

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE QUERÉTARO.

FACULTAD DE DERECHO

“DESINCORPORACIÓN DE PARCELAS EJIDALES”

TESIS COLECTIVA

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

PRESENTAN.

EDGAR UGALDE SORIA

AARÓN ELISEO VEGA SALAZAR

CENTRO UNIVERSITARIO MARZO DEL 2001

BIBLIOTECA CENTRAL UAQ
“ROBERTO RUIZ OBREGON”

No. #65005
No. titul.
Clas. 388.4
21.57d

BIBLIOTECA CENTRAL UAQ
"ROBERTO RUIZ OBREGON"

“DESINCORPORACIÓN DE PARCELAS EJIDALES”.

ÍNDICE CAPITULAR

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. MARCO HISTORICO REFERENCIAL.	PÁG.
1. ORÍGENES DE LA PROPIEDAD AGRARIA.	
1.1.- ORGANIZACIÓN DE LA TIERRA EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA.....	4
1.2.- ORGANIZACIÓN DE LA TIERRA EN LA ÉPOCA COLONIAL.	
1.2.1.- Reparto de tierras.....	12
1.2.2.- La propiedad agraria de los indios en la de Colonia.....	13
1.2.3.- El ejido en la Colonia.....	14
1.3.- SITUACIÓN DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA INDEPENDENCIA.	
1.3.1.- El problema agrario una de las causas de guerra de Independencia.....	18
1.3.1.1.- Primeras leyes sobre Colonización.....	19

1.3.1.2.- Decreto del 4 de enero de 1823.	
1.3.1.3.- Decreto del 14 de octubre de 1824.....	20
1.3.1.4.- Reglamento de colonización de 6 de abril de 1830.	
1.3.1.5.- Reglamento de colonización de 4 de diciembre 1846.	
1.3.1.6.- Ley de colonización de 16 de febrero de 1854.....	21
1.3.1.7.- Ley de desamortización de 25 de junio de 1856.	
1.3.1.8.- Ley sobre terrenos de comunidad y repartimiento de 1866.....	22
1.3.1.9.- Ley de nacionalización de bienes del clero.	
1.3.1.10.- Ley de desamortización de los ejidos.....	23
1.3.1.11.- Constitución de 1857 sobre la tenencia de la tierra.	
1.3.1.12.- Ley de terrenos baldíos de julio de 1863.....	24
1.3.1.13.- Ley de colonización del 31 de mayo de 1875.	
1.3.1.14.- Ley de colonización del 15 de diciembre de 1883.	
1.3.1.15.- Ley de terrenos baldíos del 20 de julio de 1894.	
1.4.- SITUACIÓN DEL AGRO EN MÉXICO EN EL SIGLO XX.	
1.4.1.- Plan de San Luis de 1910.....	29
1.4.2.- Plan de Ayala del 28 de noviembre de 1911.....	31
1.4.3.- Plan de Guadalupe de 1913.....	35

1.4.4.- Plan de Veracruz del 12 de diciembre de 1914.....	37
1.4.5.- Ley del 6 de enero de 1915.....	38
1.4.6.- El derecho social y el concepto de ejido.....	41
1.4.6.1.- Naturaleza del ejido.....	48
1.4.7.- Reformas al artículo 27 constitucional.....	50
1.4.7.1.- La iniciativa Presidencial del entonces Presidente Carlos Salinas de Gortari.....	53
1.4.7.2.- Reforma constitucional del diciembre de 1992.....	54
1.4.7.2.1.- Exposición de motivos.	
1.4.7.3.- Texto actual del artículo 27 constitucional en materia agraria.....	56
1.4.7.3.1.- Diferencias esenciales del artículo antes y después de la reforma.....	60

CAPÍTULO II.

2. LA EXPROPIACIÓN.

2.1.- Concepto de Expropiación.....	66
2.1.1.- La utilidad pública.....	67

2.1.2.- Los efectos que produce la expropiación.....	71
2.1.3.- El procedimiento a la expropiación.....	72
2.1.4.- La indemnización.....	73
2.1.5.- El procedimiento de reversión dentro de la expropiación.....	75
2.1.6.- La expropiación de reservas territoriales.	
2.1.7.- La expropiación de terrenos ejidales y comunales para incorporar áreas libres.....	78
2.2.- EL DOMINIO PLENO COMO FORMAS DE DESINCORPORAR PARCELAS EJIDALES.	
2.2.1.- Procedimiento de adopción del dominio pleno sobre parcelas ejidales.....	82
2.2.1.1.- Características de las tierras parceladas.	
2.2.1.2.- Desahogo del procedimiento al interior del ejido.....	86
2.2.1.3.- Cuando existe un parcelamiento económico o de hecho.	
2.2.1.4.- Desahogo de la convocatoria de la asamblea de la asamblea de anuencia.....	87
2.2.1.5.- De los trabajos de medición.....	89

2.2.1.6.- Asamblea de revisión de trabajos técnicos.	
2.2.1.7.- Asamblea de delimitación, destino y asignación (ADAD).....	92
2.2.1.8.- El parcelamiento formal.....	95
2.2.1.9.- Asamblea de anuencia de rectificación de linderos.	
2.2.1.10.- Actividades que se derivan como consecuencia de la celebración de la asamblea anterior.....	97
2.2.1.11.- Normatividad agraria a observar en la primera enajenación.....	101

CAPÍTULO III.

3. REGULACIÓN JURÍDICA DE LA ENAJENACIÓN EN EL DERECHO COMÚN.

3.1.- Concepto de enajenación.....	103
3.1.1.- Clases de enajenación.....	104
3.1.2.- Generalidades de los bienes.....	107
3.1.3.- Formas de transmitir la propiedad.....	111
3.1.3.1.- Concepto de contrato.	
3.1.3.2.- Elementos esenciales.....	112.

3.1.3.3.- Elementos de validez de los contratos.....	113
3.1.3.4.- Clasificación de los contratos.	114
3.1.3.5.- Clasificación de los contratos regulados en el Código Civil del Estado.....	118
3.1.4.- Contrato de compraventa en derecho común.....	119
3.1.4.1.- Generalidades del contrato	
3.1.4.2.- Modalidades de la compraventa.....	121

CAPÍTULO IV.

LA ENAJENACIÓN EN LA LEY AGRARIA.....	124
--	------------

CAPÍTULO V.

LA ENAJENACIÓN COMO CAUSA DE EXTINCIÓN DEL EJIDO.

5.1.- Fundamento teórico.....	137
5.1.1. Implicaciones jurídicas.....	141
5.1.2. Implicaciones Económicas.....	147
5.1.3. Implicaciones Sociales.....	150
5.1.4. Propuesta de Reforma del artículo 81 del la Ley Agraria.....	151

CAPÍTULO VI.

CONCLUSIONES.....	154
Bibliografía.....	157

INTRODUCCIÓN

Desde su origen precortesiano, la amplia y compleja problemática de la tenencia de la tierra en México, ha venido evolucionando con diversidad de matices, a pesar de que las diversas regiones que integran el territorio de nuestro país, poseen características propias y singulares que las hace distintas entre sí.

Durante la Colonia, la Independencia y la Reforma; y con mayor énfasis durante la etapa revolucionaria, México vive modelos agrarios diferentes en la transición hacia un proceso social de reforma agraria, sustentado en el reparto de la tierra en un escenario en el que paradójicamente, al iniciar el presente siglo, en un país eminentemente agrícola como era el nuestro, el noventa por ciento de la población rural no tenía acceso a la propiedad rústica, en un sistema del siglo que estamos por dejar, caracterizado preponderantemente por la desconcentración desmedida de la propiedad territorial en manos de los hacendados y de la iglesia.

Es así como se va formando el proceso evolutivo de tenencia de la tierra que en la época prehispánica fue interrumpida por la llegada de los españoles y el posterior sometimiento del pueblo Azteca a través de la fuerza y las enfermedades que traían imponiendo a este último su religión, idioma y costumbres y sistema territorial, el cual se concentró en los españoles, sus descendientes, y al clero, por medio de las llamadas mercedes, que consistían en el otorgamiento de tierras en diversas

extensiones, según los servicios a la corona, los méritos del solicitante y también a la calidad de la tierra que era otorgada.

Es así como tierra se desarrollo en esta etapa y es donde se conjugo y cuajo con otros factores para ser el detonante de la guerra de independendencia de nuestro país, dando con esto el inicio de la expedición de leyes de colonización cuyo objetivo era distribuir a los pobladores sobre el territorio nacional.

Por lo que respecta a la época contemporánea de nuestro país lo iniciamos a partir de la revolución de 1910 emitiéndose a lo largo de los años decretos y leyes, que ponían de manifiesto resolver el problema agrario de México, y de entre las cuales destacan la constitución política de 1917, cuyos constituyentes se preocuparon en recoger los postulados fundamentales proclamados por los hombres de la revolución y se cristalizaron de manera especial en el artículo 27, que considera el problema agrario en toda su magnitud.

Sin embargo en el año de 1992 el presidente Salinas de Gortari rompe con los esquemas en materia agraria, ya que hace la reforma al artículo 27 constitucional que libera al campo mexicano de candados que existían desde su constitución misma.

Dando como consecuencia que las leyes reglamentarias se modifiquen y desde luego la ley agraria que contiene disposición en la que este presente la enajenación normando las distintas instituciones agrarias que desvirtúan esencialmente al ejido, el cual fue creado para cumplir una función social,

un fruto dado por la revolución y que sobre este tema radica el estudio de nuestro trabajo el cual se intenta hacer un balance sobre la cuestión agraria y los riesgos que representa el otorgar de un solo golpe, el dominio a los ejidatarios, cuando no están bien informados y con ello son presa fácil de los embaucadores y fraudes que cometen en contra de ellos.

Por ello este proyecto pretende aportar un documento donde el campesino vea las formas en que se deben llevar a cabo la desincorporación de sus tierras y el procedimiento necesario, además de alertar sobre los riesgos de esta toma de decisión, sobre el ejido y desde nuestro muy particular punto de vista una adecuación al artículo 81 de la ley agraria que ayude a solucionar en lo posible los problemas que enfrenta el agro en nuestro país.

CAPÍTULO I

MARCO HISTÓRICO REFERENCIAL

1. ORÍGENES DE LA PROPIEDAD AGRARIA.

Para hacer entender este trabajo, es muy importante el saber los orígenes de lo que se esta hablando, para así tener un amplio margen de conocimientos que nos permitan, conocer más afondo la problemática de lo que se esta exponiendo, por tal motivo a continuación explicaremos de una manera precisa, los puntos mas importantes de la evolución de nuestro sistema agrario, analizando cada uno de los momentos históricos importantes de nuestra nación, para así desentrañar el momento histórico que vivimos y las probables soluciones del mismo.

1.1 Organización de la tierra en la época prehispánica.

En este primer capitulo iniciamos con época prehispánica, en el nuevo mundo descubierto por las expediciones de Cristóbal Colon, y culminado en lo que se refiere a nuestro país con la incursión de Hernán Cortez a nuestro territorio dominado en ese entonces por el fascinante imperio de los aztecas, para tal efecto nos referiremos a su sistema agrario existente en ese entonces.

“A la llegada de los españoles se encontraron con gran variedad de grupos étnicos, cuyas características culturales eran muy distintas, lo mismo estaban conformados por tribus nómadas que por sociedades perfectamente estructuradas en lo político, en lo social y en lo económico; tres pueblos sobresalían del resto: el azteca, el tecpaneca y el acolhua o texcocano, entre

ellos formaron la denominada triple alianza, lo que les permitió dominar a la mayor parte de las comunidades circunvecinas y apropiarse de sus tierras. Su organización social presentaba una estructura definidamente estratificada; se trataba de una verdadera monarquía. En el pueblo azteca el tlacatecutli o tlatoani era la autoridad suprema, designado a través de un sistema electivo hereditario, ya que para llegar a serlo no se atendía sólo a los derechos de primogenitura, ni tampoco a una libre elección. Esta se hacía por medio de cuatro electores que aumentaron después a seis escogidos entre la nobleza por su probidad y prudencia, mas para no dejarles en absoluta libertad de elegir, el nuevo tlatoani debía ser designado entre los miembros de la familia del anterior. Una vez hecha la elección, el colegio electoral desaparecía.”¹

En torno al monarca se agrupaban algunas clases privilegiadas constituidas por los sacerdotes, los guerreros de alta jerarquía y las familias nobles. Al final de la pirámide social estaba el pueblo, una masa enorme de individuos sobre los que pesaba la manutención de las clases altas

Es aquí donde se empieza a dar origen a la forma de distribución de la tierra, el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios conquistados, de ellos una parte le correspondían y la el restante la repartía entre sus guerreros distinguidos que lo habían llevado a conquistar vastas extensiones de tierra.

¹ BARCENAS Chavez Hilario, *"Derecho Agrario y el juicio de amparo"*, México., Editorial, Mc Graw-Hill, 2000, pag.13

Los estratos sociales estaban presentes y de acuerdo a estos es como serian conocidas las tierras repartidas, según el grupo social que las recibía de esta manera al tlacocalli era la tierra del rey; el pilalli, de los nobles; altepletalli, las tierras que en su conjunto trabajaban los integrantes del grupo social y por último tenemos al calpulli tierras que se entregaban en usufructo a las familias que formaban parte del calputlalli o barrio.

La conformación de la triple alianza fue una decisión por parte de sus protagonistas ya que con esta, tuvieron la oportunidad de someter a los demás pueblos enemigos, pero que a su vez desencadenó una forma peculiar de organización social, ya que ellos estaban organizados de la siguiente forma, pequeños grupos emparentados entre si y sujetos a una autoridad que en este caso sería el personaje más viejo del clan.

Estos grupos sociales se reunían en pequeñas secciones de tierra, sobre las que edificaban sus hogares y su residencia definitiva, al mismo tiempo se beneficiaban para su subsistencia a este tipo de secciones se les dio el nombre de chinancalli o calpulli, convirtiéndose este en un medio de producción agrícola muy semejante al sistema de ejidos que tenemos en la actualidad en nuestro país.

Por otro lado la nuda propiedad de las tierras de labor del calputlalli o calpullali pertenecía a este, es decir al barrio en tanto que el usufructo pertenecía al jefe de familia y estos estaban bien delimitados ya sea por cerca de piedras o magueyes.

La forma de transmitir el usufructo se realizaba de la siguiente manera muy parecida a la utilizada por nuestro sistema jurídico antes de la última reforma al artículo 27 constitucional y se utilizaba así se transmitía de padres a hijos pero el derecho a conservar la parcela está sujeta a condiciones como por ejemplo cultivar la tierra sin interrupción y si la familia dejaba de cultivarla por dos años consecutivos, el jefe y el señor del barrio se le reconvenía por ello y si al año siguiente seguían sin explotar la tierra se perdía el derecho de usufructo que se les había otorgado, otra de las condiciones para que conservara el usufructo era que permaneciera en el barrio en el que se ubicara la parcela ya que la inmigración a otro territorio era causa suficiente para que se perdiera su derecho.

Cuando por algún motivo una fracción de tierra quedaba libre el señor principal del barrio con el acuerdo de los ancianos la repartía entre las familias de nueva formación. Pero cada jefe está obligado a un control sobre su parcela, la cual consistía en llevar un plano o mapa en el cual se asentaban los cambios de poseedores, convirtiéndose así un antecedente de lo que fueron certificados que se otorgaron antes de la reforma del artículo 27 constitucional del 6 de enero de 1994, en donde se concedían el derecho del uso y goce pero no el de propiedad.

Además de las tierras que conformaban el calpullali divididas en fracciones entre las familias, había otras comunes a todos los habitantes denominada altepletalli, que carecían de cercas, y el usufructo era para todos los del

barrio; pero de lo que se obtenía de su explotación una parte era destinada a los gastos públicos del pueblo y pago de atributos.

Por otro lado las tierras de los grandes propietarios eran cultivadas por los llamados macehuales, que por no descender directamente del tlatoani, eran considerados como, plebeyos es importante hacer notar que dentro de la organización de los aztecas nadie carecía de tierras, un dato por demás curioso por tratarse de esa época y un punto de reflexión para nuestro sistema jurídico.

Es posible hacer una clasificación general de los diversos tipos de tenencia de la tierra, derivada directamente del grupo social específico que se explica brevemente a continuación:

- a) Tlatocalalli: tierras del rey.
- b) Pilialli: tierras de los nobles.
- c) Mitichimalli: tierras de los guerreros.
- d) Teotlalpan: tierras de los dioses.
- e) Altepetlalli: tierras del pueblo.
- f) Calpullali: Tierras de los barrios.

a) Tlatocalalli. Entre los antiguos mexicanos solo el señor (tzín) podría ejercer el triple atributo del derecho de propiedad es decir, la facultad de usar, de gozar y de disponer una cosa. "En efecto, el rey le era lícito, según se ha dicho, disponer de sus propiedades sin limitación alguna; podía transmitirla en todo o en parte por donación, o enajenación o darlas en usufructo a quien mejor le pareciera, aún cuando seguía, por propia voluntad,

las tradiciones y costumbres en el caso". Sin embargo todas estas formas de posesión o de propiedad territorial, podían volver de nueva cuenta a poder del Señor cuando éste lo quiera.

b) Pilialli. Como ya dijimos el rey podía repartir sus tierras como deseara, haciéndolo entre los principales (pipiltzin), contándose en primer término a los miembros de la familia real, a los que condicionaba a transmitirlos de padres a hijos, éstos nobles a cambio, le prestaban servicios particulares y cuidaban de sus jardines y palacios; en el caso de extinguirse la familia en línea directa o que abandonaran el servicio del rey en cualquier forma, dichas propiedades pasaban de nueva cuenta a la corona y podía hacerse un nuevo reparto; los otros principales que el señor favorecía eran a los caballeros (tecutli), comendadores (teteculzin o teules) y gobernadores (tlatoani) que también a cambio prestaban al rey servicios administrativos, políticos y militares. En este caso no existía la condición de transmitirlos a sus descendientes, ya que les permitía donarlos o enajenarlos, con la única limitante de no transmitirlos a los plebeyos, pues la venta se consideraba inexistente y el principal perdía todo derecho a la tierra.

c) Mitlchimalli. Estas tierras eran los que los guerreros recibían del rey en recompensa de sus hazañas, con la variante de no existir condiciones para su transmisión, y otras veces, con la obligación de hacerlo a favor de sus descendientes. El destino de estas tierras consistía en el suministro de víveres para el ejército en tiempo de guerra. La gente que cultivaba este tipo de tierras eran los vencidos, antiguos propietarios que pasaron a ser

aparceros, con sólo el derecho de disponer de una parte de los frutos y la otra parte correspondía al guerrero propietario.

d) Teotlalpan. Grandes extensiones de tierra se destinaban a sufragar los gastos del culto, por lo que dichas propiedades se daban en arrendamiento a quien lo solicitara, o eran labradas colectivamente por los habitantes del pueblo a que correspondían.

e) Altepetlalli. A la propiedad de los pueblos se les denominaba altepetlalli, en virtud de sus productos se destinaba a sufragar los gastos del mismo. En efecto, los grupos emparentados que ocuparon el territorio elegido por ellos, lo dividieron en tantas partes cuantos eran los barrios de aquella población, con independencia entre unos y otros. Posteriormente en cumplimiento de una real orden, hubo intercambio de pobladores de un pueblo a otro, ocasionando que sus habitantes se convirtieran en su mayoría sólo vecinos del barrio.

f) Calpulli. El calpulli significa según su génesis nominativa, calli, casa; pulli, agrupación, y estaba constituida por una parcela de tierra, la cual se asignaba a cada jefe de familia para el sostenimiento de ésta. “La nuda propiedad de las tierras del calpulli pertenecía a éste; pero el usufructo de las mismas, a las familias que las poseían en lotes perfectamente bien delimitados con cercas de piedra o de magueyes”.² Así pues, el Calpulli tenía una función social que cumplir, por lo que no podía enajenarse, pero si dejarse en herencia. Este tipo de propiedad, estaba sujeta a determinados

requisitos indispensables, tales como el ser residente del barrio de que se tratara y continuar viviendo en él si se deseaba conservar el calpulli, en caso contrario implicaba la pérdida del usufructo; pero además la condición esencial era la de cultivar la tierra sin interrupción.

Otra civilización importante en nuestro país fueron los Mayas, que también se distinguieron por tener un sistema agrario más o menos establecido y es que se expone a continuación.

El pueblo maya, se destacó también al igual que el pueblo Azteca por su poderío militar y su cultura, estableciéndose en los territorios de Yucatán y Centroamérica.

“Algunos historiadores clásicos de los mayas aseguran que la propiedad era comunal, no solo por lo que respecta a la nuda propiedad, sino por lo que se refiere al aprovechamiento de la tierra.”³ Así pues dadas las condiciones de la península de Yucatán, en donde la tierra cultivable era poca y el agua muy escasa, obligaba frecuentemente a los labradores a cambiar de tierras para realizar sus cultivos. Aunado a esto, debido características especiales de estas tierras no era posible cultivarlas por un periodo mayor de dos años, sin dejarla descansar para que recobraran por sí misma sus elementos de fertilidad.

² Ibid.p.17.

³ CHAVEZ Padron Martha., “ El Derecho Agrario en México”; 4ª Edición, Porrúa, México, pag.15

En efecto, a pesar de que de la nobleza y el sacerdocio eran las clases privilegiadas, que tenían sus solares y casas por otro lado también los vasallos.

1.2. LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA EPOCA COLONIAL.

1.2.1EL REPARTO DE TIERRAS.

Se adoptó diversas medidas tendientes a organizar la vida política, económica y social de sus vastas posesiones, al respecto el Consejo Real de las Indias emitió disposiciones para promover el mejoramiento espiritual y material de los indios, pero como la conquista de lo que habría de ser más tarde la Nueva España fue una empresa que se llevó a cabo con fondos particulares, se justificó que tan pronto como se lograba someter a los pueblos indígenas el botín obtenido, incluidas las tierras, se repartiera entre los oficiales y los soldados, reparto reconocido en las Leyes de Partida. Así, al terminar la conquista, los españoles asignaron a sus autores tierra e indígenas con el objeto de que se les instruyera en la religión, pero que en realidad fueron utilizados como esclavos para la explotación de los campos, propiedad de sus nuevos amos.

De esta manera, la conquista fue la primera forma que revistió el encuentro de las dos culturas; y de ella parecen derivar muchos de los males del agro mexicano, que se agravaron con el transcurso del tiempo.

En este sentido, los primeros actos de apropiación privada de la tierra fueron los repartos que se hicieron entre los conquistadores, los que

posteriormente confirmaron los reyes, como en el caso de Hernán Cortés, a quien asignaron extensos territorios y toda clase de derechos sobre los habitantes de los mismos en pago de sus servicios.

1.2.2 La propiedad agraria de los indios en la época de la colonia.

La propiedad de los indios sufrió graves ataques desde que se logró la conquista. La confiscación de los bienes de Xicoténcatl y de Moctezuma decretada por Hernán Cortés es el ejemplo más antiguo que puede citarse al respecto.

No es lógico admitir que los primeros repartos de tierras se hayan hecho con el respeto a la propiedad de sus originales propietarios, por el contrario, las laboradas y las laborables fueron las más codiciadas por los conquistadores; solamente en ciudades y pueblos de nueva fundación fue posible hacer repartos sin lesionar aquella propiedad.

Cuando se empezó a legislar sobre la materia se ordenó que se respetara la propiedad de los indios. Otras disposiciones señalaron que dicha propiedad se debía organizar de acuerdo con las mismas bases que la sustentaban antes de la conquista, esto es, en forma de propiedad comuna transmisible sólo por herencia de las familias que la usufructuaban.

Como ejemplo de ellas se encuentran las leyes que emitió Felipe II el 20 de noviembre de 1578, cuyo objetivo se prevé en su proemio: Ley XIV "Que a los poseedores de tierras, estancias, chacras y caballerías con legítimos títulos, se les ampare en su posesión y las demás sean restituidas al Rey.

El texto de la ley decía:

En la España del siglo XVI, los pueblos y sus ayuntamientos poseían tierras de distinta naturaleza y función. En primer lugar, se contaba con el fundo legal, constituido por la superficie que ocupaba el asentamiento humano, con sus viviendas, edificios públicos, iglesias, etc. En segundo estaba el ejido y la dehesa, que se usufructuaban en forma común, el ejido que se encontraba a la salida de los pueblos y que se utilizaba para solaz, el paseo y la diversión, en tanto que la dehesa estaba destinada para el pastoreo del ganado. También existían las tierras de común repartimiento, que se asignaban en usufructo a los vecinos de los pueblos mediante sorteo; por último estaban los propios, que era la superficie asignada al ayuntamiento del pueblo para que sufragara los gastos ocasionados por los servicios públicos.

1.2.3 El ejido en la época de la colonia.

Este un tema de vital importancia para analizar la figura del ejido que vive México en la actualidad, ya analizaremos a esta institución tan mexicana, cuando todavía no nos formábamos como nación y esto nace el 1º de diciembre de 1573, Felipe II dispuso que los sitios en que han de formarse los Pueblos tengan comodidad de aguas, tierras y montes, entradas y salidas y labranzas y un ejido de una legua de largo, donde los indios puedan tener sus ganados, sin que se revuelvan con otros de españoles.

