

## **SOCIEDADES PROPIETARIAS DE TIERRAS Y SOCIEDADES RURALES**

*Licenciado Ricardo Aguilasocho Rubio\**

---

\* Notario en Guasave, Sinaloa, México.

## ÍNDICE

I.	INTRODUCCIÓN .....	357
II.	Contenido de la Reforma del art. 27 y Ley Agraria. ....	359
	1. Fin del reparto. ....	359
	2. Permite privatizar la tierra ejidal. ....	359
	3. Prescripción. ....	359
	4. Cancelación de juicios de privaciones. ....	360
	5. Enajenación de derechos parcelarios. ....	360
	6. Arrendamiento. ....	360
	7. Sociedades propietarias de tierras y sociedades rurales. ....	362
	8. Magistratura agraria. ....	362
III.	Qué tipos de sociedades pueden ser propietarias de terrenos rústicos. ....	362
IV.	Las tierras de sociedad pueden ser privadas o ejidales de común. ....	363
V.	Superficie propiedad de sociedades. ....	365
VI.	Requisitos formales en las sociedades propietarias de tierras. ....	368
VII.	Acciones serie "T" y partes sociales serie "T". ....	370
VIII.	Fraccionamiento de excedentes. ....	371
IX.	Registro Agrario Nacional. ....	374
X.	Trámites para inscribir sociedades propietarias de tierras el R.A.N. ....	375
XI.	Obligaciones del notario. ....	375
XII.	Los extranjeros. ....	375
	A) Comentarios previos. ....	375
	B) Regulación en la Ley Agraria. ....	376
	C) Regulación en la Ley de Inversión Extranjera. ....	377
	D) Regulación en el art. 27, Fracc. I. ....	377
XIII.	Sociedades de producción rural. ....	379
XIV.	Transformación de S.P.R. en sociedades rurales. ....	382
		355

## I. INTRODUCCIÓN

Compañeros notarios,  
Amigos asistentes.

Este Congreso, se inscribe en la búsqueda incansable de la excelencia en el ejercicio de la fe pública que la sociedad y el Estado nos tienen encomendada a los notarios y, al mismo tiempo, se inserta en el marco de la cada vez más necesaria especialización del Jurista en general.

Entrando en materia, como obligado antecedente de este informe, precisemos que el 6 de enero de 1992 se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación la reforma casi total al art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, aprobada por el Constituyente permanente, y que el 26 de febrero del mismo año se publicó en el citado *Diario Oficial* la Ley Agraria, reglamentaria de aquel precepto constitucional, por el H. Congreso de la Unión, cuya Ley fue reformada por decreto publicado el 9 de julio de 1993. Es decir, la nueva legislación agraria mexicana recién cumplió 10 años de vigencia.

Este décimo aniversario de la Ley, tiene por sí solo importancia porque a partir de él podrán prescribirse los terrenos ejidales (y comunales), no sólo poseídos de buena fe, durante 5 años, sino además los poseídos de mala fé por 10 años, conforme a su artículo 48.

Pero más importante resulta aún, para los estudiosos de la cuestión agraria y los notarios, en particular, a 10 años de distancia, abrir este espacio para reflexionar que, durante todo este tiempo, hasta donde sé, no existen criterios jurisprudenciales, ni criterios del Tribunal Superior Agrario, sobre sociedades propietarias de terrenos rústicos, con acciones o partes sociales serie "T".

Por otra parte las escasas Ejecutorias dictadas sobre sociedades rurales, se refiere a las sociedades de producción rural:

**SOCIEDADES DE PRODUCCIÓN RURAL, RESOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE. LA COMPETENCIA CORRESPONDE A LA SALA CIVIL DEL SUPREMO TRIBUNAL Y NO AL TRIBUNAL UNITARIO AGRARIO.** Si se demandó la disolución y liquidación de una unión de sociedades de producción rural, invocándose la rescisión del contrato de sociedad, el cumplimiento de un acuerdo de separación y la operación irregular de dicha unión, la competencia corresponde a la Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado y no al Tribunal Unitario Agrario, porque al crearse la nueva Ley Federal de Reforma Agraria, se estableció la competencia de este último Tribunal para conocer de los conflictos que se suscitaban con motivo de la aplicación de las disposiciones de tal Ley y en el presente caso lo que motivó el juicio, no fue la aplicación o inobservancia de la nueva legislación, sino la diversa y ya derogada Ley General de Crédito Rural y del artículo 2225 del Código Civil del Distrito Federal, cuestión que se corrobora cuando la propia Ley Agraria, en vigor, hace alusión a que el Tribunal Unitario Agrario, debe conocer de los asuntos que se estuvieren ventilando ante la Comisión Agraria Mixta o el Cuerpo Consultivo Agrario, de lo que es fácil entender que la competencia de tal órgano jurídico, es eminentemente agrario.

Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito.

Amparo directo 41/93. Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad limitada "El Nigromante" y otras. 11 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Manuela Rodríguez Cervantes. Secretario: Luis Humberto Morales.

Fuente: Tribunales Colegiados de Circuito, Semanario Judicial de la Federación. Época 8a., Vol. Tomo XIII-febrero de 1994, pág. 422. Núm. Tesis o Clave V.Io. 62 A.

También muy escasas las escrituras constitutivas de sociedades propietarias de tierra que durante esta década se han inscrito en el Registro Agrario Nacional: poco más de 20, hasta donde tengo noticia.

Por otra parte, la Doctrina hasta hoy elaborada en los nuevos Libros de Derecho Agrario es escasa y escueta sobre sociedades propietarias de tierra y sobre sociedades rurales.

En este panorama, de desaire a la reforma constitucional (en cuanto a las sociedades propietarias de tierras), y de indefiniciones torales producto de la complejidad, intencionada o no, en el contenido y alcances de la misma, este trabajo sólo constituye un esfuerzo de reflexión, seguro de la benevolencia de ustedes por las inexactitudes en que pudiera incurrir. En cambio, antes y después de esta reforma, proliferan las sociedades rurales, principalmente las SPR.

De los variados aspectos y enfoques que pudieran plantearse sobre las sociedades propietarias de tierras y sociedades rurales (SPR, ARIC, etc.), en este trabajo sólo abordaré aquellos que estimo de mayor relevancia e interés.

## II. CONTENIDO DE LA REFORMA DEL ART. 27 Y LEY AGRARIA

La reforma al artículo 27 constitucional y la nueva Ley Agraria, ambas de 1992, en un viraje histórico, reorientan la regulación jurídica de lo agrario.

El contenido (no sus motivaciones) de dicha reforma, pudiéramos intentar resumirlo de la siguiente manera:

1. *Fin del reparto.* La reforma citada, sepulta el reparto agrario, al no admitirse nuevas solicitudes de tierras para ejidos y comunidades; pero previene que continuarán resolviéndose los (aproximadamente 28,000) expedientes en trámite, para igual número de núcleos de población, en el programa conocido como “Rezago Agrario”.

Al no existir nuevos repartos agrarios, a partir de la reforma tampoco se ocupa ya obtener el “certificado de inafectabilidad”.

Sin embargo, al adquirirse o aportarse terrenos rústicos en propiedad a sociedades, el adquirente debe cerciorarse de que dicho inmueble no esté señalado para afectación agraria o de plano afectado, en algún expediente de los que integran el rezago agrario.

2. *Permite privatizar la tierra ejidal.* Trascendente también el que tal reforma a través del “PROCEDE” y del dominio pleno, posibilita la privatización del ejido y la comunidad, mas no la impone, lo cual era impensable en la Legislación Agraria anterior.

