the Agrarian law dictaminases the alienation of the first plot of land.

**Key words:** Competence, Judge, Matter.

## **Dedicatoria.**

A mis abuelos por todo el cariño.

A mis padres por ser un gran ejemplo.

A Diana por ser la fuerza en todo momento.

## **Agradecimientos.**

Gracias a la Facultad de Derecho y al Programa Titúlate por el apoyo  
brindado.

Gracias Diana por creer en mí, por tu apoyo y fortaleza.

## Contenido

Resumen.....	iii
Summary.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimientos.....	vi
Introducción.....	8
CAPÍTULO PRIMERO.....	10
COMPETENCIA POR MATERIA.....	10
1.1 Evolución histórica de la figura de la competencia.....	14
1.2 Jurisprudencias que han definido el concepto.....	16
CAPÍTULO SEGUNDO.....	21
TOCA CIVIL.....	21
2.1. Problemas normativos.....	21
2.2. Las razones del Tribunal de Alzada.....	27
CAPITULO TERCERO.....	31
COMPETENCIA DEL JUEZ CIVIL PARA CONOCER DE LA NULIDAD POR CAUSAS SEÑALADAS EN LA LEY AGRARIA.....	31
3.1 La competencia de los jueces civiles en asuntos relativos a la propiedad que ha salido del régimen ejidal.....	32
3.2. Propuestas aplicables a la competencia.....	34
CAPITULO IV.....	40
Conclusiones.....	40
Bibliografía.....	41
Anexo:.....	43

## **Introducción.**

El objetivo general de este trabajo es analizar los aspectos normativos, argumentativos y jurídicos de una resolución emitida por la Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del estado de Querétaro, en un asunto referente a la competencia entre el Juez de Primera Instancia Civil y el Tribunal Agrario.

Dentro del expediente de origen la actora reclamó la nulidad absoluta del contrato de compraventa que se formalizó ante notario en escritura pública, siendo el objeto del mismo una parcela ya incorporada al régimen de propiedad plena. Nulidad basada en que las notificaciones que se deben hacer al ejido y a los familiares del enajenante, no fueron realizadas conforme a lo señalado por la Ley Agraria.

La importancia de este tema radica en la trascendencia que tiene el asunto, para los casos similares de primera venta de una parcela ejidal que ha dejado de ser ejido para formar parte de la propiedad privada, en los que se deben cumplir con ciertos requisitos, como es la notificación para que se ejerza el derecho del tanto, y a pesar de ser un contrato regulado por a materia civil, está ligado a una Ley Agraria solo para el primer acto de compraventa.

La falta de notificación a quienes tienen el derecho del tanto genera la nulidad de la compraventa, pues incumple con este requisito que le impone la legislación agraria. La cuestión radica en que se determine el órgano competente para conocer de esta nulidad, entre un Juez Civil y un Tribunal Agrario.

En primer término, se realizará el análisis teórico de la figura jurídica denominada competencia, así como un estudio de diversos artículos de las normas jurídicas aplicables que regulan esta figura, de igual forma se abordarán tesis y jurisprudencia emitidas por las Autoridades Federales.

Finalmente, se desarrolla el tema de la correcta o incorrecta interpretación y aplicación de la norma jurídica al caso que resolvió la segunda instancia, argumentado los problemas que se deben corregir en la misma, a fin de garantizar el derecho de seguridad jurídica para las partes.

## CAPÍTULO PRIMERO.

### COMPETENCIA POR MATERIA.

La resolución que es objeto del presente trabajo es derivada de la toca civil 825/2018, que en resumen se trata de lo siguiente: La demanda se inició ejercitando la acción de nulidad absoluta de un contrato de compra-venta respecto de un predio que dejó de ser ejido para pasar a domino pleno, sin embargo, no se cumplió lo prescrito por la Ley Agraria aplicable para la primera venta. El asunto fue radicado en el Juzgado Segundo de Primera Instancia Civil bajo el número de expediente 114/2016, en el cual se demandó la nulidad absoluta de dicho contrato, así como daños y perjuicios generados en contra de la parte demandada.

El asunto en el que compareció el señor José Nen contra de Iván N, la Sucesión a bienes de José Z, al Licenciado Ricardo N, Notario Público de esta ciudad y al Registro Público de Comercio. El documento base de la acción que se presentó fue una escritura pública número 0000000 de fecha 16 de enero de 2004, en la que se formalizó un contrato de compraventa respecto de la parcela número 0000 ubicada en el ejido Jurica, Municipio de Querétaro, Estado de Querétaro, dentro del cual se indica en una de sus cláusulas *“(…) que harán del conocimiento de quienes tienen derecho del tanto y de preferencia del contrato celebrado en términos del artículo 84 de la ley que rige en la materia, sin que tales notificaciones se hayan realizado (…)”*.

Derivado de la cláusula citada que contempla el derecho del tanto, el demandado hizo valer lo señalado en el artículo 80 de la Ley Agraria y que a la letra dice:

*“Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.*

*Para la validez de la enajenación se requiere:*

*a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;*

*b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional. En caso de que se desconozca el domicilio o ubicación de las personas que gozan del derecho del tanto, se procederá en términos de lo dispuesto por el párrafo tercero del artículo 84 de esta Ley.*

*c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.”<sup>1</sup>*

Como se advierte existen una serie de requisitos y formalidades que se deben cumplir en apego a la ley, lo cual genera una obligación por parte del demandado para que el acto jurídico que celebró sea válido. Situación que de acuerdo a la narración del hecho no sucedió. En el mismo sentido el artículo 84 de dicha Ley señala:

*“En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la*

---

<sup>1</sup>Ley Agraria, publicada en el Diario Oficial de la Federación.

*notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera 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. (...).<sup>2</sup>*

Cabe señalar que posterior a la transmisión de la propiedad, se llevaron a cabo debidamente las notificaciones respectivas y el Juez Civil determinó que el requisito estaba cubierto y resolvió de la siguiente manera:

*“(...) PRIMERO: La actora JOSÉ N, no acreditó la acción de nulidad de escritura, mientras que los demandados IVÁN N y LICENCIADO RICARDO N NOTARIO PÚBLICO... DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, acreditaron su excepción de cosa juzgada refleja; en tanto que los codemandados SUCESIÓN INTESTAMENTARIA (sic) A BIENES DE JOSÉ Z y DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, fueron contumaces a la presente causa, en consecuencia:*

*SEGUNDO: Se absuelve a los demandados IVÁN N, SUCESIÓN INTESTAMENTARIA (sic) A BIENES DE JOSÉ Z, LICENCIADO RICARDO N NOTARIO PÚBLICO... DE ESTE PARTIDO JUDICIAL y DIRECTOR DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y COMERCIO DE ESTE PARTIDO JUDICIAL, de todas y cada una de las prestaciones que JOSÉ N, les reclamó en esta instancia. (...).”*

Además de absolver a los demandados de todas y cada una de las prestaciones, se condenó a la parte actora al pago de gastos y costas.

En razón a lo anterior, el actor José N, interpuso un recurso de apelación expresando como agravios los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad de los derechos humanos, entre otros y por la parte

---

<sup>2</sup>Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación

contraria en adhesión a la apelación, señaló que la prescripción adquisitiva tiene cómo efecto sanear cualquier vicio de la operación de compraventa, por lo que al transcurrir el tiempo señalado por la ley para prescribir, los vicios que pudiesen tener el contrato quedan saneados.

El 4 de julio de 2018, la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Querétaro, revocó la sentencia de primera instancia quedando en los siguientes términos:

*“PRIMERO. El suscrito soy incompetente por materia para conocer y resolver del presente asunto, por lo que resulta improcedente entrar al estudio y resolución de la acción ejercitada.*

*SEGUNDO. Se dejan a salvo los derechos de las partes para que los ejerciten en la vía y forma que corresponda ante el Tribunal competente.*

*TERCERO. No se hace especial condena en el pago de gastos y costas, debiendo cada parte sufragar las propias acorde al primer párrafo del artículo 136 del Código de Procedimientos Civiles, ya que al actualizarse la incompetencia por materia, no se analizó la acción ejercitada y por ende, no hubo parte perdedora ni ganadora.”*

Dentro de esta resolución el problema principal es que se determine qué órgano es el competente en razón de la competencia por materia, el Juez Civil o el Tribunal Agrario, pues como se advierte de la misma sentencia, se declaró incompetente por que señala que las tierras que dejaron de ser ejidales siguen manteniendo limitantes legales tendentes a la protección de los sujetos agrarios, pues la norma agraria no desvincula de manera absoluta a la parcela que ha salido del régimen ejidal, mientras no se celebre la primera enajenación conforme al artículo 84 de la Ley Agraria, con el objeto de evitar abusos en contra de sujetos

agrarios. Argumento que se considera incorrecto por las consideraciones que a lo largo de este trabajo se desarrollan.

### **1.1 Evolución histórica de la figura de la competencia.**

La función jurisdiccional consiste en la impartición de justicia, en la aplicación de la ley al caso en particular para la resolución de una controversia. Esta función se desarrolla tanto por los órganos judiciales (el Poder Judicial Federal o Estatal, en el caso del Distrito Federal, en el Tribunal Superior de Justicia) y a través de órganos que dependen del poder ejecutivo, como son los Tribunales Administrativos, las Juntas de Conciliación y Arbitraje y el Tribunal Agrario

El Artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dice: *“Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunal que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial”*.<sup>3</sup>

Del precepto antes citado se desprende el derecho que tiene el individuo para que se le administre justicia, y que a la vez el órgano encargado de esta tarea deberá ser competente, por tanto, los tribunales o jueces deberán impartirla en los términos que fijen las leyes, según lo que determine ésta y en ella se señala su competencia.

La competencia es un presupuesto procesal que debe estudiarse de oficio, representa un requisito para que el juez pueda continuar en el conocimiento del procedimiento y finalmente dicte una resolución, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto por un juez competente, pues de no serlo, estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas.

---

<sup>3</sup>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Manresa dice que la competencia es “*la facultad de conocer de determinados negocios*”.<sup>4</sup> Por ende, el juzgador debe estudiar de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales “*nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento*”<sup>5</sup> y por ello, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, el juzgador debe asegurarse siempre de que es competente para conocer el asunto que se le propone en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la competencia, aun cuando las partes no la hubieran impugnado, pues resulta un asunto de orden público.

Para ello, debemos tener en cuenta que el A quo al analizar presupuestos procesales, debe determinar de oficio la competencia, para que se encuentre en posibilidades de dictar una sentencia, la cual en el caso que nos ocupa, al ser impugnada ante el superior jerárquico resultó que, de no tener competencia desde la primera instancia, tampoco será competente la segunda instancia. Al ser un presupuesto procesal y al no verse colmado, la sala del Tribunal Superior de Justicia se declaró incompetente para entrar al estudio del fondo del asunto. Lo anterior se fundamentó de la siguiente forma:

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 27<sup>6</sup>, fracción XIX eleva a rango constitucional la impartición y administración de justicia a la clase campesina y establece la competencia originaria de los Tribunales Agrarios. Se cumple así, con la finalidad del Constituyente de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y la pequeña propiedad, así como para resolver, en general, los asuntos de naturaleza

---

<sup>4</sup> PALLARES, Eduardo, *Diccionario del Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa.

<sup>5</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

<sup>6</sup> Ídem.

agraria, en los que se impliquen derechos de los sujetos o entidades pertenecientes a esa clase, como son los ejidos. De lo anterior se desprende que se regula la competencia por razón de materia, pues se ha creado un Tribunal especial para conocer y resolver de todo asunto relativo a la materia agraria, que regula todos los actos que tienen relación con el ejido. Así la competencia por materia deriva de la atribución a órganos que tienen la misma competencia territorial, (como ocurre en nuestro caso) pero que son regulados por legislaciones distintas.

Para Eduardo Pallares, describe la competencia por materia de la siguientes forma: *“Es el criterio que se instaura en virtud a la naturaleza jurídica del conflicto objeto del litigio”* o *“por razón de la naturaleza de la causa, o sea de las cuestiones jurídicas que constituyen la materia litigiosa del proceso”* o *“es la que se atribuye según las diversas ramas del derecho sustantivo; o bien es la naturaleza jurídica del asunto litigioso.”*<sup>7</sup> De las anteriores definiciones se puede distinguir que la competencia atiende a varias razones, como son las cuestiones jurídicas que se van a litigar, o bien a las ramas del derecho sustantivo. Por ello el órgano que conozca de un asunto deberá analizar si tiene competencia por territorio, cuantía, materia, especialización, etc. Con la finalidad de que se le brinde seguridad jurídica y legalidad al proceso.