Esta cédula formó más tarde la ley VIII, título III, libro VI de la Recopilación de Leyes de Indias.

La cédula comentada dio origen a la Nueva España a la creación de los ejidos en la misma forma, pero con fines distintos a los que existían en la Metrópoli, como se dijo al inicio de este capítulo, ya que los que se adaptaron en aquélla fueron con el carácter de tierras de uso común situadas a la salida de las poblaciones con fines de esparcimiento para todas las familias, en tanto que en la Nueva España el ejido fue destinado para sembrar y para que pastara el ganado.

1.3. SITUACION DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA EPOCA DE INDEPENDENCIA.

Gran cantidad de disposiciones de variada formación se dictaron durante la Colonia con objeto de defender la propiedad de los indios; sin embargo, debe reiterarse que aquéllas no sólo fueron observadas, sino que, por el contrario, parece que sirvieron de acicate a los españoles residentes en la Nueva España para acrecentar sus propiedades valiéndose de cualquier medio para lograrlo, inclusive los jurídicos, aprovechando la ignorancia y el desvalidamiento de la clase indígena, lo que favoreció las especulaciones que los españoles hicieron con sus tierras.

Así, por decreto de 1781 del virrey Martín de Mayorga, se prohibieron las ventas, arrendamientos o cualquier otro acto que de alguna forma limitara o hiciera perder la propiedad a los indios. Es aquí donde a pesar de tener la presión sobre los indígenas los conquistadores respetaban mas o menos las tenencias de tierras que en ese momento existían, pero por otro lado el

propio decreto se prohibió a los de justicia y a los escribanos autorizar esas operaciones, al señalar inclusive sanciones en contra de éstos, consistentes en multas de quinientos pesos, la privación de sus oficios y la nulidad de los actos realizados en contravención de ese decreto, y en cuanto a los compradores o arrendatarios la sanción consistía en la pérdida del producto de la venta o la pensión de arriendo y en la pérdida de la tierra vendida o arrendada, aciertos que se advierten en dicho decreto que estableció:

“Se manda: que por ningún caso ni con pretexto alguno se ejecuten ventas, empeños, arrendamientos ni otro género de enajenación de tierras de indios, no sólo aquellas que por comunidades se les repartan para el laudable y piadoso destino de sus habitaciones, beneficio o cultivo, sino también de aquellas que han adquirido y adquieran como propias por título de herencia, donación y otras adquisiciones de sus antepasados, entendiéndose dicha prohibición aun entre los mismos indios de los unos a los otros, y con especialidad a los españoles, mestizos, mulatos y cualesquiera otras castas y familias residentes en pueblos de indios, hacendados, rancheros y cualesquiera otros que tengan fincas rústicas o urbanas en sus poblaciones, sin que para las ventas, arrendamientos o cualesquiera otra clase enajenaciones intervenga licencia de mi superior gobierno, juzgado general de naturales o tal audiencia, calificada la necesidad y utilidad, y seguidos todos los trámites dispuestos por las leyes, con precedente audiencia del señor fiscal y porque interpretando o mal entendida la ley 27, título, libro 6,

los justicias de los partidos que comprende esta gobernación, procedan a otorgar instrumentos de venta y arrendamiento sin las predichas formalidades y lo mismo ejecuten los escribanos, no sólo los de dichos partidos, sino aun los de esta corte, se prohíbe a unos y a otros que en lo de adelante procedan a otorgar tales instrumentos de venta y arrendamiento sin las predichas licencias, pena de quinientos pesos y privación de sus oficios, la nulidad de los que así otorgaren perdiendo desde luego los compradores o arrendatarios la importancia de las ventas y la pensión de los arriendos de aquellas tierras de propio dominio de los indios, y en las de beneficio equitativo, como son las de repartimiento en que no tienen dominio directo dichos naturales, se condena a los vendedores, arrendadores y pignorantes y a los compradores, arrendatarios y pignoratarios al pedimento de las tierras y aplicación de éstas a otros individuos necesitados y observantes de su conservación y uso.”⁴

En el Capítulo de los Descubrimientos de las Leyes de Indias se dispuso que junto con los conquistadores vinieras “con cada uno de los navíos que fueren a descubrir dos sacerdotes o clérigos o religiosos para que se empleen en la conversión de los indios”; fue así como llegaron a las tierras conquistadas un gran número de frailes que se constituyeron en defensores tanto de la persona como de la propiedad de los indios.

⁴ MENDIETA Y Nuñez, “*Introducción al Estudio del Derecho Agrario*”, Porrúa, México, 1996, p68.

En los últimos años de la época colonial, uno de esos frailes que llegó a ser obispo de Michoacán, Manuel Abad y Queipo, en su representación a nombre de los labradores y comerciantes de Valladolid de Michoacán, reiteró el señalamiento de los actos injustos realizados en perjuicio de los indígenas, ya que quedaba a capricho de los hacendados o de sus administradores lanzarlos de sus tierras, perseguir su ganado e incendiar sus chozas y en general, realizar todo acto nocivo a sus derechos más elementales.

Tanto en sus memorias como en otras de sus representaciones dirigidas al gobierno español, este ilustre obispo hizo un análisis profundo de la situación social y económica de la nueva España; previó que el estado en que se encontraban las cosas era propenso a una revolución, y con clara visión señaló la necesidad de que se expidiera una ley agraria, por medio de la cual se distribuyeran las tierras entre las poblaciones rurales necesitadas. Propuso otras medidas de carácter político y económico tendientes a terminar con los abusos del poderío español sobre la clase indígena.

1.3.1. EL PROBLEMA AGRARIO, UNA DE LAS CAUSAS DE LA GUERRA DE INDEPENDENCIA.

A principios del siglo XIX, el número de indígenas despojados era muy grande, llegaron a formar una masa de individuos, que favorecía toda clase de desórdenes.

Los indios y las castas culpaban a los españoles de ser la causa de su miseria, por eso la guerra de independencia encontró en la población rural su

mayor contingente. Esa guerra fue hecha por los indios labriegos, fue una guerra de odio en la que lucharon dos contingentes: el de los españoles opresores y el de los indios oprimidos. Las masas de indios no combatieron por los ideales de independencia y democracia, que estaban muy alejados de su mente; la independencia fue una guerra en cuyo fondo se agitó indudablemente el problema agrario, para entonces ya definido en la vida nacional.

“No se pretende establecer que la cuestión agraria fue la única razón de la guerra de Independencia, pero si debe de considerarse que constituyó uno de los principales motivos, puesto que, apenas iniciados los desórdenes, el gobierno se preocupó por conocer cuales eran las causas que los motivaban para ponerles remedio; advirtió que entre ellas estaba el mal reparto de tierras, y como consecuencia se emitió el real decreto del 26 de Mayo de 1810; en el que se disponía a liberar a los indios del pago de tributos”⁵

1.3.1.1 Primeras leyes sobre colonización:

La primera disposición que se dictó en el México independiente sobre ese tema, fue la orden emitida por Agustín de Iturbide el 23 de marzo de 1821, mediante el cual se concedió a los militares que acreditaran haber permanecido al ejercito Trigarante una fanega de tierra y un par de bueyes en el lugar de su nacimiento o en el que eligieran para vivir, aquí es claro el

⁵ PADRÓN Chavez, Martha, *El Derecho Agrario en México*, Mc Graw Hill, 1997 pp138.

deseo de que se lleve a cabo lo antes posible la ocupación en el territorio nacional, para generar productividad.

1.3.1.2 Decreto del 14 de Octubre de 1823.

Fue una disposición con la cual se creó una provincia con el nombre Istmo y que tendría como capital a Tehuantepec; se dispuso que las tierras baldías de esa provincia se repartieran en tres partes: la primera entre los militares y personas que hubieran prestado servicios a la patria, pensionistas y cesantes; la segunda, entre inversionistas nacionales o extranjeros que se establecieran en el país de acuerdo con las leyes de colonización; la tercera sería repartida por las diputaciones provinciales en provecho de sus habitantes que carecieran de propiedad.

1.3.1.3 Decreto del 4 de Enero de 1824.

Agustín de Iturbide expidió éste decreto, para estimular la colonización con extranjeros ofreciéndoles tierras para que se establecieran en el país y así colonizar los vastos territorios del país.

1.3.1.4 Ley de colonización de 6 de Abril de 1830.

El Congreso expidió esta Ley en la que se ordenó que se repartieran tierras baldías entre las familias extranjeras o mexicanas que quisieran colonizar los puntos deshabitados del país, dándose a las últimas fondos para el viaje, manutención por un año y útiles de labranza y este documento es la continuación decreto expedido por Agustín de Iturbide.

1.3.1.5 Reglamento de colonización de 4 de Diciembre de 1846.

José Mariano Salas expidió este reglamento y estableció el reparto de tierras baldías de la Colonia, al sitio de ganado mayor se le asignó una extensión de ciento sesenta y seis varas y dos tercios por lado y se les puso el precio de cuatro reales por acre. El reparto se hacía en subasta.

1.3.1.6 Ley de colonización de 16 de Febrero de 1854.

En cumplimiento de esta ley, propuesta por Antonio López de Santa Ana, se nombró un agente en Europa con el fin de facilitar la inmigración. Se dotaba a los colonos de un cuadrado de doscientas cincuenta varas por lado, pero a las familias de tres o más miembros se les asignó el cuadrado de mil varas por lado y se dieron toda clase de facilidades para el traslado de los colonos.

1.3.1.7 Ley de Desamortización del 25 de junio de 1856.

Esta ley también llamada Ley Lerdo, porque fue Miguel Lerdo de Tejada quien la promovió con el nombre de Ley de Desamortización de Bienes de Corporaciones Civiles Eclesiásticas, al emitirla se tomó en cuenta que toda vez que el clero había tomado participación directa en los acontecimientos políticos que se dieron en esos tiempos, aunado al estado precario de la economía de la República, se cayó en cuenta que una de las causas del estado de cosas prevalecientes se debía en gran parte a la amortización de los bienes de la Iglesia. Por este motivo el erario dejaba de percibir lo derechos que le correspondían por el traslado de dominio de los bienes raíces, ya que el clero concentraba gran parte de la propiedad inmueble y

pocas veces hacían operaciones de compraventa; éstas y otras razones determinaron que el gobierno dictara la ley a que se refiere a este inciso.

En la Ley Lerdo se ordenó que las fincas rústicas y urbanas pertenecientes a corporaciones civiles o eclesiásticas se adjudicaran a sus arrendatarios.

1.3.1.8 Ley sobre terrenos de comunidad y de repartimiento de 1866.

En el efímero imperio de Maximiliano de Habsburgo se emitieron dos leyes de contenido agrario que acreditan la sensibilidad social del gobernante, la Ley sobre Terrenos de Comunidad y de Repartimiento de 26 de junio de 1866.

1.3.1.9 Ley de nacionalización de los bienes del clero.

Si los efectos económicos que se propiciaron con la Ley de Desamortización no fueron todo lo bueno que se esperaban, los efectos políticos fueron graves. El clero no quedó conforme con ella, no obstante que le garantizaba el precio que se obtuviera por la adjudicación de los bienes, por lo que promovió la insurrección con el fin de que la desamortización no se llevara a cabo; como respuesta el gobierno, con el propósito de restarle medios económicos, expidió la Ley de Nacionalización de los Bienes Eclesiásticos el 12 de junio de 1859 en cuyo artículo 1º se estableció: "Entran al dominio de la Nación todos los bienes que el clero secular y regular ha venido administrando con diversos títulos sea cual fuere la clase de predios, derechos, y acciones en que consistan, el nombre y aplicación que hayan

tenido” Se exceptuaron de la nacionalización únicamente los edificios destinados directamente a los fines del culto.

1.3.1.10 ley de Desamortización de los ejidos.

La Ley de Desamortización exceptuó de ella a los ejidos; por tanto, hasta el año de 1856 no pudieron ser afectados por esa causa.

1.3.1.11 La constitución de 1857 sobre a tenencia de la tierra .

Al respecto, el párrafo segundo de aquella norma constitucional dispuso: “Ninguna corporación civil o eclesiástica, cualquiera que sea su carácter, denominación u objeto, tendrá capacidad legal para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con la única excepción de los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto de la institución.”⁶

En relación a la cuestión agraria sólo el párrafo quinto hace una breve referencia, en él se dispone: Los ejidos de los pueblos, ya sea que los hubieren conservado posteriormente a la Ley de Desamortización, ya que se les restituyan o que se les den nuevos, conforme a las leyes, se disfrutarán en común por su habitantes, entretanto se reparten conforme a la ley que al efecto se expida.

1.3.1.12 Ley de terrenos baldíos del 20 de Julio de 1863.

Esta ley pretendió poner término a la anarquía de la legislación sobre baldíos, ya que como la Ley de Colonización de 18 de agosto de 1824 facultaba a los estados para disponer de los terrenos que se encontraran

⁶ ZARCO Francisco, *Historia del Congreso Constituyente (1856-1857)*, El Colegio de México, 1956.p156.

dentro de sus límites, en varios de ellos se dictaron leyes y decretos y procedieron a enajenarlos. A partir de la publicación de la ley que se analiza en este párrafo, todas las cuestiones referentes a tierras baldías quedaron exclusivamente afectadas a la competencia federal.

1.3.1.13 Ley de colonización del 31 de Mayo de 1875.

Esta ley facultó al Ejecutivo para procurar la inmigración de extranjeros, lo autorizó también para celebrar contratos con empresas dedicadas a la colonización; propicio la creación de comisiones exploradoras para medir y deslindar las tierras baldías y otorgar a quienes las midiera y deslindara la tercera parte del predio respectivo.

1.3.1.14 Ley de colonización del 15 de Diciembre de 1883.

Esta ley, similar a la señalada en el apartado anterior, también dispuso la formación de compañías deslindadoras. Los terrenos que se deslindaran debían enajenarse a bajo precio y ser pagaderos a largo plazo, con la condición de que las fracciones deslindadas para su adquisición no excedieran de dos mil quinientas hectáreas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2º de la ley.

1.3.1.15 Ley de terrenos baldíos del 20 de julio de 1894.

Con el fin de remediar las deficiencias de la ley anterior, se expidió una nueva que amplió y modificó los preceptos más importantes de aquella, y además conservó su espíritu: en ella se clasificaron los terrenos propiedad

de Nación, en cuatro clases: a) terrenos baldíos; b) demasías; c) excedencias; y d) terrenos nacionales.

1.4. SITUACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN EL MEXICO DEL SIGLO XX.

La Revolución Mexicana inicia formalmente el 20 de noviembre de 1910, constituyendo el primer movimiento popular del siglo XX, este movimiento fue la base para un cambio radical en la vida política, económica y cultural de nuestro país, en el cual se ha fincado el desarrollo y progreso del país.

Como todos los conflictos sociales que terminan en guerras o en revoluciones, traen consigo la pérdida de vidas humanas, en nuestro caso la Revolución Mexicana no fue la excepción.

Las causas de la Revolución Mexicana fueron varias y diversas, pero la principal causa se originó desde la conquista fue el atropello que los indios recibieron al quitarles todas sus tierras por medios legales y otros por medio del engaño, y someter a la clase indígena a la condición de esclavos; esta situación no cambió con el transcurso del tiempo, ya que las condiciones fueron las mismas para la clase campesina del comienzo del siglo XX, lo que originó el descontento y la rebelión de los campesinos en contra del gobierno.

El descontento del pueblo mexicano se inicia más claramente con el Presidente Porfirio Díaz que llega al poder utilizando el principio de la “no reelección”, pero el principio utilizado por Díaz fue una burla para el pueblo

ya que se perpetúa en el poder por más de 30 años instituyendo un régimen de injusticia.

Las condiciones de miseria que imperaron durante el periodo de gobierno de Díaz, apoyadas en un régimen de terror, motivo que se sublevaran los campesinos en los diferentes puntos de la República y el permanente estado de efervescencia en que estaban los yaquis del norte y los mayas del sureste, a los cuales los tenía en calidad de esclavos trabajando en las haciendas que producían henequen, ya que en esta época la industria del henequenera era una importante afluencia de divisas para nuestro país.

La clase obrera también se encontraba en condiciones de opresión y explotación, la clase obrera una de las más grande promueven las primeras huelgas, la más conocida e importante fue la de Río Blanco en 1907, en la que veinte mil obreros paralizaron sus labores.

A principios del presente siglo la oposición contra la dictadura de Díaz y el grupo de los científicos, se desarrolla equivocadamente. El siete de agosto de 1900 se funda el periódico "Regeneración" por los hermanos Flores Magón y Antonio Horcasitas, que va formando conciencia pública en contra del gobierno de Díaz.

En 1906, se organiza el Partido Liberal por los hermanos Flores Magón, Juan Sarabia, Librado Rivera, Antonio I, Villarreal, Rosalio Bustamante y Manuel Sarabia, que el 1º. De julio lanza un "Manifiesto a la Nación", en el que programa todo un sistema de reivindicaciones sociales, en Materia Agraria se apunta que:

Los dueños de tierras están obligados a hacer productivas todas las que posean; y todas aquellas tierras que no se trabajen serán recuperadas por el Estado y los empleara conforme a los artículos siguientes:

“Artículo 35. Los mexicanos residentes en el extranjero lo soliciten los repatriará el Gobierno pagándoles los gastos de viaje y les proporcionará tierra para su cultivo.

Artículo 36. El estado dará tierras a quienquiera que lo solicite sin más condición que dedicarlas a la producción agrícola y no venderlas. Se fijará la extensión máxima de terrenos que el Estado pueda ceder a una persona.

Artículo 37. Para que este beneficio no sólo aproveche a los pobres que carezcan de estos elementos, el Estado creará o fomentará un Banco Agrícola que hará a los agricultores pobres, préstamos con poco rédito y redimibles a plazos.”⁷

Por otro lado en Tabasco en 1906 se organiza una manifestación antiporfirista encabezada por Manuel Mestre Chigliaza, Andrés Calcaneo y Filiberto Vargas L.

El 26 de septiembre de 1906 un grupo de magonistas, capitaneado por Juan José Arredondo ataca la plaza de Jiménez, Coahuila. El 30 de septiembre del propio año es ataca la Plaza de Acayucan, Veracruz, por los campesinos de la región, despojados de sus tierras por la compañía petrolera “El Aguila”, encabezados por Hilario C. Salas y Santana Rodríguez Palafox.

⁷ LEMUS García,R.Op.Cit.p.184

EL 18 de noviembre de 1910 Aquiles Serdán, Máximo y Carmen Serdán y veinte revolucionarios más son cercados y combatidos en la casa del primero, por la policía de la ciudad de Puebla y varios centenares de soldados que arrasan totalmente con los heroicos defensores, aprehenden y fusilan al día siguiente a Aquiles Serdán.

En 1908, se organiza el Partido Democrático, entre cuyos integrantes figuran Toribio Esquivel Obregón, Jesús Urueta, Benito Juárez Maza, José Peón del Valle, Juan Sánchez Azcona, Heriberto Barrón y Joaquín Barreda Mac Gregor, el que pregonaba el voto secreto de los ciudadanos para elegir a los gobernantes. Pronto quedó desintegrado por carecer de una ideología definida.

El 2 de noviembre de 1909 los reeleccionistas postulaban la plantilla de Porfirio Díaz y Ramón Corral para Presidente y Vicepresidente de la República, respectivamente para el nuevo periodo, iniciando desde luego los trabajos electorales en su favor.

El 19 de mayo de 1909 se funda el Centro Antireeleccionista de México, dirigido por Francisco I. Madero, Lic. Emilio Vázquez Gómez, Ing. Alfredo Robles Domínguez y otros, y el 15 de abril de 1910 la Convención Nacional de los Partidos Nacional Antireeleccionista y Nacional Democrático, realizada en la Capital de la República, postula la planilla Madero .Vázquez Gómez.

En plena exitosa gira política, Madero es aprehendido en Monterrey y acusado de conato de rebelión y ultraje a las autoridades, y encarcelado el 22 de junio de 1910 en San Luis Potosí para ser juzgado, el 26 de junio del

mismo año, se realizan las elecciones primarias y el 10 de julio las secundarias en las que “oficialmente” resulta triunfante la fórmula Díaz, Corral. El 4 de octubre del citado año son declarados por decreto Presidente y Vicepresidente, respectivamente. Porfirio Díaz y Ramón Corral, para un nuevo periodo. El 6 de octubre de 1910 Madero se fuga de San Luis Potosí, con rumbo a Estados Unidos y proclama el plan de San Luis, en cuya redacción es auxiliado por Juan Sánchez Azcona, Federico González Garza, Enrique Borges Moguel, Roque Estrada y Ernesto Fernández.”⁹

1.4.1.PLAN DE SAN LUIS DEL 5 DE OCTUBRE DE 1910

Como ya se dijo anteriormente Francisco I. Madero se encontraba fugitivo en Estados Unidos, siendo ahí donde el 5 de octubre de 1910 proclama el Plan de San Luis, el que enfocaba un problema eminentemente político relacionado con las elecciones de Presidente de los Estados Unidos Mexicanos y se cristalizó en el lema de “Sufragio efectivo y No Reelección” Desde el punto de vista agrario en su artículo tercero se habló de restitución y, al hacerlo la población campesina, mayoritaria del país, secundó el movimiento Maderista porque la restitución era ya un anhelo claro para la inmensa mayoría de campesinos desposeídos de sus tierras y explotados como trabajadores de haciendas. “El artículo tercero fue redactado en forma medrosa frente al problema que enfrentaba y desorientaba desde el punto de vista jurídico, pues textualmente se redactó así. Abusando de la Ley de Terrenos Baldíos, numerosos pequeños propietarios en su mayoría

⁹ Ibid. P. 185-186.

indígenas, han sido despojados de sus terrenos por acuerdo de la Secretaría de Fomento o por fallos de los Tribunales de la República; siendo de toda justicia restituir a sus antiguos poseedores los terrenos que se les despojó de una modo tan arbitrario, se declaran sujetas a revisión tales disposiciones y fallos y se les exigirá a los que adquirieron de modo tan inmoral o tan arbitrario, o sus herederos, que los restituyan a sus primitivos propietarios, a quienes pagarán una indemnización por los perjuicios sufridos. Desde el punto de vista técnico parece imposible que la restitución se logrará realizar de acuerdo con el citado precepto, que no habló de expropiación, sino de restitución sujetando los fallos anteriores a una nueva revisión, pero ante los mismos tribunales, y de acuerdo con las leyes anteriores, en cuyo caso sostenían aún la incapacidad de las comunidades agrarias para poseer y defender sus derechos; pero desde el punto de vista político el artículo tercero fue lo suficientemente atractivo para la mayoría de la población campesina y así se explica que Emiliano Zapata enviase a sus representantes para entrevistar a Francisco y Madero y expresarle que estaban conformes con el plan de San Luis y que lucharía hasta su total cumplimiento.

Madero triunfó como Jefe de la Revolución. Pero el 21 de mayo de 1911 como representante de la Revolución firmó el Convenio de Ciudad Juárez en el cual se comprometió al Licenciamiento de las tropas revolucionarias, sin pensar que no debía hacerlo porque aún había muchos anhelos de contenido social para realizarse y esto no iba a lograrlo sino el Ejército Federal de

entonces. Luego de que se firmaron los tratados de Ciudad Juárez, el 25 de mayo de 1911, Porfirio Díaz dimitió y salió rumbo a Europa en el barco Ipiranga el 1º de junio del mismo año. Frente a estos acontecimientos, Morales Jiménez opinará que caro le costará a Madero y a la Revolución los Tratados de Ciudad Juárez; a él la vida y al pueblo una larga y sangrienta demora para conseguir sus ideales.

Así empezaron las diferencias entre Madero y Zapata, las cuales se intentó conciliar. En este periodo consta que Zapata contestó que si Madero cumplía con lo que había ofrecido y que cumpliera con las promesas del Plan de San Luis, todos estarían en la mejor disposición para deponer su actitud y retirarse de la vida privada, como en muchas ocasiones de ninguna clase y que lo que querían era el provenir de la Patria.

Siendo ya Madero Presidente, pues fue electo el 15 de octubre de 1911, envió una carta fechada el 27 de junio de 1912, el señor licenciado Fausto Miguel, director del periódico "El Imparcial", donde señaló que quería de una vez por todas rectificar esa especie. suplico a usted se sirva revisar cuidadosamente el Plan de San Luis y todos los discursos que pronuncié antes y después de la Revolución, así como los programas de Gobierno que publicó después de las Convenciones de 1910 y 1911, y si en algunos de ellos expresé tales ideas, entonces se tendrá derecho para decir que no he cumplido mis promesas, una cosa es crear la pequeña propiedad por medio de un esfuerzo constante y otra es repartir propiedades, lo cual nunca he pensado ni ofrecido en ninguno de mis discursos y proclamas.

“Frente a tales hechos a la diferencia de criterios para resolver no sólo los problemas políticos, sino el problema agrario, las divergencias y errores entre los caudillos de la Revolución, señalarán el verdadero anhelo del pueblo mexicano, que fue a la lucha por los derechos sociales.”⁸

1.4.2. PLAN DE AYALA DE 28 DE NOVIEMBRE DE 1911

La dimensión histórica, política, económica y social del problema agrario de México, gestado en la Colonia y agravado durante el siglo XIX y principios del XX, motivó una intensa reacción popular adecuada a la complejidad del mismo, cuyas ideas se sintetizan en las diáfanas y fundadas demandas que postula el Plan de Ayala.”⁹

Fue a partir de aquel 28 de noviembre de 1911, en que fuera promulgado este memorable, cuando me dio auténtico contenido social al movimiento Revolucionario que apenas cumplía un año de iniciado.