3. *Prescripción.* Destaca también la prescripción positiva de tierras ejidales (prohibida en la legislación anterior), contados los plazos de prescripción a partir de la fecha de iniciación de vigencia de la Ley, no a partir de la posesión. Así lo resolvió, la Suprema Corte, en contradicción de tesis que dice:

2a.J. 24/94. PRESCRIPCIÓN POSITIVA EN MATERIA AGRARIA, PARA COMPUTAR LOS PLAZOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 48 DE LA LEY AGRARIA, NO DEBE TOMARSE EN CUENTA EL TIEMPO DE POSESIÓN ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY ACTUAL (27 DE FEBRERO DE 1992). Para el cómputo de los plazos de cinco y diez años, que para efectos de la prescripción que

señala la ley, según sea la posesión de buena o mala fe, se debe tomar en cuenta únicamente el tiempo que se ha poseído la tierra ejidal, a partir de la entrada en vigor de la Ley Agraria, y no así el tiempo de posesión anterior a la vigencia de ésta, toda vez que, la Ley Federal de la Reforma Agraria, no contemplaba esta figura jurídica como medio para adquirir derechos agrarios, sino que en su artículo 75 negaba la posibilidad de prescripción adquisitiva de derechos agrarios, por lo que éstos no eran susceptibles de adquirirse por prescripción. Además, el tercer párrafo del artículo 48 de la Ley Agraria establece las circunstancias para interrumpir la prescripción positiva, de lo que se advierte que el término para que opere corre junto con la posibilidad de interrumpirlo, estimar que el tiempo de posesión anterior a la entrada en vigor de la ley, es computable para el plazo de prescripción positiva, dejaría al ejidatario que perdió la posesión sin la posibilidad de interrumpir ese plazo en forma alguna; amén de que constituiría una aplicación retroactiva de la ley en su perjuicio, lo cual es contrario a lo establecido en el artículo 14 constitucional.

Contradicción de tesis 16/94. Entre las sustentadas por el Tribunal Colegiado del Vigésimo Tercer Circuito y el Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. 18 de noviembre de 1994. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Carlos de Silva Nava. Ponente: Fausta Moreno Flores. Secretaria: Guadalupe Robles Denetro.

Tesis de Jurisprudencia 24/94. Aprobada por la Segunda Sala de este alto Tribunal, en sesión pública de dieciocho de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: Presidente: Atanasio González Martínez, José Manuel Villgordoa Lozano, Fausta Moreno Flores y Noé Castañón León. Ausente: Carlos de Silva Nava.

(CONSULTADA EN "JURISPRUDENCIA POR CONTRADICCIÓN DE TESIS", OCTAVA ÉPOCA, TOMO III, 2ª SALA, PÁG. 643).

4. *Cancelación de juicios de privaciones.* Destaca la no existencia o cancelación de las investigaciones generales de usufructo parcelario y por tanto la cancelación de los juicios de privaciones de derechos agrarios individuales y nuevas adjudicaciones.

5. *Enajenación de derechos parcelarios.* Trascendente también que esta reforma permite al ejidatario o comunero enajenar sus derechos parcelarios y ceder los derechos sobre de tierras de uso común; lo cual estaba prohibido en la legislación agraria anterior.

6. *Arrendamiento.* La reforma abre el derecho a dar en arrendamiento, usufructo y uso las tierras ejidales y comunales; lo que prohibía la legislación agraria anterior.

7. *Sociedades propietarias de tierras y sociedades rurales.* La reforma constitucional y legal posibilita lo que es materia central de este informe: el derecho de sociedades mercantiles y civiles para adquirir terrenos rústicos; y el asociacionismo en tierras ejidales, comunales y de propiedad privada, a través de sociedades rurales.

8. *Magistratura Agraria.* La creación de los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria y el reforzamiento de facultades del Registro Agrario Nacional, son también medulares en el nuevo Derecho Agrario. Hasta antes de esta reforma agraria la justicia agraria la impartían autoridades administrativas (Presidente de la República, Secretario de Reforma Agraria, Cuerpo Consultivo Agrario, Gobernadores de los Estados Unidos y Comisión Agraria Mixta.

Estos son, entre otros muchos, algunos de los aspectos tan novedosos como trascendentes del nuevo marco jurídico agrario.

Por otra parte, estimo de justicia hagamos un merecido reconocimiento a los autores del Derecho Agrario Mexicano: doctor José Ramón Medina Cervantes, Gabino Fraga, Ángel Caso, Lucio Mendieta y Núñez, Martha Chávez Padrón, Raúl Lemus García, Antonio Luna Arroyo, Antonio de Ibarrola y Manuel González Hinojosa.

Vaya nuestro reconocimiento al doctor Gonzalo M. Armienta Calderón, doctor Sergio García Ramírez y a muchos otros ilustres mexicanos, por el determinante impulso intelectual y material que le han prestado al Derecho Agrario, durante y después de la reforma de 1992.

Saludamos también con afecto las obras jurídicas agrarias del notario Javier Alvarado Durán, de Luis Ponce Armenta, Aldo Saúl Muñoz López, Isaías Higuera Rodríguez, las co-autorías de Rubén Delgado Moya con María de los Angeles Hidalgo Zepeda y con Rolando de la Fuente Contreras, por sus aportes al nuevo campo legal agrario y la destacada obra coordinada por Luis Téllez en co-autoría con Gabriel Castañeda, Francisco Villalón, Rafael Valdez, Claudio González y Eduardo Viesca.

No podemos soslayar, la tarea interpretativa, incipiente y valiosa, que realizan el Tribunal Superior Agrario, los Tribunales Unitarios Agrarios, el Registro Agrario Nacional, la Procuraduría Agraria, el Poder Judicial Federal y los Notarios Públicos, en la aplicación de la nueva legislación agraria. Lo reciente de ésta es, sin duda, una limitante y un reto para su investigación cabal.

### III. QUÉ TIPOS DE SOCIEDADES PUEDEN SER PROPIETARIAS DE TERRENOS RÚSTICOS

Todas las sociedades mercantiles por acciones, pueden ser propietarias de terrenos rústicos pero sólo en la extensión necesaria para su objeto (fracc. IV, primer párrafo, del artículo 27 de la Constitución Federal); y estas mismas sociedades mercantiles, con acciones serie "T" y las sociedades civiles con partes sociales serie "T", puedan adquirir hasta 25 veces el límite de la pequeña propiedad, sólo de terrenos agrícolas, ganaderos o forestales, siempre y cuando su objeto se limite a "...la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto" (art. 126, Fracc. II, LA) y sólo si se trata, como ya dijimos, de terrenos agrícolas, ganaderos o forestales (art. 125 LA).

Por cuestionable ampliación de la citada garantía constitucional (art. 27 Fracc. IV), la Ley Agraria dispone que también pueden ser propietarias de terrenos rústicos (hasta 25 veces la superficie de la pequeña propiedad), las sociedades civiles que representen su capital en partes sociales serie "T" (artículos 125 a 133, título sexto).

A esta duda sobre la constitucionalidad de tal ampliación y permisión a las sociedades civiles, por sí sola importante, se suma otra duda igualmente trascendente: conforme al título cuarto de la Ley Agraria (art. 108 a 114), las Sociedades de Producción Rural, que son "sociedades rurales", no son sociedades mercantiles por acciones, ni son sociedades civiles, por lo tanto, no pueden ser propietarias de tierras, según opinión de la Procuraduría Agraria, consultable a página 16 de la Revista "Figuras Jurídicas para la Producción Rural".

Alguien opina que las SPR, desde antes de la reforma de 1992, ya podían ser propietarias de tierras y que la reforma del 92 sólo amplió esa capacidad o posibilidad en favor de las sociedades mercantiles por acciones las cuales tenían vedado ese derecho.

