

LA FUNCION NOTARIAL EN MATERIA AGRARIA

Notario Pedro Pablo Prado Blagg.

En noviembre de 1998 publiqué mi libro LA FUNCIÓN NOTARIAL EN MATERIA AGRARIA. De entonces a la fecha (más de ocho años) muchas cosas han sucedido y habida cuenta que la segunda edición de mi libro se agotó y que cada día hay más operaciones de compraventa, aportación a sociedades o fideicomiso de inmuebles provenientes del Régimen Ejidal, he creído conveniente publicar un extracto del libro citado, manteniendo el texto donde no ha sido necesario, actualizando los conceptos que en el transcurso del tiempo han sufrido modificaciones o bien ampliando, particularmente en el tema fiscal, los comentarios y prevenciones que a la actuación Notarial convienen.

Así las cosas y esperando que sea de utilidad a mis colegas, a continuación entrego a Ustedes comentarios sobre dieciocho artículos de la Ley Agraria, siguiendo el método de, transcribir el artículo y en seguida comentarlo.

A fin de lograr una mejor comprensión de la Ley, sus alcances y contenido, analizaremos algunos de los artículos

de la ley en lo que desde mi personal perspectiva, se debe o puede tener participación el notario.

Artículo 2.- En lo no previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso mercantil, según la materia de que se trate.

El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta Ley, en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes aplicables.

Es este el primero de muchos conceptos diferentes y hasta contrastantes que encontraremos en esta Ley Agraria de 1992. Ya no es más la cuestión agraria un asunto de excepción, sigue siendo una materia regida por una ley federal, pero ahora el derecho común asiste, suple a la Ley Agraria, de tal manera que la forma adecuada de aplicar la ley, se dará con una correcta y puntual interpretación de la legislación civil federal o incluso de la legislación mercantil, cosa impensable e imposible hasta antes de 1992.

Artículo 46. El núcleo de población ejidal, por resolución de la Asamblea, y los ejidatarios en lo individual, podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y de las tierras parceladas, respectivamente. Esta garantía solo podrán otorgarla en favor de instituciones de crédito, o de aquellas personas con las que tengan relaciones de asociación o comerciales.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor, por resolución del Tribunal Agrario, podrá hacer efectiva la garantía de las tierras hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el usufructo al núcleo de población ejidal o al ejidatario, según sea el caso.

Esta garantía deberá constituirse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

Otra barrera más que cae, ahora ya es posible que la parcela del ejidatario en lo individual o las tierras de uso común del ejido en lo general, sean otorgadas en garantía, si bien esto se reduce solo al usufructo. Detengámonos aquí para hacer dos consideraciones:

La primera, es que para que se pueda celebrar un contrato donde se otorgue la garantía a que se refiere este artículo, es necesario que el ejido de encuentre delimitado, tanto hacia el exterior respecto a los colindantes, como hacia el interior donde se hubiere delimitado e inscrito en el Registro Agrario Nacional, tanto las parcelas individuales, como las tierras de uso común.

En tanto el ejido no esté delimitado e inscrito en el Registro Agrario Nacional, no será posible celebrar este tipo de contratos.

La segunda consideración que cabe hacer al respecto es que, habida cuenta de las arduas circunstancias en que se encuentra la agricultura en México, difícilmente será interesante para una institución de crédito o para algún socio comercial, recibir en garantía el usufructo de una parcela o potrero de agostadero, del que para recobrar lo debido, deberá de usufructuarlo tantos ciclos agrícolas cuantos sean necesarios para obtener el pago. En este supuesto el acreedor debería de contar con un departamento o área agropecuaria que se encargara de cultivar o explotar las tierras en cuestión.

El párrafo final de este artículo señala expresamente que la garantía deberá de otorgarse ante fedatario publico y hace un símil respecto a la hipoteca o del censo que regula el derecho civil, más no debemos de olvidar que esta es una área de la vida nacional que recién inicia su incorporación al derecho común y que los usos y costumbres del campo difieren radicalmente de la práctica del derecho a que estamos acostumbrados.

Algunos colegas me han comentado respecto de embargos de terrenos ejidales practicados por la justicia civil, a lo que me referiré muy brevemente.

No debemos de olvidar que si bien los vientos de fronda que impulsaron la Ley Agraria provienen del neoliberalismo, esta no llegó al extremo de desaparecer el ejido, las tierras siguen siendo ejidales y si bien, mediante el procedimiento que la propia Ley señala, las parcelas ejidales pueden ser objeto de enajenación a ejidatarios o avecindados del ejido, no ocurre lo mismo con los terceros. Los terrenos ejidales no están sujetos al comercio ni al derecho común y por tanto no pueden ser objeto de actos jurídicos que no les corresponden, si bien comentamos que la legislación civil

federal es supletoria en lo no previsto en la ley, resulta claro que esto no incluye actos de dominio de parcelas ejidales.

La Ley señala sí, en este artículo 46, que los ejidatarios en lo particular y el ejido en lo general podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común o parceladas, según sea el caso, pero esta garantía solo podrá otorgarse en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que tenga relaciones de asociación o comerciales. En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor, *por resolución del tribunal agrario*, podrá hacer efectiva la garantía hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el usufructo al núcleo de población ejidal o al ejidatario, según sea el caso.

Luego entonces, no puede sustraerse mediante un procedimiento civil o mercantil la posesión o propiedad de una parcela ejidal, sino a través de una resolución del tribunal agrario y sólo respecto al usufructo, por un plazo determinado, siempre y cuando la obligación se encuentre inscrita ante el Registro Agrario Nacional o haya sido otorgada ante notario público.

Artículo 61.- La asignación de tierras por la Asamblea podrá ser impugnada ante el Tribunal Agrario, directamente o a través de la Procuraduría Agraria, por los individuos que se sientan perjudicados por la asignación y que constituyan un veinte por ciento o más del total de los ejidatarios del núcleo respectivo, o de oficio cuando a juicio del Procurador, se presuma que la asignación se realizó con vicios o defectos graves o que pueda perturbar seriamente el orden público, en cuyo caso el Tribunal dictará las medidas necesarias para lograr la conciliación de intereses. Los perjudicados en sus derechos por virtud de la asignación de tierras, podrán acudir igualmente ante el Tribunal Agrario para deducir individualmente su reclamación, sin que ello pueda implicar la invalidación de la asignación de las demás tierras.