## **1.2 Jurisprudencias que han definido el concepto.**

Son varias las jurisprudencias que abordan el tema de la competencia, en las cuales se han resuelto conflictos entre órganos que se consideran competentes o incompetentes. A continuación se citan algunas de las que se consideran son más relevantes para el tema que se aborda.

---

<sup>7</sup> PALLARES, Eduardo, *Diccionario del Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa página.

Jurisprudencia por contradicción de tesis 1a./J. 6/2012 (10a.), sustentada por la Primera Sala, de la décima época, con número de registro 2000517, visible en la página 334, del Libro VII, abril de 2012, Tomo 1, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto dispone:

*“COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA. EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO PUEDE EXAMINARLA DE OFICIO EN EL PRIMER PROVEÍDO QUE EMITA RESPECTO DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA, O BIEN, DURANTE EL PROCEDIMIENTO, E INCLUSO, AL DICTAR LA SENTENCIA CORRESPONDIENTE (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE CHIHUAHUA Y CHIAPAS).*

*De la interpretación de los artículos 40 y 150 a 152 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chihuahua, así como de los numerales 151, 153 y 165 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Chiapas, se advierte que la competencia por razón de la materia es improrrogable y, por consiguiente, no puede inferirse sumisión tácita o expresa por las partes; de ahí que es válido que su análisis se verifique de oficio por los órganos jurisdiccionales respectivos, ya sea en el primer proveído que pronuncien sobre la admisión de la demanda, o bien, durante el procedimiento, e incluso, al dictar la sentencia correspondiente, en virtud de constituir un presupuesto procesal para dictar una resolución válida.”*

Por otra parte, en términos del numeral 217 de la Ley de Amparo es de observancia obligatoria para el Tribunal de Alzada, tiene también aplicación al asunto que nos ocupa como criterio orientador el sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Sexto Circuito, VI.2o.C.273 C, de la novena época, con número de registro 185806, visible en la página 1344, del Tomo XVI, octubre de 2002, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, cuyo rubro y texto señalan:

*“COMPETENCIA. ES VÁLIDO EXAMINAR TAL CUESTIÓN EN SENTENCIA AUN CUANDO EXISTA PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL PARTICULAR EN EL AUTO DE ADMISIÓN DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).*

*Si bien el artículo 238 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla establece que el Juez, en el auto que provea la demanda, estudiará previamente su competencia, ello no significa que exista impedimento para examinar tal cuestión en el momento de dictar sentencia, dado que la misma constituye un presupuesto procesal sin el cual no puede iniciarse, tramitarse ni resolverse con eficacia jurídica un procedimiento; de ahí que la competencia debe examinarse aun de oficio en cualquier momento del juicio. En este orden de ideas, el auto de inicio no es obstáculo para que el juzgador examine en la sentencia nuevamente tal presupuesto del procedimiento, pues aquel proveído no es definitivo, máxime si éste no ha sido impugnado y resuelto de modo específico durante el juicio.”*

En esa tesitura el juzgador debe estudiar los presupuestos procesales como son la procedencia de la vía, la personalidad de las partes, y la competencia del juez, para que una vez declarados procedentes, proceda al estudio del asunto en concreto y se encuentre en posibilidades de dictar una sentencia.

En este caso, las partes en ningún momento señalaron que el juez resultaba incompetente por la materia, por lo que el juez de origen realizó un estudio en relación a los presupuestos procesales oficiosamente, resultando todos ellos procedentes, así el Tribunal de Alzada señaló que no fue correcto el estudio de la competencia por parte del juez de primera instancia, por lo que declaró que se debería revocar la resolución, haciendo la declaratoria de incompetencia y dejando a salvo los derechos de las partes para que se hagan valer en la vía y forma correcta.

A recordar que dicho estudio es de oficio y trascendental por lo que debe analizarlo previo a dictarse sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa, ya que de decidir la controversia presentada haciendo caso omiso a la declaración de su competencia para hacerlo, sin lugar a dudas estaría vulnerado las garantías de seguridad jurídica y de legalidad previstas en nuestra Carta Magna.

Otro criterio importante titulado; *COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES*<sup>8</sup>. En el sistema jurídico mexicano, por regla general, la competencia de los órganos jurisdiccionales por razón de la materia se distribuye entre diversos tribunales, a los que se les asigna una especialización, lo que da origen a la existencia de tribunales agrarios, civiles, fiscales, penales, del trabajo, etcétera y que a cada uno de ellos les corresponda conocer de los asuntos relacionados con su especialidad. Si tal situación da lugar a un conflicto de competencia, éste debe resolverse atendiendo exclusivamente a la naturaleza de la acción, lo cual, regularmente, se puede determinar mediante el análisis cuidadoso de las prestaciones reclamadas, de los hechos narrados, de las pruebas aportadas y de los preceptos legales en que se apoye la demanda, cuando se cuenta con este último dato, pues es obvio que el actor no está obligado a mencionarlo. Pero, en todo caso, se debe prescindir del estudio de la relación jurídica sustancial que vincule al actor y al demandado, pues ese análisis constituye una cuestión relativa al fondo del asunto, que corresponde decidir exclusivamente al órgano jurisdiccional y no al tribunal de competencia, porque si éste lo hiciera, estaría prejuzgando y haciendo uso de una facultad que la ley no le confiere, dado que su decisión vincularía a los órganos jurisdiccionales en conflicto. Este modo de resolver el conflicto competencial trae como consecuencia que el tribunal

---

<sup>8</sup> Época: Novena Época, Registro: 195007, Tipo de Tesis: Jurisprudencia, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo VIII, Diciembre de 1998, Instancia: Pleno, Materia(s): Común, Tesis: P./J. 83/98 , Página: 28.

competente conserve expedita su jurisdicción, para resolver lo que en derecho proceda.