No obstante lo sugestivo de esta opinión, la prudencia en la actuación notarial nos obliga a recomendar que sólo se constituyan sociedades mercantiles por acciones serie "T" y, en su caso sociedades civiles con partes sociales serie "T", siguiendo el texto literal de la fracción IV, primero y segundo párrafos, del art. 27 de la Constitución Federal y el Título Sexto de la Ley Agraria.

No debemos forzar el texto legal, para tratar de constituir Sociedades de Producción Rural, propietarias de tierras. Es preferi-

ble esperar que se vaya clarificando sobre la marcha este confuso panorama.

#### IV. LAS TIERRAS DE SOCIEDADES PUEDEN SER PRIVADAS O EJIDALES DE USO COMÚN

Las tierras *agrícolas, ganaderas o forestales*, que las sociedades mercantiles por acciones y las sociedades civiles pueden tener en propiedad, son: A) Tierras propiedad privada, es decir, sujetas al régimen conocido como *pequeña propiedad*; B) Tierras ejidales o comunales, *de uso común* y siempre que la asamblea general aporte el dominio de esas tierras, conforme a los artículos 75 (ejidales) y 100 (comunales) de la Ley Agraria. Así lo disponen el segundo párrafo del 125 y el antepenúltimo párrafo del artículo 75 de la Ley Agraria. C) Tierras parceladas (parcelas), ejidales o comunales, pero sólo se aportará el derecho del usufructo, a la formación de sociedades mercantiles o civiles (art. 79 LA), pero no puede aportarse la propiedad porque ésta pertenece al ejido o comunidad.

El Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria (D.O.F. 28 de diciembre de 1996) dispone:

Sección Sexta. De la Aportación de Tierras Ejidales o Comunales a una Sociedad Civil o Mercantil.

ART. 82. El núcleo de población agrario someterá a opinión de la Procuraduría los proyectos de desarrollo y escritura social conforme a lo establecido en el artículo 75, fracción II de la Ley.

ART. 83. La solicitud de opinión deberá acompañarse de los siguientes documentos:

I. Acta de asamblea que contenga el acuerdo de solicitud de la opinión correspondiente a la Procuraduría;

II. Proyecto de desarrollo y de escritura social, y

III. Acta de asamblea sobre la delimitación y destino de las tierras de uso común y plano interno del ejido, inscritos en el Registro Agrario Nacional.

ART. 84. La solicitud se tendrá por presentada cuando los documentos a que se refiere el artículo anterior, cumplan con los requerimientos necesarios para proceder a su estudio. El expediente será turnado a la Dirección General de Organización Agraria para su correspondiente análisis.

ART. 85. La Procuraduría dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud deberá evaluar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento

to racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan.

Cabe aclarar que también pueden ser propiedad de sociedades aquellas tierras (agrícolas, ganaderas o forestales) que habiendo sido ejidales o comunales, después de parceladas el ejidatario o comunero haya asumido el dominio pleno y las venda o aporte en propiedad a la sociedad; porque desde que se asume el dominio se rigen por el derecho privado (art. 82 de la Ley Agraria).

Pero las tierras ejidales o comunales, parceladas, mientras sean ejidales, no pueden aportarse en propiedad, a las sociedades civiles o mercantiles, sino hasta después de que su titular asuma el dominio pleno. Mientras sean ejidales o comunales, sólo puede aportarse el usufructo a dichas sociedades (art. 79 de la Ley Agraria), como ocurre según este artículo, con el arrendamiento, aparcería, uso, usufructo, asociación y mediería.

Antes de continuar permítanos precisar, que según la Ley Agraria: las tierras ejidales, por su destino, se dividen en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas (art. 44); acotar que el propietario de los 3 tipos de tierras es el ejido (art. 10); el ejidatario es sólo titular de los derechos de uso y disfrute o usufructo de sus parcelas (arts. 14, 79 y otros). Por eso, quien aporta a las sociedades mercantiles o civiles el dominio de las tierras, de uso común, es su legítimo propietario, que es el ejido, a través de su asamblea general (art. 75).

Igualmente una precisión: son tierras de uso común, por exclusión, todas las no parceladas y las no destinadas al asentamiento humano (art. 73).

Una importante distinción: las tierras de uso común, no deben confundirse con tierras comunales. “De uso común”, significa que pertenece a todos los miembros del núcleo, en porcentajes, y esto se refiere tanto a ejidos como a comunidades; “comunal” significa régimen de propiedad de las comunidades, que pueden tener tanto tierras parceladas como tierras de uso común.

Las comunidades se rigen por las mismas normas de los ejidos (artículo 107).

Tampoco confundir tierras de uso común, con tierras de explotación colectiva: las de uso común las define el citado art. 73 de la Ley Agraria (no parceladas ni destinadas a asentamiento humano). En cambio, la explotación colectiva las regula el art. 11 y se refiere a la forma de organizarse para trabajar y explotar la tierra.

Un ejido con tierras parceladas puede asumir la explotación colectiva, sin convertir sus tierras parceladas en tierras de uso común. Estas últimas pueden explotarse individualmente o por pequeños grupos, sin dejar de ser de uso común.

Por lo general, las tierras parceladas las explota individualmente cada ejidatario y se habla de régimen de explotación individual. Pero la Ley permite y de hecho ocurre cotidianamente que los ejidatarios se agrupen en sociedades para explotar sus tierras parceladas y en tal caso se habla de explotación colectiva.

## V. SUPERFICIE PROPIEDAD DE SOCIEDADES

La superficie de terrenos rústicos que pueden tener en propiedad las sociedades mercantiles por acciones y las sociedades civiles, depende de la actividad a que estén dedicados los terrenos.

A) Si se trata del régimen de propiedad privada y los terrenos están dedicados a la actividad agrícola, ganadera o forestal, la sociedad puede tener en propiedad hasta 25 veces la superficie de la pequeña propiedad, sin exceder por cada socio el límite de la pequeña propiedad individual (2o. párrafo de la fracción IV del artículo 27 de la Constitución Federal y artículo 126 de la Ley Agraria).

B) Si se trata de propiedad privada y los terrenos están dedicados a actividades *distintas* a las señaladas en el inciso anterior, por ejemplo, acuacultura, minería, avicultura, apicultura, etc.; en tales supuestos, entiendo que las sociedades civiles o mercantiles pueden tenerlas en propiedad, pero únicamente en la superficie necesaria para el cumplimiento de su objeto social (primer párrafo de la fracción IV del artículo 27).

¿Cuál es esa superficie necesaria para su objeto social?. Esto deberá determinarse según las circunstancias y necesidades de cada caso, pero sin exceder en total de 100 hectáreas de riego o su equivalente en otras cantidades de tierras.

Ya no es de 25 veces la superficie de la pequeña propiedad, pues con esto último se busca estimular la inversión y tecnificación del campo en esas actividades consideradas estratégicas (agricultura, ganadería y forestal), sociedades estas últimas las cuales encuadran dentro del segundo párrafo de la fracción IV del artículo 27 constitucional y título sexto de la Ley Agraria, denominado “de las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales”).

En cambio, otras actividades *distintas*, no estimadas prioritarias, no tienen ese incentivo y por ello salen de aquella protección del segundo párrafo, fracción IV y salen del título sexto de la Ley, para caer dentro del marco del *primer* párrafo de la fracción IV del art. 27 (la superficie necesaria para su objeto) y se regirán por la regla general de la pequeña propiedad individual de la *fracción XV* del 27 constitucional y del título *quinto* de la Ley Agraria: máximo 100 hectáreas de riego, o su equivalente en otra calidad de tierras.