La asignación de tierras que no haya sido impugnada en un término de noventa días naturales posteriores a la resolución correspondiente de la Asamblea será firme y definitiva.

Este artículo y el siguiente, resumen de manera breve y clara lo que la Ley Federal de la Reforma Agraria regulaba en su libro V, título VI, capítulo II, artículos del 426 al 433, si bien remite a los tribunales agrarios el procedimiento que anteriormente competía a las comisiones agrarias mixtas.

De esta manera el proceso se agiliza, si antes era necesario substanciar todo un procedimiento ante la Comisión Agraria Mixta, ahora el sólo transcurso del tiempo (90 días naturales) sin impugnación, vuelve firmes y definitivos a los acuerdos de la Asamblea que regula el artículo 56 y sólo aquellos que sean impugnados en lo general, por cuando menos el 20% de los ejidatarios, o en lo individual respecto a la parcela o parcelas impugnadas, serán sujetos de juicio ante el tribunal agrario de la jurisdicción.

Los tribunales agrarios han establecido criterios de que, si bien los ejidatarios puedan impugnar la asamblea referida en los términos comentados, esto no aplica para los posesionarios, quienes aun después de ese termino legal puedan impugnar ante los tribunales este tipo de asambleas.

Artículo 69. La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en él artículo anterior, y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados

por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

Aunque la Ley Federal de Reforma Agraria contemplaba en el artículo 100, el que la Secretaría de la Reforma Agraria expediría los títulos de propiedad de los solares y que estos se inscribirían en los registros agrarios y de la propiedad, lo cierto es que en razón de la tendencia estatizante de la época, muy pocos fueron los títulos de esta característica que se expedieron.

Desde el inicio del programa PROCEDE, en casi todos los ejidos donde se ha celebrado la asamblea que prescribe el artículo 56, se han aprobado la emisión de títulos de propiedad, los que se han entregado, previa inscripción en el Registro Público de la Propiedad, a sus legítimos titulares.

Cada día es más frecuente que algún ejidatario o avecindado, concurra ante un notario a celebrar un contrato de compraventa o a otorgar garantía respecto a un inmueble ubicado en las zonas urbanas ejidales que han sido regularizadas y exhiba para ello títulos de propiedad expedidos por el Registro Agrario Nacional y sujetos al derecho común.

Según lo prescribe este artículo 69 de la Ley, el título de propiedad de un solar urbano deberá de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, y a partir de ese momento los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común, a diferencia de los títulos de propiedad de las parcelas, los de solar urbano no requieren para su transmisión o venta de notificación de derecho del tanto, tiene los mismos alcances y efectos que cualquier escritura pública. Dicho de otra manera, el título de propiedad de solar urbano será nuestra escritura de antecedente y puede ser transmitido sin necesidad de notificación de derecho del tanto, con la regulación y limitaciones que el Código Civil o la legislación mercantil señalan para el acto jurídico de que se trate.

Motivo de constante confusión entre abogados y notarios es el tratamiento fiscal que se le deberá de dar a las operaciones en las que el bien objeto de la operación sea un lote urbano de origen ejidal y que cuenta con un título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional.

Y la confusión nace de que algunos colegas pretenden aplicar en este tipo de operaciones la exención a que se refiere el artículo 86 de la Ley en comento y que se refiere a la primera

enajenación de parcelas ejidales que hubiesen sido transferidas al dominio pleno.

Habrá que considerar, primero, que el derecho fiscal es de aplicación estricta y no admite interpretación alguna, segundo, que tanto el artículo 86 de la Ley Agraria, como el artículo 109, fracción XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, se refiere a parcelas no a lotes urbanos, que los títulos de propiedad a que se refiere este artículo 69 que comentamos, ampara lotes urbanos y que éstos, dice la Ley, en todos los actos jurídicos subsecuentes “serán regulados por el derecho común” y por tanto no les es aplicable exención alguna y en toda operación de este tipo deberá calcularse, retenerse y enterar el Impuesto Sobre la Renta que resulte conforme lo dispone la fracción II del artículo 195 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Artículo 75.- 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 conforme al siguiente procedimiento:

I.- La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la Asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley;

II.- El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a 30 días hábiles para ser considerada por la Asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.

III.- En la Asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la Sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la Sociedad corresponden al núcleo de población ejidal a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la

proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.

IV.- El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios, por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito;

V.- Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un Comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren Comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.

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

En caso de liquidación de la Sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo con su

participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrán derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

Siguiendo el esquema descriptivo de algunos casos anteriores, analizaremos este artículo fracción por fracción, a fin de lograr una mayor claridad y frescura en el comentario. Por lo que respecta al primer párrafo, conviene precisar que como muchas otras, esta es una auténtica modificación al estatus normal de los ejidos que, en la práctica, consideran a la zona común como la de menor calidad de las tierras del ejido, donde pasta el ganado de los ejidatarios o de quienes se lo arriendan al Comisariado Ejidal.

Así como en el capítulo de las tierras parceladas y de solares urbanos, la Ley prevé la posibilidad de las tierras ejidales puedan trasladarse a la propiedad privada, en este artículo la Ley prevé la posibilidad de que parte o el total de las tierras

de uso común, mediante sanción de la asamblea general de ejidatarios en la que se cumplan los requisitos establecidos por los artículos del 24 al 28 y 31, sean aportadas a una sociedad mercantil, transformando su situación ejidal por de dominio pleno o de propiedad privada.

Al tenor de lo especificado por el artículo 56 los ejidos pueden delimitar cada una de las áreas del ejido: común, parcelada o urbana, aunque será necesario que el ejido que desee aportar sus tierras a una sociedad mercantil, primero delimite cuando menos sus tierras de uso común, de acuerdo al procedimiento dispuesto por el propio artículo 56 y después de titulada la tierra podrá ser objeto de aprobación, no antes.

