

Tópicos sobre la Ley de Fomento Agropecuario

Lic. CLEMENTE CARBAJO ARELLANO

La aparición de la Ley de Fomento Agropecuario, en vigor desde los primeros meses de 1981, y la posterior aparición de su Reglamento en 23 de noviembre del mismo 1981, obedeció a la imperiosa necesidad de convertir a la Nación mexicana en autosuficiente e independiente en su producción alimentaria, proponiéndose la reagrupación del minifundio considerado tan nefasto o más que el propio latifundio.

Por las disposiciones que contiene, la Ley de Fomento Agropecuario, su Reglamento y las autoridades que intervienen en su aplicación, esta ley se ha considerado por la generalidad y desde su creación, dentro de la legislación agraria.

Los dispositivos de esta codificación cuando se refiere a la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, sólo mencionan "La Secretaría", y cuando lo hacen a la Ley de Fomento Agropecuario sólo dicen "La Ley" o bien "Su Reglamento".

La ley reconoce las distintas clases de propiedad y tenencia de la tierra, tanto la ejidal como la comunal y la pequeña propiedad, y su fundamento se encuentra enclavado dentro del artículo 27 constitucional, pues esta disposición contempla la necesidad de impulsar el fomento de la agricultura.

Al comentar la presente ley, tengo como intención, poner de manifiesto la serie de problemas y gama de dificultades con la que los notarios tropezamos y estamos obligados a zanjar a lo largo y a lo ancho de nuestro territorio nacional, toda vez que los criterios de la Secretaría emitidos a través de sus distintas delegaciones en las diferentes entidades federativas, no son coincidentes entre sí.

La ley contiene disposiciones consideradas por ella misma como de *orden público* y de *interés social*, y en tal virtud les otorga prioridad frente a disposiciones de derecho privado ya que, de manera automática, la ley se convierte en una rama del derecho público. El novedoso concepto de propiedad con función social, ha derivado de la obligación del Estado de conservar, regular y acrecentar acaso los recursos naturales, evitando la concentración en unas cuantas manos de exageradas superficies de terrenos de cultivo; pero, así como es perjudicial el latifundio, se ha experimentado que también lo es el *minifundio*, por no permitir en virtud de escasez super-

ficial desarrollo adecuado de los cultivos. Por lo hasta aquí expuesto, igualmente ha dicho, la ley no es sino una *modalidad* impuesta por el Estado a la propiedad privada rural, en beneficio del interés público.

La aplicación de la ley y del Reglamento de ésta, se encuentra encomendada a la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, en coordinación con la Secretaría de la Reforma Agraria y demás dependencias del Ejecutivo Federal según sus atribuciones, porque así expresamente lo determina la propia ley, sólo que, como ya viene siendo una insana costumbre generalizada en las distintas ramas del Derecho, en el Reglamento se abarca más de lo que la ley establece y de esta forma encontramos que también las autoridades estatales y los Ayuntamientos serán auxiliares de la Secretaría.

Ahora bien, la Secretaría, como principal autoridad encargada de aplicar la ley, tiene señaladas expresamente sus facultades que se le han conferido para su cometido, y si se examina detenidamente la ley, veremos que en ningún lugar de ésta hallaremos atribución alguna para que la Secretaría "autorice" o "extienda permisos" relacionados con operaciones traslativas de dominio en que va a intervenir fedatarios y, por lo mismo, es ilógica la costumbre que se viene observando repetitivamente por parte de los notarios públicos de acudir ante la Secretaría a pedirle permiso o autorización a ésta para efectuar determinada operación escrituraria, y como corolario, es indebida la posición de la Secretaría de expedir o negar tales permisos o autorizaciones, pues no está facultada para ello; recordemos que las autoridades sólo pueden hacer lo que la ley expresamente les señala u ordena.

Esta frecuente práctica obedece seguramente a una mala interpretación de la letra del artículo 124 del Reglamento, al referirse que en caso de duda los notarios y autoridades deberán "CONSULTAR" la situación a la Secretaría, pero se ha visto que tales "Consultas", equivocadamente se han trastocado en verdaderas solicitudes de permisos y autorizaciones, porque así es como se han redactado por los notarios.