El párrafo segundo de la fracción IV del art. 27 constitucional sólo acota y precisa: únicamente pueden tener 25 veces la pequeña propiedad las sociedades que siendo mercantiles por acciones o sociedades civiles, tengan tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales; pero no prohíbe que este tipo de sociedades tengan en propiedad, terrenos dedicados a actividades distintas, que sí pueden tener en propiedad pero se entiende que sólo en la extensión necesaria para su objeto.

C) Si se trata de tierras que *fueron ejidales* o comunales, parceladas, que dejaron de serlo por haberse asumido el dominio pleno y pasaron al régimen de propiedad privada, la superficie que puede aportarse a sociedades mercantiles o civiles, se regirá según la actividad a que estén dedicadas, conforme a lo comentado en los incisos A) y B) precedentes.

D) Si son tierras *ejidales o comunales, de uso común* (no parceladas), agrícolas, ganaderas o forestales, la asamblea aportará a la sociedad mercantil o civil el *dominio*.

Estimo que de este tipo de tierras (de uso común), la superficie máxima que se puede aportar es de hasta 25 veces la extensión de la pequeña propiedad, porque el artículo 27, fracción IV, segundo párrafo, constitucional y el 126 de la Ley Agraria al fijar en 25 veces la pequeña propiedad como límite máximo de extensión que pueden tener en propiedad estas sociedades, *no distingue que sean tierras de propiedad privada o ejidales o comunales*.

Por el contrario, el último párrafo del artículo 125 de la Ley dispone que el título sexto es aplicable a las sociedades a que se refieren los artículos 75 y 100.

Si los terrenos ejidales o comunales, están dedicados a actividades *distintas* a la agrícola, ganadera o forestal, por ejemplo, la acuacultura, minería, etc., la superficie que puede tener en propiedad la sociedad civil o mercantil, se encuadra en la regla general: no excederá de 100 hectáreas de riego o su equivalente en

tierras de otra calidad; por lo ya expuesto de que por tratarse de actividad distinta, los terrenos salen del segundo párrafo de la fracción IV, para caer en el primer párrafo de la misma fracción IV y en la fracción XV del 27 constitucional y salen del título sexto de la Ley (soc. prop. de tierras agrícolas, ganaderas o forestales) para caer en el título quinto (límite normal de la superficie pequeña propiedad: 100 has. de riego o su equivalente).

Cabe precisar: tanto los terrenos propiedad privada, como los terrenos ejidales o comunales (de uso común), que se aporten a una sociedad mercantil por acciones serie "T" o a una sociedad civil partes sociales serie "T", se rigen en cuanto a su superficie, por las mismas reglas:

25 veces la pequeña propiedad si son terrenos agrícolas, ganaderos o forestales; o una vez la superficie de la pequeña propiedad si los terrenos están dedicados a actividades distintas.

*E)* Sociedades con terrenos dedicados a actividades mixtas:

1. Una parte de los terrenos dedicados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales; 2. Otra parte de los terrenos dedicados a actividades distintas.

Conforme al art. 27 de la Constitución Federal, fracción IV, segundo párrafo, en relación con su fracción XV y título sexto de la Ley Agraria, las sociedades con tierras agrícolas, ganaderas o forestales, pueden hacer las siguientes combinaciones.

Por ejemplo, una sociedad anónima, pudiendo tener hasta 25 veces la superficie de la pequeña propiedad, es decir, 2,500 hectáreas de terreno de riego o humedad, de primera calidad, adquiere para la actividad forestal 800 hectáreas (una vez la superficie de la pequeña propiedad) y 2,400 hectáreas de riego (24 veces la pequeña propiedad). Por lo tanto, las 25 veces la pequeña propiedad serán 3,200 hectáreas.

Pero pudiera ser que se adquirieran 2,400 hectáreas de riego para fines agrícolas (24 veces la pequeña propiedad) y 150 hectáreas para cultivo de algodón (1 vez la superficie de la pequeña propiedad), con lo cual 25 veces la pequeña propiedad arrojaría una superficie total 2,550 hectáreas. Otra combinación, pudiera ser que se adquirieran 2,000 hectáreas de riego o humedad (20 veces la pequeña propiedad) y, además 5 veces la pequeña propiedad en 1,500 hectáreas para cultivo de plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, palma, vid, olivo, quina, vainilla, cacao, agave, nopal o árboles frutales.

Pero de todas las combinaciones imaginables la más interesante es conjugar en una sola sociedad parte de sus terrenos rústicos dedicados a la agricultura, ganadería o forestal y el resto a actividad distinta, como la acuacultura. Por ejemplo el terreno agrícola de riego son 2,400 hectáreas (24 veces la pequeña propiedad) y supongamos que para la acuacultura el terreno es de agostadero de mala calidad, la superficie serán 800 hectáreas (una vez la extensión de la pequeña propiedad), total 25 veces la pequeña propiedad. Si sólo tuviera terrenos acuícolas, la extensión no podrá rebasar 800 hectáreas de agostadero de mala calidad (1 vez la pequeña propiedad), por tratarse de fin distinto al agrícola, ganadero o forestal.

## VI. REQUISITOS FORMALES EN LAS SOCIEDADES PROPIETARIAS DE TIERRAS

La escritura constitutiva y estatutos de sociedades mercantiles, por acciones, propietarias de tierras agrícolas, ganadera y forestales, deberán cubrir además de los requisitos previstos por el artículo 6º y relativos de la Ley General de Sociedades Mercantiles, los especiales siguientes que exigen el 27, fracción IV, segundo párrafo, constitucional y la Ley Agraria especialmente en su artículo 126 cuyo texto debe transcribirse en la escritura constitutiva por disposición del artículo 128.

Esas reglas especiales de las sociedades propietarias de tierras, que las distinguen de las demás sociedades mercantiles o civiles, las fija el invocado artículo 126 de la Ley Agraria, que comento a continuación.

1. *El número de socios será*, por lo menos de “tantos individuos como veces rebasen las tierras de la sociedad los límites de la pequeña propiedad individual”, tomando en cuenta la participación de cada individuo directamente o a través de otra sociedad (fracción I).

Por ejemplo, el principio general es que las sociedades anónimas tengan mínimo 2 socios. Una sociedad con 2 socios sólo puede tener hasta 200 hectáreas agrícolas de riego o humedad de primera calidad. Pero puede tener hasta 25 socios para ser propietaria hasta de 25 veces la pequeña propiedad.

Nótese que en las sociedades propietarias de tierras, el socio puede ser una persona física o una sociedad en la que participe la misma persona física. Por eso el cómputo de la superficie es que

las 2 sociedades juntas no rebasen la pequeña propiedad, ni los individuos socios en ambas rebasen ese límite.

2. *Su objeto social*, “deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y los demás accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto” (art. 126, fracción II).

La incipiente doctrina agraria habla de la “especialidad” del objeto.

Luego, no podemos manejar la amplísima relación de objetivos de la sociedad, que normalmente manejamos, sino que tendremos que redactar de manera muy clara y específica el giro o actividad *principal*.

En cuanto a sus fines “accesorios”, entendemos que se requiere que estén directamente relacionados, con el objeto principal: por ejemplo, el almacenaje de dichos productos, la creación de agroindustrias, la adquisición de bienes muebles e inmuebles y derechos, la importación y exportación de insumos, maquinaria y celebrar los demás actos complementarios relacionados con el objeto principal.

Nótese cómo el objeto social de este tipo de sociedades es especial o específico, a diferencia del objeto de la propia Sociedad Anónima que tenga otros fines, en cuyo caso su objeto puede ser general, variado y libremente definido por sus socios.

3. *Capital social*. “Deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificados 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” (fracción III del art. 126 de la Ley Agraria).

En otros términos dicho: el capital social puede ser en efectivo o en especie. La aportación en efectivo, podrá hacerse con el fin tradicional de adquirir acciones serie “A” o serie “B”, es decir acciones ordinarias o comunes, que representen una porción de la parte fija o de la parte variable del capital social.