Constituidos en Junta Revolucionaria, suscribían el Plan de Ayala los propios generales Emiliano Zapata y Otilio Montaño, rubricándolo con las palabras famosas de: “Libertad, Justicia y Ley”, que habrían de ser conformadoras del lema zapatista, por más que erróneamente siga divulgándose que dicho lema se encuentra en las palabras “Tierra y Liberad”, que aunque corresponde al empleado por el magonismo, se identifica plenamente, sin embargo, con los ideales y aspiraciones de la Revolución Agraria del Sur”.¹⁰

⁸ CHAVEZ Padrón, M. Op. Cit. Pp. 250-251

⁹ LEMUS Gracia, R. Op. Cit. P. 187.

¹⁰ Ibid. P. 143.

En la cláusula sexta del Plan de Ayala “se extingue la restitución de tierras, montes y aguas a los pueblos e individuos usurpadas por los hacendados, científicos y caciques al amparo de la justicia venal. Esta demanda del zapatismo da lugar a la Ley del 6 de enero de 1916. En la propia cláusula se proclama el establecimiento de “Tribunales Espaciales”, a efecto de poner en práctica, en forma inmediata y con sentido revolucionario, las diversas medidas agrarias que contiene el Plan de Ayala.

En este documento se establece la expropiación y fraccionamiento de latifundios, con objeto de dotar a los campesinos de fundo legal y ejidos, en virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos mexicanos, no son más dueños que del terreno que pisan, sufriendo los horrores de la miseria sin poder mejorar en nada su condición social ni poder dedicarse a la industria o a la agricultura por estar monopolizadas en unas cuantas manos, las tierras, montes y aguas. Este precepto constituye el antecedente directo e indudable de la acción dotatoria, reglamentada por la Ley del 6 de enero de 1915, con la que inicia el proceso legal de Reforma Agraria.

En el mismo documento se fija también la confiscación de bienes de los enemigos del pueblo, los que destinarán para indemnizaciones de guerra, pensiones para viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en la lucha por este plan”.¹¹

El texto original de las cláusulas relativas a la materia que se analiza, esta concebido en los siguientes términos:

“6° Como parte adicional de Plan que invocamos, hacemos constar que los terrenos, montes y aguas que hayan usurpado los hacendados, científicos o caciques a la sombra de la justicia venal, entrarán en posesión de estos bienes inmuebles desde luego, los pueblos o ciudadanos que tengan sus títulos correspondientes a esas propiedades de las cuales han sido dejados por mala de nuestros opresores, manteniendo a todo trance, con las armas en la mano, la mencionada posesión, y los usurpadores que se consideren con un derecho a ellos lo deducirán ante los tribunales especiales que se establezcan al triunfo e la revolución.

En virtud de que la inmensa mayoría de los pueblos y ciudadanos mexicanos no son más dueños de que el terreno que pisan, sin poder mejorar en nada su condición social ni poder dedicarse a la Industria ni a la Agricultura , por estar monopolizados en unas cuantas manos, las tierras montes y aguas; por esta causa se expropia previa indemnización de la tercera parte, esos monopolios a los poderosos propietarios de ellos, a fin de que los pueblos y ciudadanos de México obtengan ejidos, colonias, fundos legales para campos de sembradura y de labor, y se mejore en todos y para todo la falta de prosperidad y de bienestar de los mexicanos.

Los hacendados, científicos o caciques que se opongan directa o indirectamente al presente plan, se nacionalizarán sus bienes, y las dos terceras partes que a ellos les corresponden, se destinarán para

¹¹ LEMUS García, R. Op. Cit. O. 187

indemnizaciones de guerra, pensiones de viudas y huérfanos de las víctimas que sucumban en las luchas del presente Plan.

Para ejecutar los procedimientos respecto a los bienes antes mencionados se aplicarán las leyes de desamortización y nacionalización, según convenga, pues de norma y ejemplo pueden servir las puestas en vigor por el inmortal Juárez a los bienes eclesiásticos, que escarmentaron a los déspotas y conservadores que en todo tiempo han querido imponernos el yugo ignominioso de la opresión y el retroceso".¹²

Las ideas agrarias que consagra el Plan de Ayala con íntegramente acogidas por la Ley Agraria expedida por el Gobierno surgido por la convención de Aguascalientes el 25 de octubre de 1915 en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, la que sintetiza el pensamiento del zapatismo y del villismo, y constituye importante antecedente del artículo 27 Constitucional, el cual contiene los principales supremos de la legislación agraria.

En plan zapatista delinea con vigor el aspecto social de la Revolución Mexicana; apunta, fundamenta las soluciones del problema agrario que son recogidas por la Legislación de la Reforma Agraria y que constituyen la más limpia aportación a nuestro gran movimiento social, iniciado el 20 de noviembre de 1910. En el aspecto político, que es el menor importante, el Plan de Ayala desconoce como jefe de la Revolución y presidente de la República al señor Francisco I. Madero; reconoce como jefe de la Revolución

¹² Ibid. P. 188

al General Pascual Orozco y, en su defecto al General Emiliano Zapata y hace suyo el Plan de San Luis con las adicciones del Plan de Ayala.

1.4.3.PLAN DE GUADALUPE DE 26 DE MARZO DE 1913.

El plan de Guadalupe, que fue la bandera de la Revolución Constitucionalista, fue expedido en la Hacienda de Guadalupe, Coahuila, el 26 de marzo de 1913, contiene siete disposiciones, que a continuación se transcriben:

1º Se desconoce al general Victoriano Huerta como Presidente de la República.

2º Se desconoce también a los Poderes Legislativo y Judicial de la Federación.

3º Se desconocer a los Gobiernos de los Estados que aún reconozcan a los Poderes Federales que forman la actual administración, treinta días después de la publicación de Plan.

4º Para la organización de ejército encargado de hacer cumplir nuestro propósitos, nombrados por el Primer Jefe del ejército que se denominará 'Constitucionalista' al ciudadano Venustiano Carranza, gobernador Constitucional del estado de Coahuila.

5º Al ocupar el ejército Constitucionalista la ciudad de México se encargará interinamente del Poder Ejecutivo el ciudadano Venustiano Carranza, o quien lo hubiera substituido en el mando.

6° El presidente interino de la República convocará a elecciones generales, tan luego como se haya consolidado la paz, entregando el poder al ciudadano que hubiere sido electo.

7° El ciudadano que funja como primer Jefe del Ejercito Constitucionalista en los Estados cuyos gobiernos hubieren reconocido al de Huerta asumirá el cargo de gobernador provisional y convocará a elecciones locales, después que hayan tomado posesión de su cargo los ciudadanos que hubiesen sido electos para desempeñan los altos poderes de la Federación como previene la base anterior.”¹³

Como ya se vio el Plan de Guadalupe fue un documentos puramente político, ya que no tocó el problema agrario que aquejaba al campesino, sin embargo el Plan de Guadalupe tuvo adiciones un año después de haber sido suscrito, el 12 de diciembre de 1914. en “el artículo 2° de dichas adiciones facultó al Jefe de la Revolución para que expida y ponga en vigor durante la lucha, todas las Leyes, Disposiciones y Medidas encaminadas a dar satisfacción a las necesidades económicas, sociales y políticas del país... y en seguida concretó que se dictarían la Leyes Agrarias que favorezcan la formación de la pequeña propiedad, disolviendo los latifundios y restituyendo

¹³ SAYEG Helú, Jorge. Op. cit. pp. 186-187

a los pueblos las tierras de que fueron injustamente privados, mejorando la condición del peón rural”.¹⁴

1.4.4. PLAN DE VERACRUZ DEL 12 DE DICIEMBRE DE 1914.

Es expedido en el puerto de Veracruz por el Presidente Venustiano Carranza, con el lema “Constitución y Reforma”, en el que se amplía el contenido del Plan de Guadalupe, como ya se había visto anteriormente.

El Plan nace con un criterio de conciliación de las diferentes facciones de la Revolución, proyecto fallido en la Convención de Aguascalientes de octubre de 1914. Se consideraba la unificación de grupos, a efecto de que el gobierno provisional del Presidente Carranza pudiera cumplir con el programa de la Revolución. De ahí las críticas a la actitud del General Villa, que condicionaba se restablezca el orden constitucional antes de que se efectúen las reformas sociales y políticas que exige el país.

A efecto de llevar a cabo los cambios sociales que demandaba el pueblo, se planteaba la necesidad de convocar a una asamblea a los generales, gobernadores y jefes de tropa para delinear el programa de la Revolución.

En el aspecto agrario el Plan propone la restitución de las tierras a los pueblos que injustamente fueron privados de sus heredades, la disolución de los latifundios y la formación de la pequeña propiedad mediante leyes agrarias creadas para cumplir con ese propósito. En el mismo precepto se sugieren leyes fiscales para gravar en forma equitativa a la propiedad raíz,

¹⁴ CHAVEZ Padrón, Martha. Op. Cit. Pp. 264-265

leyes para mejorar la condición del peón rural y la revisión de leyes para la explotación de aguas, bosques y demás recursos naturales.

En el tercer artículo se autoriza al jefe de la Revolución para hacer las expropiaciones por causa de utilidad pública, que sean necesarias para el repartimiento de tierras, fundación de pueblos y demás servicios públicos:¹⁵

1.4.5. LEY DE 6 DE ENERO DE 1915

“La ley del 6 de enero de 1915, tiene el mérito histórico de haber paralizado las inquietudes y esperanzas de la población rural, de haber atraído a la causa Constitucionalista el mayor contingente campesino, de justificar plena y ampliamente el movimiento revolucionario y de establecer las bases firmes para realizar la justicia social distributiva mediante la restitución y dotación de tierras a los pueblos, aniquilando el latifundismo como sistema de explotación y de servidumbre del campesino. Esta Ley trascendental para el desarrollo posterior del país, expedida en el H. Puerto de Veracruz por don Venustiano Carranza, tiene como antecedente inmediato el decreto del 12 de diciembre de 1914 aprobado por el primer jefe del Ejército Constitucionalista, encargado por el Ejecutivo por el que éste se obligó a dictar “leyes agrarias que favorezcan la formación de la pequeña propiedad, disolviendo los latifundios y restituyendo a los pueblos las tierras de que fueran injustamente privados, leyes fiscales encaminadas a obtener un sistema equitativo de

¹⁵ MEDINA Cervantes, José. Op. Cit. Pp. 123-124

impuestos a la propiedad raíz; legislación para mejorar la situación del peón rural, del obrero, del minero, y en general de las clases proletarias.”

El abogado Luis Cabrera tiene el mérito de haber redactado tan importante disposición legal, en el considerando de dicho documento se hace un breve resumen del problema agrario; en el que se considera que hay que entregar las propiedades afectando los grandes latifundios, restituyendo por justicia o dotando las tierras por necesidad, para que los individuos pudieran desarrollarse plenamente; liberándose de la servidumbre económica y de la esclavitud a que estaban sometidos,

En sus doce artículos declara nulas las enajenaciones, composiciones y deslindes si ilegalmente se afectaron terrenos comunales de los pueblos; restablece la restitución y dotación como procedimientos idóneos para entregar las tierras a los pueblos; se decreta la nulidad de fraccionamientos solicitadas por las dos terceras partes de los vecinos beneficia cuando tengan algún vicio que afecte su legalidad; crea la Comisión Nacional Agraria, las Comisiones Locales Agrarias y los Comités Ejecutivos. Señala como autoridades agrarias al Presidente de la República y a los Gobiernos de los Estados, pero faculta también a los jefes militares, expresamente autorizados por el Ejecutivo Federal, para intervenir en la primera instancia de los procedimientos agrarios.

La Ley de 6 de enero de 1915, en mérito de su trascendencia social, económica y política es elevada a rango de ley constitucional por el artículo 27 de la Constitución de 1917, y conserva este rango hasta el 10 de enero de

1934, en que se reforma el precepto aludido y expresamente queda abrogada aún cuando sus más importantes disposiciones se incorporan en el texto del mencionado artículo. Sufrió dos importantes reformas durante su vigencia; el 19 de septiembre de 1916, que modifica los artículo 7, 8 y 9 suprimiendo las posesiones provisionales, y el 23 de diciembre de 1931, en el que se modifica el artículo 10 en el sentido de que “Los propietarios afectados con resoluciones dotatorias o restitutorias de ejido o aguas, que se hubiesen dictado a favor de los pueblos, o que en lo futuro se dictaren, no tendrán ningún derecho ni recurso legal ordinario ni el extraordinario del amparo.

“La Ley del 6 de enero de 1915 y el artículo 27 Constitucional; dieron origen a una vigorosa legislación reglamentaria que se fue creando y perfeccionando en contacto directo con os problemas reales que se suscitaron con su aplicación y asimilando las experiencias obtenidas hasta conformar instituciones mexicanas en este importante campo.”¹⁶

1.4.6.EL DERECHO SOCIAL Y EL CONCEPTO DE EJIDO

El primer documento más importante que abarcó la problemática social del país fue el “Programa del Partido Liberal” que fue firmado en San Luis Missouri por Ricardo Flores Magón, Antonio I. Villarreal, Juan y Manuel Sarabia; este programa abarcó el problema social, político y jurídico a fines del gobierno de Porfirio Díaz.

¹⁶ Ibid. P. 192

En la etapa de la Revolución de 1910 hasta la Constitución de 1917 se puede dividir en dos periodos importantes “el lapso que va de noviembre de 1910 a la decena trágica de febrero de 1912 y el que corre del asesinato del Presidente Madero a la Constitución de 1917. Del primero puede decirse que fue predominantemente político, en tanto que el segundo, si principió con esa misma característica, se tiñó automáticamente con la idea de la justicia social para los campesinos y los trabajadores”¹⁷

“El 26 de marzo siguiente, un grupo numeroso de jefes y oficiales del ejército federal expidió el Plan de Guadalupe, que sirvió de estandarte a la nueva revolución. Pero el plan fue otra vez una invitación para regresar a la Constitución de 1857; de ahí el movimiento se denominará a sí mismo Revolución Constitucionalista. En sus párrafos no se encuentra ninguna referencia a las cuestiones sociales.

Los hombres de la revolución Constitucionalista sabía del fracaso de las promesas sociales. Los hombres del pueblo, preferían la acción inmediata, por lo que se decidieron, sin concierto previo, en una comprobación magnífica de que son los hechos los creadores del derecho y de que la auténtica revolución es fuente substancial del derecho, convertir en realidad los anhelos del pueblo. El 30 de agosto de 1913, Lucio Blanco Jefe de la fuerzas revolucionarias en los Estados de Nuevo León y Tamaulipas,

¹⁷ DE BUEN L, Néstor. “*Nuevo Derecho del Trabajo*”. 5ª ed. Porrúa, México 1987. p. 2.....

procedió a lo que se considera la primera repartición de una parte de la hacienda de los Borregos entre aquellos individuos que no tengan terrenos o hayan sido despojados de ellos. A partir del año 1914 se inició el alud de leyes y decretos creadores del derecho de trabajo y prevención social.

La declaración de derechos sociales de 1917. En los artículos 27 y 123 de la Carta Magna de Querétaro, no fue obra del gabinete, ni siquiera de juristas; fue producto de una explosión jurídica y social de los hombres del pueblo que venían de la primera gran revolución del siglo XX y que a través de ella conocieron la tragedia y el dolor de los campesinos y de los trabajadores. Hombres del pueblo tuvieron que aplastar conservadores para imponer la idea de la reforma agraria y la creación de derechos sociales de los trabajadores. Desde entonces el derecho para el campo y el derecho del trabajo y de la prevención social marchan unidos en nuestra historia.

En su discurso de presentación del proyecto de constitución, Carranza expresó que en él se contenía la reforma del artículo 72 de la Constitución de 1857, a fin de conferir al poder legislativo la facultad de "expedir las leyes sobre el trabajo, en las que implantarían todas las instituciones del progreso social a favor de la clase obrera y de todos los trabajadores". Hubo una especie de silencio sepulcral, porque los hombres cuyo alrededor habían muerto un millón de personas que amaban la justicia para el pueblo, no comprendían que se dejara para el futuro la expedición de las normas reguladoras del trabajo. Al concluir el que fue uno de los debates más grandes constitucionales del siglo XX, los diputados constituyentes

decidieron, como dijo Cravioto, preparar la primera declaración de derechos sociales de la historia, paralela a la declaración de los derechos individuales del hombre y del ciudadano de 1789”.¹⁸

“En la Carta Constitucional de 1917, devendría en la primera de carácter político-social en el mundo entero; en la que por primera vez se dio cabida a una serie de derechos sociales, al lado de los tradicionales derechos públicos-individuales.”¹⁹

En su discurso Alfonso Cravioto en el Congreso Constituyente de 1916-1917, señaló entre los diputados de la Legislatura XXVI Federal, y en el que consideró que la Revolución Mexicana, que no valía postular reformas meramente políticas, sino reformas sociales; y que a continuación se verá los puntos más importantes sobre las reformas sociales que Cravioto señaló:

“Lucha contra el peonismo, o sea la rendición de los trabajadores del campo; lucha contra el obrerismo, o sea la reivindicación legítima de los obreros, así de los talleres como de las fábricas y las minas; lucha contra el hacendismo, o sea la creación, formación, desarrollo y multiplicación de la pequeña propiedad; lucha contra el capitalismo monopolizador y contra el capitalismo absorbente y privilegiado; lucha contra el militarismo, pero sin confundir al militarismo con nuestro ejército”.²⁰

Cravioto también es uno de los primeros en señalar en el Congreso la importancia de la educación, el derecho de aprender como el de enseñar. A

¹⁸ Ibid. P. 28

¹⁹ SAYEG Helú, Jorge. “*Páginas de la Revolución Mexicana*”, Ed. Diana. México 1990, p. 272.

continuación se transcribe una parte de su discurso en el que señala a los diputados la importancia de este tema.

“Pues bien, señores diputados, si se admite como indiscutible el derechos de todos los hombres para pensar y creer lo que quieran; si se admite como indiscutible el derecho del hombre para manifestar a los demás esos pensamientos, esas creencias, entonces, señores, tendremos que admitir también como indiscutibles, la libertad de enseñanza . Si el hombre tiene derecho innegable para escoger temas para sus pensamientos y motivos para sus creencias, tiene, pues, también derecho innegable de aprender. Si el hombre tiene derecho irrefutable para manifestar sus creencias y sus pensamientos, el hombre tiene, pues, irrefutable derecho de enseñar.”²¹

Y uno de los puntos más importantes y trascendentales relativo a la materia que se estudia, es decir, la cuestión agraria, se dijo lo siguiente:

“Y vengo, por último, a insinuar a la Asamblea y a la Comisión, la conveniencia grande de trasladar esta cuestión obrera y agraria a un artículo especial, para mejor garantía de los derechos que tratamos de establecer y para mayor seguridad de los trabajadores.

El problema de los trabajadores, así de los talleres como de los campos, así de las ciudades como de los surcos, así de los gallardos obreros como de los modestos campesino, es uno de los más hondos problemas sociales, políticos y económicos de que se deba ocupar la revolución.

²⁰ Ibid. P. 272.

²¹ Ibid pp. 274-275

“La Asamblea Constituyente de Querétaro se produjo una transformación colosal porque al lado de los derechos individuales del hombre y del ciudadano que venían de la Revolución Francesa, se colocaron los derechos sociales de los campesinos y de los trabajadores.

La palabra ejido proviene del latín “exitus”, salida, palabra con la que se designaba las tierras comunales localizadas alrededor de los pueblos, a las que tenían acceso todos los vecinos.

“El ejido es una sociedad mexicana de interés social, integrada por campesino mexicano por nacimiento, por un patrimonio social inicial constituido por las tierras, bosques y aguas que el Estado le entrega gratuitamente en propiedad inajenable, intransmisible, inembargable e imprescriptible; sujeto a su aprovechamiento y explotación a la modalidad establecida en la Ley, bajo la dirección del Estado en cuanto a la organización de su administración interna basada en la cooperación y la democracia económica, y que tiene por objeto la explotación y aprovechamiento integral de sus recursos naturales y humanos, mediante el trabajo personal de sus socios en su propio beneficio, la liberación de la explotación en beneficio de terceros de su fuerza de trabajo y del producto de la misma, y la elevación de su nivel de vida social, cultural y económico.”²²

²² RINCON Serrano, Romeo." *El Ejido Mexicano Centro Nacional de Investigaciones Agrarias'*, México, 1980. p. 154.

Bienes que pertenecen al ejido respecto a los bienes que pertenecen al ejido se pueden clasificar de la siguiente forma a) Individual, b) colectivo, c) común, d) social y e) recursos no agrícolas, ni pastales, ni forestales.

a) Individual: Comprende la parcela, los solares con una extensión máxima de dos mil quinientos metros cuadrados , y en los ejidos colectivos en predio para granja familiar, con una superficie máxima de dos hectáreas.

b) Colectivo. Comprende todos aquellos ejidos que estén organizados en forma colectiva para producir y que adquieran en forma conjunta bienes, maquinaria, equipos, bodegas, etc. Y servicios para apoyar la producción.

c) Común: Comprende el agua, pastos, bosques y montes, para el uso y aprovechamiento para los ejidatarios.

d) Social: Es toda la parcela que se destina para escuelas y también se considera a la unidad agrícola industrial para la mujer campesina.

e) Recursos no agrícolas ni pastales, ni forestales: Son todos aquellos que se pueden explotar en forma industrial y comercial por el ejido, para fines turísticos, pesqueros y mineros.

Hay que tener presente que el “ejido es un principio, propiedad de la nación, cedida a una comunidad de campesinos en usufructo, que adquiere un carácter corporativo por la imposición de reglas de organización y control a la población del núcleo ejidal; pero la ley también establece una serie de normas que, cuando se han aplicado a fondo, han producido los llamados ejidos colectivos, adquiriendo así tintes de propiedad comunal; su carácter de propiedad privada campesina proviene del usufructo individual de la parcela

ejidal en la mayor parte de los casos y de las disposiciones que permiten la herencia de la tierra.

En el primer punto de este inciso, en el que se habló del Derechos social, entra muy acorde a la naturaleza del ejido, desde luego, esto, antes de la Ley de 26 de febrero del presente año.

1.4.6.1.Naturaleza del ejido.

“El ejido contemporáneo deviene como Institución jurídica, en los planes y programas de la Revolución Mexicana, que culminan en la Ley del 6 de enero de 1915. Que declara nulo los actos jurídicos, que formalmente sirvieron para legalizar la conculcación de las tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de repartimiento o de cualquier otra clase perteneciente a los núcleos de población, pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades a esto se añade la acción de dotación para la reconstitución de ello, a cargo del Gobierno Nacional, apoyándonos en la institución de expropiación.

El paso trascendental con todas sus imperfecciones de técnica constitucional, es la legitimación de la ley del 6 de enero de 1915 por el constituyente de 1917, igualmente la nueva estructura del artículo 27, que sepulta el sistema liberal de propiedad, por el de propiedad social, fincándose en la propiedad originaria y con ello la convalidación de los sistemas esté modo de propiedad, como el ejido, que se reactualiza con las instituciones de expropiación y modalidad. Al mismo tiempo se confirman las acciones de restitución, dotación y nuevos centros de población agrícola...

El ejido se encauza en el constitucionalismo social, y gradualmente se inicia la construcción de su filosofía, doctrina, teoría-práctica jurídica.”³²

Por último y como conclusión para dar un panorama muy general de lo que fue el ejido diremos, “es una institución mexicana... con personalidad colectiva e individual reconocida por la leyes, integrado por el tiempo y hombres. Tiene una superficie de tierra que, se le dota como núcleo de población, no menos de veinte individuos capacitados, necesitados de tierras o que no las tiene en cantidad suficiente donde los beneficiados que se denominan ejidatarios pueden fincar una explotación colectiva, explotación que puede ser agrícola, ganadera o forestal y explotaciones secundarias en pesca, turismo, minería, etc. Sus bienes pueden incluir además una zona de urbanización, una parcela escolar y tierras para uso común. Durante la tramitación de su expediente tiene un representante legal que es el Comité Particular Ejecutivo. Una vez constituido el ejido los órganos internos que tiene son la Asamblea General de ejidatarios que es la autoridad máxima interior, a través de la cual; se nombra un Comisariado Ejidal que de cumplimiento a sus acuerdos y un Consejo de Vigilancia que vale porque el Comisariado cumple con sus obligaciones. En la actualidad el ejido tiene reconocida personalidad propia para que se organice a fin de planear su producción, obtener créditos y servicios, celebrar toda clase de contratos que lo conduzcan a la mejor explotación de sus recursos, a la mejor comercialización de los mismos y para emprender la larga jornada de la

³² MEDINA Cervantes, J. Op. Cit. P. 326.

industrialización, desde la primera, hasta la mayor. Puede por sí y ante sí, iniciar la distribución, la transmisión, la sucesión y la privación y nuevas adjudicaciones de los derechos agrarios concretos y proporcionales. Su vida se inicia con la sentencia agraria que lo dota mediante la resolución presidencial y que le sirve de título de propiedad social, tiene duración indefinida, puede dividirse, fusionarse o permutarse, y solamente termina por causa de utilidad pública y recibiendo otros bienes en substitución de los ejidales.”²³

1.4.7. Reformas al artículo 27 constitucional.

Con todo lo que hemos analizado entramos de lleno a nuestro tiempo moderno, y es aquí en donde se desarrollan los más importantes acontecimientos políticos y económicos de nuestro país, es donde nuestra nación despierta a un mundo cada vez más competitivo y en donde en un siglo el mundo, avanza más, que todo lo que lleva nuestra civilización en nuestro planeta.