Toda vez que más del 50% de la tierra del país se encuentra sujeta al régimen ejidal o comunal y a sabiendas de que en esas tierras se ubican grandes extensiones de bosques o agostadero, no es remota la posibilidad de que se den este tipo de sociedades, por lo que cuando se encuentren ante un caso para la constitución de sociedades de este tipo, menester será primero informarles respecto a que la superficie a aportarse deberá de estar debidamente regularizada e inscrita en el Registro Agrario Nacional, con los títulos correspondientes.

I.- La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la Asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley.

No debe prestarse a confusión el texto de esta fracción, pues lo que debe de resolver la asamblea que aquí se prevé es la aportación y no la delimitación que comentamos anteriormente; son procesos diferentes. Uno es la delimitación de la zona común y otra la aportación a la sociedad, si bien ambas asambleas deben de reunir los mismos requisitos y formalidad.

II.- Los proyectos de desarrollo y de escritura social respectivos, serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a 30 días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción,

el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes:

La emisión de la opinión por parte de la Procuraduría Agraria es un requisito indispensable en este proceso y dado que la mayor parte de las tierras sujetas al régimen ejidal, son de uso común, es probable que este esquema se repita cada vez más.

Si bien no es responsabilidad del notario, desarrollar o llevar a cabo el procedimiento, sí lo es, a fin de garantizar la seguridad jurídica a nuestros clientes, conocer el proceso y cerciorarnos que el o los inmuebles provenientes del régimen ejidal, hayan cubierto los extremos que la Ley Agraria requiera para cada caso.

De esta manera podríamos concluir respecto de este punto que para que una aportación de tierras ejidales o comunales a una sociedad mercantil, sea jurídicamente válida y comercialmente segura, el proceso de aportación deberá de haberse celebrado previa opinión emitida por la Procuraduría Agraria, leída en asamblea general de formalidades especiales y que de los acuerdos emanados de esa asamblea tales como la aportación de tierras, hayan sido

debidamente protocolizadas ante notario e inscritas en el Registro Publico de la Propiedad y del Comercio.

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

Esta fracción tiene por objeto prever la posibilidad de que la superficie aportada a una sociedad mercantil sea una parte del total de las tierras de uso común. Me explico: cuando se celebra la asamblea de delimitación que regula el artículo 56, en ella se define el porcentaje a que tiene derecho cada ejidatario respecto a la zona común. En términos de derecho civil diríamos que es una copropiedad y a cada ejidatario o copropietario le puede corresponder una fracción o porcentaje indiviso igual o diferente a los demás según resuelva la propia asamblea.

Así las cosas, en el supuesto de que las tierras que se aportan equivalgan a una fracción del total, la asamblea de ejidatarios puede determinar si la aportación corresponde al

ejido como persona jurídica que es, o a un grupo de ejidatarios, lo que equivaldría en este último caso a una división de copropiedad, si se tratase del derecho civil.

En todo caso y a partir de la inscripción en el Registro Agrario Nacional y en el Registro Público de la Propiedad, las tierras aportadas por el ejido o los ejidatarios según sea el caso, se convertirán al dominio pleno y por lo tanto estaremos ante la transmisión de un derecho real de propiedad con las características del derecho común.

IV.- El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios, por la aportación de sus tierras, deberán ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o de cualquier institución de crédito.

Siguiendo con lo comentado en la fracción anterior, si la decisión de la asamblea es que sea el ejido el aportante, éste será el titular de las acciones "T", si es un grupo de ejidatarios, sólo los que la asamblea reconozca como aportantes. Podrá darse entonces una nueva subdivisión de copropiedad, pues las acciones o partes sociales serán adjudicadas a cada uno de éstos en la proporción que la propia asamblea hubiese

autorizado y las acciones tendrán cuando menos el valor de avalúo que resulte de sus tierras, derivado del avalúo que al efecto practique la Comisión Nacional de Avalúos o cualquier Institución de Crédito debidamente autorizada.

Puede darse el caso también que la sociedad adquirente de tierras no tenga como objeto social la actividad agrícola, forestal o ganadera, si no que sea otra cualquiera, por ejemplo la inmobiliaria o turística en ese supuesto, no será necesario que se emitan las acciones “T” y la estructura accionaria de la sociedad deberá de sujetarse a lo dispuesto por la legislación mercantil correspondiente.

V.- Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un Comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren Comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.

Esta fracción contiene la protección que al derecho de las minorías tutela la legislación mercantil, adecuándose la figura

sustituta de la Procuraduría Agraria y, finalmente, remite al título VI de la Ley todo lo relativo a su conformación, operación y liquidación.

Artículo 80. Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo, bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el Comisariado Ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

El cónyuge y los hijos del enajenante, 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 hiciese la notificación, la venta podrá ser anulada.

Hasta 1992 para nadie era un secreto que la compraventa de parcelas ejidales era práctica común en los ejidos, a pesar de

la prohibición expresa que el artículo 85, fracción V de la Ley Federal de Reforma Agraria establecía.

Ahora bien, la posibilidad de la enajenación de derechos parcelarios, contempla en su texto algunos aspectos que si bien algunos son explícitos, otros no lo son tanto y conviene precisarlos, a fin de que se pueda diferenciar con claridad este tipo de operaciones que se refieren a terrenos sujetos al régimen ejidal y por tanto son motivo de nuestra actividad cotidiana.

Así que primero deberemos analizar el fundamento legal que regula este tipo de operaciones, que para el caso concreto que nos ocupa es el artículo 80 de la Ley Agraria y que consta de tres párrafos, cada uno de contenido diferente, importante y secuencial, además de un lenguaje técnico-jurídico que, para quien no está familiarizado con la materia, puede pasar desapercibido, así es que analicemos primero este punto, para así entender los subsecuentes.

Dice el artículo 80, en su primer párrafo: “los ejidatarios podrán enajenar sus derechos *parcelarios* a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población”.

Aquí tenemos dos elementos de análisis que son: quién puede enajenar y a quién puede enajenar. Veamos el primero.