Cuidemos al máximo nuestra independencia profesional, y no caigamos en la situación de redactar confusamente nuestras consultas convirtiéndolas en algo distinto al tratar de disipar una verdadera duda, ya que actualmente estamos viviendo la desagradable experiencia de sufrir a los burócratas de la Secretaría que han adoptado la ilegal costumbre de expresar que ellos no han concedido permiso o autorización para que se realice alguna escrituración, causándonos el consiguiente perjuicio en detrimento de nuestra actividad y de los intereses de las personas que ante nosotros contratan.

La Secretaría realmente debe de expedir simple y llanamente una certificación que debemos pedirles explícitamente sobre casos muy concretos, por ejemplo, que nos certifiquen que tal terreno no se encuentra afecto a la explotación agrícola, o que el terreno en cuestión es una granja o un huerto familiar, supuestos básicos a los que sí hace mención categórica la ley; si procedemos adecuadamente elevando nuestras consultas la Secretaría necesariamente debe contestarnos en los términos en que le hayamos planteado nuestra duda o solicitud, pero si inducimos a que se nos conteste en términos de concesión de permisos o autorizaciones, por nuestra propia culpa nos estamos colocando en situaciones indebidas, y con el tiempo no tendremos otro camino que el estar supeditados a permisos y licencias que no se requieren.

Los artículos 63 de la ley y 123 del Reglamento, nos mencionan que se entienden o se considera como MINIFUNDO, diciendo que es la superficie de terreno que destinándose a la explotación agrícola de cualquier clase, no baste para obtener cuando menos una producción que arroje como beneficio en un año, el doble del salario mínimo que corresponda en el campo a la región de que se trate. Y la ley exclusivamente señala que minifundio también es el terreno con extensión hasta de 5 hectáreas de riego o humedad, o sus equivalentes en otras clases de tierras. El artículo 123 del Reglamento, especifica, además, que minifundio es el terreno que tenga hasta 5 hectáreas de riego o humedad; que también lo será el que tenga hasta 10 hectáreas de temporal o 20 de agostadero de buena calidad, lo mismo el de 40 hectáreas de monte o de agostadero en terreno ÁRIDO.

Bastante se ha criticado al notario público diciendo que no sabe interpretar la ley o bien que al momento de hacerlo dolosamente ha buscado eludir la aplicación de la ley, cosa absurda y totalmente inexacta; es la propia redacción confusa y contradictoria lo que da origen a un sinnúmero de posturas, dudas, reticencias, temores y una verdadera serie de cortapisas que el notario se ve obligado a superar desarrollando un titánico trabajo extra que se evitaría con una clara y bien definida redacción de la ley, pues si ésta en sus artículos 63 de la ley y 123 del Reglamento se conduce hacia terrenos que exclusivamente se destinan a la explotación agrícola causa una verdadera extrañeza el que los dispositivos de la ley y del Reglamento rebasen las bases fundamentales sentadas inicialmente y ahora resulte que el inciso "d" del ya señalado artículo 123 del Reglamento se refiera a terrenos áridos al clasificar el agostadero, ÁRIDO es lo seco, lo estéril y esto nada produce; lógicamente lo seco, lo estéril lo que nada produce, en modo alguno puede encontrarse afecto a la explotación agrícola;

resultaría tonto e infructuoso, antieconómico y mal negocio que alguien invirtiera poco o mucho dinero pretendiendo obtener algún producto de algo que a sabiendas irremediablemente se va a perder.

El minifundio es pues, la situación específica de la tenencia de la tierra, que se caracteriza en atención a elementos de incosteabilidad determinados por la insuficiencia superficial de los predios o de las utilidades que arroja la producción de los mismos.

Por sus inconvenientes graves y evidentes, la ley propone la desaparición del minifundio en su estado actual, y la elevación a la categoría de interés público, la preservación de la pequeña propiedad agrícola, para evitar que se subdivida y el agrupamiento de minifundios entre sí o con otras fincas rústicas.