Por eso es que México comenzó el lustro, que estamos por dejar a tras, con una revolución, que dejó esperanza para millones de mexicanos, que vieron en los personajes que dieron vida a esta, y que son por todos conocidos, ese deseo de libertad e igualdad entre los mexicanos.

Lamentablemente en pleno año 2000, es aún lacerante las condiciones de vida, que se traducen en pobreza y desigualdad social, la que padecen

²³ CHAVEZ Padrón, Martha. Op. Cit. P. 468

muchos millones de mexicanos y que entre ellos se encuentra un porcentaje alto de ejidatarios, que ven como la lucha llevada a cabo, no fue suficiente para alentar ese deseo de desarrollo que tanta falta nos ha hecho.

No es nuestro objetivo el tratar de ocultar los avances que en el sector campesino se han realizado, pero creemos que no han sido suficientes para contrarrestar el deterioro de nuestro país en todos los sectores de la productividad y principalmente en campo, por ello es que queremos contribuir con este trabajo a dar algunas opiniones para solucionar algunos de estos problemas que al ejido lo afectan, y es que no es difícil detectarlo, pues es sobra conocido por todos que el principal problema que lo aqueja, y lo es la nula rentabilidad que el campo reditúa a los ejidatarios, es ahí donde debemos centrar nuestros ojos para solucionar este grave problema que detona con muchos otros.

El gobierno del Ex Presidente Carlos Salinas de Gortari, dio para nuestro punto de vista un paso importante, el dar certeza jurídica a los ejidatarios mediante la reforma del artículo 27 constitucional que en breve se analizara, pero no previó las consecuencias económicas que esto arrojaría, ya que al autorizar la desincorporación de parcelas del núcleo por los diferentes mecanismos que contempla la Ley Agraria, provocó con esto el decremento del patrimonio de la familia del campo, ya que en muchos casos el ejidatario vende o enajena sus derechos parcelarios por raquíticas sumas de dinero que lo único que se provoca es el empobrecimiento del ejidatario, por ser el único patrimonio con cual cuenta y por otro lado el enriquecimiento de

personas que aprovechan la necesidad para efecto de lucrar para su beneficio.

A continuación daremos paso a conocer mas a fondo la reforma al artículo 27 constitucional para poder comprender más el problema.

“Este artículo señala la iniciativa, tendrá que ser el más importante de todos cuantos contenga la Constitución que el H. Congreso viene elaborando. En ese artículo tienen por fuerza que sentarse los fundamentos sobre los cuales deberá descansar todo el sistema de los derechos que puedan tenerse a la propiedad, comprendida dentro del territorio nacional. Porque en el estado actual de las cosas, no será posible conceder garantía alguna a la propiedad, sin tener que determinar con toda precisión los diversos elementos que la componen, dado que dichos elementos corresponden a los elementos componentes de la población nacional y en la Revolución que felizmente concluye, cada uno de estos últimos ha levantado para justificación de sus actos, la bandera de la propiedad en demanda de protección para sus respectivos derechos, habiendo, por lo tanto, variadas banderas de propiedad que representan intereses distintos”²⁴

A continuación se presentan una serie de síntesis de las reformas al artículo en estudio, los Presidentes de la República que las propiciaron y la fecha de las mismas.

1.4.7.1.- Iniciativa Presidencial de Carlos Salinas el 6 de enero de 1992.

²⁴ ROUAIX Pastor, “*Génesis de los artículos 27 y 123 de la Constitución Política de 1917*”, Gobierno del Estado de Durango.

Sostiene la iniciativa presidencial que ésta se lleva a cabo con el propósito fundamental de dar certidumbre jurídica en el campo; con ella se pretende dar fin al reparto agrario. Para ello se modifica el párrafo 3º. Del artículo, así como la fracción XV, y se derogan las fracciones X, XI, XII, XIV y XVI que contenían la reglamentación del reparto agrario y señalaban las instituciones encargadas de su aplicación.

Se agrega un segundo párrafo a la fracción XIX para crear tribunales federales agrarios dotados de autonomía y plena jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente. Por otra parte, la propia fracción contempla la creación de la Procuraduría de Justicia Agraria.

El primer párrafo de la fracción VII reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales, también de los grupos indígenas; hace la distinción de la tierra para actividades productivas; asimismo, reconoce los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas y de los comuneros sobre la tierra comunal, y los faculta para decidir sobre las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos.

1.4.7.2.- LA REFORMA CONSTITUCIONAL DE DICIEMBRE DE 1992.

1.4.7.2.1- Exposición de motivos.

En este momento iniciamos la investigación de la reforma constitucional, que ha dado tanto de que hablar y también ha sido el tenor de muchas discusiones nuestro objetivo es desentrañar los pros y los contras respecto a esta reforma teniendo para ello que examinar los motivos que originaron, es decir su esencia plena por ello, es que abordamos de la siguiente manera:

EL reparto agrario ha sido sin duda uno de los procesos más vinculados con nuestro nacionalismo. Su extraordinaria vitalidad transformó de raíz la estructura propietaria del territorio nacional. Dio prosperidad a la patria y justicia a los campesinos; los liberó de la hacienda, restañó las raíces de su orgullo y de su sostenimiento, restituyó la vida del pueblo, de la comunidad, del ejido, y se consagró en la Constitución y en las leyes del país. Sin embargo, pretender en las circunstancias actuales que el camino nacionalista debe seguir siendo el mismo de ayer, el reparto agrario pone en riesgo los objetivos que persiguió la reforma agraria y la Revolución Mexicana. Ese extraordinario cambio es y seguirá siendo motivo de orgullo de nuestra historia. Pero hoy, debemos emprender nuevos caminos.

La inversión de capital en las actividades agropecuarias tienen hoy pocos alicientes debido en parte a la falta de certeza para todas las formas de tenencia que se deriva de un sistema obligatorio para el Estado de reparto abierto y permanente; también por las dificultades de los campesinos,

mayoritariamente minifundistas, para cumplir con las obligaciones que generalmente requiere la inversión.

La obligación constitucional de dotar a los pueblos se extendió para atender a los grupos de individuos que carecían de tierra. Esta acción era necesaria y posible en un país poco poblado y con vastas extensiones por colonizar. Ya no lo es más. La población rural crece, mientras que la tierra no varía de extensión.

Al no haber nuevas tierras, la pulverización de las unidades existentes se estimula al interior del ejido y en la pequeña propiedad. Tenemos que revertir el creciente minifundio y fraccionamiento en el reparto de la tierra que, en muchos casos ya ha rebasado las posibilidades de sustentar plenamente a sus poseedores. La realidad nuestra que hay que establecer legalmente que el reparto ya fue realizado dentro de los límites posibles. Por eso se propone derogar las fracciones X a la XIV en su totalidad y XVI en su totalidad y la fracción XV y el párrafo tercero, parcialmente.

Se propone que en la fracción XVII se mantenga, exclusivamente el caso de fraccionamiento de predios que excedan a la pequeña propiedad. Establece los procedimientos para llevarlo a cabo e instruye al propietario, en ese caso, a enajenar el excedente en un plazo de dos años; de no cumplirse, procederá a la venta mediante pública almoneda. De esta manera quedará restablecido el régimen ordinario que reguarda los principios básicos y originales en materia agraria, prescindiendo de la regulación extraordinaria y

transitoria que fue necesario prescribir para lograr el reparto masivo de tierras.

Para garantizar la impartición de justicia en materia agraria se propone establecer en el texto constitucional, en la fracción VII, tribunales federales agrarios de plena jurisdicción.

Respecto a la pequeña propiedad, la exposición de motivos dice:

Es sustancial a la reforma agraria y la Constitución la protege. La decisión de preservar y ratifica, aunque se actualiza con el fin de dar paso a las asociaciones que permitan su capitalización y el aprovechamiento de mayores escalas de producción.

Con el fin del reparto agrario, los certificados de inafectabilidad, necesarios en su momento para acreditar la existencia de la pequeña propiedad, ya no lo serán. La protección constitucional plena ya no estará condicionada a la obtención de dichos certificados.

Con independencia del discurso político e inexactitudes nacidas del propio discurso, no parece muy lógico que se acepte que el movimiento agrario de antes y después de la Revolución haya dado al campesino una digna forma de vivir, pero si es clara la intención de dar fin al reparto de tierras.

1.4.7.3 Texto actual del artículo 27 Constitucional en materia agraria.

Para una rápida consulta del párrafo tercero y de las fracciones reformadas por el decreto relativo respecto a la materia agraria, a continuación se transcriben:

IV. "Las sociedades mercantiles por acciones podrán ser propietarias de terrenos rústicos pero únicamente en la extensión que sea necesaria para el cumplimiento de su objeto"²⁵.

En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo.

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

La Ley protegerá la integridad de la tierra de los grupos indígenas.

La Ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adaptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y podrán otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará

²⁵ TENA Ramírez Felipe." *Derecho Constitucional Mexicano*". Porrúa, México, 1977, p. 123.

al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la Ley.

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

La asamblea es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la Ley señale.

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

VIII. Se declaran nulas:

a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades, hechas por los jefes políticos, gobernadores de los estados o cualquier otra autoridad local con contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de Junio de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas;

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

Quedan exceptuadas de nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley de 25 de Junio de 1856 y poseídas en nombre propio a título de dominio por más de 10 años, cuando su superficie no exceda de 50 hectáreas.

IX. La división o reparto que se hubiere hecho con apariencia de legítima entre los vecinos de algún núcleo de población y en la que haya habido error o vicio, podrá ser nulificada cuando así lo soliciten las tres cuartas partes de los vecinos que estén en posesión de una cuarta parte de los terrenos, materia de la división.

Las fracciones de la X a la XIV fueron derogadas.

XV. En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios. Se considera pequeña propiedad agrícola la que no exceda por individuo de cien hectáreas de riego o humedad o sus equivalentes en otras clases de tierras.

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

La fracción XVI fue derogada.

XVII. El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que

llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de éste artículo.

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

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

XX. El estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el desarrollo nacional, y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica.

1.4.7.3.1 Diferencias esenciales con el texto anterior.

Del estudio comparado de los textos anterior y vigente, se advierte la existencia de cambios tanto de forma como de fondo. En el párrafo tercero al hacer referencia a la pequeña propiedad alude a que esta debe estar en expropiación, en tanto que en la actual se suprime la condición para su respeto, con anterioridad se hizo el comentario que el requisito de obligar al

propietario particular de un predio a trabajar la tierra es indispensable, debido a que no es admisible permitir que la tierra, cuya vocación es producir los alimentos tan necesarios para todos quede inexplorada; por tanto ante la omisión en el texto vigente de la obligación, no impide que se exija que toda tierra laborable debe cultivarse.

El reparto de tierras, a través de la votación o de la creación de nuevos centros de población que era la esencia misma de la Reforma Agraria hasta antes de 1992, congruente con el cambio de la filosofía del campo descrita en la exposición de motivos, desaparece del texto constitucional; por lo que, en acatamiento a la supremacía constitucional que pregona el artículo 133 de la propia Constitución, debe entenderse que terminó dicho reparto. Esta conclusión lleva a considerar que al prevenir en la parte final del párrafo el respeto a la pequeña propiedad, resulta innecesaria en el texto vigente porque al no existir ya reparto no tiene porque existir dicha prevención.

En cuanto a la fracción IV, se cambia la palabra comerciales del texto anterior por la de mercantiles, en referencia a las sociedades por acciones; pero lo más importante, se levanta la prohibición contenida en el artículo que se reformo para que dichas sociedades pudieran adquirir fincas rústicas, con fines de explotación agrícola o ganadera.

Con esta norma se pretende llevar al campo el capital, que es tan necesario para financiar debidamente su explotación.

La fracción VII no hace sino reiterar el reconocimiento de la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales o comunales, de la que en algún

tiempo se les privó, y al reconocérseles esa personalidad se les permite disfrutar de sus tierras y aguas y defenderlas en caso de afectación.

Los párrafos segundo y tercero contenidos en el texto anterior de esta fracción, aunque modificados, pasaron a formar parte de la fracción XIX.

Trascendente es el párrafo IV del texto vigente, porque tiene un postulado no previsto en el anterior. Debemos tomar en consideración que lo que en él se prevé en relación con la libre disposición de los bienes agrarios que los ejidatarios o los comuneros pueden ejercer sobre ellos, es contrario a la normatividad anterior; se dijo en la introducción de este capítulo que la injerencia del Estado en las decisiones individuales o colectivas sobre los bienes agrarios era absoluta y que la reforma busca recuperar el imperio de la autonomía de la voluntad en los actos jurídicos se realicen con ellos.

El párrafo V limita el derecho de propiedad de los integrantes de los poblados sobre las tierras de los ejidos, ya que determina que solo podrán ser titulares del 5% como máximo del total de aquellas.

Es indudable que la finalidad de esa disposición es evitar el acaparamiento de terrenos por los propios ejidatarios.

Hasta antes de las reformas al artículo 27 Constitucional imponía la obligación al Estado de dotar de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población que carecieran de ellas, o que no las tuvieran en cantidad suficientes para satisfacer sus necesidades; para dar cumplimiento a esa obligación, se facultaba al Gobierno Federal para afectar las tierras

necesarias, cualquiera que fuera la naturaleza jurídica de ellas, salvo las excepciones que la ley les imponía.

Por último, se regulaban los procedimientos que habría que realizar para afectar a los propietarios particulares con los fines ya indicados, los que solo estaban legitimados para acudir a juicio de amparo en defensa de sus derechos, cuando se les hubiere expedido el certificado de inafectabilidad, también se prescribía la expresa prohibición para afectar a la pequeña propiedad en explotación.

La fracción XV vigente inicia una disposición tajante en contra de los latifundios, para declarar su proscripción en México; en párrafos subsecuentes establece la extensión de la pequeña propiedad agrícola así como las equivalencias, de acuerdo con la calidad de las tierras y de la clase de cultivo a la que la dediquen, lo que habrá de tomarse en consideración para delimitarla, en el listado de productos privilegiados que enumeraba la fracción antes de la reforma agregan en el estado al agave y al nopal y cambia el vocablo cocotero por palma. La extensión de la pequeña propiedad subsiste en el número de hectáreas del texto anterior, lo que sucede también con la pequeña propiedad ganadera.

Otra fracción derogada fue la XVI, que imponía la obligación de fraccionar las tierras dotadas en el momento de la ejecución de las resoluciones presidenciales cuando debieran ser objeto de adjudicación individual, derogación lógica al desaparecer la dotación.

La fracción XVII sufrió varias modificaciones: en el texto en vigor se establece la facultad que se otorga al Congreso de la Unión y a las Legislaturas estatales para expedir leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y venta de las extensiones de terreno que llegaran a exceder de los límites autorizados en las fracciones IV y XV del artículo, excedente que debe ser fraccionado y enajenado dentro del perentorio plazo de un año, señala también la fracción que si transcurrido el plazo no se hubiera realizado la venta esta se realizará a cabo en pública al moneda en la que habrán de respetarse los derechos preferenciales que prevé la ley.

Dos disposiciones de indudable interés se encuentran contenidas en los párrafos VI y VII de esta fracción, en ellos se dispone que si como consecuencia de las mejoras que realicen los propietarios en sus fincas consideradas pequeñas propiedades agrícolas o ganaderas, rebasa los límites fijados en los párrafos precedentes, seguirán teniendo este carácter cuando reúnan los requisitos de la ley; en tanto que las propiedades ganaderas que destinen parte de ellas a la agricultura, la porción que a ella dediquen no deberá exceder de los máximos autorizados para la pequeña propiedad agrícola.

Las fracciones XIV y XV, como quedo dicho en el capítulo anterior se agregaron al artículo a través de la reforma de 1993. La primera de ellas se refiere a la administración de la justicia agraria, la que debe ser honesta y expedita, tiene como finalidad garantizar la seguridad jurídica en la tenencia

de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad; se ordena que los campesinos de las tres clases contarán con asesoría legal.

El párrafo segundo conserva el postulado que se encontraba en el tercero de la fracción VII, declara que son de jurisdicción federal todas las cuestiones relativas a los límites de terrenos ejidales y comunales que se hallen pendientes entre dos o más núcleos de población, así como las que se refieren a la tenencia de la tierra de dichos poblados; sin embargo, la revisión de esos conflictos no se hará ya de acuerdo con el procedimiento establecido en el citado párrafo antes de su reforma, en el que se emitía la resolución por el Presidente de la República y, en caso de inconformidad se acudía a la Suprema Corte de Justicia, ya que esta disposición quedó derogada.

La fracción y párrafo en cuestión prevén la creación de los tribunales agrarios con autonomía y plena jurisdicción; para la administración e impartición de la justicia agraria, se obtiene así lo que fue el viejo anhelo que se tenía desde el Plan de Ayala. Antes de su creación la administración de justicia agraria estuvo a cargo de autoridades administrativas, recordemos que la Ley Bassols pretendió desligarla de toda función judicial, inclusive del juicio de amparo. Se dispone también la creación de la Procuraduría Agraria.

La fracción XX, por último se refiere a la obligación del Estado de promover el desarrollo rural integral con el fin de generar y garantizar bienestar a la población campesina, con su incorporación al desarrollo nacional.

CAPITULO II.

LA EXPROPIACIÓN Y EL DOMINIO PLENO COMO FORMAS DE DESINCORPORAR PARCELAS EJIDALES.

2. LA EXPROPIACIÓN.

2.1 CONCEPTO DE EXPROPIACIÓN.

La expropiación, etimológica y originariamente, es el acto por el cual se priva a una persona de su propiedad, y supone, por lo mismo, un acto de la autoridad con poder suficiente para hacer esa privación, y la falta de consentimiento del dueño que la sufre. Como acto de autoridad que lesiona un derecho privado tan respetable como es de la propiedad, las Constituciones han puesto un límite a las expropiaciones. Límite que la nuestra establece en el párrafo II del artículo 27, con el siguiente enunciado: Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Por eso hay que tener presente el doble carácter de esa disposición: atribuye una facultad al Estado, que está restringida por dos condiciones cuyo cumplimiento es indispensable para que la expropiación proceda.

Las limitaciones puestas al Estado en su acción de expropiar, han ocasionado que, por expropiación, en su sentido actual, se entienda restrictivamente el acto por el cual el Estado, por medio de los órganos autorizados a efecto por la ley, priva a alguna persona de su propiedad por una causa de utilidad pública y a cambio de la indemnización correspondiente. La expropiación es, pues, una composición de factores y no

un conflicto entre los derechos públicos y privados; es la armonización de ambos de manera que las necesidades públicas puedan quedar satisfechas sin lesionar otra necesidad pública, como es la de respetar la propiedad, ni los patrimonios privados.

2.1.1. LA UTILIDAD PUBLICA.

El móvil, la razón de ser, es decir. la causa de la expropiación ,es la utilidad pública; éste es el elemento esencial de la facultad de expropiar.

La utilidad es la cualidad que atribuimos a las cosas de satisfacer nuestras necesidades y por lo tanto para que haya utilidad pública se requieren los siguientes elementos:

- I. Una necesidad pública que debe ser satisfecha.
- II. Un objeto considerado como capaz de satisfacer esa necesidad.
- III. El posible destino en concreto del objeto a la satisfacción de la necesidad.

Si falta cualquiera de esos elementos, no puede haber utilidad pública.

La expropiación implica la transmisión del derecho de propiedad; la ocupación temporal implica solamente una perturbación en la posesión, y las Limitaciones de dominio son las restricciones o modalidades al derecho de propiedad.

La expropiación, como hemos visto en las líneas que anteceden, es una facultad concedida al Estado, sujeta a condiciones que protegen el

patrimonio del afectado; los lineamientos generales de esa facultad los establece la misma Constitución en el párrafo II del artículo 27.

En cambio, la ocupación temporal no está autorizada por la Constitución, sino en tiempo de guerra para alojamiento de los militares en los términos que establezca la Ley Marcial y, a su vez, la posesión está garantizada por los artículos 14 y 16 de la Constitución; por eso, salvo para el caso de guerra mencionado, no puede ser ocupada temporalmente la propiedad privada, sino en uso del poder de policía, doctrinalmente admitido en interés público, según lo expusimos anteriormente. La ocupación temporal se hace necesaria de modo enteramente accidental, frecuentemente imprevisible, para una finalidad momentánea, como ocurre al descargar los materiales necesarios para pavimentar un camino, o para guardar la herramienta de una obra, o para trabajos de salvamento o de salubridad, etcétera; todos esos casos pueden ser resueltos por el poder de policía; pero la ocupación no puede ir más allá, por la garantía constitucional de la posesión. Por lo demás, las circunstancias en que se justifica la ocupación temporal, por las razones dichas, impiden satisfacer todos los requisitos legales y administrativos necesarios para la expropiación, que tiene el carácter de definitiva y obedece a necesidades permanentes y no meramente circunstanciales. Por eso, aun cuando la ocupación temporal y la expropiación guardan analogía, no pueden ser reglamentadas de igual modo; la ocupación temporal debe realizarse con mayor rapidez y tiene que ser más restringida. También debe ser indemnizada; pero no por aplicación estricta del artículo 27 de la

Constitución, sino por analogía. Extender la ocupación temporal a todos los casos en que procede la expropiación es inadecuado y muy peligroso para el orden social, pues la inseguridad para el dueño es completa, no sólo en cuanto al riesgo de sufrir la ocupación, sino a lo incierto de la oportunidad en que se hará la devolución y al estado en que sus bienes le sean devueltos, más las dificultades de valorizar el daño por la proximidad que existe de hecho entre la ocupación y el descuido y consumo de la cosa.

No es lo mismo necesidad pública, que necesidad del Estado, aun cuando ambas pueden coincidir. El derecho otorga al Estado una personalidad jurídica distinta de sus componentes y, por lo mismo, fácilmente pueden percibirse necesidades propias del Estado, como persona moral, y necesidades de sus componentes, que constituyen una necesidad pública cuando toman un carácter general. El Estado con su propia existencia, responde a una necesidad pública de gobierno, que a su vez engendra una pluralidad de necesidades inherentes a su organización y funcionamiento, que por eso constituyen también necesidades públicas: pero, además de ellas, el Estado tiene la atribución de atender concretamente ciertas necesidades públicas distintas de las que corresponden a su organización propia: el pueblo que es el sujeto pasivo de la necesidad, es el que le da su carácter de pública, y no el sujeto que actúa para satisfacerlas, ya sean los particulares, o el Poder Público.

En efecto, no es privativo del Estado atender todas las necesidades públicas, pues constituyendo éstas una generalización de las necesidades

individuales, los primeros en actuar para satisfacerlas, son los particulares que las sufren o las observan. y el esfuerzo conjunto de los particulares es el que satisface casi todas las necesidades públicas; pero hay necesidades que ellos por su esfuerzo aislado no pueden satisfacer, ni tampoco por un esfuerzo común obtenido por medios privados, y entonces es cuando el Estado ocurre a satisfacer las necesidades públicas por medio de servicios públicos para los cuales requiere ciertos bienes.

Hay bienes susceptibles de satisfacer necesidades públicas con preferencia a las necesidades privadas y, por eso, la ley los ha declarado de uso público, y no son susceptibles, ya sea por su naturaleza o ya sea por disposición legal, de estar sujetos a propiedad privada. Hay otros bienes que sólo excepcionalmente pueden satisfacer necesidades públicas; tales son los bienes muebles en general, puesto que están hechos casi siempre para una apropiación individual y, por lo mismo, susceptibles de satisfacer únicamente necesidades individuales y no necesidades colectivas. Su capacidad de satisfacción, aisladamente considerados, es muy corta y por eso, como bienes determinados, no pueden, en general, satisfacer una necesidad pública. La mayor parte de ellos no son duraderos y muchos se consumen con el primer uso; además, son susceptibles de ser adquiridos con facilidad en el comercio. Diversos autores y leyes han sustentado el criterio de que sólo los bienes in muebles pueden ser expropiados.

2.1.2. LOS EFECTOS QUE PRODUCE LA EXPROPIACIÓN.

Los efectos de la expropiación son muy variados por ello atenderemos cada uno de estos, de la forma mas precisa para su mejor comprensión a fin de ofrecer un documento digerible, de acuerdo Lic. José Francisco Fernández y Cuevas, los efectos agruparlos en cuatro:

a)"La transferencia de la propiedad. Desde luego para que esto tenga lugar se requiere del cumplimiento adecuado de todos los requisitos o etapas de la expropiación incluso del pago total de la indemnización sea previo a dicha transferencia."²⁶

Otra consecuencia es que la propiedad del expropiado cambia de especie: el expropiado deja de ser titular de la cosa o bien objeto de la expropiación y se convierte en titular de una suma de dinero, que trasunta la indemnización previa a que se refiere la constitución. La expropiación pues, produce un cambio de valores una cosa o bien determinados son sustituidos por una suma de dinero.

b) Otro efecto tratándose de inmuebles, es el de la indisponibilidad del bien sobre el cual pesa la declaración de utilidad publica a efectos de su expropiación.

c) Por ultimo, cabe advertir en lo pertinente, en virtud de la fuerza expansiva de la expropiación los efectos propios de ella se producen u observan también en los actos jurídicos asimilados a la misma.