Pero puede ser que, además, se aporte efectivo para adquirir tierras, en cuyo caso habrá que expresar en la escritura que tal aportación se hace con ese fin y en tal supuesto expedirle al socio aportante acciones serie “T” en proporción al valor de los terrenos rústicos que habrán de adquirirse.

Finalmente, puede ser que la aportación se haga en especie, aportando tierras rústicas, aportación que debe ser en propiedad,

es un acto traslativo de dominio en favor de la sociedad, al modo tradicional como lo prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles; debiendo valuarse las tierras aportadas por ese socio y expedirle las acciones serie "T" en proporción al valor de las tierras aportadas.

Por ejemplo, un socio aporta 100 hectáreas de terreno agrícola, de riego o humedad de primera calidad, las que en Sinaloa tienen un valor promedio de \$50,000.00 pesos por hectárea, por lo tanto una vez valuadas se establece que su valor total son \$5'000,000.00. Si las acciones son de \$1,000.00 cada una, se expedirán a ese socio 5,000 acciones serie "T".

Pero el ejemplo planteado ya no resulta tan claro si lo que se aportó fue efectivo, destinado para la adquisición de tierras agrícolas, pues la acción serie "T" será equivalente al capital aportado para la adquisición *al momento en que se realizará la adquisición* con ese dinero, de la tierra para cuya compra se aportó. Muy probablemente pudieran resultar diferencias de valores que generarán problemas a la sociedad, al socio o al Notario. Por ejemplo, se aportó \$5'000,000.00, para la compra de 100 hectáreas, que todavía no sabemos cuáles son, ni sabemos si el precio será de \$50,000.00 por hectárea.

Si la sociedad expide 5,000 acciones, de \$1,000.00 cada una, antes de comprar la tierra, y resulta que el precio en que luego se compren sea de \$60,000.00 por hectárea, sólo alcanzará para comprar 83-33-33.33 hectáreas (y no 100).

A la inversa, si resulta que la sociedad logra comprar a \$20,000.00 por hectárea, el socio aportante estaría adquiriendo (250) hectáreas, lo cual rebasaría el límite de la pequeña propiedad; cuyo excedente de 150 hectáreas deberá enajenar el socio conforme al artículo 133. Otra solución sería que la sociedad sólo adquiriera las 100 hectáreas, que a \$20,000.00 por hectárea sería \$2'000,000.00 y que se reintegrara al socio los \$3'000,000.00 de diferencia, reduciendo el capital social.

## VII. ACCIONES SERIE "T" Y PARTES SOCIALES SERIE "T"

Sólo pueden expedirlas las sociedades mercantiles por acciones y las sociedades civiles que tengan representado su capital en partes sociales, que tengan en propiedad terrenos rústicos dedicados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales, ya sean terrenos pequeña propiedad o terrenos de uso común ejidales o comunales.

Cualquier otra sociedad mercantil por acciones o sociedad civil, no puede expedir acciones serie “T”, si sus terrenos están dedicados a actividades *distintas* de las mencionadas.

Por ejemplo, acuacultura, minería, avicultura, apicultura, etcétera, porque la propiedad de este tipo de tierras cae en el primer párrafo de la fracción IV del artículo 27 (tendrán la superficie necesaria para su objeto), obviamente sin exceder del límite de la pequeña propiedad *individual* de 100 hectáreas de riego o humedad de primera calidad o su equivalente en otros tipos de tierras (fracción XV del art. 27 y título quinto de la Ley Agraria).

No compartimos la opinión de quienes piensan que puede ser ilimitada esta superficie tratándose de fines distintos, pues ello sería contrario a la prohibición del latifundio que consigna el art. 27, fracción XV que para impedir aquéllos fijó un límite superficial a la pequeña propiedad individual y las sociedades propietarias de tierras.

Las sociedades mercantiles o civiles a las que se pueden aportar las parcelas ejidales (art. 79 LA) o no pueden expedir acciones serie “T” o partes sociales serie “T” porque no se aporta la propiedad de las tierras (parcelas), sino sólo su usufructo (art. 79).

2. Oportunidad para expedir acciones serie “T” y partes sociales.

En mi opinión las acciones serie “T” no pueden emitirse ni suscribirse sino hasta que se adquiriera la tierra agrícola, ganadera o forestal, que representan ese tipo de acciones; las acciones serie “T” no pueden estar representadas en dinero, o más exactamente, si bien es posible aportar el dinero con el que habrán de adquirir tierras, este numerario puede representarse en acciones serie “T”.

Lo único que puede representarse en acciones serie “T” son las tierras, no el dinero, por más que esta serie de acciones tenga un valor traducible en dinero.

Mientras no se tenga la tierra, el dinero debe estar en bancos o quizá representado en acciones ordinarios serie “A” o serie “B”, canjeables por acciones serie “T” que se expidan y suscriban al momento en que se adquiriera la tierra.

## VIII. FRACCIONAMIENTO DE EXCEDENTES

El art. 27, fracción IV, segundo y tercer párrafos, dispone: “La Ley Reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras

propiedad de la sociedad no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda propiedad accionaria individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la Ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.

La propia Ley establecerá los medios de registro y control necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto por esta fracción”.

Por su parte, la Ley Agraria, en su art. 132 regula los *excedentes de tierra de la sociedad* y previene que: “cuando una sociedad rebasa los límites a la extensión de tierra permitidos por esta Ley, la Secretaría de la Reforma Agraria, previa audiencia, ordenará a la sociedad que en el plazo de un año fraccione, en su caso y enajene los excedentes o regularice su situación. Si transcurrido el plazo la sociedad no lo hubiere hecho, la dependencia seleccionará las tierras que deban ser enajenadas y notificará a la autoridad estatal correspondiente para que aplique el procedimiento a que se refiere el art. 124”.

En cambio, el art. 133 (LA) regula los *excedentes de acciones o partes sociales serie “T”*, para evitar que una sociedad emita más acciones que las equivalentes a 25 veces la pequeña propiedad y para también evitar que un socio (sea persona física o sociedad) sea titular de acciones que excedan las que equivalgan a la pequeña propiedad; cuyo precepto ordena que tales acciones o partes sociales excedentes deberán ser enajenadas por su propietario o se ordenará su enajenación en los términos que para la enajenación de tierra prescribe el art. 132.

Agrega el 133 que serán nulos los actos o contratos por los que se pretenda simular la tenencia de acciones serie “T”.

Entre las muchas cosas pendientes de regularse en materia legal, para complementar nuestra Legislación Agraria, está precisamente la expedición de las Leyes Estatales para el fraccionamiento y enajenación de los excedentes de la pequeña propiedad, conforme a la fracción XVII del art. 27 constitucional.

Sobre este tema, a la fecha sólo se han expedido, además de la Ley Agraria, el “Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural”, publicado en el *Diario Oficial* de la Federación el 4 de enero de 1996.

Dicho Reglamento, en su art. 11 reitera las provisiones de la fracción IV del art. 27 constitucional y las del título sexto de la Ley Agraria, de que las sociedades civiles o mercantiles no podrán tener en propiedad más de 25 veces la pequeña propiedad confor-

me a la fracción XV del propio 27 y conforme al título quinto de dicha Ley Agraria.

También este Reglamento clarifica, en su invocado art. 11, primer párrafo y en sus fracciones III y IV, que los socios de este tipo de sociedades podrán ser personas físicas o morales.

Luego en su art. 12 encomienda a la Secretaría de la Reforma Agraria, a la Procuraduría Agraria y al Registro Agrario, la facultad de vigilar que no se rebasen los límites establecidos a la propiedad rural en los términos de los arts. 47, 117 a 120, 126, 129 y 130 de la Ley Agraria.