De lo anterior observamos que la conducta del Tribunal de Alzada fue apegada a este criterio, pues como ya lo mencionamos, una vez determinada que el Juez de primera instancia no era competente, se abstiene de entrar al estudio del fondo del asunto, que es la nulidad del contrato de compraventa por contener una causa de nulidad, como fue la falta de notificación del derecho del tanto. Dejando a salvo el derecho de las partes para que se ejercite en la vía correcta y ante un juez competente.

## CAPÍTULO SEGUNDO.

### TOCA CIVIL.

#### 2.1. Problemas normativos.

Una vez analizada la resolución emitida por el Tribunal de Alzada y considerando que normativamente se sustenta en los artículos 84 artículo que señala que:

*“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 avocindados 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”<sup>9</sup>*

Y 163 de la Ley Agraria *“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>10</sup>*, como se indica de los artículos mencionados, señalan que serán juicios agrarios los que tienen por objeto sustanciar, dirimir y resolver controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones contenidas en esa ley, y del artículo 84 se desprende que, la parte demanda reclamó que no fue debidamente notificado y en consecuencia se declare nulo el contrato.

En el presente asunto se encuentra un conflicto normativo, entre las disposiciones de la misma Ley Agraria y el Código de Procedimientos Civiles del

---

<sup>9</sup>Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación.

<sup>10</sup> Ídem.

Estado de Querétaro, pues tenemos en primer lugar el acto jurídico bajo el cual el ejidatario y la asamblea realizan el trámite para desafectar las tierras y pasarlas al régimen de dominio pleno, ante esta situación las tierras salen de la materia agraria, pues es precisamente ese acto jurídico el que genera que se cancele su registro del Registro Agrario, inscribiéndose en el registro de la propiedad, lo cual genera un cambio de régimen, lo que trae como resultado que la Ley Agraria deje de tener aplicación sobre esa propiedad, y que ahora se encuentre regulada por la Legislación Civil.

De esta forma el artículo 82 de la Ley Agraria, dice:

*“Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad. A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.”<sup>11</sup>*

En caso concreto, una vez que se cancela la inscripción en el registro agrario, queda sin afectación, quedando bajo la tutela de la Ley Civil, la cual regula la propiedad, surtiendo un primer efecto que es la inscripción en el registro de la propiedad. Por lo que al ser regulada por el derecho común, el propietario debería tener igual derecho de propiedad como cualquier otro propietario, ya que el bien sobre el que ejerce este derecho real, ha salido del régimen ejidal.

Revisando de igual forma, el artículo 43 de la Ley Agraria, que dice *“Son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley*

---

<sup>11</sup> Ídem.

*las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.*<sup>12</sup>

Por ello no cabe la menor duda que a partir de la cancelación de la inscripción el Registro Agrario, se volvió una tierra sujeta al Derecho Civil y ya no al Agrario, toda vez que salieron del Régimen Ejidal y por tanto ya no estaban sujetas a la competencia del Tribunal Agrario.

El mismo Tribunal de Alzada señala que las tierras que han dejado de ser ejidales siguen manteniendo limitantes legales tendientes a la protección de los sujetos agrarios, y cita el artículo 27 Constitucional<sup>13</sup>, *“La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada”*, mismo que habla de las facultades de la Nación en relación con el tema de la propiedad de los recursos naturales, en su párrafo primero nos dice que tanto la tierra como las aguas que comprenden el territorio nacional son propiedad de la nación en un principio y que es el Estado quien tiene la facultad de transmitir el dominio a particulares, de esta forma nace la propiedad privada.

La nación tendrá el derecho de distribuir la tierra como mejor convenga al interés público, que será capaz de conservar los medios para el desarrollo equilibrado del país, el mejoramiento de vida de la población; como también podrá ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones para el uso y conservación de nuestro territorio nacional atendiendo el medio ecológico y el desarrollo urbano.

La misma disposición pone algunas limitantes para la adquisición de dominio de tierras y aguas, mencionando que solo los mexicanos, así como las

---

<sup>12</sup> Ídem.

<sup>13</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

sociedades mexicanas tienen derecho a adquirir el dominio de tierras y la explotación de minas o aguas; el estado podrá conceder a los extranjeros el mismo derecho siempre y cuando convenga a la nación, también podrá conferir este derecho a los países para el establecimiento fijo de sus embajadas.

Es importante señalar las delimitaciones que se hacen respecto a la propiedad de la tierra y sus diversas modalidades, ya que en esto radica de forma importante la seguridad jurídica que debe tener la persona que la explota legalmente. Nuestra Constitución establece una estructura triangular de la propiedad: la propiedad originaria de la nación como base, y la propiedad pública y la privada como derivaciones de la primera.

Así también habrá de tomarse en consideración lo dispuesto por la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios el que establece en su artículo 18 “Los tribunales unitarios serán competentes para conocer... V.- De los conflictos relacionados con la tenencia de las tierras ejidales y comunales...”<sup>14</sup>:

Por su parte los artículos 68 y 69 de la Ley Agraria establecen:

*“Artículo 68.- Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.- La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro*

---

<sup>14</sup>Ley Agraria publicada en el Diario Oficial de la Federación.

*Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.”<sup>15</sup>*

*“Artículo 69.- La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.”<sup>16</sup>*

En relación con la Legislación Procesal Civil encontramos en su artículo 143 que la competencia se determinará por la materia, cuantía, grado y territorio, así como también se indica en el artículo 150 que el juez es competente al que los litigantes se hayan sometido expresamente o tácita, en su caso.

De conformidad con el artículo 155 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro, señala una serie de puntos en los que el juez es competente, por ejemplo (aplicable al caso en concreto), la clausula de competencia que se estableció en el contrato del que se pretende declarar la nulidad, designan a los tribunales del fuero común. De igual forma el artículo 157 de la misma ley, que a la letra dice:

*“En las contiendas sobre propiedad o posesión de un inmueble, la competencia se determinará por el valor que tenga. Si se trata de usufructo o derechos reales sobre inmuebles, por el valor de la cosa misma. De los interdictos conocerán siempre los jueces de primera instancia de la ubicación de la cosa.”<sup>17</sup>*

En relación al artículo anterior, para los asuntos agrarios quien debe conocer es el Tribunal Agrario, sin embargo, la Ley Civil señala que el Juez del

---

<sup>15</sup> Ídem.