²⁶ FERNANDEZ y Cuevas José Mauricio."Expropiación", México, Dofiscal Editores, 1986, p.53

Los elementos de la expropiación son cinco, la calificación de utilidad pública, sujeto expropiante, sujeto expropiado, objeto expropiado e indemnización.

2.1.3.- EL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN.

Ahora nos enfocaremos al procedimiento de expropiación pero en la materia que nos ocupa, que es la agraria dando con esto un explicación de la forma de cómo se debe de realizar dicho tramite.

El procedimiento de expropiación que se debe de realizar para el caso de que estén contempladas dentro de la iniciativa del ejecutivo tierras ejidales es el siguiente.

“Éste se lleva a cabo ante la Secretaría de la Reforma Agraria, pero la resolución definitiva, tomada a nivel presidencial, fija la indemnización que corresponda. Se inicia mediante solicitud de la parte interesada, basada en una causal de utilidad pública. En el caso de la administración pública se hará por conducto de la dependencia o entidad paraestatal que corresponda según sus funciones. Dicha promoción debe especificar los terrenos sujetos a expropiación, la causal invocada y los elementos de convicción que la apoyen. La Secretaría estudiará la solicitud y pedirá a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABiN) la valuación de las tierras, al cabo de lo cual debe elaborar el dictamen que servirá de base

para el decreto presidencial que determinará la causa de utilidad pública, los bienes a expropiar y la indemnización.”²⁷

El decreto expropiatorio debe publicarse en el Diario Oficial de la Federación y notificarse al núcleo de población afectado. La parte, dependencia o entidad que resulte beneficiada por la expropiación deberá cubrir el monto de la indemnización ante el fideicomiso Fondo de Fomento Ejidal (FiFONaFe) o por medio de garantía suficiente, hecho lo cual la Secretaría procederá a la ejecución formal y material del decreto, entregando la posesión de las tierras expropiadas (artículo 94). Está prohibida la ocupación de tierras antes de la publicación del decreto, a menos que hubiere el consentimiento del ejido o ejidatarios afectados (artículo 95).

2.1.4.-La Indemnización

por lo que respecta a la indemnización es importante observar un principio elemental de economía financiera, que se encuentra declarado en la fracción IV del artículo 31 de la constitución, que dice que las cargas públicas deben distribuirse proporcional y equitativamente, lo cual no quedaría satisfecho con la desposesión lisa y llana que se hiciera a un individuo de sus bienes, en beneficio de la colectividad, pues en este caso la carga estaría soportada por el expropiado.” Por eso la expropiación en sí

²⁷ RIVERA Rodríguez Isaias, “*El nuevo Derecho Agrario Mexicano*”, Mc Graw Hill, 1994, p.177.

misma no puede ser una fuente de acrecentamiento de los bienes del estado, ni tampoco una merma en el patrimonio de quién la sufre.”²⁸

Como lo establece la misma Constitución, la expropiación sólo procede por causa de utilidad pública y mediante indemnización. Ésta debe ser fijada por la CABIN con base en el valor comercial de los bienes expropiados (como cualquier avalúo de bienes con fines comerciales); si la causal de expropiación fuere la regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural, se fijará con base en lo que se cobrará por dichos procedimientos. En este último caso, al recibir la CABIN la petición del avalúo para expropiación tendiente a regularizar la tenencia de la tierra, tendrá que determinar el costo del metro cuadrado en función de su incorporación a las zonas urbanas. En otras palabras, será un avalúo con fines comerciales, sólo que con valores específicos, detallados por metro cuadrado, en tanto que los otros determinan valores globales.

La indemnización deberá ser pagada según los derechos de los ejidatarios, en proporción directa a lo afectado y a quien resulte afectado (parcelas o solares) o al núcleo de población, cuando se trate de tierras de uso común. En caso de duda, la Procuraduría Agraria conciliará; en su defecto, la controversia deberá ser resuelta en definitiva por el tribunal agrario competente.

²⁸ FERNANDEZ del Castillo German, “*La propiedad y la expropiación*” editorial Escuela Libre de Derecho 2º Edición p.87.

2.1.5.-EL PROCEDIMIENTO DE REVERSIÓN DENTRO DE LA EXPROPIACIÓN.

Le corresponde al Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal el ejercicio de la reversión de las tierras expropiadas, en el caso de que se les otorgase un fin distinto de la causal o transcurriere un plazo de cinco años sin que se le dé cumplimiento. La reversión puede ser total o parcial, según se haya cumplido el decreto expropiatorio. Una vez consumada la reversión, los bienes recuperados pasarán a integrarse al patrimonio del FIFONAFE.

2.1.6 EXPROPIACION DE RESERVAS TERRITORIALES.

Para la constitución de reservas territoriales mediante expropiación, los promoventes pueden ser los gobiernos estatales o municipales, quienes deben integrar el expediente solicitando en una primera instancia el dictamen técnico a la SEDESOL, para que posteriormente, presenten la solicitud ante la delegación de la Secretaría de la Reforma Agraria en el Estado, entregando la información necesaria que fundamente la causa de utilidad pública y el compromiso de cubrir el monto de la indemnización que se determine.

Instaurado el procedimiento, la delegación de la SRA solicita a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales fije el monto total de la indemnización atendiendo al valor comercial de los bienes a expropiar.

De ser procedente la integración del expediente, se emitirá el dictamen técnico fundamentándose en la normatividad y ordenamientos en la materia.

En caso de ser necesario, se solicitará apoyo técnico a la Dirección General de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría.

Dicho dictamen indicará, como requisito indispensable, los plazos para el aprovechamiento de la reserva constituida y la elaboración del programa parcial de crecimiento.

El procedimiento de dictaminación debe estar evaluado por de la manera siguiente.

Revisión y evaluación de la información básica que el promovente envía a la Delegación SEDESOL.

Verificar que la propuesta sea congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población (áreas de crecimiento, características naturales, topográficas, de riego, etc.)

Requisitar la cédula de información básica, misma que se anexará en el dictamen técnico.

Elaborar dictamen técnico con apego a la normatividad federal, estatal y local en la materia.

Enviar dictamen al promovente para que solicite el inicio del trámite expropiatorio ante la S.R.A.

Para este procedimiento existen varios tipos de dictámenes mismos que a continuación se señalan.

Para vivienda:

El modelo se aplicará a las propuestas destinadas exclusivamente a la vivienda, su equipamiento de carácter local y su vialidad primaria y/o secundaria.

Para otros usos:

El modelo se aplicará a las propuestas destinadas, además de la vivienda, a otros usos urbanos como la industria, el equipamiento de carácter regional ya sea social o recuperable, áreas comerciales y corredores urbanos, áreas que requieran de su preservación ecológica, ubicadas dentro del mismo desarrollo, así como su vialidad primaria.

Este modelo, permite toda flexibilidad de acuerdo a los usos y características de cada propuesta, en el entendido de que deberá adecuarse a la legislación aplicable en cada caso.

Para desarrollo turísticos:

El modelo se aplicará exclusivamente para las propuestas de reservas territoriales destinadas a desarrollos turísticos, a la solución de los efectos indirectos que se generen, fundamentalmente en materia de vivienda y servicios, así como su vialidad primaria y la protección al equilibrio ecológico, considerando el probable impacto del desarrollo.

En esta situación, se deben considerar las modificaciones de las posibles zonas federales existentes, aplicando en su caso lo preestablecido en el modelo.

En caso de existir asentamientos dispersos en cualquiera de las propuestas, se deberá incluir en el dictamen el siguiente apartado:

El promovente, deberá consolidar el asentamiento humano disperso en un área específica y realizar acciones de mejoramiento urbano, conforme a las leyes locales en la materia y al plan de desarrollo urbano respectivo.

2.1.7 EXPROPIACION DE TERRENOS EJIDALES Y COMUNALES PARA INCORPORAR AREAS LIBRES.

Este tipo de procedimientos se presentan de manera sucinta, los lineamientos para la dictaminación de las solicitudes de expropiación del suelo ejidal o comunal, apto para el desarrollo urbano y vivienda.

Para que dichos terrenos se incorporen al desarrollo urbano, en este caso mediante el procedimiento expropiatorio, se requiere de la opinión técnica de la SEDESOL, la cual se emite a través del dictamen de procedencia que las delegaciones correspondientes elaboran.

De esta manera, este apartado contiene los lineamientos para la dictaminación que se fundamentan en la normatividad en materia urbana, agraria y ecológica, así como, en la coordinación de la Secretaría de Reforma Agraria, para proteger el patrón de asentamientos humanos rurales y regular la transferencia de terrenos ejidales y comunales al desarrollo urbano, garantizando los derechos de los núcleos agrarios.

Asimismo, se presentan tres modelos de dictámenes técnicos, mismos que no son limitativos y sus variantes dependen de las propuestas específicas de que se traten.

Lineamientos a seguir por los gobiernos locales (promoventes) para presentar las solicitudes de expropiación:

De la solicitud:

Solicitar a la Delegación SEDESOL el dictamen técnico, remitiéndole la integración de información básica.

Indicar en la solicitud de expropiación, que asume el compromiso de pagar la indemnización correspondiente.

Promover que al menos una parte del pago de la indemnización a los ejidatarios sea en especie, con tierra habilitada.

Presentar ante el titular de la S.R.A. la solicitud de expropiación y el expediente completo que contenga el dictamen técnico de la SEDESOL.

Los lineamientos que deben ser observados por las Delegaciones SEDESOL, en la evaluación y dictaminación de las solicitudes de expropiación:

Para tal efecto los promoventes de las solicitudes de expropiación, serán los gobiernos estatales o municipales.

Y las solicitudes para emitir el dictamen técnico, las remitirán los promoventes a la Delegación SEDESOL.

En cuanto al monto de las indemnizaciones correspondiente, serán cubiertos pro los promoventes.

- Las áreas propuestas a incorporar, estarán contempladas en el plan de desarrollo urbano del centro de población, actualizado y con vigencia jurídica.
- Los usos previstos en el proyecto de aprovechamiento, se apegará a la zonificación establecida para dichas áreas.

- Se dará prioridad a las solicitudes de expropiación cuya finalidad sea la de atender preferentemente a la población de escasos recursos, así como a las que vayan a ser de utilizadas en el corto plazo.

La ley prevé que para poder ocupar previamente las tierras a expropiar, exista aprobación expresa de los ejidatarios afectados o de la Asamblea Ejidal, cuando se trate de tierras de uso común del ejido. Respecto de la indemnización, señala que deberá depositarse de preferencia, en el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal

2.2. DOMINIO PLENO COMO FORMA DE DESINCORPORAR PARCELAS EJIDALES.

El dominio pleno es una figura contemplada con las reformas del artículo 27 constitucional para efecto de desincorporar tierras del ejido, e ingresarlas al derecho común para tal efecto la Ley Agraria prevé un mecanismo jurídico que lo regula para efectos de hacer esta traslación de derechos agrarios al campo civil, el mismo, que se deberá solicitar a la Asamblea General de Ejidatarios, de conformidad con el artículo 23, fracción IX, de la Ley Agraria.

Para este otorgamiento será necesario que se cumplan las formalidades previstas en el artículo 56 de la propia ley, es decir, que el núcleo agrario haya entrado al Programa de Certificación de derechos ejidales y titulación de solares Urbanos (Procede), programa en donde intervienen la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática y la propia asamblea ejidal, entre otros.

Con motivo de este programa, se expiden los siguientes certificados:

a) *Certificados parcelarios.*- Amparan los derechos de la parcela, en términos del artículo 78 de la Ley Agraria.

b) *Certificados de derechos sobre tierras de uso común.*- Estos amparan un porcentaje de las tierras de uso común.

c) *Títulos de propiedad de solares urbanos.*- Amparan la propiedad del solar urbano asignado al ejidatario.

Estos documentos son expedidos por el Registro Agrario Nacional y el último se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la jurisdicción en donde se ubique el núcleo de población.

Los artículos 81, 82, 83 y 84 de la Ley Agraria, también regulan lo relativo al dominio pleno.

El primero se relaciona con el 23, fracción IX; en el segundo se dispone que una vez que se adquiere el dominio pleno, se solicitará 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 en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común, o sea, al derecho civil.

En el artículo 83 establece que la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, tampoco significa que se altere el régimen ejidal. Y finalmente, el numeral 84 se refiere a que cuando se haya adquirido el

dominio pleno de una parcela y se pretenda enajenar por primera vez, se deberá respetar el derecho del tanto.

2.2.1 PROCEDIMIENTO DE ADOPCIÓN DEL DOMINIO PLENO SOBRE PARCELAS EJIDALES.

El dominio pleno es un factor determinante, para que el ejidatario pueda desprender del seno ejidal la porción de tierra, de la cual es propietario por ello es muy importante esta figura dentro del campo agrario, ya que gracias a ella permite ser el vehículo o procedimiento previo para hacer dicha desincorporación de tierra, que se esta solicitando.

Por lo anterior es importante tener a la mano la forma que se debe de realizar tan mencionado procedimiento ante el mismo ejido y ante las autoridades que en el participan.

Por ello a continuación explicaremos claramente todo el procedimiento que da como resultado la obtención del dominio pleno sobre sus parcelas por parte de los ejidatarios, que así lo solicitaran.

Para empezar analizaremos las características de las parcelas mismas.

2.2.1.1 Características de las tierras parceladas.

a) Parcelamiento económico o de hecho.- Este tipo de Parcelamiento hacia el interior del ejido es el que reconoce que existen parcelas, pero no se cuenta con un documento que acredite la titularidad de cada ejidatario sobre su parcela.

b) Parcelamiento formal.- En este caso existen dos situaciones.

1. Que las parcelas hayan sido asignadas a los ejidatarios mediante Resolución Presidencial y cuenten con Títulos Parcelarios.

2. Que las parcelas hayan sido asignadas individualmente a los ejidatarios mediante el procedimiento que marca el artículo 56 de la Ley Agraria y tengan Certificados de Derechos Parcelarios o que estos se encuentren en trámite pero haya plano interno certificado.

3. El artículo 56 de la ley Agraria nos menciona.

La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o a quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano al uso común o parcelas a favor de los ejidatarios. En todo caso a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el registro agrario nacional, procederá como sigue:

I. Si lo considera conveniente, reservara las extensiones de tierra correspondientes al asentamiento humano y delimitara las tierras de uso común del ejido;

II. Si resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos; y

III. Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos e partes iguales a menos que asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en relación de aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.

En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveerá a la misma del auxilio que al efecto solicite. El registro certificara el plano al interior del ejido y con base en este, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, a favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, con forme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe, estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

Todo lo anterior bajo el marco jurídico que otorga la reforma al artículo 27 Constitucional, se abre para los ejidatarios la opción de adoptar el Dominio Pleno sobre sus parcelas ejidales ajustándose a los que establecen para tal fin los artículos 81 al 86 de la Ley Agraria, y establecen lo siguiente.

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

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios 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.

Artículo 83.- La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altera el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes. Artículo 84.- En caso de primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto,

el cual deberán de ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

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

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

Artículo 85.- En caso de que se presenten ejercicio simultaneo del derecho del tanto con posturas iguales, el comisariado ejidal, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para determinar a quien corresponde la preferencia.

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

2.2.1.2 DESAHOGO DEL PROCEDIMIENTO AL INTERIOR DEL EJIDO .

2.2.1.3. Cuando Exista un parcelamiento económico o de hecho.

A continuación explicaremos como desde nuestro punto de vista se debe realizar dicho procedimiento hacia el interior del ejido de acuerdo con la normatividad que la Ley Agraria.

Primero que nada se lleva acaba la asamblea de anuencia en la que hacen llegar a todos los ejidatarios el citatorio donde, se hace mención de lugar , fecha y hora de la asamblea y punto a tratar que en este caso será la adopción del dominio pleno de las personas interesadas.

La convocatoria además, deberá reunir los requisitos previstos en los artículos 23 fracciones VII a XIV, 28, 30 y demás de la Ley Agraria, los que de general y obligatoria son los siguientes.

- 1.Lista de asistencia.
2. Verificación del Quórum legal e instalación de la asamblea.
- 3.Lectura del orden del día.
- 4.Nombramiento del Presidente de Debates, Secretario de Actas y Escrutadores.
- 5.Información sobre los trabajos necesarios para obtener el dominio pleno.
- 6.Anuencia de la asamblea para llevar a acabo los trabajos previos a la Adopción del Dominio Pleno.
- 7.Nombrar una Comisión Auxiliar para los trabajos Técnicos.
8. Clausura de la asamblea.

2.2.1.4 DESAHOGO DE CONVOCATORIA DE ASAMBLEA DE ANUENCIA.

En los puntos 1 a 4, estos son desahogados por el presidente de la asamblea, mismo que se nombra en uno de los puntos citados que

regularmente tratándose de asamblea ordinaria o extraordinaria como en este caso, no presentan ningún problema para agotarlos ya que estos son puntos de mera formalidad, pero que por disposición legal no pueden dejar de citarse y por consecuencia de agotarse. Dicho lo anterior, los puntos subsecuentes es decir del 5 al 8, son los que deben precisarse de la siguiente manera:

Puntos trascendentes.

5.- Deberá suministrarse la información necesaria de lo que se requiere para poder adoptar el dominio pleno sobre las parcelas y las implicaciones de tomar esta decisión.

Es importante destacar que para la realización de los trabajos técnicos se requiere de la participación del núcleo ejidal y que debe formarse una Comisión Auxiliar.

Se debe informar sobre los documentos que requiere el RAN, para elaborar los certificados de derechos parcelarios, que parten de los expedientes individuales conformados por los datos y documentos generales del ejidatario en particular y con los documentos que justifique de una u otra manera, la propiedad de su parcela.

Se informará a los ejidatarios, para que en caso de que no sea INEGI quien realice los trabajos de medición, estos se ajusten a las normas técnicas del RAN y se garantice su certificación.

6.- Se someterá a consideración de la Asamblea que se lleven a cabo los trabajos necesarios para formalizar el parcelamiento y se contraten los servicios de algún particular que realice los trabajos técnicos.

7.- Se procurará que entre los que integren la Comisión Auxiliar haya quienes conozcan los linderos del ejido y quienes sepan leer y escribir.

8.- Al igual que cualquier asamblea esta deberá ser declarada clausurada formalmente por el presidente de la asamblea y en que se señalara día y hora de la terminación de la misma firmando en ella, quienes hayan convocado, así como los funcionarios de la asamblea, además de los asistentes quien por voluntad propia firman o estampan su huella digital.

2.4.3.-De los Trabajos de medición

Obtenida la anuencia de la asamblea para llevar a cabo los trabajos de mediación se procederá a realizar estos, para obtener como resultado los planos correspondientes, de manera paralela a dichos trabajos la Comisión Auxiliar deberá obtener las constancias de conformidad de los colindantes del ejido y la integración de los expedientes individuales.

Cuando se cuente con los planos deberá convocarse a una asamblea para revisarlos y resolver posibles conflictos que se hayan presentado. De manera simultánea deberán exhibirse en el ejido y se convocará a la asamblea de delimitación, destino y asignación.

2.2.1.6. Asamblea de revisión de trabajos técnicos.

En esta asamblea se convoca nuevamente a los integrantes del núcleo ejidal y los puntos a tratar con diferencia de la anterior son los puntos del 5 al 8 y que se especifican de la siguiente manera. .

Convocatoria

1. Lista de asistencia
2. Verificación del quórum legal e instalación de la asamblea.
3. Lectura del orden del día.
4. Nombramiento del Presidente de Debates, Secretario de Actas y Escrutadores.
5. Presentación del avance sobre la integración de expedientes individuales.
6. Presentación del informe de la Comisión Auxiliar sobre conflictos y alternativas de solución.
7. Presentación de los trabajos técnicos realizados.
8. Solicitud al RAN para que efectúe una revisión previa de los planos y de los expedientes individuales y general del ejido.
9. Clausura de la asamblea.

El desahogo de los primeros cinco puntos tienen la misma forma el

Puntos citados anteriormente se desarrollan generalmente de la siguiente forma.

5.- Se dará informe por parte de la Comisión Auxiliar sobre el avance que se tenga de la integración de expedientes y se hará un recordatorio nominal a

quienes no hayan entregado su documentación para que lo hagan a la brevedad.

6.- La Comisión Auxiliar dará un informe de los conflictos que se presentaron durante los trabajos de medición, así como las alternativas de solución que se tengan para dichos conflictos a fin de hacerlos del conocimiento de la asamblea y darles el trámite correspondiente.

7.- El personal encargado de los trabajos de mediación presentará los planos general, interno y parcelario del ejido y dará respuestas a las dudas que se presenten por parte de los ejidatarios. Se señalará la posición, colindancia y superficie que le corresponde a cada uno de los ejidatarios.

Se hará la aprobación individual de los ejidatarios con respecto a la representación que tienen en el plano parcelario del ejido y en caso necesario se harán las observaciones pertinentes y se deberán hacer las correcciones al plano.

8.- Se solicitará el RAN que efectúe una revisión previa de los planos y expedientes, tanto individuales como genera del ejido para hacer las correcciones necesarias a fin de agilizar los trámites de certificación de planos y expedición de certificados.

Regularmente al final de estas asambleas esta solicita a los integrantes del comisariado ejidal, consejo de vigilancia, funcionarios de asamblea o alguna comisión que se forme dentro de los ejidatarios con el fin de que los designados por la asamblea general, hagan llegar al registro agrario nacional un tanto de los planos producto de las mediciones, así como los expedientes

individuales de todos los integrantes del núcleo ejidal del que se trate, realice una revisión previa de dichos documentos y hagan las observaciones para subsanarlos., tales observaciones es recomendable realizarlas frente al comisariado ejidal , al representante de la comisión auxiliar, al representante de los trabajos técnicos, y al visitador de la procuraduría agraria para que en cada uno de ellos y de manera conjunta, tomen nota de tan mencionadas observaciones y subsanen los documentos.

Subsanados todos los documentos se vuelven a presentar ante el registro agrario nacional, para que este de manera definitiva otorgue su visto bueno.

Realizado todos los actos anteriores y desde nuestro muy particular punto de vista, se convoca ahora a la asamblea mas importante dentro de todo el proceso de desincorporación.(ADAT)

2.2.1.7 Asamblea de delimitación, destino y asignación.(ADAT)

Convocatoria

1. Lista de asistencia.
2. Verificación del quórum legal y de la asistencia del representante de la Procuraduría Agraria y del Fedatario público e instalación de la asamblea.
3. Lectura del orden del día.
4. Nombramiento del Presidente de debates, Secretario de Actas y Escrutadores y presentación del representante de la Procuraduría Agraria y del Fedatario Público.
5. Reconocimiento de sujetos de derecho. (ver anexo 4)
6. Delimitación, destino y asignación de tierras ejidales.

7. Solicitud al RAN para que inscriba el acta, certifique el plano del ejido y expida los certificados correspondientes.
8. Firma del acta de asamblea por parte del representante de la Procuraduría Agraria, del Fedatario Público y de los representantes ejidales.
9. Clausura de la asamblea y firma del acta correspondiente por los ejidatarios que deseen hacerlo.

DESAHOGO DE LA ASAMBLEA.

En este tipo de asambleas, los puntos que conforman la convocatoria, se deben de desahogar de manera muy cuidadosa, mismos que generalmente se desarrollan de la siguiente manera.

- 1.-La lista de asistencia conforme al numeral 26 párrafo primero de la Ley Agraria, deberán estar presentes por lo menos las tres cuartas partes del total de los ejidatarios tratándose de la primer convocatoria ya que para la segunda deberá de reunirse la mitad más uno de los ejidatarios.
- 2.- pasado la lista de asistencia, se verificara que en la asamblea exista el quórum requerido por la ley tomando en consideración que se trate de primera o segunda convocatoria. Así mismo se verificara la asistencia del representante de la Procuraduría y del Fedatario Público., cerciorado de todo lo anterior se declarara instalada la asamblea a través de los convocantes.
- 3.-Acto seguido se le dará lectura al orden del día especificado en el cuerpo de la convocatoria.
- 4.-Apartir de este punto se eligiran a los funcionarios de la asamblea, los cuales recaerán dentro de los integrantes del núcleo presentes en la misma,

y que serán el presidente de debates el secretario de actas y escrutadores, quienes pueden ser uno o más dependiendo de acuerdo a las necesidades de la asamblea, los cuales serán elegidos de manera tal que de los presentes en la asamblea se requerirá el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes, lo anterior con fundamento en el artículo 27 fracción segunda de la Ley Agraria. En este orden de ideas y realizada la elección anterior se hace la presentación ante la asamblea tanto del representante de la procuraduría agraria como del fedatario público asistente.

5.- Cuando existan posesionarios en el ejido, en este punto se puede efectuar el reconocimiento de los mismos, como tales o como ejidatarios.