El término “derechos parcelarios” es de nueva creación, y sólo aparecen en el texto de Ley a partir de la Ley Agraria, esto quiere decir que sólo el ejidatario que tenga reconocido un derecho parcelario, puede enajenar su parcela, en los términos del artículo 80 referido. Parece de Perogrullo, sin embargo, debemos decir que hasta antes de 1992, se expedieron millones de certificados de derechos agrarios, y que sólo los certificados parcelarios derivados de cualquiera de las asambleas a las que hemos concurrido, reúnen las características que textualmente señala el artículo 80. Las que regulaba la derogada Ley Federal de Reforma Agraria no son susceptibles de enajenación, los derechos parcelarios expedidos con arreglo a la Ley Agraria sí son susceptibles de enajenación.

Pasemos ahora a la segunda parte de nuestro análisis del primer párrafo: a quién le puede vender.

Sólo pueden enajenarse los derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

¿Y cómo acreditarán tal calidad o personalidad? Esto se acredita, en el caso del ejidatario, en los términos del artículo 16 de la Ley, con el certificado de derechos agrarios, con el certificado parcelario o de derechos comunes o con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario.

En el caso del avecindado, deberá de estarse a lo dispuesto por el artículo 13 del mismo ordenamiento jurídico que precisa que, además de residir en el poblado por más de un año, deberá de haber sido reconocido como tal por la asamblea general de ejidatarios.

Una vez superada la cuestión de quiénes pueden otorgar el contrato, veamos su forma. El párrafo segundo del artículo 80 nos dice que para que tenga validez la enajenación, bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, para que éste expida los nuevos certificados de derechos parcelarios.

Permítaseme hacer aquí un paréntesis e insertar el texto del párrafo en estudio en el quehacer notarial.

Hasta ahora me he referido sólo a la Ley Agraria, sin embargo la simplicidad del texto del párrafo en estudio, me mueve a sospecha, ¿es tan simple, que en tan sólo cinco

renglones se precisa que uno vende y otro compra, ante dos testigos y sin más formalidades de Ley?

El artículo 2º de la Ley Agraria dice textualmente que en lo no previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y en su caso mercantil, según la materia que se trate y, si entendemos bien lo que este numeral expresa, la simplicidad del texto del artículo que analizamos, obedece a que la forma y fondo de tales contratos, deberemos de buscarlos en la legislación civil federal, esto es, el contrato de enajenación de derechos parcelarios, además de guardar los extremos que prescribe la Ley Agraria, deberá también cumplir con los supuestos que para estos contratos exige el Código Civil Federal.

Terminaremos con el desglose del artículo 80, con los comentarios correspondientes al tercer párrafo de este numeral, que se refiere a la notificación al derecho del tanto y que entre notarios y abogados ha provocado confusión.

La Ley Agraria se refiere al derecho del tanto en dos artículos, el 80 que ahora estudiamos, que se refiere exclusivamente a las tierras sujetas al régimen ejidal y el artículo 84, que analizaremos más adelante y que se refiere a las tierras que han salido del régimen ejidal y se han

transmitido a la propiedad privada. Dos momentos distintos que pueden referirse a la misma tierra, en circunstancias diferentes.

Para el caso que ahora nos ocupa, las tierras ejidales, la notificación al derecho del tanto deberá de hacerse en los términos dispuestos por la Ley Agraria y el Código Civil Federal al cónyuge y a los hijos del enajenante, los que deberán ejercer ese derecho en el término de treinta días naturales, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

Igualmente deberá de notificarse al Comisariado Ejidal la enajenación para que lo asiente en los libros de actas del ejido y finalmente deberá de presentarse el contrato ante el Registro Agrario Nacional para que tome nota de la operación, cancele el certificado parcelario del vendedor y expida uno nuevo a favor del adquirente.

Artículo 81.- Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del Artículo 56, la Asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los Artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar

el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta Ley.

La posibilidad de que las tierras ejidales puedan trasladarse a la propiedad privada o de dominio pleno, se regula en su aspecto general con el contenido de este artículo de la Ley.

La asamblea que prevé este numeral, convocada y desarrollada con los requisitos que en la misma se señalan, esto es, que debe convocarse cuando menos con un mes de anticipación, deberán asistir a la misma un representante de la Procuraduría Agraria y un fedatario público, para constituir el quórum de primera convocatoria deberán estar presentes cuando menos el 75% de los ejidatarios y el 50% más uno en segunda convocatoria y las resoluciones que la asamblea tome deberán ser aprobadas por cuando menos dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

El desarrollo de la asamblea en sí es sencillo, pues el punto medular de la orden del día será si se autoriza o no a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno y, de ser aprobado esto, el acta que al efecto se levante, deberá ser inscrita en el Registro Agrario Nacional para los efectos de los artículos subsecuentes.

Artículo 82.- Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

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

Es este el segundo y definitivo paso, en el cual el ejidatario deja de depender de la decisión de la asamblea respecto de su o sus parcelas, pues mediante el procedimiento administrativo que este numeral regula, el ejidatario en lo personal, sin requerir mayores autorizaciones de asamblea o autoridad alguna, podrá tramitar la obtención de su título de propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Para ello bastará con que formule solicitud dirigida al Registro Agrario Nacional, se refiera a la asamblea que autorizó el dominio pleno, acompañe el original de su certificado parcelario, y pague los derechos correspondientes, para que, una vez substanciado el procedimiento que el Registro Agrario Nacional contempla en su reglamento interior, expida en sustitución del certificado el título de propiedad, que para todos los efectos legales tendrá las características de título original respecto del derecho común.

Ahora bien, ¿qué hacer cuando nos presenten un título de esos, quién puede adquirir, a qué régimen se encuentran sujetas esas tierras, qué extremos legales deberán cubrirse para la total seguridad del instrumento?

A diferencia de cuando comentamos la enajenación que autoriza el artículo 80, ahora no se trata de terrenos ejidales, se trata de terrenos sujetos, con la excepción que enseguida comentaremos, al derecho común; esto es, el título de propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional ampara terrenos sujetos a la propiedad privada y en ese tenor deberemos conducirnos.