<sup>16</sup> Ídem.

<sup>17</sup> Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Orden Común es competente para conocer en asuntos relacionados con derechos reales sobre inmuebles, que es el caso aplicable para el tema que se está desarrollando y que la Sala debió tomar en cuenta dentro del estudio de la resolución.

El precepto 266 del Código de Procedimientos Civiles señala:

*“(…) si entre las excepciones opuestas hubiere de previo y especial pronunciamiento, se substanciarán en un solo incidente, dejando en suspenso la cuestión principal. Al resolverse este incidente se observará lo dispuesto en el párrafo siguiente. Una vez fijada la controversia, el juez dictará resolución en la que estudiará de oficio la competencia, la personalidad de las partes y la procedencia de la vía. Estatuye que una vez fijada la controversia, el Juez dictará resolución en la que estudiará de oficio la competencia, la personalidad de las partes y la procedencia de la vía.”<sup>18</sup>*

Por ello, el juez no debe olvidar su obligación para estudiar los presupuestos procesales, dado que de no encontrarse colmados no podría constituirse y desarrollarse con validez y eficacia jurídica un procedimiento de carácter jurisdiccional, menos aún, concluir con una sentencia que resolviera lo debatido por las partes, de ahí lo procedente que la Sala de Alzada analice la competencia por materia que orienta al presente asunto, por ser ésta de orden público, evitando con ello una violación a las normas fundamentales que rigen el procedimiento.

Máxime que para que exista cosa juzgada sobre el estudio de la competencia por razón de la materia, el Juez debió analizar dicho tópico, ya fuera de oficio o mediante excepción o incidente propuesto por las partes, al que se le hubiese dado el trámite correspondiente, concluido por resolución desestimatoria firme.

---

<sup>18</sup> Ídem.

## 2.2. Las razones del Tribunal de Alzada.

En este apartado se desmenuzará los argumentos que dio el Tribunal de Alzada para declararse incompetente.

En principio el argumento que con base en el artículo 425 de la Ley Instrumental Civil, señala la Sala, “*es incompetente para conocer y resolver del asunto de origen, por lo que no debió realizarse el análisis de las acciones ejercitadas, sino dejar a salvo los derechos de las partes para que los ejerciten en la vía y forma que corresponda ante el Tribunal competente*”<sup>19</sup>, se considera incorrecto este primer planteamiento toda vez que no tiene razón dicho artículo para declarar la incompetencia en ningún momento, pues el dispositivo señala lo referente a que las actuaciones son prueba plena y que las mismas deben referirse al caso en concreto, por lo que el argumento de la sala utiliza una fundamentación errónea.

Por cuanto ve a los artículos 142 y 143 de la Ley Instrumental Civil, mismo que señalan que “*toda demanda debe formularse ante juez competente, la que se determinará por materia, cuantía, grado y territorio,*”<sup>20</sup> por lo que al tratarse de estos tipos de competencia, se considera que el juez civil de primera instancia es el competente para conocer del asunto, y no el Tribunal Agrario como lo determinó la Sala Civil.

Los numerales 148 y 150 de la Ley Adjetiva Civil, establecen “*que la jurisdicción por razón del territorio es la única que se puede prorrogar, por lo que es juez competente aquel al que los litigantes se hubieren sometido expresa o*

---

<sup>19</sup> Ídem.

<sup>20</sup> Ídem.

*tácitamente, cuando se trate de fuero renunciable.*<sup>21</sup> Como ya lo mencionamos líneas arriba, estos artículos hablan del sometimiento expreso, por lo que en el documento que pretenden declara nulo indica dicho sometimiento a los Tribunales Civiles de Querétaro. De igual manera, considerando la naturaleza del acto jurídico el mismo corresponde a la materia civil, toda vez que como hemos comentado, el inmueble ya pertenece al dominio público y por tanto al derecho común.

Según el Tribunal de Alzada basado en el artículo 266 del multicitado Código de Procedimientos Civiles, el Juez de origen estudió por oficio la competencia, pero fue omiso respecto a la competencia por materia, limitándose únicamente a la competencia por territorio. Sin embargo, se considera que el Juez de origen si llevo a cabo el estudio del a competencia en todos los supuestos, y esta fue debidamente sustentada en la norma jurídica aplicable al caso concreto.

En cuanto al a competencia por materia, se reitera que el bien inmueble fue enajenado mediante un contrato de compraventa, el cual es regido por el derecho civil, sin dejar de observar que por ser la primer enajenación del predio que perteneció al régimen ejidal, debe reunir ciertos requisitos establecidos por la Ley Agraria, sin los cuales el acto puede anularse, pero no ante un Tribunal Agrario, pues el objeto de la compraventa, ya no pertenece a ese régimen. Por tanto es competente para conocer el Juez civil.

Después la Sala cita algunas jurisprudencias en las que en términos generales señalan que se debe estudiar los presupuestos procesales de manera oficiosa, aunque las partes no lo soliciten, a fin de darle certeza jurídica a las partes, siendo correcto como se hace éste estudio.

*“(...)la naturaleza proteccionista de la parcela ejidal que rige en materia agraria, acorde a la legislación en vigor que fue publicada en*

---

<sup>21</sup> Ídem.

*el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de febrero de mil novecientos noventa y dos, de cuya exposición de motivos se advierte que es acorde con la reforma constitucional, desde el momento que persigue, en relación con el ejido y los ejidatarios, la protección de las tierras ejidales y comunales, mejorar las condiciones de vida de los campesinos, dar seguridad en la tenencia de la tierra, promover la justicia, la productividad y la producción, transferir funciones a los campesinos, liberar la iniciativa de los productores, propiciar formas de asociación y producción, así como proteger la tierra de los ejidatarios y facilitar el acceso al crédito.*<sup>22</sup>

Con el tema de la protección al ejido, se está completamente de acuerdo, y este trabajo no pretende sostener que el requisito establecido para la primera enajenación pueda omitirse. Sino que por ser parte de la materia común, el encargado de determinar si se cumplió o no con este requisito deber ser el juez civil y no el Tribunal Agrario.