El art. 14 previene que el Registro Agrario Nacional negará la inscripción de una sociedad propietaria de tierras cuando no reúna los requisitos establecidos en el art. 11.

El capítulo II, título primero, de dicho Reglamento, regula las denuncias de excedentes y en el mismo título, el capítulo IV (arts. 43 a 52) regula el procedimiento y requisitos del expediente de denuncia, hasta culminar con la resolución de la Secretaría de la Reforma Agraria previniendo a la sociedad o al socio para que enajene los excedentes y para que, si no lo hace, dicha Secretaría finalmente solicite al Gobierno del Estado aplique el procedimiento de enajenación previsto por el 124 de la Ley Agraria.

Este Reglamento, que es Decreto Presidencial, pudiera ser inconstitucional, porque la fracción XVII del art. 27 no faculta al Ejecutivo Federal para reglamentar el fraccionamiento y enajenación de excedentes, sino que tal atribución se la encomienda al Congreso de la Unión y a las Legislaturas Locales.

Además, de que ello deberá regularse mediante Leyes y no conforme a Reglamentos administrativos.

Es curioso el mecanismo para el control y la vigilancia de la superficie máxima de la pequeña propiedad:

1. Si se trata de propiedad de sociedades, su control es nacional, a través de Registro Agrario Nacional, de manera que conforme al 27, fracción IV, Constitucional, y 132, 133 y sobre todo el 131 de la Ley Agraria, es francamente difícil, por no decir que imposible, que se exceda de la pequeña propiedad.

Es decir, una misma sociedad no puede tener, en dos o más estados diferentes del país, propiedades de tierras agrícolas, ganaderas o forestales que en su conjunto rebasen 25 veces la pequeña propiedad y tampoco un mismo individuo puede tener en todo el país acciones serie "T" que rebasen, individualmente el equivalente a una vez la extensión de la pequeña propiedad.

2. En cambio, la pequeña propiedad individual, que no esté aportada a sociedades, no está sujeta a inscribirse en el Registro Agrario Nacional, sólo se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio del Estado de que se trate, lo que dificultará el control y vigilancia ante la falta de un Registro Nacional.

Este riesgo no disminuye ni aún con la citada prevención de que el excedente de la propiedad individual será fraccionada y enajenada en su caso conforme a las Leyes de cada Estado.

## IX. REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Conforme al 131 de la Ley Agraria, el Registro Agrario Nacional llevará una sección especial en la que se inscribirán las sociedades mercantiles y civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, los datos de esos terrenos, los individuos tenedores de acciones serie "T" y los demás documentos e información necesaria para vigilar lo dispuesto en el título sexto de la propia Ley y el Reglamento de ésta.

El 148, en su segunda parte, reitera que el Registro tendrá una sección especial para las inscripciones correspondientes a la propiedad de sociedades y el artículo 152, fracción VI, señala que deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional los documentos relativos a las sociedades mercantiles, en los términos del título sexto de la Ley Agraria.

El 155 dispone que el Registro Agrario Nacional deberá llevar clasificaciones alfabéticas de individuos tenedores de acciones serie "T" y denominaciones de sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales y llevar clasificaciones geográficas de la ubicación de predios de sociedades.

Reiteramos que el Registro Agrario Nacional no inscribe la pequeña propiedad individual, sino sólo sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

Los efectos de inscribir las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales en el Registro Agrario Nacional, son meramente declarativos, pues conforme al art. 150, párrafo segundo, cuando los actos que debiendo inscribirse no se inscriban, sólo surtirán efectos entre los otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes sí podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables.

Esto es muy importante destacarlo, porque, en cambio, tratándose de Uniones de Ejidos y de Asociaciones Rurales de Interés Colectivo, conforme a los arts. 108 y 110 de la Ley Agraria, su inscripción en Registro Agrario Nacional, tiene efectos constitutivos, es decir, hasta que quedan registradas adquieren personalidad jurídica.

#### X. TRÁMITES PARA INSCRIBIR SOCIEDADES PROPIETARIAS DE TIERRAS EN EL R.A.N.

El registro sólo lo realizan en oficinas centrales del Registro Agrario Nacional, en la Ciudad de México, Distrito Federal; no se hace en las delegaciones estatales.

Además de la solicitud y pago de derechos, deberá presentarse: Acta Constitutiva y Estatutos de la sociedad, en escritura pública en la que se desglosen los tenedores de acciones serie "T"; y acompañar la escritura pública de compraventa del o los predios.

#### XI. OBLIGACIONES DEL NOTARIO

Además de las obligaciones que al Notario le imponen la Ley General de Sociedades Mercantiles y las demás Leyes de carácter mercantil que regulan sociedades, por su parte la Ley Agraria le impone, adicionalmente, las siguientes:

En el art. 128, la obligación de transcribir el art. 126 en los Estatutos de las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales.

En el 156 impone a los notarios la obligación de dar aviso al Registro Agrario Nacional de toda *adquisición* de tierras por sociedades mercantiles o civiles y de toda *traslación de dominio* de terrenos rústicos de sociedades mercantiles o civiles.

#### XII. LOS EXTRANJEROS

##### A) *Comentarios previos*

La Ley de Inversión Extranjera, como es sabido, se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación del 27 de diciembre de 1993 y se reformó por Decreto publicado en el citado *Diario Oficial* del 24 de diciembre de 1996.

El Reglamento de la Ley de Inversión Extranjera y del Registro Nacional de Inversiones Extranjeras, se publicó en el *Diario Oficial* de la Federación del 8 de septiembre de 1998.

Entiendo que el tratamiento integral del tema de la inversión extranjera, rebasaría los fines de este trabajo, y los de este informe, por su amplitud y complejidad, que lo convierte en un tópico especializado, máxime lo reciente de la reforma mencionada Ley de Inversión Extranjera y su Reglamento.

Por ello, sobre el particular, sólo haremos los siguientes comentarios:

#### B) *Regulación en la Ley Agraria*

Respecto a sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, el art. 130 de la Ley Agraria, dispone que: “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”.

Luis Téllez, en su obra *Nueva Legislación de Tierras, Bosques y Aguas*, de la Sección de Obras de Política y Derecho, del Fondo de la Cultura Económica, México, primera edición, 1993, página 72, nos informa:

LÍMITES A LA INVERSIÓN EXTRANJERA. El artículo 130 de la Ley Agraria ... es la única disposición en la Ley Agraria que tiene que ver con inversión extranjera, lo que significa que, habiendo cumplido con los demás ordenamientos en la materia, desde el punto de vista agrario, el extranjero tiene el mismo tratamiento que el nacional, excepto en el caso de que sea tenedor de acciones de serie “T”.

Por tanto se podrá, si se obtienen en su caso las autorizaciones correspondientes de la Comisión Nacional de Inversiones Extranjeras, tener 100% de las acciones de serie ordinaria y hasta 49% de las acciones de serie “T” suscritas por extranjeros.

Hasta aquí la cita de Luis Téllez, uno de los artífices de la reciente Reforma Agraria Mexicana y, sin duda, uno de los más profundos conocedores del nuevo esquema jurídico y económico del campo mexicano.

### C) *Regulación en la Ley de Inversión Extranjera*

La Ley de Inversión Extranjera, a raíz de su mencionada reforma, en su art. 7, fracción III, inciso *r*), previene que: "...En las actividades que se mencionan a continuación la inversión extranjera podrá participar en los porcentajes siguientes ...III. Hasta el 49% en... *r*) acciones serie "T" de sociedades que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales".

Un breve paréntesis para observar que esta reforma a la Ley de Inversión Extranjera, vino a superar la contradicción legal entre el porcentaje que desde su expedición permitía la Ley Agraria (49%) y el que en su texto inicial permitía la Ley de Inversión Extranjera (30%).