Resulta igualmente conflictivo el poder determinar el monto de la producción del terreno para considerarlo o no como minifundio, pues la ley impone al notario, a las autoridades y en general a todos los fedatarios la obligación de *vigilar* el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el articulado de la propia ley, afectando de nulidad los actos jurídicos que pretendan la subdivisión de minifundios. Ante ésta y otras sanciones igualmente graves, seguramente el notario y los demás posibles intervinientes dudarán y se inquietarán seriamente por poder dilucidar adecuadamente si tal o cual terreno que se pretende escriturar está o no dentro del margen de productividad, mencionado en los señalados artículos 63 de la ley y 123 del Reglamento, toda vez que si bien es cierto que el notario es un profesional del derecho, sin embargo, no es ni perito ni persona avezada en cuestiones agrícola de productividad y, en consecuencia, necesita imprescindiblemente del auxilio de peritos o bien de la certificación de la Secretaría para que se pronuncie en tal sentido un documento fehaciente que lógicamente retardará la marcha del negocio y lo encarecerá.

Pero no sólo lo que ha comentado constituye el reducto conflictivo para nuestro quehacer, los artículos 67 de la ley y 124 del Reglamento obligan a jueces, registradores, notarios y otras autoridades a *comprobar el respeto del derecho del tanto*, que el artículo 70 de la ley concede a los *minifundistas* dueños o poseedores de predios colindantes con otros minifundios.

Recordemos que TANTEO es la acción y efecto de tantear, palabra que a su vez procede de TANTO, y significa dar una cosa al mismo precio en que ha sido rematada a favor de otro, en el sentido en que se emplea ordinariamente en el derecho, es la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferencia a los compradores por el mismo precio. El TANTEO es uno de los llamados por la doctrina

derecho de prelación, de los cuales los más destacados son el tanteo y el retracto, que según unos autores tienen grandes analogías, pero no deben confundirse, mientras que según otros no representan más que dos diferentes aspectos de una misma institución jurídica. Castán define al tanteo como el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa, en el caso de que el dueño quiera enajenarla. Y al retracto, como el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de una cosa, cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador, mediante abono al mismo, del precio que entregó y gastos del contrato que se le pudieren ocasionar.

En consecuencia, debemos tener presente estos conceptos para evitar futuros problemas a quienes frente a nosotros contratan explicándoles perfectamente estas disposiciones, y lo que pudiera resultar una gravísima situación comprometida si, violando estas disposiciones, se hubiere notificado a un minifundista colindante, un precio para adquirir un predio posteriormente ese mismo predio llegara a venderse a un tercero, asentándose en la escritura un precio inferior al notificado al colindante minifundista, pues éste, en dándose cuenta, puede legítimamente subrogarse, aportando el precio mencionado en la escritura y exigir que sea a él a quien se le debe de otorgar el título, por la violación a la igualdad de circunstancias que caracterizan el derecho del tanto.

El Reglamento señala que una vez realizada la notificación el minifundista colindante ejercerá su derecho del tanto, en un término de 30 días hábiles, contados a partir del día de la notificación.

Esta notificación durante mucho tiempo ha enfrascado a los fedatarios y autoridades en verdaderas polémicas que el propio Reglamento en el artículo 125 resuelve y permite optar por hacerla en forma "personal" o a través de la Secretaría.

Donde la ley no distingue uno no debe distinguir es un principio de derecho comúnmente aceptado y, por ello, es tan válida la notificación efectuada ante el notario, la hecha ante autoridad judicial, como la realizada ante dos testigos. Obviamente la ley obliga al notario a vigilar la observancia de sus disposiciones y, por ello, lo más aconsejable por confiabilidad, es que el propio notario sea quien haga la notificación.