Sigue la autoridad argumentando con base en los artículos ya indicados anteriormente de la Ley Agraria, las formas y razones de lo mismo, se atiende siempre a la protección del ejido y de sus familiares. Sin embargo, es el Juez civil quien debe conocer de un tema de derecho real, como lo es la venta de un inmueble, entendiendo que a dicha venta debe cumplir con ciertos requisitos para dar protección al ejido y sus familiares. Pero no se debe dejar de lado que finalmente el inmueble se encuentra incorporado al derecho común, toda vez que ha salido del Registro Agrario y ahora está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, como bien lo indica el mismo Tribunal:

*“(...) las tierras que dejaron de ser ejidales siguen manteniendo limitantes legales tendentes a la protección de los sujetos agrarios, pues la norma agraria no desvincula de manera absoluta a la parcela que ha salido del régimen ejidal, mientras no se celebre la primera*

---

<sup>22</sup> Toca Civil 825/2018.

*enajenación conforme al artículo 84 de la Ley Agraria, con el objeto de evitar abusos en contra de sujetos agrarios.*<sup>23</sup>

De este modo, el contrato de compraventa materia del juicio en cuestión, cuya nulidad se demandó en el juicio de origen, tiene como objeto la parcela que adquirió el dominio pleno. Pese a ello la Sala advierte que:

*“Al haber resultado incompetente el Juez de primera instancia, el agravio formulado por el apelante queda sin materia, al igual que la adhesión a la apelación promovida por el demandado, procede en términos del artículo 728 de la Ley Adjetiva Civil, revocar la resolución combatida, para que en lo sucesivo sus resolutivos establezcan”<sup>24</sup>.*

Revocación que genera no tomar en cuenta el estudio del fondo del asunto que ya había realizado el juez de primera instancia, quien determinó que si se había realizado la notificación en tiempo y forma conforme a la multicitada Ley Agraria.

---

<sup>23</sup> Ídem.

<sup>24</sup> Ídem.

## **CAPITULO TERCERO.**

### **COMPETENCIA DEL JUEZ CIVIL PARA CONOCER DE LA NULIDAD POR CAUSAS SEÑALADAS EN LA LEY AGRARIA.**

Los argumentos planteados por los Magistrados de la Sala son incorrectos, pues dejaron de considerar aspectos jurisprudenciales muy importantes para que se confirmara la competencia del Juez civil.

En primer lugar, tenemos un contrato de compraventa cuyo objeto es la enajenación de un bien inmueble debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, el cual ha salido del régimen ejidal pero que por ser la primera enajenación debe cumplir con el requisito de la notificación para quienes tienen facultad de ejercer el derecho del tanto. Se trata de un derecho real de propiedad, sobre el que se ejerce una acción, limitado por ciertos criterios adoptados por la Ley Agraria para protección de los ejidatarios, lo que no genera dejar de aplicar la regulación del derecho común; al contrario, se rige por la leyes civiles, pero aplicando los criterios particulares para el caso en concreto de una primera venta de parcela.

Como ya se ha mencionado, el objetivo de este trabajo no es analizar si se realizaron de forma correcta o no las notificaciones que señala la Ley Agraria para estos casos; lo que se refuta es la obligación que tiene un Juez civil del fuero común de conocer de este asunto, pues el declararse incompetente deja a las partes en estado de indefensión, máxime del tiempo que ya invirtieron del juicio de primera instancia y en el que ya se había declarado el juez competente por un estudio de oficio, además de que las partes se sometieron a su jurisdicción, reconocido la competencia del Juez civil para la nulidad del contrato de compraventa que consta en escritura pública en la que se formalizó la compraventa de un inmueble incorporado al fuero común, debidamente inscrito en

Registro Público y con título de propiedad, además de un folio cancelado en el Registro Agrario.

### **3.1 La competencia de los jueces civiles en asuntos relativos a la propiedad que ha salido del régimen ejidal.**

Es incorrecto el argumento de la Sala Civil, basada en que los asuntos meramente agrarios corresponde a los Tribunales Agrarios, y que esta norma contempla un caso de nulidad de la primera venta de la parcela que ha dejado el régimen ejidal y ha pasado al dominio pleno, cusa que consiste en la falta de notificación a quienes pueden ejercer el derecho del tanto, por tanto y al ser una ley agraria que contempla la causa de nulidad, entonces el Juez civil es incompetente por tratarse de un asunto agrario. Lo cual es totalmente falso, pues el asunto no es agrario sino civil, desde la propia naturaleza del acto jurídico, hasta el objeto mismo de la compraventa.

Dentro del toca a tratar, en ningún momento se indica cosa alguna de la situación jurídica del inmueble siendo la parte más importante del asunto, toda vez que si bien la primera venta de la parcela tiene reglas y lineamientos muy bien indicados en la Ley Agraria, los cuales se deben cumplir a cabalidad para que el acto sea válido, una vez cancelada la inscripción en el Registro Agrario, sale de este régimen para ser propiedad privada de domino pleno.

Es por ello que dicho inmueble ya se encuentra en el régimen regulado por el derecho común, siendo competente para resolver el caso de nulidad de la compraventa el juez civil, tomando como base las reglas que la ley agraria tiene para este tipo de enajenaciones.

Algunos de los argumentos que el Tribunal de Alzada señala es que se debe atender exclusivamente a la naturaleza de la acción, la cual es proteccionista de la parcela ejidal que rige la materia agraria, en relación con el ejido y los

ejidatarios, la protección de las tierras ejidales y comunales, menciona también la parte de las condiciones de vida de los campesinos y seguridad a la tenencia de la tierra, sin embargo el estudio que hace la Sala debería enfocarse solo a la competencia del juez civil, pues de lo contrario se encuentra dando argumentos a favor de la disposición normativa contenida en la Ley Agraria, entrando a estudiar el fondo del asunto.

Por ello y ante la falta de motivación respecto a la incompetencia, la Sala está en un error al considerar incompetente al juez civil, quien ya había decidido sobre la validez del contrato de compraventa, por ser el objeto de este una parcela que forma parte del derecho común, resolviendo con base a lo dispuesto por las normas aplicables, que en este caso, y para declarar la nulidad o validez, sería el estudio de la casusa de nulidad que contempla la Ley Agraria.