Por otra parte, la citada Ley de Inversión Extranjera, en el invocado artículo 7º, fracción III, inciso *s*), permite que la inversión extranjera participe hasta en el mismo 49% en: "pesca en agua dulce, costera y en la zona económica exclusiva, sin incluir acuacultura".

Esta exclusión ("sin incluir acuacultura"), razonablemente debe interpretarse en el sentido de que en tal actividad el extranjero puede participar con inversión superior al 49%.

Finalmente, el multicitado artículo 7o. de la Ley de Inversión Extranjera, en la diversa fracción I, solamente permite al capital extranjero participar "Hasta el 10% en: sociedades cooperativas de producción".

Precisemos que la pesca en agua dulce normalmente se practica en presas, lagos, arroyos y ríos. La pesca en la zona económica, sin duda, se refiere a alta mar, es decir, la que se practica dentro de las 200 millas que constituyen el mar patrimonial, y quizá por exclusión debe entenderse por pesca "costera" la de esteros y bahías, también conocidas como aguas interiores o protegidas, pues dicho precepto excluye a la acuacultura que se practica en tierra firme.

### D) *Regulación en el art. 27, fracc. I*

Por regla general, sólo los mexicanos o las sociedades mexicanas pueden adquirir el dominio de tierras, aguas y sus accesiones y obtener concesiones para explotar minas o aguas (primera parte del primer párrafo de la fracción I).

Por excepción, los extranjeros (personas físicas o sociedades), pueden adquirir la propiedad o concesión de tales bienes, previo el convenio conocido como cláusula calvo (segunda parte del primer párrafo de la fracción I).

Finalmente, en franja restringida, “por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio *directo* sobre las tierras y aguas” (tercera parte del primer párrafo de la fracción I).

Conforme a dicho precepto constitucional, entendemos que, dentro de la franja restringida, la Ley de Inversión Extranjera, consigna dos supuestos:

1. El inversionista extranjero (persona física o moral), puede adquirir inmuebles en zona restringida, pero no directamente, sino sólo a través de fideicomiso, en el cual dicho extranjero sea fideicomisario (arts. 11 a 14 y transitorio décimo). Dichos fideicomisos no deben ser traslativos de dominio, sólo tendrán por objeto permitir la utilización y el aprovechamiento de los inmuebles fideicomitidos.

2. O bien, participar como inversionista en sociedades mexicanas, sin cláusula de exclusión de extranjeros, propietarias de inmuebles, en zona restringida, no residenciales, mediante aviso a la Secretaría de Relaciones Exteriores (art. 11, fracción I y 10, fracción II).

E) Si las tierras que se adquieran, por sociedades mercantiles con acciones serie “T” o por sociedades civiles con partes sociales serie “T” *mexicanas*, con inversión extranjera, están dedicadas a actividades *distintas* de la agrícola, ganadera o forestal, se entiende que el capital extranjero puede a través de sociedades participar hasta en un 100%, en la compra de tierras, conforme al artículo 4 de la Ley de Inversión Extranjera; siempre que dicha actividad no esté reservada al Estado, ni a los mexicanos, ni sujeta a los porcentajes que señala el art. 7º de dicha Ley.

Por ejemplo, la acuacultura, según ya vimos, no está sujeta al 49% conforme al inciso s) de la fracción III de dicho artículo 7º; siempre que no se ejerza a través de una Sociedad Cooperativa de Producción, porque ésta está sujeta al 10% según la fracción I de tal precepto.

Vale acotar que si no se trata de sociedades mercantiles o civiles serie “T” propietarios de tierras, sino de SPR, que no pueden ser propietarias de tierras, las sociedades extranjeras o las mexicanas con cláusula de admisión de extranjeros, sí pueden invertir hasta el 100% en agricultura, ganadería y en cualquier actividad en el campo.

En la práctica, se están presentando casos en los que una sociedad extranjera pretende adquirir 100 hectáreas de riego, fuera de franja restringida, de las cuales 90 hectáreas pretende destinarlas a fines agrícolas y 10 hectáreas para fines avícolas. Conforme a los preceptos invocados de la Ley Agraria y de la Ley de Inversión Extranjera, en el área agrícola sólo podría adquirir el mencionado 49%, mientras que en lo avícola quizá pudiera participar con el 100%. Esto hace que el extranjero prefiera no invertir, pues invariablemente desea que su inversión sea al 100%, y difícilmente acepta asociarse para aportar el 49%, con lo que sería socio minoritario.

### XIII. SOCIEDADES DE PRODUCCIÓN RURAL

La fracción VII del art. 27 constitucional reconoce personalidad jurídica a los núcleos de población ejidales y comunales y protege su propiedad sobre la tierra (primer párrafo) y dispone que la Ley establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros (cuarto párrafo).

La Ley Agraria dedica el título cuarto a las “Sociedades Rurales” (arts. 108 a 114); incluyendo como tales: las Uniones de Ejidos —LIE— (arts. 108 y 109), las Asociaciones Rurales de Interés Colectivo —“ARIC”— (art. 110), las Sociedades de Producción Rural —“SPR”— (arts. 111 y 112) y la Sociedad de Sociedades de Producción Rural —“SSPR”— (art. 113).

Reiteramos que las Sociedades de Producción Rural y en general las “Sociedades Rurales”, no son sociedades mercantiles por acciones ni sociedades civiles y al estar reguladas en el título cuarto, no pueden ser sociedades propietarias de tierras, ni pueden expedir acciones serie “T”, pues este derecho es un incentivo (estímulo) que está reservado a las sociedades civiles y mercantiles reguladas en el título sexto.

Las reglas básicas de las Sociedades de Producción Rural, están consignadas en el artículo 111, que remite a los arts. 108 y 109, y por el art. 112; las cuales son las siguientes:

1. *Los socios* deben ser productores rurales; no pudiendo serlo quienes se dediquen a actividades diferentes y cuyo carácter los socios deberán por lo menos manifestarlo bajo protesta en la escritura constitutiva o en su caso acreditarlo. Tales socios (produc-

tores rurales) deberán ser personas físicas. Deben ser por lo menos dos socios.

2. *La razón social* se formará libremente, siendo la que autorice la Secretaría de Relaciones Exteriores en el permiso. Después de la razón social, se agregarán las palabras “Sociedad de Producción Rural” o su abreviatura “SPR” y el *régimen de responsabilidad* “Ilimitada, limitada o suplementada”.

A veces se han negado créditos a las SPR porque se ha usado invertido el orden, diciendo “Sociedad de Producción Rural de Responsabilidad Ilimitada Petatlán”. En cuanto al régimen de responsabilidad, recuérdese que la Secretaría de Relaciones Exteriores sólo autoriza la razón social, por lo que si se autorizó como de RI pueden los socios cambiarla a RL o a RS sin necesidad de nuevo permiso.

En la práctica, las más usuales son las de RI, por recomendación o condicionamiento de la Banca, pues en ellas cada socio responde de todas las obligaciones sociales de manera solidaria.

En cambio, son menos usuales o convenientes para la Banca, las de RL, porque en éstas los socios responden sólo hasta por el monto de sus aportaciones al capital social y menos usuales aún resultan las de Responsabilidad Suplementada, que son aquellas en que los socios responden por su aportación al capital social y responden además de las obligaciones sociales subsidiariamente hasta por la cantidad determinada en el pacto social y que será su suplemento, el cual en ningún caso será menor de dos tantos de su mencionada aportación.

3. *Constitución y administración.* Especial dificultad práctica presenta al Notario cumplir cabalmente con el último párrafo del art. 111 de la Ley Agraria, que dispone:

La constitución y administración de la sociedad se sujetará en lo conducente a lo establecido en los arts. 108 y 109 de esta Ley...