6.- Basándose en los planos elaborados en la medición se deberá delimitar la poligonal ejidal, luego las grandes reas del ejido (tierras de uso común, tierras para el asentamiento humano y tierras parceladas), en este caso puede sólo delimitarse el área de las tierras parceladas.

Por último se efectuará la asignación de cada una de las parcelas relacionando el número de parcela con el ejidatario o posesionarios al que se le asigne.

7.- Se solicitará el RAN que inscriba el acta de la asamblea, que certifique el plano y que expida los correspondientes certificados, a cada uno de los ejidatarios o posesionarios reconocidos como tales en la asamblea.

8.- El acta de asamblea deberá ser firmada por el representante de la Procuraduría Agraria y por el Fedatario Público, este último también deberá firmar los planos que sean presentados y aprobados por la asamblea.

Actividades que se derivan de este tipo de asambleas.

El comisariado ejidal, funcionarios de asamblea, las personas o comisión que esta determine, se encargará de solicitar la inscripción ante el Registro Agrario Nacional (RAN) del acta de asamblea, solicitar que se certifique el plano y se expidan los certificados parcelarios a cada uno de los ejidatarios y/o posesionarios.

Una vez, que se cuente con el plano certificado del ejido y de ser posible con los certificados de derechos parcelarios se podrá convocar a la asamblea de adopción de dominio pleno.

2.2.1.8 Cuando existe un parcelamiento formal.

Este se entiende cuando las parcelas han sido asignadas a los ejidatarios mediante Resolución Presidencial y cuando un ejido con estas características tienen la intención de solicitar el dominio pleno, primeramente habrá de desarrollar las siguientes asambleas.

2.2.1.9 Asamblea de anuencia de rectificación de linderos.

Esta se desarrollara observándose los lineamientos que para tal efecto señala el artículo 23 fracciones VII a la XV de la Ley Agraria y la cual se desarrollara de la siguiente manera:

Como primer punto tenemos a la convocatoria la cual conforme a la ley agraria deberá convocarse con no menos de 30 días a la celebración de la misma, acompañada previamente de las invitaciones giradas tanto a la Procuraduría Agraria como al Fedatario Público, con la misma anticipación, y en las cuales se especificará el punto más importante a tratar en la

asamblea, y en el cuerpo de la convocatoria se agregaría como primer punto la lista de asistencia, segundo, la verificación de quórum legal e instalación de la asamblea, tercero, la lectura del orden del día y el cuarto, el nombramiento de los funcionarios de la asamblea; estos puntos, se desarrollan de manera normal, no dejando de observar que se trata de asamblea de las llamadas de formalidades especiales. Los siguientes puntos, que serían el de “Someter a consideración de la presente, que se realice una rectificación de linderos de la tierra formalmente parcelada ”; por lo que la asamblea estando previamente de acuerdo con este punto, nombrará una comisión formada por los ejidatarios e ingenieros; los cuales previamente ya han sido contratados para que realicen los levantamientos topográficos del ejido; y realicen un recorrido de los linderos tanto del ejido, como de las parcelas individualmente, Y tratándose de los linderos del ejido, la comisión recabará una acta de conformidad de los propietarios que lindan con el ejido, de que están de acuerdo con los linderos que se están recabando. No omitimos el señalar, que la comisión antes citada, igualmente es seleccionada por la asamblea general de entre todos los ejidatarios presente, y los cuales, regularmente son personas que conocen perfectamente los linderos del ejido, de igual manera, las personas o ingenieros que se encargarán de los levantamientos topográficos o rectificación de linderos, regularmente suelen ser el personal del INEGI, ó cualquier otro persona que la asamblea decida.

2.2.1.10 Actividades que se derivan, como consecuencia de la celebración de la asamblea anterior.

Trabajos de medición, los cuales versarán sobre la rectificación de los linderos del ejido con otros ejidos o con particulares, así como la delimitación de las tres grandes áreas del ejido, y de la zona parcelada individualmente, lo cual traerá como consecuencia principal la elaboración del llamado plano general del ejido o internos del ejido, los cuales serán acompañados de las constancias de conformidad de los demás ejidos y particulares que lindan con el ejido, y ello tiene como consecuencia dos opciones:

- a) Si los planos coinciden con el plano definitivo con que cuenta el ejido y en base al cual se efectuó el parcelamiento, inmediatamente se convocará a una asamblea para solicitar la adopción del dominio pleno siguiendo las formalidades descritas para tierras no formalmente parceladas.
- b) En caso de no coincidir los planos deberá solicitarse la autorización individual por escrito de los ejidatarios para delimitar las parcelas siguiendo el esquema de los ejidos no formalmente parcelados.

Cuando existe un parcelamiento formal, es decir, que las parcelas han sido asignadas a los ejidatarios mediante el procedimiento del artículo 56 de la Ley Agraria, el ejido a través del comisariado ejidal, consejo de vigilancia o de un grupo de ejidatarios, convocara a una asamblea general de ejidatarios cumpliendo con las formalidades especiales, con el fin principal de solicitar a ésta, la aprobación del dominio pleno, el cual ira especificado dentro del

cuerpo del orden del día. No podemos dejar de señalar, que estando en el supuesto de tierras formalmente parceladas y asignadas conforme al artículo 56 de la Ley Agraria, el Dominio Pleno, es la forma más común, rápida y segura para los ejidatarios, de desincorporar tierras ejidales para incorporarlas al derecho común, y lo cual sucede mediante una Asamblea General de Ejidatarios, de formalidades especiales, la que se desarrolla de la siguiente manera:

Previo lanzamiento de la Convocatoria, cumpliendo ésta con los requisitos esenciales, entre los que destacan el punto principal del orden del día que es la solicitud a la Asamblea la adopción del dominio pleno, entro otros, así como la invitación tanto a la Procuraduría Agraria como a un Fedatario Público, por escrito y con 30 días de anticipación a la celebración de la misma; la asamblea se desarrollará así:

En el cuerpo del acta se iniciará indicándose la hora en que se inicia la Asamblea, así como el lugar de la misma y de las personas que convocaron, de igual forma; causa motivo y razón de la reunión. Acto seguido, se procede a dar cumplimiento al orden del día, y se pasa lista de asistencia, en el que se observara el quórum que exista, y deberá de cumplirse que será de por lo menos las tres cuartas partes de los ejidatarios, tratándose de primera convocatoria; y de por lo menos la mitad más uno de los ejidatarios, cuando sea por segunda convocatoria; cumplido éste punto se señalará en el cuerpo del acta el porcentaje que existe en la asamblea. Cumplidas las formalidades anteriores, se hace la presentación a la asamblea, generalmente por parte

del Comisariado Ejidal o de quienes convocaron la asamblea; la asistencia tanto del representante de la Procuraduría Agraria y del Fedatario Público, quienes darán fe, de que en la asamblea se cumplan con todos los requisitos que la ley exige; acto seguido se declarará instalada legalmente la asamblea. Se continúa generalmente dando lectura al orden del día, para que éste punto se apruebe en su caso, y si esto sucede, se asiente en el acta indicándose por cuantos votos a favor, cuántos en contra y cuantas abstenciones. Acto seguido se procede a elegir Presidente y escrutadores de la asamblea, se debate, y se postulan a las personas que se elijan, las cuales serán votadas y aprobadas, indicándose igualmente el número de votos por los que fueron aprobados. Es importan señalar, que estos nombramientos, de manera muy común, recaen en los mismos integrantes del comisariado ejidal, hecho que es totalmente válido, pero de igual manera, serán postulados y votados. Acto seguido y sin alterar el orden del día señalado en la convocatoria, se somete a consideración de la Asamblea, el punto más importante y el motivo principal por el cual se convocó; como lo es el someter a consideración y en su caso aprobación, para que los ejidatarios puedan adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas, hecho que se delibera en el seno de la asamblea, y lo que traerá como consecuencia su aprobación o no; y en caso positivo, se especificará en el cuerpo del acta, por cuantos votos fue aprobado. Como punto final, se procede a la firma de los acuerdos del acta, tanto de los representantes ejidales, funcionarios de la asamblea, representante de la Procuraduría Agraria y fedatario Público; así como de los

ejidatarios asistentes a la misma, quienes firmarán o estamparán su huella, si lo desean; así mismo se autorizará a los representantes ejidales ó funcionarios de la asamblea, para que realicen la inscripción de los acuerdos consignados en el acta correspondiente ante el Registro Agrario Nacional, acto seguido, se procede a declarar formalmente clausurada la Asamblea, indicándose la hora y día de su celebración. Es importante citar, que los acuerdos tomados en una asamblea, tratándose de cualesquiera, es decir, de las “duras” ó de las “blandas”, estos serán obligatorios tanto para ausentes como para disidentes.

Trabajos de medición, los cuales versarán sobre la rectificación de los linderos del ejido con otros ejidos o con particulares, así como la delimitación de las tres grandes áreas del ejido, y de la zona parcelada individualmente, lo cual traerá como consecuencia principal la elaboración del llamado plano general del ejido o internos del ejido, los cuales serán acompañados de las constancias de conformidad de los demás ejidos y particulares que lindan con el ejido, lo cual traerá como consecuencia dos opciones:

c) Si los planos coinciden con el plano definitivo con que cuenta el ejido y en base al cual se efectuó el parcelamiento, inmediatamente se convocará a una asamblea para solicitar la adopción del dominio pleno siguiendo las formalidades descritas para tierras no formalmente parceladas.

d) En caso de no coincidir los planos deberá solicitarse la autorización individual por escrito de los ejidatarios para delimitar las parcelas siguiendo el esquema de los ejidos no formalmente

parcelados.

2.2.1.11 NORMATIVA AGRARIA A OBSERVAR EN LA PRIMERA ENAJENACIÓN

En los casos de primera enajenación (venta) de parcelas sobre las que se haya adquirido el dominio pleno, gozarán del derecho del tanto, es decir, tendrán preferencias para comprarlas: los familiares del enajenante (vendedor), las personas que hayan trabajado las parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden de prelación.

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

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con la debida notificación. Esta podrá hacerse al comisariado ejidal, con la participación de dos testigos, o ante fedatario público y surtirá efectos para aquellos que tengan derecho del tanto.

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

El comisariado ejidal, bajo su estricta responsabilidad, deberá publicar de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de bienes o derechos que se enajenen.

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

Además, si las tierras sobre las que adquiere el dominio pleno están comprendidas dentro de las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo municipal, el enajenante (vendedor) deberá respetar, también, el derecho de preferencia que la ley agraria y la Ley General de asentamientos humanos otorgan a los gobiernos de los estados y municipios.

Si las tierras sobre las que se adquiere el dominio pleno son destinadas al desarrollo urbano, deberán sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

La primera enajenación (venta) de parcelas sobre las que se haya adoptado el dominio pleno a persona ajenas al núcleo de población, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenamiento (vendedor).

La primera enajenación (venta) de parcelas sobre las que se haya adoptado el dominio pleno deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

CAPITULO III.

3. LA REGULACION JURIDICA DE LA ENAJENACION EN EL DERECHO COMÚN.

3.1 CONCEPTO DE LA ENAJENACION

Como ya lo indicamos al final del capítulo anterior, la institución jurídica de la enajenación cobra gran importancia en el artículo 27 de la Constitución Política de México, así como en la Ley Agraria de 1992 que la reglamenta en diversas instituciones agrarias, por lo que a continuación analizaremos este concepto.

a) Concepto de enajenación: Proviene del "latín jurídico alienatio, derivado del verbo alienari, transmitir a otro (alienus). Transmisión voluntaria o legal de la propiedad de una cosa o derecho, considerando en relación a la persona que la transmite".²⁹

El tratadista Luis Muñoz considera a la ... "enajenación como género que significa transmisión de derechos"³⁰ Es decir dentro del nombre genérico de la enajenación se comprenden todas las formas de transmitir bienes y derechos, esto es a través de la compraventa, donación, permuta, etc.

Por otro lado en materia agraria la conceptualización tiene carácter restrictivo al enunciar que es el "pasar o entregar a otro el dominio de una cosa. Traspasar a otro la propiedad de alguna cosa. En las prácticas agrarias, de

²⁹ CAPITAL Henri . " *Vocabulario Jurídico*". Edit. Depalma. Buenos Aires 1979.p. 532

³⁰ MUÑOZ Luis . " *Derecho Civil Mexicano*" 4ª Edición, Editorial Modelo, México, 1971, p.183

acuerdo con la ley los pueblos no pueden enajenar los bienes ejidales que les pertenecen”³¹.

Se advierte desde luego que la enajenación es una institución eminentemente civilística, que no tenía aplicación en la Ley Agraria de 1971, por tutelar y proteger en ese momento los bienes ejidales de que fueron dotados los campesinos, fruto genuino de la revolución mexicana y que en la actualidad se desvirtúa con las reformas realizadas al artículo 27 Constitucional y a la Ley Agraria por el Presidente Salinas, que sí permiten la transmisión de dichos bienes.

Una definición más de la enajenación es que “consiste en la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos (sic) pertenece a otro u otros sujetos. La palabra podría tener un significado más genérico comprendiéndose todo acto u actos por el que transmitimos una cosa o un derecho a otra u otras personas”.³² Vamos a analizar los tipos que pueden revestir esta institución.

3.1.1. CLASES DE ENAJENACIÓN.

La enajenación se puede verificar por actos mortis causa (sucesiones) o intervivos: pudiendo ser a título oneroso o gratuito, veamos por separado cada tipo.

³¹ LUNA Arroyo Antonio y Luis B. Alcerreca. *“Diccionario de Derecho Agrario Mexicano”*. Editorial Pac. México. 1986, p.123

³² LUNA Arroyo Antonio y Luis B. Alcerreca. *Op.Cit.* p.175.

a) Por actos mortis causa: La enajenación mortis causa se conoce ordinariamente como sucesión, que puede ser a su vez a título universal (herencia) o a título particular (legado).

La adquisición a título universal tiene lugar cuando comprende la universalidad del patrimonio, o por lo menos una parte alícuota. En tanto que se realiza a título particular, cuando recae sobre uno o varios objetos determinados considerados individualmente cualquiera que sea su número, donde el legatario únicamente recibe alguna cosa específica del caudal hereditario.

a) Por actos intervivos: Una de las facultades que integran el dominio es la de disponer libremente de los bienes, como consecuencia del derecho de propiedad. Así tenemos que el propietario de un bien puede celebrar cualquier acto jurídico, de entre los que se cuentan los contratos traslativos de dominio como la compraventa, donación, etc. Dentro de esta clasificación se encuentra la enajenación forzosa que se conoce como expropiación, la cual se realiza por causa de utilidad pública y mediante indemnización, tal como lo preceptúan nuestras leyes.

b) Enajenación onerosa y gratuita: La enajenación es onerosa cuando el adquirente se obliga a alguna contraprestación, como sucede con el contrato clásico traslativo de dominio, la compraventa, se considera a título gratuito cuando el adquirente no tiene que dar nada a cambio, tal como se verifica con la donación.

Ahora bien, jurídicamente no basta que el enajenante tenga la intención de transmitir y la otra parte de adquirir, sino que deben observarse algunos requisitos que enseguida explicaremos.

2. Requisitos para enajenar: De los requisitos fundamentales para poder enajenar alguna cosa o derecho, predomina en primer término el que transmite sea el propietario de la cosas; que las partes tengan capacidad para contratar; y por supuesto que dicha transmisión este apoyada por título bastante para transferir la propiedad. Analicemos por separado cada requisito.

3. Propiedad de la cosa: Es necesario que el que transmite sea el propietario de la cosa, ya que nadie puede transmitir un derecho mejor que el que tiene. Sin embargo, este principio no se aviene algunas ocasiones con la seguridad del tráfico jurídico y la buena fe, por lo que habrá que estar para su determinación a las reglas especiales del contrato en cuestión.

a) Capacidad de las partes: La transmisión del dominio de la cosa, debe ser hecha por persona que tenga capacidad para enajenar y recibida por quien sea capaz de adquirir.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 628 del Código Civil para el Estado de Querétaro.³³ sólo los mayores de edad pueden disponer libremente de su persona y de sus bienes, pero en virtud de la incapacidad natural y legal, la tienen no sólo los menores de edad, sino los mayores privados de

³³ En todo el análisis nos referiremos al Código Civil del Estado de Querétaro. en caso contrario se aclarará respectivamente.

inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, los sordomudos que no saben leer y escribir, los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso de drogas enervantes.

En el caso de los menores emancipados, el artículo 625 del Código Civil señala que requieren autorización judicial para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces. También los padres o tutores no pueden enajenar los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo o pupilo, sino por causa de absoluta necesidad o evidente beneficio y previa autorización judicial.

b) Título bastante: Para transferir la propiedad debe estar seguida de un acto suficiente para producir ese efecto. En el caso de el contrato de compraventa, no requiere para su validez de formalidad especial, sino cuando recae sobre un bien inmueble. Es decir en cada tipo de contrato (donación, permuta, compraventa, etc.) se debe estar para su determinación a las reglas especiales de la legislación.

3.1.2. GENERALIDADES DE LOS BIENES

Antiguamente la palabra bien se uso para designar a las cosas corporales. "La palabra bien tiene su origen en el latín bonum, que significa bienestar, dicha".³⁴ En la actualidad se da esta denominación a todo lo que es susceptible de apropiación. El Código Civil establece que pueden ser objeto

³⁴ FLORES Hernández, Fernando. Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil. 4ª. Ed. Edit. Porrúa. México 1981. P. 151

de apropiación, todas las cosas que no estén excluidas del comercio (artículo 726). “La conversión de cosas en bienes se verifica cuando estas son apropiadas. Generalmente las cosas susceptibles de apropiación se consideran bienes, aunque no tengan dueño, es decir, cuando pertenecen a la categoría de los bienes vacantes o mostrencos”.³⁵

1. Clasificación de los bienes:

- a) Bienes muebles.
- b) Bienes inmuebles.
- c) Bienes mostrencos.
- d) Bienes vacantes.
- e) Bienes del dominio del poder público y bienes propiedad de los particulares.

a) Bienes muebles: El Código Civil dice Los bienes son muebles por su naturaleza o por disposición de la ley. (artículo 731). Por su naturaleza son considerados los cuerpos que pueden trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por sí mismos, ya por efecto de una fuerza exterior.(732) Por determinación de la ley, son muebles las obligaciones y los derechos o acciones que tienen por objeto cosas, muebles o cantidades exigibles en virtud de acción personal (artículo 733).

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles. Se llama fungibles los bienes que pueden ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad

³⁵ Idem

y cantidad, ejemplo: un lápiz, una silla, etc. Los no fungibles son aquellos que no pueden sustituirse por otros de la misma especie, cantidad y calidad. Ejemplo: el calendario azteca, la Venus de Milo, etc. (artículo 743).

b) Bienes inmuebles: Estos bienes se dividen por su naturaleza, por su destino y por su objeto. Por su naturaleza se consideran a los que por su fijeza imposibilitan ser movidos de un lugar a otro por medios normales. En cuanto a su destino son inmuebles porque la ley les hace perder el carácter de muebles que por su naturaleza les corresponde. Los inmuebles por su objeto se refieren a los derechos reales que recaen precisamente sobre inmuebles, de los cuales dos tipos de derechos reales se constituyen siempre sobre bienes inmuebles; la servidumbre y la habitación.

c) Bienes mostrencos: Son aquellos bienes muebles abandonados. (755). Se denominan así porque se deben de mostrar o pregonar, a cuyo efecto se verifican reglas específicas para esta clase de bienes.

d) Bienes vacantes: Se consideran como tales a los inmuebles que no tiene dueño cierto (765). Nuestro Código Civil observa las reglas a que debe sujetarse el que tuviere noticia, de la existencia de bienes vacantes en el Estado de Querétaro, para el caso en que el descubridor quisiera adquirir la parte que la ley le da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el ministerio Público del lugar de la ubicación de los bienes.(766) Nótese que el descubridor puede acogerse también al beneficio de la posesión al ejercer sobre ella un poder de hecho.

e) Bienes del dominio del poder público y bienes propiedad de los particulares: Los bienes dominio del poder público son el “conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la utilidad pública, sea por el uso directo del público, sea por decisiones administrativas y que en consecuencia de esta afectación son inalienables, imprescriptibles”.³⁶ Esta clase de bienes se dividen en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios . De los bienes de uso común pueden aprovecharse todos los habitantes, salvo restricción que establezca la ley respectiva. Para el caso de aprovechamiento especiales, es necesario la concesión que otorgue el gobierno satisfaciendo los requisitos que prevean las leyes respectivas . Cabe aclarar que este tipo de bienes son inalienables e imprescriptibles.

Tratándose de los bienes destinados a un servicio público, pertenecen en pleno dominio a la Federación, a los Estados o a los Municipios. También este tipo de bienes son inalienables e imprescriptibles, hasta que se les desafecte del servicio público al que estaban destinados. Finalmente los bienes propios son aquellos que utiliza directamente el gobierno, para el desempeño de las tareas administrativas, para los servicios y las demás que estime convenientes. Estos bienes son susceptibles de apropiación, realizada mediante convocatoria y bajo los requisitos que las leyes prevengan.

³⁶ PENICHE López, Edgardo, *Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil*. 3ª. Ed. Edit. Porrúa México 1975. P. 193

Los bienes propiedad de los particulares son todos aquellos que son susceptibles de apropiación y cuyo dominio les pertenece legalmente, y de los que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley . Los extranjeros y las personas morales que deseen la propiedad de bienes inmuebles, deben observar lo dispuesto por el artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias, que como ya lo habíamos comentado en el capítulo anterior, ahora están abiertas a las puertas para estos inversionistas con motivo de las recientes reformas constitucionales, y que de algún modo afectan la soberanía del país.

3.1.3.FORMAS DE TRANSMITIR LA PROPIEDAD.

Como ya lo habíamos comentado dentro del nombre genérico de la enajenación, se comprenden las formas de transmitir bienes y derechos, principalmente a través de los contratos. El contrato se desarrolla en un ambiente jurídico, cada día de mayor importancia.

Es fundamental en la vida de los negocios y un instrumento de realización de los más variados intereses en la vida social.

3.1.3.1. Concepto de contrato:

“En su significación semántica, contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidos”.³⁷

³⁷ DE PINO Vera, Rafael, *Elementos de Derecho Civil Mexicano*. 3ª. Ed. Edit. Porrúa, S.A. México 1973. P. 265

Nuestro Código Civil distingue entre convenio y contrato. El artículo 1655 estatuye que toman el nombre de contratos los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos, en tanto que el 1654 define el convenio como el acuerdo de voluntades para crear, transferir, modificar, o extinguir obligaciones.

Se infiere por lo tanto, que el convenio "lato sensu" es el concepto general, y el contrato y el convenio "strictu sensu" son sus connotaciones particulares. En otras palabras, el convenio es el acuerdo de voluntades, para modificar o extinguir obligaciones en cambio, si ese acuerdo tiene como finalidad producir o transferir derechos u obligaciones, se llama contrato.

El contrato como acto jurídico está integrado por elementos esenciales: consentimiento y objeto. Y también por elementos de validez como: la capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, formalidades, licitud en el objeto, motivo fin o condición.

3.1.3.2. Elementos esenciales

a) Consentimiento: En el ámbito de libertad jurídica la voluntad de los particulares puede crear validamente relaciones normativas obligatorias y asimismo puede crear derechos a favor o en contra del autor o autores del acto celebrado. De acuerdo con el artículo 1665 del Código Civil, el consentimiento puede ser expreso o tácito; es expreso cuando se manifiesta por escrito, verbalmente o por signos inequívocos. El tácito resulta de hechos o actos que lo presupongan o autoricen a presumirlo, excepto en los casos

en que, por la ley o por convenio, la voluntad debe manifestarse expresamente.

b) Objeto: El objeto de los contratos se divide en dos tipos; objeto directo que viene a ser la creación o transmisión de derechos y obligaciones reales o personales; en tanto que el objeto indirecto es la prestación positiva o negativa, tal como lo estipula el artículo 1687 del Código Civil que dice: "Son objeto de los contratos".

I. La cosa que el obligado debe dar:

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

El objeto debe satisfacer requisitos en las obligaciones de dar, por lo cual debe existir en la naturaleza ser determinado o determinable en cuanto a su especie; y estar en el comercio. Sin embargo, el Código Civil permite que las cosas futuras puedan ser objeto de un contrato, ya que hay posibilidad de que lleguen a existir, excepto en el caso de la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento (artículo 1689).

En cuanto al hecho positivo o negativo del contrato, debe ser posible y lícito.

(1690) El legislador precisa en su contrario la ilicitud en el artículo 1691 "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres".

3.1.3.3 Elementos de validez de los contratos.

a) Error: Es el conocimiento equivocado de una cosa, de un hecho o de una norma jurídica.