Lo que se debe de hacer es, previa notificación del derecho del tanto y del derecho de preferencia al municipio y al

estado, que en los términos del artículo 84 de la ley se haga, otorgar escritura pública de compraventa, fideicomiso, aportación a sociedad, hipoteca, o la figura jurídica que autorizada por la legislación vigente hubieran acordado las partes y para ello, naturalmente, se solicitara el certificado de libertad de gravamen al Registro Público de la Propiedad, certificado de no adeudo predial, identificación de las partes y tantos cuantos requisitos de forma y fondo exija el instrumento que otorgan, tales como la notificación por el derecho de preferencia al estado y municipio que prescribe la Ley General de Asentamientos Humanos, así como la constancia que acredite la calidad de ejidatario en los términos que trataremos al comentar el Artículo 86.

Artículo 84.- En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberá ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal

derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el Consejo de Vigilancia, serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

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

Es con la aplicación de lo dispuesto por este numeral, que los titulares de la propiedad y la tierra misma, tienen una última relación con el ejido.

Es claro y evidente que la notificación del derecho del tanto en los términos que prevé el primer párrafo de este precepto resultaría, en términos prácticos, imposible de cumplir; sin embargo, lo dispuesto por el párrafo tercero simplifica el procedimiento y permite que por conducto del Comisariado se haga la notificación correspondiente.

Por los comentarios que sobre este tema he recibido, creo que es este uno de los puntos que más inquietudes generan, así que vamos profundizando un poco en el texto de este artículo, y conocer cómo debe otorgarse la notificación al derecho del tanto.

Habida cuenta que resulte imposible cumplir en lo individual con lo que dispone el primer párrafo, la solución la encontramos en el párrafo tercero que nos indica que “la notificación hecha al Comisariado ante dos testigos o ante notario público, surtirá los efectos de notificación personal quienes gocen del Derecho del Tanto”.

Esto es, el ejidatario o posesionario vendedor debe de notificar al Comisariado con 30 días de anticipación a la operación que pretende efectuar, mencionando el bien objeto de la operación, a quien pretende vender, el precio pactado y la forma de pago. Como ejemplo de lo anterior transcribo a continuación los formatos que se puedan utilizar para este tipo de operaciones.

FORMATO I

**C.C. INTEGRANTES DEL COMISARIADO EJIDAL DEL EJIDO
DE “ _____ ” MUNICIPIO DE _____, JALISCO.-
PRESENTE.-**

**ASUNTO:
NOTIFICACIÓN DEL DERECHO DEL TANTO.**

_____ en los términos del Artículo 84 de la Ley Agraria, vengo a notificar el Derecho del Tanto respecto de la parcela que mas adelante se describe, mis generales son: casado, agricultor, originario de _____ y señalando domicilio para recibir toda clase de notificaciones en la Casa Ejidal de este Ejido, por medio de este escrito comparezco ante Usted a exponer:

1.- Que soy legítimo propietario y poseedor de la parcela identificada con el No. _____ amparada por el título de propiedad No. 00000000 _____ de fecha __de __de 200__ dos mil __, expedido en esta ciudad de Guadalajara, Jalisco, por el Delegado del Registro Agrario _____ y debidamente registrado mediante su incorporación bajo el documento No. __ folios del __al __ del libro _____ de la Sección Inmobiliaria del Registro Público de la Propiedad de este Partido Judicial.

La parcela de referencia tiene una superficie de _____ con las siguientes medidas y linderos:

AL NORESTE.-

AL SURESTE.-

AL NOROESTE.-

2.- Que es mi deseo vender la parcela antes descrita, habiendo recibido por parte del señor _____, en su carácter de Apoderado General de la Empresa denominada _____ ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, la oferta de adquirirla cuando menos al valor del avalúo que se practico por una institución de crédito, en los términos del Artículo 86 de la Ley Agraria.

3.- En razón de lo anterior y con base en lo dispuesto en el artículo 84 párrafo tercero de la Ley Agraria en vigor, informo a ustedes que he decidido enajenar la parcela descrita en el punto número 1 uno de este escrito, por lo que ruego a ustedes que en los términos del numeral citado se publique de inmediato en los lugares mas visibles del ejido una relación o descripción de la parcela que se enajena, a efecto de mis familiares, las personas que hayan trabajado la parcela por más de un año, los ejidatarios y el núcleo de población en general, hagan uso de así considerarlo del derecho que el Artículo 84 de la Ley Agraria les concede.

Para el caso de que alguno o algunos de los que gozan del referido derecho del tanto, deseen ejercitarlo dentro del termino de Ley, podrán hacerlo mediante comunicación por escrito dirigida al Comisariado Ejidal, en el domicilio de la Casa ejidal.

Atentamente.

_____, municipio del Arenal, Jalisco

A ___ de ___ del año _____

EL COMISARIADO EJIDAL DE “ _____ ”,
MUNICIPIO DE _____, JALISCO.

EL PRESIDENTE. EL SECRETARIO. EL TESORERO.

El Comisariado, una vez recibida la notificación, deberá de publicar en los lugares más visibles del poblado una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

FORMATO II

En la población de “ _____ ”, Municipio de el _____, Jalisco, a ___ días del mes de _____ del año 200__, los suscritos integrantes del Comisariado Ejidal del ejido “ _____ ”, Municipio de _____, Jalisco, en el uso de las atribuciones que nos otorga la Ley Agraria en vigor, hacemos pública la siguiente:

CEDULA NOTIFICATORIA.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley Agraria en vigor y con la participación de dos testigos que al final firman, junto con los suscritos, con esta fecha hemos sido notificados que el señor _____, después de haber adoptado el Dominio Pleno desea enajenar su parcela que es la numero No. _____ superficie de _____ con las siguientes medidas y linderos: AL NORESTE.-_____. AL SURESTE.- _____ AL NOROESTE.- _____ a la Empresa denominada _____ SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

La operación ha sido propalada al valor de avalúo que se practico por una institución de Crédito, en los términos a lo dispuesto por el Artículo 85 de la Ley Agraria, dicha enajenación se realizara después de 30 treinta días, contados a partir de que surta efectos esta notificación.