También el de Alzada señala que aunque ya no guarden el estado ejidal por haberse obtenido el dominio pleno, siguen unidos a los entes pertenecientes al ejido, con la finalidad de no perder su objeto, es porque resalta el derecho del tanto que tiene un fin eminentemente agrario, pero ello no impide a un Juez civil conocer del tema, porque aunque si bien la venta debió cuidar los aspectos que se mencionan para una enajenación de una primera venta de parcela, el terreno ya es de dominio público, debidamente inscrito en Registro Público y surtiendo los efectos correspondientes contra terceros.

Es decir, que le corresponde al Juez civil (por estar sujeta la tierra que salió del régimen ejidal a las disposiciones del derecho común) el resolver conforme a los derechos estipulados en la Ley Agraria, concretamente en el artículo 84 lo correspondiente a si existió o no la violación apuntada por la parte actora, por lo que el Juez civil tiene facultades para decretar la nulidad de un acto netamente civil como fue la compraventa de un bien inmueble sujeto al régimen de derecho común.

Por otra parte el Tribunal Agrario no tiene facultades para declarar la nulidad de una escritura pública, pues es un acto que no está comprendido dentro de su competencia, tampoco puede ordenar la cancelación o modificación de asientos registrales, actos necesarios para el caso de resultar procedente la nulidad de la compraventa.

Aún y como señala el artículo 163 de la Ley Agraria, que es un juicio agrario el que tiene por objeto sustanciar, dirimir y resolver las controversias que se susciten con motivo de la aplicación de las disposiciones de la Ley Agraria, si la nulidad a la que se refiere la supuesta violación del derecho del tanto que refiere el artículo 84 de la misma ley, la acción es la de nulidad del contrato de compraventa de una parcela que pertenece al derecho común y no al Agrario, por ello el Tribunal Agrario es incompetente para declarar la validez o nulidad del contrato.

### **3.2. Propuestas aplicables a la competencia.**

La realización correcta o incorrecta de las notificaciones está contemplada en la Ley Agraria, pero no por ello el Juez civil está impedido para conocer y estudiar las reglas que genera la enajenación de primera venta de parcela y mucho menos desconocer dicha legislación, cuando los terrenos o inmuebles que se formalizan son tierras desincorporadas al derecho agrario, son tierras que dejan de ser parte de un ejido y pasan de forma inminente a una propiedad privada y generan derechos reales, no obstante que se deban regular dicha operación con algunos lineamientos para protección de los ejidatarios y sus familiares.

El estudio medular de la resolución del Tribunal de Alzada, es conocer si un Juez civil es competente para conocer del juicio de nulidad respecto a una primera venta de parcela, por lo que las siguientes tesis y jurisprudencias soportan lo que se ha señalado en este trabajo, por ejemplo;

**“TIERRAS PARCELARIAS. A PARTIR DE LA CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, DEJAN DE SER EJIDALES Y QUEDAN SUJETAS AL DERECHO COMÚN.**

*De la lectura del artículo 82 de la Ley Agraria se desprende que los ejidatarios adquieren el dominio pleno sobre sus parcelas, al cumplirse con los requisitos siguientes: a) que los ejidatarios interesados soliciten al Registro Agrario Nacional que las tierras sean dadas de baja en ese órgano; y, b) que el Registro Agrario Nacional expida el título de propiedad respectivo, para lo cual prevé la cancelación correspondiente de dicho registro. Y si bien ese mismo precepto indica que tales títulos deberán ser inscritos ante el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad, no puede entenderse este señalamiento como un requisito para que el ejidatario o su causahabiente pueda adquirir el dominio pleno de sus tierras, en virtud de que las anotaciones inscritas ante el Registro Público de la Propiedad no generan, por sí mismas, la situación jurídica a la que dan publicidad, esto es, no constituye la causa jurídica de su nacimiento, ni tampoco es el título del derecho inscrito, sino que se limita por regla general a declarar, a ser "un reflejo" de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico que fue celebrado con anterioridad por las partes contratantes o bien, por determinación judicial. Lo anterior, tal como lo ha establecido este órgano colegiado en la tesis I.3o.C.600 C, de rubro: "REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. PRINCIPIOS FUNDAMENTALES QUE LO RIGEN.". Aunado al hecho de que el mismo precepto refiere expresamente que es a partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, que dichas tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común, siendo ésta una actuación previa a la expedición de los títulos de propiedad de dichas tierras, que se emiten precisamente como consecuencia de la cancelación de los certificados parcelarios. A contrario sensu, en tanto el Registro*

*Agrario Nacional no efectúe la cancelación de los derechos de un ejidatario sobre una parcela ejidal, su titular continúa siendo sujeto del derecho agrario y el predio continúa perteneciendo al ejido.”*

De la tesis anterior se puede concluir que una vez que se cuenta con el Título de Propiedad, debidamente inscrito en Registro Público, el inmueble se sujeta al régimen del derecho común, quedando desincorporado completamente del régimen ejidal.

En forma resumida y como se ha reiterado, la Ley Agraria contempla la forma en la que se debe hacer el acto, y que supletoriamente se acompaña de la Ley Civil y del Código de Procedimientos Civiles, actualmente se soportan los señalamientos como se indica en la siguiente jurisprudencia:

*“TIERRAS PARCELADAS. LAS CONTROVERSIAS RELACIONADAS CON LOS CONTRATOS RECAÍDOS SOBRE ELLAS, TRAMITADAS CUANDO YA HAN PASADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA, SON COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES COMUNES, QUIENES AL RESOLVERLAS PUEDEN APLICAR LAS DISPOSICIONES AGRARIAS QUE HAYAN REGIDO LA CELEBRACIÓN DE ESOS CONTRATOS.*

*El artículo 44 de la Ley Agraria contempla, en su fracción III, a las tierras parceladas dentro de las tierras ejidales, por ende, las mismas, dada su naturaleza, participan de la materia agraria y están sujetas a las disposiciones contenidas en la propia ley; sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la misma legislación, cuando las tierras parceladas han pasado al pleno dominio de un ejidatario o particular, lo que se materializa mediante la expedición a su favor del título de propiedad respectivo, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y, como contrapartida, la cancelación de la inscripción de aquéllas efectuadas en el Registro Agrario Nacional, esas tierras quedan sujetas al*