- b) Dolo: La definición legal se encuentra en el artículo 1677 “Se entiende por dolo en los contratos cualquiera (sic) sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en el a alguno de los contratantes”
- c) Mala fe: El mismo artículo en su parte final expresa y por mala fe de la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. En este caso la mala fe supone que uno de los contratantes ya está en el error y que el otro contratante, conociéndolo, no se lo advierte a aquél, sino al contrario lo disimula, es decir, se aprovecha del error de la contraparte.
- d) Violencia: El artículo 1681 dice: “Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. “En este artículo se comprenden las dos clases de violencia; física o moral.
- e) En el caso del temor reverencial cuando se celebra con otra determinado contrato por temor a desagradarla, en razón de que le debe sumisión y respeto, no es suficiente para viciar el consentimiento de acuerdo al artículo 1682 del Código Civil.
- f) Lesión: El artículo 1685 del Código Civil declara que “Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir

la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año”.

g) Capacidad: Es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones. Existen dos clases de capacidad: la de goce y la de ejercicio. La capacidad de goce la tiene todo individuo por el hecho de ser persona. “la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde el momento que un individuo es concebido, entra bajo la protección de la ley y se le tiene por nacido para los efectos declarados en el presente Código”.

En cuanto a la capacidad de ejercicio, o sea la posibilidad de la persona para ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, etc. Sólo la tienen los que han llegado a la mayoría de edad y están en pleno uso de sus facultades mentales para disponer libremente de su persona y de sus bienes. Hay una excepción a la capacidad de ejercicio, el cual ya lo analizamos con anterioridad y se refiere a los casos de incapacidad natural y legal.

h) Forma: Ya hemos dicho que el consentimiento puede ser expreso o tácito, pues bien, la forma es el medio al que tenemos que recurrir para la exteriorización del consentimiento, a fin de que determinado acto sea válido. Nuestra legislación civil utiliza el sistema ecléctico o mixto, el cual consiste que en ciertos actos exige determinada formalidad para su validez, pero en otros, da libertad para que el consentimiento se manifieste por cualquier medio de los permitidos por la ley.

i) Licitud en el objeto, motivo fin.

En lo referente a la licitud del objeto ya lo aclaramos con anterioridad. Por su parte el motivo o fin del contrato también debe ser posible y lícito, como lo estipula el artículo 1690 interpretado a “contrario sensu” que dice: “El fin o motivo determinante de la voluntad de los que contratan tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres”.

3.1.3.4. Clasificación de los contratos.

a) Unilaterales: El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que esta se quede obligada. (1698 Código Civil).

b) Bilaterales: Son aquellos que originan derechos y obligaciones para ambas partes (1699 Código Civil).

c) Onerosos: El contrato es oneroso cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos (artículo 1700).

d) Gratuito: Es gratuito cuando los provechos son para una parte y los gravámenes para otra (artículo 1700).

e) Conmutativo: El contrato es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas y determinadas desde la celebración del contrato, de manera tal que se puedan apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause este (artículo 11701).

f) Aleatorias: Es aleatorio cuando la cuantía de la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice. (artículo 1701 Código Civil).

- g) Principal: Un contrato es principal cuando existe por si mismo, es decir, que tiene existencia propia ya que no dependen de ningún otro contrato.
- h) Accesorios: En este contrato por lo contrario, no tiene existencia propia, sino que depende de otro y por lo tanto, corre la misma suerte del principal.
- i) Instantáneos: Los contratos son instantáneos cuando producen sus efectos en un solo acto.
- j) De tracto sucesivo: Estos contratos producen sus efectos a través del tiempo.
- k) Consensual en oposición a real: Son los contratos que se perfeccionan por solo consentimiento, sin necesidad de entregar la cosa.
- l) Real: En los contratos reales no basta el consentimiento, sino que es necesaria la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.
- m) Consensual en oposición a formal: Estos contratos no requieren para su validez, que el consentimiento se manifieste por determinado medio, sino que se da libertad a las partes para que lo manifiesten como deseen, pero siempre dentro de lo estipulado por la ley.
- n) Formal: En principio se considera que el contrato es consensual, y solo cuando el legislador imponga determinada formalidad, debe cumplirse con ella, porque de lo contrario el acto estará afectado de nulidad relativa.
- o) Nominados: Son los contratos que están regulados en el Código y reciben un nombre determinado.

p) Innominados: Son aquellos que no están regulados expresamente por la ley, pero las partes los pueden celebrar. “Los contratos, que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento”.

3.1.3.5. Clasificación de los contratos regulados en el Código Civil del Estado.

Nuestro Código Civil establece una clasificación formando grupos de contratos, que tienen características comunes y diferencias privativas, que los separan de los demás. El estudio de esta clasificación no pretende ser exhaustiva y solo los enunciaremos en virtud de seleccionar uno de ellos para su posterior análisis y que tiene importancia especial para el tema central en estudio.

- a) Contratos preparatorios: La promesa de contrato.
- b) Contratos translativos de dominio: Compraventa, permuta, donación y mutuo.
- c) Contratos translativos de uso y disfrute: Arrendamiento y comodato.
- d) Contratos de prestación de servicios: Depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obras a precio alzado, transporte y hospedaje.
- e) Contratos de realización de un fin común: Asociación, sociedad, aparcería agrícola y de ganados.

p) Innominados: Son aquellos que no están regulados expresamente por la ley, pero las partes los pueden celebrar. “Los contratos, que no están especialmente reglamentados en este Código, se regirán por las reglas generales de los contratos, por las estipulaciones de las partes, y, en lo que fueron omisas, por las disposiciones del contrato con el que tengan más analogía, de los reglamentados en este ordenamiento”.

3.1.3.5. Clasificación de los contratos regulados en el Código Civil del Estado.

Nuestro Código Civil establece una clasificación formando grupos de contratos, que tienen características comunes y diferencias privativas, que los separan de los demás. El estudio de esta clasificación no pretende ser exhaustiva y solo los enunciaremos en virtud de seleccionar uno de ellos para su posterior análisis y que tiene importancia especial para el tema central en estudio.

- a) Contratos preparatorios: La promesa de contrato.
- b) Contratos translativos de dominio: Compraventa, permuta, donación y mutuo.
- c) Contratos translativos de uso y disfrute: Arrendamiento y comodato.
- d) Contratos de prestación de servicios: Depósito, mandato, prestación de servicios profesionales, obras a precio alzado, transporte y hospedaje.
- e) Contratos de realización de un fin común: Asociación, sociedad, aparcería agrícola y de ganados.

- f) Contratos aleatorios: Juego y apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.
- g) Contratos de garantía: Fianza, prenda e hipoteca.
- h) Contratos que previenen controversias: Transacción.

De los grupos antes citados vamos a analizar al que tiene por objeto transmitir el dominio y respectivamente son:

3.1.4.EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL DERECHO COMÚN.

a) Concepto: El artículo 2117 del Código Civil, lo define que habrá compraventa cuando uno de los contratantes transfiere la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

3.1.4.2.Generalidades del contrato.

Es traslativo de dominio, principal, bilateral, oneroso, conmutativo, aleatorio por excepción en el caso de la compra de esperanza y la compra de cosa futura; consensual en oposición a real lo que determina el artículo 2118 del Código Civil. "Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho".

b) Obligaciones del vendedor:

c.1. La principal obligación del vendedor es la de transferir la propiedad de la cosa o derecho, además de garantizar las calidades de la cosa y prestar la evicción.

La entrega de la cosa puede ser real, jurídica o virtual. La entrega real consiste en la translación material de la cosa vendida, o bien en la entrega del título, si se trata de un derecho; existe entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador; por último hay entrega virtual cuando si el comprador acepta que la cosa vendida quede a su disposición, y se da por recibido de ella, no obstante que el vendedor la conserve en su poder, en este caso el vendedor solo tiene los derechos y obligaciones de un depositario.(2152)

La entrega de la cosa vendida debe hacerse en el lugar convenido y, si no hubiere lugar designado en el contrato, en el lugar en que se encontraba la cosa en la época en que se vendió (artículo 2159).

Existen dos excepciones por las cuales el vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida; cuando el comprador no haya pagado el precio, o cuando se descubre que éste se halla en estado de insolvencia (artículos 2154 y 22155).

c.2. Responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida. Estos vicios son aquellos que hacen impropia la cosa para el fin al cual se va a destinar, o bien disminuyen de tal modo este uso que el comprador, de haberlos conocido, no hubiera hecho la adquisición o hubiera pagado menos por la cosa. (artículo 2142).

c.3. Responder del saneamiento para el caso de evicción: La evicción se presenta cuando el adquirente es privado en todo o en parte de la cosa enajenada, en virtud de una sentencia que cause ejecutoria y que reconozca

un derecho de tercero anterior a la adquisición. El enajenante está obligado a prestar la evicción aunque no se haya estipulado en el contrato.

c.4. Pagar los gastos de la entrega de la cosa vendida; si son de transporte o translación le corresponden al comprador, salvo convenio en contrario (artículo 2153).

c) Obligaciones del comprador.

d.1. Pagar el precio: El comprador debe pagar el precio de la cosa objeto del contrato en el tiempo, lugar y forma convenido.(2161)

d.2. Pagar intereses: El comprador está obligado a pagar intereses por el tiempo que medie entre la entrega de la cosa y el pago del precio, en el caso que así se hubiere convenido; si la cosa vendida y entregada produce fruto o renta; si se ha constituido en mora conforme a los artículos 1973y1974 según lo manifiesta el artículo 2164.

El comprador sí debe pagar intereses en las ventas a plazo, cuando la concesión del mismo sea posterior al contrato, salvo convenio en contrario (artículo 22166 Código Civil).

3.1.4.3. Modalidades de la compraventa.

e.1. Venta con pacto de no vender a determinada persona:

Esta modalidad consiste en incluir en el contrato de compraventa una cláusula en la que se estipula que la cosa enajenada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula donde manifiesten que no puede venderse a persona alguna. (artículo 2169 del Código Civil).

e.2. Venta con pacto de preferencia.

En una cláusula se estipula que, en caso de que el comprador vaya a vender la cosa objeto del contrato, el vendedor gozará del derecho de preferencia, en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador (artículo 2170). Esta modalidad no debe ser confundida con el pacto de retroventa a que se refiere el artículo 2170 del Código Civil el cual se encuentra prohibido en nuestra legislación.

e.3. Venta de cosa futura.

En esta modalidad el comprador toma para si el riesgo de que la cosa objeto del contrato no llegue a existir, por tratarse de una cosa futura. El vendedor tiene derecho al precio aunque no llegue a existir la cosa (artículo 2309, en relación con los artículos 2792 y 2793 del Código Civil).

e.4. Venta en abonos:

En esta modalidad el comprador se obliga a pagar por determinada transmisión, un precio el cual se cubrirá en partidas periódicas.

La venta en abonos está sujeta a las reglas del artículo 2178.

I. Si la venta es de bienes inmuebles, puede pactarse que la falta de uno o varios abonos ocasionará la rescisión del contrato. La rescisión producirá efectos contra tercero que hubiere adquirido los bienes de que se trata, siempre que la cláusula rescisoria se haya inscrito en el Registro Público.

II. Si se trata de bienes muebles que sean susceptibles de identificarse de manera indubitable podrá también pactarse la cláusula rescisoria, de la que habla la fracción anterior y esta producirá efectos contra terceros si se inscribió en el Registro Público y

III. Si se trata de bienes muebles que no sean susceptibles de identificarse, indubitablemente y que por lo mismo, su venta no pueda registrarse, los contratantes podrán pactar la rescisión de la venta por falta de pago del precio pero esa cláusula no producirá efectos contra tercero de buena fe que hubiere adquirido los bienes a que esta fracción se refiere.

e.5. Venta con reserva de dominio.

Consiste en que el vendedor se reserve la propiedad de la cosa objeto del contrato, hasta que el comprador pague totalmente su precio. En la venta con reserva de dominio para que surta efectos contra terceros, es necesario que el contrato se inscriba en el Registro Público.

El vendedor no puede enajenar la cosa vendida mientras no venza en plazo para pagar su precio; asimismo, que al margen de la respectiva inscripción de venta, se haga una anotación preventiva en la que conste tal limitación de dominio (artículo 2180).

La compra de esperanza como la de cosa futura, se rigen por las mismas reglas. La diferencia entre ambas estriba en que la primera, el objeto lo constituyen los frutos o productos inciertos de un hecho, estimados en dinero y en la segunda lo constituye la cosa.

CAPITULO IV.

4.LA ENAJENACION EN LA LEY AGRARIA.

Para empezar a abordar este tema tenemos como antecedente inmediato, la Ley Federal de la Reforma Agraria que en su artículo 75 establecía:

Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y , en general, los que le correspondan sobre los bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención a este precepto.

No obstante la prohibición que establecía el precepto jurídico transcrito era común que se vendiera derechos agrarios a través de investigaciones generales de usufructo parcelario que se practicaban en los núcleos agrarios, que en muchos casos terminaban con las resoluciones de la Comisión Agraria Mixta, en donde se privaba de derechos a ejidatarios y se adjudicaban estos a supuestos posesionarios, las ventas de derechos se solapaban por las asambleas de ejidatarios. Los comisariados ejidales y los consejos de vigilancia y por supuesto que también por la Secretaria de la Reforma Agraria.

El procedimiento era el siguiente. En el acta de investigación de usufructo parcelario ejidal, que se levantaba por funcionario de la Secretaria de la Reforma Agraria, firmada por los órganos de representación ejidal y los propios ejidatarios, se apuntaba que un ejidatario tenía más de dos años de haber abandonado el cultivo personal de su parcela sin causa justificada y otra persona en su lugar, en este caso a quién se proponía como nuevo

ejidatario, era quién aparecía en posesión de la parcela., así la comisión agraria mixta resolvía privar al titular de los derechos con fundamento en artículo 85, fracción I, de la ley Federal de la Reforma Agraria y el posesionario era reconocido como nuevo titular.

Es importante aclarar que el concepto de enajenación es genérico y produce cierta confusión en la clase campesina y en otros sectores de la población pues es mas común que se utilice el concepto de compraventa.

Para este efecto la enajenación se entiende como transmisión legalmente autorizada de una cosa o derecho de la persona, que tiene su propiedad a otra que la adquiere en virtud de este acto.

si partimos de que la enajenación consiste en el acto de transmitir legalmente un cosa o derecho a otra persona, entonces que la ley agraria reglamenta lo anterior en los numerales 20, fracción I, 60 y 80.

En este sentido entendamos la cesión en general como un acto jurídico voluntario y libre destinado al traspaso de bienes o derechos de un titular a otro.

La sesión total de derechos parcelarios se regula por el artículo 20 fracción I de la Ley Agraria y tiene como consecuencia de que el ejidatario pierda su calidad toda vez que a partir de tal acto deja de ser titular de derechos en núcleo ejidal.

La cesión parcial se reglamenta por el artículo 60 de la misma ley a disponer que la sesión de derechos de uso común por un ejidatario, a menos de que también haya cedido sus derechos parcelarios no implica que este pierda su

calidad como tal, sino solo sus derechos al aprovechamiento o beneficio personal sobre las tierras correspondientes.

La cesión de bienes en resumen puede ser a título universal o particular y la causa de la misma puede ser gratuito u onerosa según el motivo que da lugar a la cesión sea resultado de un contrato oneroso o un acto jurídico gratuito.

Con el estudio de la enajenación y de las formas que reviste, ya contamos con los elementos para analizar los efectos de derecho que produce en la nueva Ley Agraria.

Como ya sabemos el ejido y la comunidad requieren para su organización, funcionamiento y fines contar con órganos que dirijan tanto en su interior y exterior las políticas para su buen desempeño. Los órganos del ejido están integrados por la asamblea; el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia. Pero de éstos, el más importante lo constituye la asamblea, pues en ella los ejidatarios formulan sus decisiones que son trascendentales en la vida ejidal, de ahí la importancia de conocer las facultades de que esta investida, pues en muchos asuntos de su competencia están relacionados con la enajenación de su patrimonio y en especial con el tema que nos ocupa.

La asamblea es el órgano supremo del ejido y conforme a lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley Agraria, son de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

- I. Formulación y modificación del reglamento interior del ejido;
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;

- III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos.;
- V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
- VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido.
- VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;
- IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;
- X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, así como su régimen de explotación;
- XI. División del ejido o su fusión con otros ejidos;
- XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
- XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;

XIV. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva, y

XV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido”.

Vamos a iniciar con la ley agraria y concretamente con la sucesión de derechos ejidales, que en el artículo 17 establece que el ejidatario podrá formular una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas que le sucederán en sus derechos, pudiendo designar al cónyuge, concubina, o a uno de los hijos, a un ascendiente o a cualquier otra persona. Dicha lista deberá depositarse en el Registro Agrario Nacional, o formalizarse ante fedatario público. En caso de no haber designado herederos o que ninguno de éstos, pudiera heredar, dispone el artículo 10 de la Ley Agraria se proceda con el siguiente orden de preferencia.

Al cónyuge;

A la concubina o concubinario;

A uno de los hijos del ejidatario;

A uno de sus ascendientes, y

A cualquier otra persona de las que dependan económicamente de él.

En los casos a que se refieren las fracciones III, IV y V, 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 quien, de entre ellos, conservará los derechos ejidales. En caso de que no se pusieran de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por partes

iguales, entre las personas con derecho a heredar. En caso de igualdad de posturas en la subasta tendrá preferencia cualquiera de los herederos.

Si no existen sucesores el Tribunal Agrario venderá los derechos correspondientes al mejor postor, entre los ejidatarios y vecindados del núcleo de población, al cual le otorgarán el importe de la venta (artículo 19 de la ley agraria).

En el derecho civil se regula la institución de la prescripción que es un medio de adquirir derechos. El artículo 1111 del Código Civil expresa que la "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las condiciones establecidas por la ley. "Pues bien como las tierras ejidales ya no tienen las características de inalienables e imprescriptibles, son susceptibles de apropiación.

El artículo 48 de la ley agraria señala que "Quien hubiere poseído las tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años, si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela". El posesionario podrá deducir este derecho ante los Tribunales Agrarios y cuando se emita resolución favorable, se deberá comunicar al Registro Agrario Nacional para que se expida el certificado correspondiente.

Cuando se trate de la delimitación y destino de las tierras ejidales, la asamblea podrá determinar si las destina al asentamiento humano, al uso

común o parcelarlas a favor de los ejidatarios. El artículo 57 dispone que “Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del artículo anterior (tierras de uso común), la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia:

- I. Posesionarios reconocidos por la asamblea;
- II. Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo a inversión las tierras de que se trate;
- III. Hijos de ejidatarios y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o más, y
- IV. Otros individuos, a juicio de la asamblea.

Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se destine al beneficio del núcleo de población ejidal”. Es esta una forma de comercialización de tierras ejidales, que podrían incluir a “otros individuos” extraños a la vida ejidal sin arraigo a la tierra.

Las tierras destinadas al asentamiento humano también son objeto de enajenación. El artículo 63 las define así; “Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y a las demás áreas reservadas

para el asentamiento”. Estas tierras la ley las caracteriza como inalienables, imprescriptibles e inembargables, pero les impone una salvedad en el penúltimo y último párrafo del artículo 64 de la Ley Agraria: “A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto en este artículo.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarlas a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin”. Este artículo es totalmente contradictorio, pues expresa proteger este tipo de tierras, imponiéndoles características que supuestamente las ponen fuera de enajenación, para que finalmente les imponga salvedad para así ser objeto de apropiación.

Por otro lado también expresa proteger la zona de urbanización y en el artículo 68 de la multicitada ley, manifiesta que los solares serán de propiedad plena de sus titulares, siendo que tales solares se ubican dentro de la zona de urbanización. Señala que “Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse”.

Las tierras de uso común son objeto de apropiación y el artículo 73 de la ley agraria las define de la siguiente manera: Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están

conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas. El artículo 74 del mismo ordenamiento las caracteriza como inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el artículo 75 de esta ley que expone: En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios.

Por lo que toca a las tierras parceladas el legislador ya no consideró conveniente “protegerlas” con las características de inalienable, imprescriptibles e inembargables, pues este tipo de tierras las liberalizó totalmente, de tal manera que ahora el ejidatario tiene la libertad de aprovechar directamente su parcela, o conceder a otros ejidatarios o a terceros su uso, puede celebrar cualquier contrato en el que se conceda el uso de sus tierras sin necesidad de autorización de la asamblea. El artículo 80 de la ley agraria faculta al ejidatario a enajenar sus derechos parcelarios entre ejidatarios o vecindados del núcleo de población. Para la validez de este acto jurídico basta un escrito con la firma de las partes y dos testigos y que se notifique al Registro Agrario Nacional para que expida los certificados respectivos. Gozarán del derecho del tanto el cónyuge y los hijos del enajenante, que dispondrán de un término de treinta días naturales a partir de la notificación, podrá ser anulada la venta.

El artículo 81 faculta a la asamblea a adoptar el dominio pleno de las parcelas asignadas a los ejidatarios, siguiendo las formalidades prevista en los artículos 24 a 28 y 31 que se refieren, a que la asamblea otorgue su aprobación con el voto de las dos terceras partes de los asistentes y la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de un fedatario público. Una vez adoptado el dominio pleno los interesados solicitarán al Registro Agrario Nacional que dé de baja las tierras en dicho registro, procediendo a expedir el título de propiedad respectivo, para su enajenación en el Registro Público de la Propiedad de la entidad.

Si se trata de la primera enajenación 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, gozarán del derecho del tanto en ese orden (artículo 84).

La primera enajenación que se haga a personas ajenas al núcleo de población, será libre de impuestos para el enajenante y dicha venta deberá hacerse cuando menos al precio que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito (artículo 86 de la Ley Agraria).

Las tierras ejidales ubicadas en el área de crecimiento de un centro de población, podrán ser urbanizadas. Cuando se trate de enajenar estas tierras a favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos estatales y municipales (artículos 87 y 89 de la Ley Agraria).

A la enajenación forzosa se le conoce como expropiación, que se realiza por causas de utilidad pública y mediante indemnización. El artículo 93 de la Ley Agraria enumera las siguientes causas:

- I. El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;
- II. La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;
- III. La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;
- IV. Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la Nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones.
- V. Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;
- VI. Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;
- VII. La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas sujetas a la Ley de Vías Generales y Comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás obras relacionadas, y
- VIII. Las demás previstas en las leyes.

Las tierras comunales de acuerdo al artículo 99 de la Ley Agraria, son inalienables, imprescriptibles e inembargables salvo lo previsto en el artículo 100 de esta ley. Este artículo expresa que “La comunidad determinará el uso de que tierras, su división en distintas posesiones según distintas finalidades y la organización para el aprovechamiento de sus bienes. Podrá constituir sociedades civiles o mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute de sus bienes para su mejor aprovechamiento. La asamblea, con los requisitos de asistencia y votación previstos para la fracción IX del artículo 83 podrá decidir transmitir el dominio de áreas de uso común a estas sociedades en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo y en los términos previstos por el artículo 75.

El artículo 101 del mismo ordenamiento legal permite al comunero ceder los derechos de su parcela a favor de sus familiares avecindados.

Por su parte el artículo 104 establece que las comunidades puede adoptar el régimen ejidal con los requisitos previstos en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley y si lo relacionamos con el artículo 107 de la misma ley que dispone que: Son aplicables a las comunidades todas las disposiciones que para los ejidos prevé esta ley, en lo que no contravengan lo dispuesto en este capítulo. Esto da como consecuencia que si la comunidad adopta el régimen ejidal se pueden aplicar las disposiciones del ejido, como la que permite el otorgamiento del dominio pleno de la parcela y la posterior probabilidad de enajenarse.

El título noveno regula lo referente a los terrenos baldíos y nacionales. El artículo 157 declara que: Son baldíos, los terrenos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos. El artículo 158 establece que son nacionales;

Los terrenos baldíos deslindados y medidos en los términos de este título, y
Los terrenos que recobre la Nación por virtud de nulidad de los títulos que respecto de ellos se hubieren otorgado.

Declara el artículo 159 de esta ley que los terrenos nacionales y baldíos son inembargables e imprescriptibles. Pero si se pueden enajenar después que la Secretaría de la Reforma Agraria deslinda dichos terrenos por su conducto o por la persona que designe (artículo 160). Posteriormente conforme a lo dispuesto por artículo 161 de la ley agraria la Secretaría de la Reforma Agraria estará facultada para enajenar a título oneroso, fuera de subasta, terrenos nacionales a los particulares, dedicados a la actividad agropecuaria, de acuerdo al valor que fije el Comité Técnico de valuación de la propia Secretaría. Los terrenos turísticos, urbanos, industriales o de otra índole no agropecuaria, la Secretaría de la Reforma Agraria igualmente está facultada para enajenarlos de acuerdo al valor comercial que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

Son éstas en síntesis las reformas que manejan la institución jurídica de la enajenación y que modifican en su esencia a las instituciones agrarias.

CAPITULO V

5. LA ENAJENACION COMO CAUSA DE EXTINCION DEL EJIDO.

5.1. FUNDAMENTO TEORICO.

De la lectura de los capítulos anteriores se desprende que la enajenación está presente en casi toda la ley agraria, a pesar de que la enajenación reglamente a las instituciones agrarias en diversos artículos del multicitado ordenamiento legal. Ahora analicemos el artículo 81 de la ley Agraria.

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

Entonces para que se adopte el dominio pleno es necesario satisfacer dos presupuestos: que la mayoría de las parcelas se hayan deslindado y asignado a los ejidatarios; y que la asamblea con las formalidades previstas por la ley, resuelva adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas. Veamos tales presupuestos por separado.