El Reglamento también ofrece la posibilidad de efectuar la notificación por correo certificado con acuse de recibo por la Secretaría a solicitud de los que pretendan enajenar. Esta opción ofrece serios inconvenientes: 1º La Secretaría tiene y sigue la costumbre de que realiza una inspección antes de realizar la notificación; esta práctica de la inspección no se encuentra

ustificada legalmente ni en la ley ni en el Reglamento como simple elucua-
ación se supone que obedece a que la Secretaría necesita cerciorarse de
ué le va a notificar a minifundistas, colindantes y quizá por ello deba
erciorarse de que los presuntos colindantes del predio a adquirirse sean
ectivamente, además de colindantes, minifundistas; 2º En la gran mayoría
e los casos, los minifundistas colindantes viven en la zona rural y, a ella,
asta la fecha no se le ha dotado de servicio postal; 3º El acuse de recibo
o representa ninguna seguridad de que efectivamente se haya realizado la
otificación, pues nunca sabremos si lo que envió en la pieza postal a que
e refiere el acuse de recibo fue efectivamente una carta notificatoria o
na cosa totalmente diversa.

La ley considera "tierra ociosa", los terrenos aptos para la producción
grícola que se encuentra sin explotación, en los términos y condiciones que
xpresamente señala la propia ley, y simultáneamente a la conceptualización
e tierras ociosas impone al notario la obligación, lo mismo que a jueces,
gistradores y otras autoridades, de notificar a la Secretaría dentro del
lazo de 30 días contados a partir de la fecha en que se haya tenido cono-
imiento de la celebración de algún acto de enajenación en que se invo-
eren minifundios (Art. 126 del Reglamento).

La ley y su Reglamento nos pretenden convertir en peritos e investigadores
ratuitos o saurinos, ya que ninguno de los contratantes llega a las notarías,
los juzgados, ni ante ninguna autoridad a confesarse diciendo que ya ha
debrado un contrato sobre tal o cual terreno que contiene tierras ociosas,
abedor de antemano el contratante de que se encuentra sancionado el he-
ho de mantener tierras ociosas, en diversas disposiciones legales, y si los
oprios contratantes no informan a los fedatarios, jueces y otras autoridades
le lo que ocurre, ¿éstos de qué manera se van a enterar de que están o
o escriturando tierras ociosas?, sin embargo, la obligación persiste y se
onseja por lo mismo a los notarios que cuando elaborem escrituras en
ue se tenga sospecha o temor de que el objeto de la operación sean tierras
ociosas, se asiente una cláusula en la que los contratantes declaren bajo
rotesta de decir verdad que el objeto de la operación no se refiere a
ierras ociosas, y de esta forma se salvaguarda la responsabilidad del
fedatario.

Los artículos 65 de la ley y 128 del Reglamento contienen casos de ex-
cepción para no considerar como minifundios a algunos terrenos que son los
que la propia ley define como *granjas* y las *huertas familiares* y que son
aquellas en que se realice alguna clase de explotación agrícola y se destine
a satisfacer únicamente las necesidades del sustento de la familia con opción

de vender los excedentes. En estos casos, el notario requiere necesariamente de la certificación de la Secretaría en el sentido de que se trate de granja o huerta familiar y que tales terrenos se encuentren en el rubro de excepciones a que se refieren las disposiciones mencionadas.

Independientemente de las sanciones económicas que la ley impone a notarios, jueces, registradores y autoridades que intervengan para dar formalidad a la subdivisión de minifundios, la principal sanción que establece para los contratantes, es la NULIDAD y ésta involucra al vendedor, el comprador, al notario, al juez; al registrador y a las autoridades que intervengan (cj. Oficina de Rentas dando la traslación de dominio).

Conviene en este punto recordar aunque sea someramente algo acerca de las teorías de las nulidades y de la inexistencia:

INEXISTENCIA. El acto inexistente es aquel al que le falta un elemento esencial sin el cual es imposible concebir su existencia jurídica no produce efecto alguno.

NULIDAD RELATIVA. Produce efectos provisionalmente y la declaración judicial, retroactivamente la destruye.

NULIDAD ABSOLUTA. Se origina con el nacimiento del acto, cuando éste va en contra del mandato o de la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es, de orden público.