*derecho común. Luego, las controversias relacionadas con los contratos que hubieran tenido por objeto los predios en cuestión, celebrados cuando los mismos aún estaban sujetos al régimen ejidal, no obstante que se entablen cuando ya hubieran pasado al régimen de propiedad privada, tendrán que tramitarse necesariamente ante los tribunales comunes, lo cual no implica imposibilidad de analizar la validez de esos contratos a la luz de las disposiciones contenidas en la legislación agraria, que es la que rigió su celebración, pues de resolverse tales controversias conforme a las normas del derecho civil, que no regularon la relación contractual en el momento de su celebración, implicaría en la especie, la aplicación retroactiva de éstas.”*

Como se puede indicar de la tesis anterior, cuando las tierras ejidales han pasado al pleno dominio de un ejidatario pasan a ser sujetas del derecho común, situación que se acredita con dos puntos muy importantes:

- La cancelación de la inscripción en el Registro Agrario Nacional,
- La expedición del Título de Propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Derivado de lo anterior y aplicado al caso en concreto, se puede concluir que el inmueble pertenece y se rige por el derecho común, del cual es competente conocer a los jueces civiles a fin de declararla nulidad o validez del contrato de compraventa, sin olvidar que dicha operación se debe regular con base en lo señalado en la legislación agraria.

Además se resolvió en contradicción 67/2007-SS resuelta por la Segunda Sala, de la que derivó la tesis 2a./J. 96/2007, que aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, mayo de 2007, página 992, con el rubro:

“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.”*

De lo anterior se concluye que derivado de la contradicción, se debe remitir a la situación en la que se encontraba el inmueble al momento de realizar el acto jurídico, como se desprende de la escritura que formalizó y celebró dicha operación, se señala que el inmueble se encontraba debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, con título de propiedad, debidamente desincorporado al régimen ejidal y con la cancelación de dicha Inscripción, es por ello que fortaleciendo la tesis anterior, se concluye en los mismos términos, siendo que los órganos jurisdiccionales del orden común en materia civil son los competentes para conocer de este asunto.

Lo que en este caso le corresponde al Tribunal de Alzada es conocer, estudiar y en su caso, revocar o confirmar la sentencia, si las notificaciones de la enajenación se hicieron conforme a derecho y en razón a lo dispuesto por la Ley Agraria, máxime que es lo que solicita la parte apelante que se estudie

Por ello y como se indicó en líneas anteriores, el Tribunal de Alzada erró en el fallo que dictaminó y debió haber resuelto lo que la parte apelante le solicitó que fue el estudio del requisito previo a la primer venta, para en su caso declarar la validez o nulidad del acto.

## **CAPITULO IV.**

### **Conclusiones.**

Después del estudio minucioso y de encontrar la jurisprudencia adecuada, se puede concluir en primer lugar que el inmueble, al contar con Título de Propiedad debidamente inscrito en Registro Público, da certeza y efectos frente a terceros, máxime que para dicha inscripción el inmueble debe estar con su registro cancelación en el Registro Agrario, el inmueble se encontraba fuera del régimen ejidal e incorporado a la propiedad privada, regulada por el derecho civil.

Así también se puede observar que no hay impedimento legal para que el juez del orden común conozca del requisito que le impone ley agraria, debiendo aplicarla en el caso en concreto y conociendo si las notificaciones que reclama el actor y apelante se hicieron conforme a derecho o contrario al mismo.

Por otra parte, la Sala deja de analizar la situación jurídica del inmueble, lo que provoca que la resolución se encuentre deficiente en su estudio, avocándose únicamente a unos artículos que la ley agraria señala.

Es por ello que se considera que el planteamiento por la Sala ha sido incorrecto, debiendo estudiar a fondo el tema que señaló el apelante, debiendo darle seguridad jurídica a las partes y resolviendo conforme a la ley agraria aplicable.

## Bibliografía.

- Código Civil para el Estado de Querétaro.
- Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- <https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/tesis.aspx>
- Ley Agraria.
- PALLARES, Eduardo, *Diccionario del Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa.
- *Tesis “COMPETENCIA. ES VÁLIDO EXAMINAR TAL CUESTIÓN EN SENTENCIA AUN CUANDO EXISTA PRONUNCIAMIENTO SOBRE EL PARTICULAR EN EL AUTO DE ADMISIÓN DE DEMANDA (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE PUEBLA).* Disponible en IUS.
- *Tesis COMPETENCIA POR MATERIA. SE DEBE DETERMINAR TOMANDO EN CUENTA LA NATURALEZA DE LA ACCIÓN Y NO LA RELACIÓN JURÍDICA SUSTANCIAL ENTRE LAS PARTES.* Disponible en IUS.
- *Tesis “COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA MATERIA. EL JUEZ DEL CONOCIMIENTO PUEDE EXAMINARLA DE OFICIO EN EL PRIMER PROVEÍDO QUE EMITA RESPECTO DE LA ADMISIÓN DE LA DEMANDA, O BIEN, DURANTE EL PROCEDIMIENTO, E INCLUSO, AL DICTAR LA SENTENCIA*

CORRESPONDIENTE (LEGISLACIONES DE LOS ESTADOS DE CHIHUAHUA Y CHIAPAS). Disponible en IUS.

- Tesis *“TIERRAS PARCELARIAS. A PARTIR DE LA CANCELACIÓN DE SU INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, DEJAN DE SER EJIDALES Y QUEDAN SUJETAS AL DERECHO COMÚN.* Disponible en IUS.

- Tesis *“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.* Disponible en IUS.

- Tesis *“TIERRAS PARCELADAS. LAS CONTROVERSIAS RELACIONADAS CON LOS CONTRATOS RECAÍDOS SOBRE ELLAS, TRAMITADAS CUANDO YA HAN PASADO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD PRIVADA, SON COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES COMUNES, QUIENES AL RESOLVERLAS PUEDEN APLICAR LAS DISPOSICIONES AGRARIAS QUE HAYAN REGIDO LA CELEBRACIÓN DE ESOS CONTRATOS.* Disponible en IUS.

**Anexo:**