Se hace del conocimiento de los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado personalmente dicha parcela por mas de un año, a los ejidatarios, a los vecindados y al núcleo de población ejidal, que en este orden gozaran "DEL DERECHO DEL TANTO", mismo que deberán de ejercer en un termino no mayor de 30 treinta días naturales a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducara tal derecho.

Para el caso de que alguno o algunos de los que gozan del referido derecho del tanto, deseen ejercitarlo dentro del término de Ley, podrán hacerlo mediante comunicación por escrito dirigida al Comisariado Ejidal, en el domicilio de la Casa Ejidal.

Atentamente.

_____, municipio del Arenal, Jalisco

A ___ de ___ del año _____

**EL COMISARIADO EJIDAL DE “ _____ ”,
MUNICIPIO DE _____, JALISCO.**

EL PRESIDENTE. EL SECRETARIO. EL TESORERO.

Y aun cuando la Ley no lo prevé, es conveniente para mayor seguridad jurídica recabar del propio Comisariado, la constancia de que transcurridos los 30 días que la Ley señala, no se presentó persona alguna a ejercer ese derecho. Con estos tres documentos, de preferencia insertos en la escritura de antecedentes, podremos estar seguros de que contamos con la transmisión de un terreno que fue ejidal y que cumplió con todos los términos de la Ley en su venta. Por otra parte la Ley Agraria y la Ley de los Asentamientos Humanos, obliga al derecho de preferencia respecto de los

terrenos de origen ejidal sobre los que se asigna el dominio pleno y al respecto cabe precisar que si bien la falta de u omisión de la notificación del derecho del tanto puede ser causal de nulidad, la falta o deficiencia en la notificación del derecho de preferencia no causa nulidad pero sí puede obligar al pago de los daños y perjuicios a quien incumpla en este precepto.

FORMATO III

En la población de _____, Municipio de _____, Jalisco, en punto de las ____ horas, del día ____ de ____ del año 200_, los suscritos Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado ejidal del ejido “_____” Municipio de _____, Jalisco, CERTIFICAMOS: que la cédula notificatoria que obra en el anverso de este escrito fue puesta en los lugares mas visibles del poblado, así como en la casa ejidal y que habiendo transcurrido el termino que fija el artículo 84 de la Ley Agraria ninguna persona interesada se presento a deducir derechos o a ejercitar el derecho del tanto respecto de la parcela referida en el mismo.

Atentamente.

_____, municipio de _____, Jalisco

A ____ de ____ del año _____

EL COMISARIADO EJIDAL DE “ _____ ”,
MUNICIPIO DE _____, JALISCO.

EL PRESIDENTE. EL SECRETARIO. EL TESORERO.

Artículo 86.- La primera enajenación a personas ajenas 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.

El rápido proceso de regularización de los ejidos en los términos de la Ley Agraria, ha propiciado un fenómeno inédito que genera confusión particularmente entre los ejidatarios, adquirentes y notarios. Como resultado del proceso previsto por el artículo 56 de la Ley, el ejido delimita sus tierras en tres grandes áreas, una es la zona parcelada, otra es la zona común y una tercera es la zona urbana.

A cada una de estas áreas se les titula de forma diferente: a las parcelas, con el certificado individual correspondiente; a la

zona común con el certificado respecto al porcentaje que le corresponde en la zona común y, a la zona urbana, se le entrega un título de propiedad al titular de cada lote, sea este ejidatario o avecindado.

El texto de este artículo de la Ley que señala la exención fiscal, se refiere, atendiendo a la literalidad de la ley, a las parcelas, sin importar que sean éstas de zona parcelada o de zona común, cuando son aportadas a sociedades mercantiles y por tanto los títulos de propiedad respecto a los solares de la zona urbana o los lotes urbanos resultantes de la subdivisión de parcelas, no le es aplicable este beneficio.

La Ley Agraria y la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 109, fracción XXV sólo se refieren a parcelas, no a lotes, y por tanto no se puede inferir que el hecho de que ambos provengan del régimen ejidal resultan sujetos al mismo beneficio. Son figuras jurídicas diferentes y por tanto requieren de diferente tratamiento.

A mayor abundamiento, diremos que el artículo 69 de la Ley, que ya comentamos, precisa que una vez expedido el título de propiedad del solar urbano, los actos jurídicos subsecuentes se regularán por el derecho común, sin hacer excepción alguna, como lo hace el artículo 86.

El 4 de diciembre del 2006, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la adición al Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, del artículo 132, el cual especifica como obligación del notario el solicitar al ejidatario que le acredite tal carácter, y con ello se beneficie de la exención del Impuesto Sobre la Renta sobre lo que trata el artículo que comentaremos.

Ahora bien ¿por qué la Secretaria de Hacienda y Crédito Publico propuso esa modificación al Reglamento de Renta? El motivo o la razón para adicionar tal requisito es que, habida cuenta que las asambleas ejidales reconocen a ejidatarios y posesionarios, y el Registro Agrario Nacional, expide títulos de propiedad a ambos, en esta disposición se precisa que los posesionarios no están exentos del Impuesto Sobre la Renta, y no debemos de olvidar que los notarios somos responsables solidarios ante el fisco del cálculo, retención y entero de los impuestos, así que si por error algún notario asienta en su escritura que al celebrarse una primera operación respecto del inmueble de origen ejidal y requiere al vendedor que le acredite su calidad de ejidatario y éste no se lo exhibe, deberá de calcularse el impuesto a pagar en los

términos de los previsto por el artículo 195 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

COMUNIDAD INDIGENA:

Artículo 100.- La comunidad determinará el uso de sus tierras, su división en distintas porciones 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 23 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.

La reglamentación de las tierras de comunidades indígenas ha sido tratada tanto en los diversos Códigos Agrarios, en la Ley Federal de Reforma Agraria, como en la actual Ley Agraria, con una ambigüedad y temor provenientes en unos

casos del respeto y en otros del desconocimiento de la situación general de las etnias.