EL ACTO NULO ABSOLUTO, es igual al *ineistente*, toda vez que como aquel no produce efecto jurídico alguno. Si esta nulidad se asimila a la inexistencia, el juez no tiene nada que declarar, pues hacerlo equivaldría a declarar la nada.

En un reciente celebrado Primer Congreso de la Asociación Estatal del Notario Guanajuatense, se discutió largamente sobre de quién o cuál sería el juez competente para conocer de alguna controversia suscitada por esta ley y, al efecto, a continuación se presenta un breve estudio al respecto.

OFICIO JUDICIAL, es una *Universitas Personarum*, es decir, un agregado de personas conjuntamente combinadas para el ejercicio de la potestad judicial.

Los oficios se dividen en: 1. Ordinarios, que es la regla, y 2. Especiales, que es la excepción.

Los oficios especiales son los destinados a la composición de determinadas categorías de litigios o tratar de determinadas categorías de negocios.

Como antecedente de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tenemos la Constitución de Italia, que en su artículo 102 establece: que no pueden ser instituidos jueces extraordinarios o jueces especiales. En el artículo 103 de la propia Constitución italiana se reconoce que el Consejo de Estado y los demás órganos de justicia administrativa tienen la jurisdicción para la tutela frente a la administración pública de los intereses legítimos y en particulares materias indicadas por la ley.

Los oficios se dividen según el tipo y el grado, cada uno de los oficios tiene una circunscripción, que no es otra cosa que la extensión donde válidamente desarrolla su actividad.

SEDE. Se denomina al lugar donde se encuentra el edificio adscrito al servicio del oficio (palacio de justicia).

COMPETENCIA es la pertenencia a un oficio, a un oficial o a un encargado de la potestad respecto de una litis o de un negocio determinado; naturalmente, tal pertenencia es un REQUISITO DE VALIDEZ del acto procesal, en que la potestad encuentra su desarrollo. La competencia puede ser jerárquica o vertical y territorial u horizontal. Además, existe competencia por razón de materia y en razón de la cuantía.

La competencia territorial, en cuanto al proceso de cognición se disciplina mediante una regla y algunas excepciones a ella. 1. La REGLA es la del FUERO PERSONAL. Habiendo de elegir respecto del proceso contencioso entre el fuero de la una o de la otra de las partes, se prefiere el FUERO DEL DEMANDADO.

Sólo cuando no se conozca el fuero del demandado o esté fuera del territorio de la República, y en algún otro caso, la competencia se determina por el FUERO DEL ACTOR.

El fuero de la persona física se constituye indiferentemente por su residencia o su domicilio.

El fuero de la persona jurídica está constituido por su sede.

Puesto que la residencia o domicilio puede estar en lugares distintos, el fuero de la persona puede ser múltiple y por ello, puede haber competencia territorial concurrente de varios oficios. Puesto que en tal caso los diversos fueros son equivalentes, la elección de ello corresponde al actor.

También respecto de las personas jurídicas puede haber una pluralidad de fueros y, por tanto, de oficios territorialmente competentes.

La competencia puede ser de orden público y de orden privado. Competencia de orden público denominada también "Rationae Materiae" y

competencia de orden privado "Rationae Personae"; las distinguían porque unas pueden ser renunciadas por los interesados y otras no pueden serlo, de acuerdo con su naturaleza intrínseca.

Ahora bien, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 104 dispone que *corresponde a los Tribunales de la Federación* conocer: 1. De todas las controversias del juicio civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales o de los tratados internacionales celebrados por el Estado mexicano. Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del actor los jueces y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal.

Nos encontramos pues, frente a una jurisdicción concurrente, en tratándose de un conflicto de aplicación de la ley que sólo afecte a intereses particulares y, por ello, queda a elección del actor acudir ante un juez de Distrito o ante un juez civil, pero cuando el conflicto con motivo de la aplicación de la ley surge entre un particular y la Secretaría; entre aquél y una autoridad, esto, es; cuando los interesados en la aplicación de la ley sea un particular y el Estado necesaria e ineludiblemente debe conocer la autoridad federal.