El artículo 56 faculta a la asamblea a determinar el destino de las tierras ya sea para el asentamiento humano, al uso común o parcelarlas a favor de los ejidatarios. Teniendo como base el plano general del ejido elaborado por autoridad competente o por el Registro Agrario Nacional, se procederá de la siguiente forma:

“I. Si lo considera conveniente, reservará las extensiones de tierra correspondiente al asentamiento humano y delimitará las tierras de uso común del ejido;

Si resultaren tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o estén vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos; y

Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo.

En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveerá a la misma del auxilio que al efecto le solicite. El Registro certificará el plano interno del ejido, y con base en este, expedirá los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, a favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional”.

Una vez asignadas las parcelas a favor de los ejidatarios, éstos decidirán en asamblea si adoptan el dominio pleno de sus parcelas, observando las formalidades previstas en los artículos 24 a 28 y 31 de la Ley Agraria que disponen:

Artículo 24. La asamblea podrá ser convocada por el comisariado ejidal o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal. Si el comisariado o el consejo no lo hicieran en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea.

Artículo 25. La asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada. Para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido. En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El comisariado ejidal será responsable de la permanencia de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea.

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

Si el día señalado para la asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencia requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria. En este caso, la asamblea se celebrará en un plazo no menos

a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

Artículo 26. Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ella se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

Artículo 27. Las resoluciones de la asamblea se tomarán validamente por mayoría de votos de los ejidatarios presente y serán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el Presidente del comisariado ejidal tendrá voto de calidad.

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

Artículo 28. En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público. Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquella y deberá proveer lo necesario para que asista el fedatario público. La Procuraduría verificará que la convocatoria que se haya expedido para tratar los asuntos a que se refiere este artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo 25 de esta ley.

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

Artículo 31. De toda asamblea se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. En caso de que quien deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre.

Cuando exista inconformidad sobre cualesquiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho.

Cuando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, el acta deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asistan a la misma e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

A) IMPLICACIONES JURIDICAS

Dispone del artículo 82 de la Ley Agraria, que "Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior (81), 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”.

La ley agraria al suprimir la característica de inalienabilidad a las tierras ejidales, propicia que éstas sean objeto de apropiación y con el otorgamiento del dominio pleno se legitima al ejidatario para que pueda enajenar la parcela, en virtud del principio que establece el artículo 2269 del Código Civil, que enuncia que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. Al respecto cabe hacer la aclaración de lo que se entiende por dominio y propiedad en los términos siguientes: “...la palabra propiedad deriva del vocablo latino prope, que significa “cerca de”, esto es, que indica una relación de proximidad”.³⁸ Para Rafael de Pina el “derecho de propiedad es aquel que autoriza al propietario de una cosa para gozar y disponer de ella con las limitaciones que fijen las leyes”.³⁹

Durante mucho tiempo se ha considerado la palabra propiedad como síntoma de dominio. “Clemente de Diego aclara este punto diciendo que no es lo mismo propiedad que dominio, aunque en el lenguaje usual y en el de las leyes se tomen como términos sinónimos, pues aquella representa el género, o sea la relación total que el hombre mantiene con la naturaleza para satisfacer las necesidades corporales, aunque es claro que significa también

³⁸ NÚÑEZ Luis.” *Derecho Civil Mexicano*”, 3ª. Ed. Edit. Modelo. México 1971. P. 20

³⁹ DE PINO Vara Rafael.” *Elementos de Derecho Civil Mexicano*”. Ed. Séptima. Volumen Segundo. Edit. Porrúa. México 1977.

cada una de las relaciones particulares en que aquella se desarrolla, en tanto que el dominio representa la especie, es decir, una de esas relaciones interiores y, por lo tanto, la más extensa y compleja, la que más amplio poder atribuye a su titular”.⁴⁰ De lo anterior se concluye que el término propiedad es más extenso, denotando no solo el dominio, sino también la cosa sobre la que recae. Por su parte Luis Muñoz en cuanto al dominio expresa que “el derecho de dominio, a nuestro entender, no puede ser concedido como un resumen de facultades aisladas, sino como un conjunto de poderes que el dueño tiene por razón de su señoría sobre la cosa. Ese conjunto es una unidad general que comprende en el todas aquellas modalidades que el dueño puede imprimir sobre la cosa objeto de dominio, sin que la falta de una de esas modalidades quebrante el derecho hasta el extremo de destruirlo”.⁴¹ En este orden de ideas es evidente que el artículo 81 de la nueva Ley Agraria, al permitir a los ejidatarios el adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas ejidales, modifica el régimen jurídico de éstas, puesto que a través de la Constitución de 1917 y posteriormente con las leyes subsecuentes, incluyendo desde luego la Ley Federal de Reforma Agraria, el ejidatario tenía el usufructo sobre sus parcelas pero no la libre disposición sobre las mismas, en razón de la función social a que estaban destinadas. En ese sentido ahora

⁴⁰ DE DIEGO Clemente." *Instituciones de Derecho Civil Español*". Edit. Madrid. Madrid 1941. P. 324

⁴¹ Derecho Civil Mexicano. Op. Cit. P. 64

se está equiparando la propiedad privada con la propiedad ejidal, pues ya no hay diferencia alguna entre éstas tal como se desprende de las definiciones antes vertidas, en virtud de que el otorgamiento del dominio pleno representa el conjunto de poderes que el dueño goza por razón de su señoría sobre la cosa, y lo confirma el artículo 52 de la Ley Agraria a que hemos hecho alusión, al determinar que a partir de la cancelación de la inscripción respectiva en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Es así que el otorgamiento del dominio pleno de las tierras ejidales al ejidatario, pulveriza al ejido pues modifica esencialmente su régimen jurídico y éste en la práctica acaba con la diferencia entre el ejido y la propiedad privada, situación que da como consecuencia que este tipo de tierras al incluirse en el comercio, pueden ser enajenadas y absorbidas en grandes proporciones por latifundistas y capital extranjero particularmente norteamericano, que en las facilidades que le otorga la Constitución Federal, la Ley Agraria y el Tratado de Libre Comercio que en Enero de 1994 entró en vigor, provocó la pérdida de estas tierras para ser asignadas a sectores “más rentables”.

El gobierno mexicano ha desplegado casi toda su actividad, en preparar las condiciones para que las tierras ejidales sean delimitadas y asignadas a los ejidatarios, para que éstos posteriormente decidan adoptar el dominio pleno de sus parcelas. Veamos en que consiste dicha actividad.

Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos.

En la Primera Asamblea Nacional de Comisariados Ejidales del país celebrada el 6 de enero de 1993, el Presidente Carlos Salinas de Gortari puso en marcha el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE), cuya función es llevar justicia al agro y en el “que queremos asegurarle a los campesinos que la tierra es suya y no de la burocracia.

El Lic. Carlos Enríquez, Coordinador General de Programas Prioritarios de la Procuraduría Agraria, aseveró que “el objetivo del programa no es otro que el dar certeza y seguridad jurídica a los habitantes de los ejidos del país, en cuanto a la tenencia de la tierra, y de ninguna manera está relacionado con un proceso de privatización. Debemos aclarar que el Programa abarca sólo hasta la expedición y entrega a ejidatarios y comuneros de los certificados y los títulos, pero que de ninguna manera implica cambio en el régimen de tenencia de la tierra. Por ley, sólo hasta que culmine esta etapa pueden los ejidatarios iniciar el otro proceso, el de solicitar la celebración de una asamblea para pedir acceso al dominio pleno. Si la asamblea lo aprueba los ejidatarios, individual o colectivamente, podrán acudir a las oficinas del Registro Agrario Nacional (RAN) a solicitar su baja; obtenida ésta dejarían de pertenecer al régimen ejidal y podrían acudir a darse de alta en el Registro

Público de la Propiedad, solicitar la escrituración y convertirse así en pequeños propietarios".⁴²

En este sentido lo relevante y preocupante es la puesta en marcha del PROCEDE, pues este programa es parte de una política que tiene tres movimientos; primero, la titulación parcelaria de los recursos del ejido; segundo, el pase al "dominio pleno"; tercero, la pérdida de las tierras. Este programa si se ubicara en el contexto de una reforma campesina no habría problema, pero él PROCEDE se encuentra enmarcado en una legislación agraria privatizadora y por lo tanto su función es preparar las condiciones materiales para la ulterior desamortización de las tierras ejidales entregadas a los campesinos por la reforma agraria, tal como lo hicieron en su momento las compañías deslindadoras.

Esta actividad desplegada por el Gobierno en torno al PROCEDE está dando frutos, ya que el 29 de abril de 1993, el Presidente de la República, Carlos Salinas de Gortari, entregó los primeros certificados parcelarios y títulos de propiedad de solares urbanos a los habitantes de 16 ejidos de Morelos y Campeche. No sabemos por que escogió Morelos si por casualidad o por ser la tierra de Emiliano Zapata uno de los principales precursores del reparto agrario en nuestra nación. Con ello se inició una fase de constante entrega de este tipo de documentos a los campesinos de todo el país. En total, en ambos actos se entregaron 366 certificados y 2,002 títulos de propiedad.

⁴² Espacios:" *Boletín Informativo de la Procuraduría Agraria*". (México, D.F. Mayo-Junio de 1993). Número 1. P.5.

Toda reforma legislativa tras aparejada consecuencias y tratándose de la ley agraria, tales modificaciones repercuten económica y socialmente sobre el ejido y la comunidad. Veamos brevemente según nuestra opinión en que consisten dichas repercusiones que tienen relación con el artículo 81 de la multicitada ley.

Repercusiones económicas.

Desde años antes de las reformas, la crisis de rentabilidad en el campo ha afectado no sólo a los ejidos y comunidades, sino también a los pequeños propietarios. Pero a pesar de esta contingencia los campesinos han transformado este país, dándole una base productiva, produciendo materias primas para la industria y alimentos para los habitantes del país.

Sin embargo el gobierno con las reformas al artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias, tiene el objetivo de desarticular al sector social del campo. Para ello ha habido un drástico repliegue del Estado en sus funciones de regulación y fomento, repliegue acompañado por la generalizada desincorporación de paraestatales del sector rural. "La crisis crónica del campo mexicano se agudizó en 1992. A la falta de capital e inversiones se agregaron la sensible disminución de los subsidios gubernamentales a la producción agropecuaria y los efectos de la apertura comercial del mercado a productos extranjeros, con los cuales la agricultura

nacional no está preparada para competir. Dichos efectos, por los demás esperados, previsiblemente seguirán manifestándose en el futuro”.⁴³

El creciente incremento de los costos de producción, sumado a la desproporción con que se apabulló a la economía familiar, tienden a ensanchar la masa de campesinos marginados. Lo peor de todo es que la mayoría tendrá como única alternativa la inevitable venta de sus tierras. Y efectivamente los efectos de la crisis no se han hecho esperar, la Coordinadora Nacional Plan de Ayala (CNPA), afirmó que la situación agraria ha empeorado por la carencia de créditos y las carteras vencidas; asimismo, dirigentes del Consejo de Organizaciones Agrarias (COA) señalaron que por falta de apoyos crediticios y de asistencia técnica, de 2.5 a 3 millones de hectáreas han sido vendidas.

Otro efecto económico lo es la renta de tierras ejidales. El campesino renta la tierra porque no tiene opciones reales para hacerlas trabajar, aunque en pocos casos se trata de una renta provechosa para los campesinos, pues los rentistas por lo regular no se preocupan por la conservación y mejoramiento de suelos, a ellos les interesa la mayor producción posible sin tener que cuidar los costos ambientales.

De lo anteriormente expuesto se deduce que la crisis de rentabilidad ha afectado todo el campo mexicano, lo que quizás explique el porqué no ha habido mayores presiones del capital por controlar las tierras, aprovechando

⁴³ Idem p. 16

las disposiciones que les proporciona la nueva ley agraria. Pero no debemos olvidarnos del capital transnacional, que con la entrada del Tratado del Libre Comercio, está hoy en condiciones de incidir directamente en nuestra producción agropecuaria, de tal forma que la privatización del ejido no conduciría tanto al fortalecimiento del sector agropecuario en manos de nuestra burguesía rural, sino que favorecería el control transnacional de las mejores tierras y por ende la estructura económica rural que surgiera de este proceso, daría como consecuencia la instauración de una agricultura completamente ajena a los intereses y prioridades del desarrollo de México.

Por otro lado ha sido deficiente e insuficiente el subsidio que el Gobierno Federal destino para los campesinos a través del famoso procampo, que se otorga cada ciclo agrícola, pero que su distribución y inscripción al mismo han hecho de este instrumento al difícil de acceder, solo ha sido un vehículo de actividades electoreras a fin de conseguir el mayor número de sufragios para el partido oficial, no importándoles, el tomar en cuenta que es el campo el que más necesita por ser el quien alimenta a nuestro país y debiera ser un motor determinante en nuestra economía, pero lamentablemente no es así, con estas actitudes populistas de nuestros gobernantes han hecho del campo, el sector de mayor rezagó y carencias de nuestro país, no es posible que teniendo tantos recursos naturales todavía tengamos que vernos en la necesidad de importar alimentos para alimentarnos y hacernos con esto mas dependientes del extranjero, por ello es vital que veamos al campo como un factor determinante de la economía y para esto es necesario de dotarlo de la

infraestructura mas moderna, la capacitación técnica adecuada para sacarle el mayor provecho posible, es decir hay que hacerlo competitivo, y no lo será con programas populistas como ya lo hemos expresado, como habremos de solucionar el grave problema que lo estrangula cada día, de lo contrario lo único que se provoca es orillar al ejidatario a no tener otra opción que el de mal baratar su único patrimonio y con ello su oficio, por que será difícil que el encuentre una mejor manera de salir de sus problemas económicos, que por lustros han marginado a su sector social.

Repercusiones sociales.

El futuro de los núcleos agrarios depende en gran medida de la capacidad de organización social y política que tengan los propios campesinos. Para lograr esto se necesita de una profunda orientación que tenga como propósito dejar en claro en la gente del campo que no es la venta de sus derechos parcelarios la vía para salir de la situación en que viven, pues estos lejos de mejorar empeora su condición.

El ejido en México no solo es una unidad económica, sino lo es política, social y culturalmente. Es un continente de vida social en el campo, en el cual subsiste y se reproduce un vasto sector de la sociedad rural mexicana es el asiento y hogar de México.

Ahora con el otorgamiento del dominio directo de la parcela, el ejido se está desintegrando, porque si un ejidatario vende su parcela, legalmente hablando se ausenta del ejido, desvinculándose de los planes y programas

de producción del ejido. La retribución obtenida por concepto de la venta de sus parcelas, no les va a durar mucho tiempo y va a dar como consecuencia que el campesino opte por tres disyuntivas: emigrar al vecino país del norte en calidad de bracero, lanzarse a las ciudades con el falso espejismo de obtener una mejor forma de vida; y convertirse de nueva cuenta en peón acorralado por el nepotismo y la explotación, a la condición de parias que la reforma agraria los había sacado.

El ejido será en el futuro próximo un recuerdo o añoranza. Por lo que de acuerdo a mi punto de vista, la reforma Salinista constituyó el origen y fuente de explosiones sociales en los años venideros, porque quizá se esperaba la gran movilización campesina frente a las reformas, pero el gobierno se encargó de desgastarlo previamente, aunque hay que recordar que en anteriores ocasiones la respuesta del campesino ha sido muy lenta. Pero en un país como México, con una larga tradición de lucha agrarista, el movimiento campesino debe construir un sistema en el que el sector social integrado por ejidos, comunidades y pequeños propietarios, sean el eje del desarrollo del campo mexicano y por otro lado acabar con las erráticas políticas gubernamentales, así como con la corrupción de las autoridades.

B) . PROPUESTA PARA REFORMAR EL ARTICULO 81 DE LA LEY AGRARIA

Artículo 81. Cuando la mayoría de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en términos del artículo 56, personal de la Procuraduría Agraria asesorará a los ejidatarios sobre las formas de

asociación productiva, así como la manera de obtener recursos de inversión, técnicos y crediticios que permitan mejorar el nivel de vida de los ejidatarios. En el caso de que los ejidatarios decidan adoptar el dominio pleno sobre sus parcelas se observará lo siguiente:

I. Se deberá convocar a asamblea con las formalidades previstas en los artículos 24 a 28 de esta ley;

II. El representante de la Procuraduría Agraria en cumplimiento a la fracción V del artículo 136 de esta ley, se allegará de los elementos que motivan tal solicitud a través de estudios socioeconómicos, o de los que considere convenientes bajo su total responsabilidad. Con independencia del resultado de dicho estudio y si éste arroja que la causa de la solicitud la constituyen causas económicas, hará saber a los interesados lo dispuesto por el artículo 80 de esta ley, referente a la enajenación de derechos ejidales.

III. Si persisten en su solicitud, se deberá convocar a una nueva asamblea con las mismas formalidades previstas por la ley. En caso que en la asamblea se decide adoptar el dominio pleno, los ejidatarios se abstendrán de enajenar el bien ejidal en el plazo de quince años, apercibidos que la contravención a esta disposición motivará que dicho bien se revierta a propiedad social en beneficio del núcleo de población ejidal.

IV. Esta limitación deberá ser inscrita en el Registro Agrario Nacional y con posterioridad al Registro Público de la Propiedad que corresponda.

CAPÍTULO VI..

CONCLUSIONES.

Desde nuestro punto de vista la situación del campo, con la reforma del artículo 27 constitucional no consolidó las ideas centrales para la cual fue creada, que entre otras eran la de justicia y libertad para el campo la protección constitucional a la propiedad de los ejidos y las comunidades, que los campesinos serían sujetos y no objetos del cambio, evitar el regreso al latifundismo, promover la capitalización del campo, hacer expedita la impartición de justicia para resolver los rezagos agrarios entre otros.

Pero lamentablemente ninguno de los objetivos se han cumplido con claridad ya que lo único que se ha provocado con esto, es la cada vez mas creciente desincorporación de parcelas de los núcleos ejidales ,empobreciendo con ello a los ejidatarios que arrastran con este decreciente nivel de vida, que los empobrece cada día, y con ello la enajenación de sus parcelas para cubrir con los más elementales satisfactores, mientras les dure el ingreso, producto de la venta, contribuyendo con esto a engrosar el número de pobres en nuestro país, ya que al vender su único patrimonio en muchos casos, se ven en la necesidad de emigrar a las ciudades en busca de oportunidades, pero debido a su nula preparación se vuelven presa fácil de la mendicidad que a diario observamos en las calles, resultado de que el único oficio que saben desempeñar, es precisamente las labores comunes y arduas de un campesino que son las de labrar la tierra, para obtener el alimento y los recursos económicos fruto de la venta de sus productos.

Por ello es importante reiterar lo grave del problema, que para nuestro punto de vista se empeora con la reforma al artículo 27 constitucional hacer mención de los resultados que arroja dicha reforma, como lo siguiente; el empeoramiento de las condiciones de vida de 30,000 núcleos ejidales en nuestro país, no haber podido capitalizar al campo ya que la inversión no llega, ni mucho menos la organización ejidal para la producción y comercialización de sus productos, el rezago agrario no termina y principalmente por que no se ha protegido ni fortalecido la identidad ejidal y comunal, ya que cada día vemos como se desintegran los mismos por causa de intereses económicos de grandes capitalistas, estamos convencidos que el permitir la desincorporación por medio del dominio pleno, es una forma de acabar por extinguir al ejido y con ello atrasar económicamente a un sector social de grandes proporciones sociales, por que no solo son ejidatarios, también son las familias que dependen de estos para poder desarrollarse en un mundo cada vez más competitivo.

A lo anterior retomando los antecedentes y desarrollo histórico del ejido, la reforma es antiagrarista, ya que si bien es cierto, no pone fin a la función social que debe cumplir la tenencia de la tierra en cualquiera de sus modalidades, ejidal o comunal, también es verdad que esa función social en los hechos y con la venta de derechos que le otorga el dominio pleno, esta siendo superada por la tendencia privatista que considera a la tierra como un derecho natural propio de la concepción civilista.

La enajenación, de derechos parcelarios es una expresión de la composición social y de la situación económica que se vive en el campo. "No vendan ni fomenten la venta de derechos parcelarios, recuerden que son patrimonio familiar y resultado de las luchas campesinas."⁴⁴

Defender al ejido no es la defensa del pasado, ni pretender que ésta institución no avance, sino que esta modernización no vaya en contra de los derechos sociales del campesino. Porque el otorgamiento del dominio directo de la parcela ejidal atenta contra la naturaleza histórica, jurídica, política y social del ejido, fruto de la revolución mexicana.

Finalmente la ley agraria y en especial los artículos motivos de este estudio va en contra de la historia nacional y no sólo se apoya en el pacto social establecido en el Constituyente, ni en la herencia histórica de los campesinos que dieron la vida por darnos tierra. Se apoya también en la defensa de la integridad republicana de México; se apoya también en la defensa de la independencia y la soberanía nacional, porque queremos ser los dueños de la tierra en donde nacemos y crecemos; porque queremos ser un pueblo donde los problemas fundamentales de la vida nacional, se resuelvan para promover bienestar y certidumbre a la sociedad mexicana.

⁴⁴ MUÑOZ Lopez Aldo Saul, " *Enajenación de Derechos Parcelarios*", Editorial. Pac, 2ª ed., México 1999. P 147.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- MENDIETA Lucio y Núñez., El Problema Agrario de México. México, Editorial Porrúa, 1977, p.p.480
- 2.- CHAVEZ Padrón, Martha, El Derecho Agrario en México. México, Editorial Porrúa 1980, p.p. 565.
- 3.- WUISTANO Orozco, Luis, Los Ejidos de los Pueblos. México, Editorial el caballito 1975, p.p 491.
- 4.- MANZANILLA Shaffer, Victor, Reforma Agraria Mexicana. México, Editorial Porrúa, 1977, p.p. 490.
- 5.- MENDIETA y Nuñez, Lucio, El Problema Agrario en México y la Ley Federal de la Reforma Agraria. México, Editorial Porrúa, 1978, p.p, 560.
- 6.- FABILA, Manuel, Cinco Siglos de Legislación Agraria, 4ª ed, México ,Editorial Trillas, 1977, p.p, 530.
- 7.- ROUAIX, Pastor, Régimen Agrario del Estado de Durango anterior a 1910. Boletín No. 1, Julio 27 publicaciones del Gobierno del Estado de Durango, México.
- 8.- MENDIETA y Nuñez, Lucio, El Sistema Agrario Constitucional, 7ª. Ed, México, Editorial Porrúa, 1980, pp,530.
- 9.- DURAN, Marco Antonio, Los Problemas Agrarios Mexicanos. En Revista del Mexico Agrario, pp, 450.
- 10.- STAVENHAGEN, Rodolfo, Desarrollo Agrario y la América Latina, México, Editorial Nuestro Tiempo, 1978, pp. 430.
- 11.- STAVENHAGEN, Rodolfo, Neolatifundos y Explotación, México, Editorial Nuestro Tiempo, 1975, pp, 356.

- 12.- CERVANTES Ahumada, Raúl, Derecho Mercantil, México, Editorial Herrero 1986.p.p. 490
- 13.- GARCIA, Antonio, Desarrollo Agrario y la América Latina, México, Editorial Herrero, 1986. p.p. 480
- 14.- CAPITAL, Henri, Vocabulario Jurídico, Buenos Aires Argentina, Editorial de Palma, 1979.
- 15.- MUÑOZ, Luis, Derecho Civil Mexicano, México, Ediciones Modelo, 1971.p.p 408.
- 16.- GOMEZ Gonzalez, Fernando Flores, Introducción al Estudio del Derecho y Derecho Civil, México, Editorial Porrúa, 1981,p.p, 531.
- 17.- LUNA Arroyo, Antonio y Luis G, Alcerrec, Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, México, Editorial, Porrúa, 1986, p.p.678.
- 18.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, México, UNAM, 1988 ,p.p 651.
- 19.- PENICHE López, Edgardo, Introducción al Derecho y Lecciones de Derecho Civil, México, Editorial Porrúa, 1975, p.p, 459.
- 20.- PINA Vara, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles-Contratos en general, 6ª Ed, México, Editorial Porrúa, 1973, p.p, 656.
- 21.- MUÑOZ Lopez, Aldo Saúl, La enajenación de derechos parcelarios, México, Editorial Pac, 1999, p .p.165.
- 22.- FERNANDEZ y Cuevas, José Mauricio, Expropiación y glosa Constitucional e Histórica, México, Editorial Dofiscal Editores, 1986, p.p,855.
- 23.- BÁRCENAS Chavez, Hilario, Derecho Agrario y el Juicio de Amparo, México, Editorial Mc Graw Hill, 1999, p.p, 259.

24.-RIVERA Rodríguez, Isaías, El nuevo Derecho Mexicano, México, Editorial Mc Graw Hill, 1994, pp,248.

25.-FERNADEZ del Castillo, Germán, La propiedad y la expropiación, México, Editorial Fundación Escuela Libre de Derecho, 1987, pp.305

26.-WITKER, Jorge, La investigación Jurídica, México, Editorial Mc Graw Hill, 1995 pp,94.

LEGISLACIÓN.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil del Estado de Querétaro.
- 3.- Diario de Debates de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917.
- 4.- Diario de Debates de la Ley Agraria de 1992. Sala de Sesiones de la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 4 de diciembre de 1991.
- 5.-Legislación Agraria
- 6.-Codigo de Procedimientos Civiles para el Estado de Querétaro.