Les ha resultado difícil hasta ahora a legisladores y tratadistas imaginar como iguales a los indígenas. El contenido del capítulo V que se refiere a las comunidades indígenas, si bien reconoce y regula las situaciones que de hecho se viven en éstas, no llega tan lejos como para permitir abiertamente la liberalización total de las comunidades, so pretexto de proteger sus usos, costumbres y tradiciones.

Este artículo, el número 100, de manera tangencial prevé la posibilidad de que las tierras de uso común puedan ser aportadas a sociedades mercantiles en los términos previstos por el artículo 75 de esta Ley, y procedimiento que ya comentamos y que no requiere de mayor explicación.

Artículo 124.- Las tierras que conforme a lo dispuesto en esta Ley excedan la extensión de la pequeña propiedad individual, deberán ser fraccionadas, en su caso, y enajenadas de acuerdo con los procedimientos previstos en las leyes de las entidades federativas.

De acuerdo con lo dispuesto por la parte final del párrafo segundo de la fracción XVII del artículo 27 de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuando en la enajenación de excedentes en pública almoneda se hagan dos o más ofertas iguales, tendrán preferencia, en el orden señalado:

I.- Los núcleos de población colindantes a las tierras de cuya enajenación se trate;

II.- Los municipios en que se localicen los excedentes;

III.- Las entidades federativas en que se localicen los excedentes;

IV.- La Federación;

V.- Los demás oferentes.

Este artículo de la ley, que en su intención es similar al 132 subsecuente, resulta de particular interés en su comentario.

Es evidente que su inclusión en la Ley, obedece a la intención de formular un valladar o limitación que impida la concentración de tierras en una persona o sociedad, mas allá de los límites de la propiedad privada o pequeña propiedad, mas la intención queda inconclusa o varada ante lo dispuesto en la parte final del primer párrafo, que señala que los excedentes de la pequeña propiedad o del límite que concierne a las sociedades, serán fraccionadas o enajenadas “de acuerdo con los procedimientos previstos en las Leyes de

las entidades federativas” leyes que por supuesto no existen y que al parecer deberá de transcurrir un largo período de tiempo antes de que alguien se preocupe por crearlas.

Artículo 125.- Las disposiciones de este Título son aplicables a las sociedades mercantiles o civiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Asimismo, lo dispuesto en este Título, será aplicable a las sociedades a que se refieren los artículos 75 y 100 de esta Ley, excepto cuando se dediquen a actividades distintas a las señaladas en el párrafo anterior.

Son varias y muy trascendentes las modificaciones que sufrió el artículo 27 Constitucional, sin embargo la modificación de la fracción IV del artículo citado y que se refleja en este título sexto de la Ley, fue un viraje total de 180 grados.

De la prohibición expresa para que las sociedades mercantiles pudiesen ser propietarias de tierras dedicadas a actividades propias del sector primario, se pasó a la autorización plena ¡hasta para extranjeros!, si bien con algunas limitaciones que analizaremos al revisar el texto de cada artículo. Por lo que respecta al artículo 125, su texto

precisa que este título solo le es aplicable a las sociedades mercantiles o civiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales o bien a aquellas sociedades que se asocien con ejidos o comunidades y éstos, cumpliendo con lo dispuesto por los artículos 75 y 100, aporten a la sociedad mercantil sus tierras, ya transferidas a la propiedad privada, mediante la adopción del dominio pleno.

Artículo 126.- Las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad individual y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

I.- Deberán participar en la sociedad, por lo menos, tantos individuos como veces rebasen las tierras de la Sociedad los límites de la pequeña propiedad individual. Al efecto, se tomará en cuenta la participación de cada individuo, ya sea directamente o a través de otra Sociedad:

II.- Su objeto social deberá limitarse a la producción transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás

actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto;

III.- Su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra T, la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas, de acuerdo con el valor de las tierras al momento de su aportación o adquisición.

Este numeral de la Ley precisa de manera clara la forma a que deberán de sujetarse las sociedades mercantiles o civiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Siendo este un trabajo orientado a comentar y analizar el aspecto agrario, omitiré los comentarios referentes a las sociedades mercantiles o civiles, su constitución, número mínimo de socios y forma de estatutos, limitándonos exclusivamente a la cuestión agraria.

Veamos en primer término que en concordancia con la fracción IV del artículo 27 Constitucional, limita la extensión de tierra que una sociedad puede poseer, al equivalente a 25 veces los límites de la pequeña propiedad individual, límites

éstos que regula el título quinto de la Ley Agraria, en sus artículos del 115 al 123. Advertimos que en la práctica esto significa que una sociedad puede ser propietaria hasta de 2,500 hectáreas de riego, 5,000 de temporal, 10,000 hectáreas de agostadero, 20,000 hectáreas de monte terrenos áridos o bosques y de acuerdo con lo dispuesto en la fracción III del artículo 117 de la Ley Agraria, una sociedad puede ser también propietaria hasta de 7,500 hectáreas que, dependiendo de las características del cultivo también pueden ser de riego.

La fracción primera precisa de manera clara que una sociedad sólo puede tener en propiedad la tierra equivalente al máximo de la pequeña propiedad, multiplicada por el número de socios participantes en la sociedad; dicho de otra manera y refiriéndonos a las cantidades que mencionamos anteriormente, el máximo de superficie que una sociedad puede poseer exigiría que ésta cuente al menos con 25 socios. Así, una sociedad que se integra por tres socios multiplicará por tres el máximo de la pequeña propiedad que regula el título quinto de la Ley y esa será la superficie máxima que la sociedad puede poseer.

En el caso de que un individuo tenga en propiedad terrenos rústicos y participe en una sociedad mercantil como la que se comenta, sólo podrá participar o ser titular de acciones “T” de la sociedad, hasta por el máximo que la Ley permite para la propiedad privada, debiendo sumarse lo que tenga como persona física a lo que aporte a la sociedad.