En conclusión a estos comentarios resalta la necesidad imperiosa de revisar la redacción de la ley que en sí contiene un espíritu bueno, pues se trata de ayudar a que produzcamos nuestros alimentos. Con la revisión saldrán a colación todos los conceptos que se prestan a mal interpretaciones, mal formaciones y por ello a corrupción; una ley bien redactada, pensada a la luz del derecho, nos haría innecesaria la existencia de un reglamento, y acabaríamos con una práctica viciosa que se viene observando que a toda ley le acompaña un reglamento, que, además, las autoridades particularmente legislan al emitir una serie de oficios, circulares y criterios que muchas veces van más allá de lo que la ley establece, no se diga de los reglamentos sentando una muy peculiar especie de "Jurisprudencia" interna o precedente que ellos manejan pomposamente frente a la ley escrita perfectamente publicada, sólo que por sus lagunas permita que su manejo se vuelva odioso e injusto.

LEY DE REFORMA AGRARIA

La Ley de Reforma Agraria, contiene un capítulo relativo al Registro Agrario Nacional, y menciona en su artículo 442 que todo lo relacionado con la propiedad de los bosques, tierras o aguas nacida de la aplicación

de la ley, los cambios que sufra la propiedad y los derechos constituidos sobre esa propiedad, se inscribirán en el Registro Agrario Nacional.

Las inscripciones del Registro Agrario Nacional y las constancias que de ellas se expidan, harán prueba plena en juicio y fuera de él.

El artículo 446, señala que deben inscribirse entre otros, los títulos de propiedad *sobre solares de las zonas urbanas*. . . Todas las escrituras y documentos en general que en cualquier forma afecten las propiedades nacidas o tituladas por virtud de la aplicación de esta ley, incluyendo las que se refieren a las unidades de producción de que habla la Ley de Fomento Agropecuario.

SOLAR: El suelo donde se edifica la casa o habitación, o donde ha estado edificada. El solar se considera como lo principal, y el edificio como lo accesorio, de modo que el edificio cede al solar, porque sin éste no puede existir, Joaquín Escribano.

SOLAR: Del latín *solarium*; de *solum*, suelo. Porción de terreno que se ha edificado o que se destina para edificación. Generalmente, está situado dentro del casco urbano de la población o de la zona de ensanche, aunque puede estar fuera de dichos límites.

La doctrina civil no establece norma alguna para calificar una finca de rústica o urbana, muchas resoluciones judiciales han sostenido la tesis de que el solar situado en el interior de una población o en su zona de ensanche, y destinado a la edificación, no puede ser considerado como rústico, sino como urbano.

Acorde con la situación, las direcciones de los registros han declarado que para la calificación de rústico o urbano, hay que estar al destino y a la situación del solar.

La Ley de Arrendamientos Urbanos en España nos permite diferenciar las fincas rústicas de las urbanas, atendiendo a la finalidad primordial del arriendo estableciendo una presunción *iuristenta* "Que el objeto principal del arrendamiento es la explotación de aquel predio, cuando la contribución territorial de la finca por rústica, sea superior a la urbana.

Pues bien, tal es el sentido del artículo 446 de la Ley Federal de Reforma Agraria, debemos atender al destino que se da a la propiedad, y en este caso, nos encontramos a un uso habitacional de personas que desarrollan cotidianamente labores agrícolas, y por lo mismo necesitan habitar en los mismos terrenos labrantíos para atender adecuadamente sus faenas.

A esta superficie destinada a los asientos de casa-habitación, cuando nos encontramos frente a la propiedad rural ejidal, se le ha llamado "SOLAR URBANO", y es éste solar, a lo que la ley se refiere que deben de ser inscritos en el Registro Agrario Nacional.

La necesidad de agrupar las casas de los campesinos en un perímetro determinado, obedece a que de esta manera se facilitan las tareas de proporcionar a la comunidad los servicios de agua potable, drenaje, luz eléctrica, escuela, centro de salud, etc., pues en caso de encontrarse dispersas las casas, dificultaría y haría prácticamente imposible la dotación de dichos servicios.