Pues conforme al primer párrafo del 111, las SPR pueden formarlas dos socios, lo que dificulta y a veces impide integrar los órganos de administración a como lo exige el 109, tercer a quinto párrafos, que previene (para las Uniones de Ejidos), que la dirección esté a cargo de:

Un Consejo de Administración, formado por Presidente, Secretario, Tesorero y Vocales, propietarios y suplentes (10 integrantes) y la vigilancia a cargo de un Consejo de Vigilancia integrado por

Presidente, Secretario y Vocal, propietarios y suplentes (6 integrantes). Es decir, ambos consejos tendrán por lo menos 16 directivos.

Obviamente esto no es posible en las SPR que tengan 2 socios o un número inferior a 16 socios integrantes. Por lo que se recomienda encomendar la dirección de la sociedad a un Administrador Único y a un Comisionado de Vigilancia (o Comisario), o si el número de sus socios lo permite, encargarlo a un Consejo de Administración y a un Consejo de Vigilancia, constituídos ambos consejos con el número de socios que sea posible.

En cuanto a la constitución de la SPR, se exige la formalidad de que se constituya ante Fedatario Público (art. 108, cuarto párrafo). Obviamente, la expresión “ante” significa en escritura pública, pues la Ley Agraria no permite constituir las en documento privado con la simple ratificación de contenido y firma ante Notario y, por lo menos, en caso de estar constituida en documento privado, el acta respectiva se recomienda protocolizarla, en vez de ratificar contenido y firma.

Consideramos aplicable al efecto el art. 5º de la Ley General de Sociedades Mercantiles, que dispone que las sociedades mercantiles se constituirán ante Notario, y alude a escritura pública; mismo precepto que es aplicable supletoriamente a las SPR, conforme al art. 2º de la Ley Agraria, para llenar la laguna que deja el art. 108 de la Ley Agraria que sólo dispone que será “ante” fedatario pero no menciona expresamente la escritura pública.

Igualmente aplicables a las SPR los requisitos que para las uniones de ejidos deben contener los estatutos, según el art. 109.

Por otra parte, Procuraduría Agraria y Registro Agrario sostienen que para constituir las SPR en terrenos ejidales: A) Si se trata de terrenos parcelados, es decir, con certificado parcelario, no se requiere anuencia de la asamblea general del ejido, conforme al art. 79 de la Ley Agraria; B) En cambio, si se trata de derechos agrarios, es decir de tierras no “certificadas”, delimitadas (parceladas) y asignadas por el programa oficial “PROCEDE”, se exige la autorización o anuencia del ejido, para constituir dichas sociedades.

Por cierto, conviene anexar copia de tales certificados parcelarios, al acta constitutiva.

4. *Inscripción.* En cuanto a la inscripción de las SPR, el art. 111, último párrafo, segunda parte, dispone que: “El acta constitutiva se inscribirá en el Registro Público de Crédito Rural o en el Público de Comercio”; mientras que el 108 dice que el acta constitutiva de las Uniones de Ejidos deberá “inscribirse en el Registro Agra-

rio Nacional, a partir de lo cual la Unión tendrá personalidad jurídica”.

El análisis de ambos preceptos permite concluir que lo relativo al registro de las SPR está resuelto expresamente por el 111, por lo que bastará que se inscriban en el Registro Público de Comercio (o en el Registro Público de Crédito Rural, que aún no se crea).

Pero no es obligatorio inscribirlas en Registro Agrario Nacional, pues no resulta conducente aplicar tal disposición del 108, cuando en forma expresa y específica para las SPR, el art. que las regula (111), resuelve el problema registral.

Los arts. 148, última parte, 152, fracción VI, 155, fracciones I y II, así como el 156, sólo facultan al Registro Agrario Nacional a inscribir propiedades de sociedades, es decir, documentos como actas constitutivas, escrituras de propiedad, nombres de tenedores de acciones serie “T” y, en general, llevar el registro únicamente relacionado con sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales; y las SPR no encuadran en ninguna de esas hipótesis.

Sin embargo, el criterio de Registro Agrario Nacional y de algunos bancos, es que la escritura constitutiva de las SPR debe inscribirse en Registro Público de Comercio, y en Registro Agrario Nacional conforme al art. 152 fracc. VIII LA, que dispone que se inscribirán en RAN “los demás actos y documentos que dispongan esta Ley, sus reglamentos u otras Leyes”, y es el caso que 7 años después de expedida la Ley Agraria se expidió el Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional (DOF 9/IV/97) el cual en su art. 25, fracc. II, inciso q), permite al RAN inscribir las SPR.

Por lo demás, curiosamente las sociedades que más han proliferado, son la SPR, y no las sociedades propietarias de tierras. Es evidente, por otra parte, que al inversionista mexicano no le interesa asociarse con ejidatarios o comuneros, sino comprar tierras para sí y, según nuestra percepción, igualmente el inversionista extranjero, no desea asociarse sino principalmente comprar o invertir por y para sí mismo.

#### XIV. TRANSFORMACIÓN DE SOCIEDADES RURALES

##### a) *Transformación de S.P.R. en Sociedad Mercantil*

En mi opinión, la S.P.R. no puede transformarse en sociedades mercantiles o civil propietarias de tierras, porque la figura de

la transformación es exclusiva de la sociedad mercantil y la S.P.R. no es sociedad mercantil (art. 1º L.G.S.M.)

Además, la transformación no está prevista en la Ley Agraria y no puede traspasarse al ámbito del Derecho Agrario esa figura, ni aún con base en la aplicación supletoria del Derecho Mercantil que permite el art. 2º, primer párrafo de la Ley Agraria; pues resulta de explorado derecho que sólo cabe la supletoriedad cuando está prevista una institución jurídica, pero regulada de manera defectuosa o incompleta y, a través de la supletoriedad, se puede colmar esa laguna.

b) *Transformación de S.P.R. en sociedad civil propietaria de tierras*

Al no establecer la Ley Agraria la figura de la transformación, la S.P.R. tampoco puede transformarse en sociedad civil propietaria de tierras.

c) *Transformación de Sociedad Civil a Mercantil*

Es cierto que la sociedad civil puede transformarse en *mercantil* y que en tal caso se registrará por el Código de Comercio (art. 2695 C.C.F.), pero tal precepto no autoriza a transformar la sociedad civil en S.P.R., pues ésta no es mercantil, ni menos faculta a transformar la S.P.R. en sociedad civil propietaria de tierras, pues la S.P.R. se rige por la Ley Agraria y ésta no contempla la figura de la transformación.

d) *Transformación de sociedad mercantil o civil a S.P.R.*

Aquí el fenómeno es diverso. La sociedad mercantil o civil que ya es propietaria de tierras y acciones serie "T", no puede transformarse en S.P.R., porque esta última no puede ser propietaria de tierras.

Se ha presentado el caso en que por error una S.P.R. adquirió tierras y expidió acciones serie "T", al captarse el error se transformó a sociedad mercantil, lo cual es evidentemente ilegal y seguramente en el marco legal no procede inscribirla en el Registro Agrario Nacional, cuya inscripción de hacerse sería ilegal.

e) *Disolución, liquidación y crear una nueva sociedad*

No siendo posible la transformación de una S.P.R. en Sociedad Mercantil o Civil propietaria de tierras, lo procedente será disolver

y liquidar la primera y constituir alguna de estas dos últimas; mas no transformar aquélla.

Igualmente, si los socios ya no desean continuar agrupados en una sociedad mercantil o civil propietaria de tierras deberán disolverla y liquidarla y crear una S.P.R.; mas no transformar aquélla a la forma de ésta.