Por lo que respecta a las sociedades que no se dedican a cuestiones agrícolas, ganaderas o forestales, estimo debe de estarse a lo dispuesto por la fracción I del artículo 27 Constitucional que dice genéricamente, que “sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización, y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras...”

En lo que concierne a la fracción III del artículo 126, la claridad de su texto no permite mayores interpretaciones, si acaso que siendo las acciones o partes sociales “T” una figura inédita en la legislación mexicana, su clasificación en el texto de la escritura constitutiva, debe ser igualmente clara, identificando quién o quiénes aportan qué superficie, o bien, con el capital aportado qué tierras se adquirieron y a quién se le asignan las acciones “T”, el valor de estas y el equivalente en superficie y calidad de la tierra.

Artículo 127.- Las acciones o partes sociales de serie T, no gozarán de derechos especiales sobre la tierra ni de derechos corporativos distintos a las demás acciones o partes sociales. Sin embargo, al liquidarse la Sociedad sólo los titulares de dichas acciones o partes sociales tendrán derecho a recibir tierras en pago de lo que les corresponda en el haber social.

La particularidad de las acciones “T” obligó al legislador a prever, primero, que si bien este tipo de acciones son de características y origen distintas a las acciones “A” o “B”, respecto a la tierra como patrimonio de la sociedad, no tendrán derechos especiales sobre ésta, en referencia a las acciones serie “A” o serie “B”. Por otra parte se prevé que en caso de liquidación, sólo los titulares de acciones o partes sociales “T” tendrán derecho a recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

Artículo 128.- Los estatutos sociales de las sociedades a que este título se refiere, deberán contener transcritas las prescripciones a que se refiere el Artículo 126.

Hasta antes de la promulgación de la Ley Agraria, en el texto de las actas constitutivas de las sociedades mercantiles o civiles, debía de transcribirse íntegro el texto del artículo 30 o 31 del Reglamento de la Ley para fomentar la inversión mexicana y promover la inversión extranjera, según fuera el caso de que participaran o no extranjeros en la sociedad; ahora, en el caso de sociedades que adquieran tierras y se ajuste a lo preceptuado por el título VI de la Ley Agraria, deberá de transcribirse el texto del artículo 126 que analizamos con anterioridad.

Tal vez el legislador pretenda con esto que los integrantes de la sociedad tengan siempre presente el marco jurídico que los ciñe.

Artículo 129.- Ningún individuo, ya sea directamente o a través de una sociedad, podrá detentar más acciones o partes sociales de serie T, ya sea de una o varias sociedades emisoras, que las que equivalgan a la extensión de la pequeña propiedad. Ninguna Sociedad podrá detentar más acciones o partes sociales de serie T, ya sea de una o varias sociedades emisoras, que las que equivalgan a una

superficie igual a veinticinco veces la pequeña propiedad.

Los dos párrafos de este numeral tienen por objeto precisar cuál es la superficie de la que un individuo o sociedad puede ser propietario sin exceder los límites de la pequeña propiedad, la precisión se hace necesaria, pues como comentábamos al analizar el artículo 126, un individuo puede ser propietario de tierras en lo personal y además ser titular de acciones "T" de varias sociedades. O bien una sociedad puede ser titular de acciones "T" de varias sociedades, y, ni en uno ni en otro caso pueden exceder los máximos a que nos referimos al comentar el artículo 126.

Artículo 130.- En las sociedades a que se refiere este título, los extranjeros no podrán tener una participación que exceda del 49 por ciento de las acciones o partes sociales de serie T.

El texto de este artículo nos permite inferir cuando menos dos formas de interpretación, a saber:

1.- Los extranjeros con arreglo a la Ley de Inversión Extranjera y a la Ley Agraria pueden ser, en algunas ramas de actividad industrial, titulares hasta el 100% de las acciones. Sin embargo, en el caso de sociedades propietarias

de tierras, en ningún caso podrán los extranjeros tener la titularidad de más del 49% de las acciones “T”.

2.- Si en el monto total del capital social, las acciones “T” representan un porcentaje minoritario, de poco servirá la prevención que regula este artículo pues al no tener esta acción derechos especiales, su participación en el destino de la sociedad pudiera ser irrelevante.

En el texto de la Ley Agraria subyace una clara intención de restarle fuerza a las autoridades políticas tradicionales, de manera que en los ejidos regularizados solo los ejidatarios pueden vender su parcela, ni el comisariado ejidal, ni la asamblea del ejido puede tomar decisiones respecto de las parcelas en lo particular; la asamblea general de ejidatarios para efectos de transmisión, solo puede resolver acerca de los terrenos de uso común, bien sea para su aportación a una sociedad mercantil, o para arrendarlas e incluso gravarlas.

Así las cosas vemos ahora que con quien debemos de tratar para la adquisición o aportación en fideicomiso de una o varias parcelas, es con el o los ejidatarios y no con el comisariado o la asamblea; que los documentos que nos debe exhibir es el certificado parcelario, o el título de propiedad, donde aparezca delimitada la parcela y en

cumplimiento al requisito exigido por la Ley, deberá también de exhibirnos la renuncia o notificación al derecho del tanto de quienes tengan derecho a ello, ya explicamos antes que una vez que cuentan con el certificado de derechos parcelarios, deben en el ejido celebrar asamblea donde los autoricen a asumir el dominio pleno y previo procedimiento, se inscriban en el Registro Público de la Propiedad.

Quiero llamar su atención en el sentido de que la Ley Agraria deposita toda o casi toda la responsabilidad en la asamblea general de ejidatarios, marginando a las que hasta ahora fueron las autoridades reguladoras, excepción hecha de la Procuraduría Agraria. Esto es, deja a la libre voluntad de los campesinos, después de más de 70 años de tutela y a la de éstos constituidos en asamblea, todo cambio o transformación en el reconocimiento de nuevos ejidatarios, la cesión de sus derechos, la venta de parcelas, la transformación del régimen ejidal a propiedad privada y la asociación con terceros.

No estamos ante una situación o contrato común del derecho civil o mercantil; es nada más, pero nada menos que la transmisión de bienes regulados por el derecho social al derecho común, circunstancia poco vista en nuestra historia.