Inicialmente sólo se requería de una simple junta entre los vecinos del poblado con el comisariado ejidal, y eso bastaba para acordar lo relacionado a los solares urbanos, pero la experiencia demostró que esa manera de solucionar la cuestión iba en detrimento de la propia comunidad, y en perjuicio muchas veces de los propios interesados y, por ello, se reglamentó legalmente, creándose el Reglamento de las Zonas de Urbanización de los Ejidos.

A partir de la reglamentación referida, la decisión de urbanización de los ejidos quedó como facultad exclusiva del Presidente de la República, quien debe realizarla en una Resolución Presidencial, que constituya el ejido, o en una Resolución Presidencial posterior que simplemente segregue una parte del ejido, cambiando su régimen jurídico para destinarlo a ser el asiento de la población ejidal.

Una vez que se ha dictado la Resolución Presidencial, se realiza un deslinde amojonándose el terreno; se traza materialmente el poblado y se señalan los lotes que van a ser considerados como solares urbanos; se fija el valor comercial a los solares, y de esta manera se establecen las cantidades que deben pagar los adquirentes; los solares se sortean entre los interesados, dándose preferencia a los ejidatarios; se hace una lista que se somete a consideración del Cuerpo Consultivo Agrario; se ordena la expedición de certificados de derechos a solar urbano; se publica en el *Diario Oficial* y posteriormente se ejecuta entregándose materialmente el solar.

Pero la titulación o escrituración de dicho solar urbano no se realiza al efectuarse la entrega física o material del solar; el agraciado debe construir en él, en los 4 años siguientes su casa-habitación y no debe ausentarse del lugar por periodos mayores a un año, bajo la pena de perder el solar y el precio que hubiere pagado.

Los solares urbanos pueden ser ocupados por ejidatarios o por avccindados, estos últimos siempre y cuando tengan intenciones de arraigarse en el lugar y de realizar actividades en beneficio social de la comunidad.

Los contratos de ARRENDAMIENTO o de COMPRAVENTA de solares, que el núcleo de población celebre, deberán ser aprobados en Asamblea General y por la Secretaría de la Reforma Agraria.

El comprador de un solar adquiere el pleno dominio al cubrir totalmente el precio siempre que haya construido casa y habitado en ella desde la fecha en que hubiere tomado posesión legal del solar, salvo caso de fuerza mayor.

En consecuencia, se aconseja que siempre que se trate de contratos en los que van a intervenir ejidos trátese o no de solares urbanos se eleve una consulta a la Secretaría de la Reforma Agraria, pidiendo informes si podemos legalmente escriturar ese predio o no, si se han cumplido en ese caso los requisitos de aprobación por la asamblea, y sólo entonces, con la certificación de dicha Secretaría, podemos tener plena seguridad de que nuestra actuación está apegada a la ley.

El artículo 450 de la Ley de la Reforma Agraria obliga a los notarios a transcribir literalmente la "Cláusula Agraria" en las escrituras que autoricen, y ésta no es otra cosa, que la anotación marginal que se asienta en los libros del Registro Público de la Propiedad, pues es obligación de la autoridad agraria, el comunicar a dicho Registro Público de la Propiedad TODAS las resoluciones que expidan por virtud de las cuales se RECONOZCAN, CREEN, MODIFIQUEN O EXTINGAN DERECHOS sobre bienes rústicos.

Los notarios y los registros públicos están obligados a dar aviso al Registro Agrario Nacional de los actos que autoricen o registren sobre propiedades rurales. Los notarios DEBERÁN tramitar a cargo de los contratantes la inscripción en el Registro Agrario Nacional de toda traslación de dominio de terrenos rurales que autoricen en su protocolo.

Las sanciones para los registradores: DESTITUCIÓN DEL CARGO, para los notarios: Multa de \$ 1,000.00 a \$ 10,000.00; sin perjuicio de las penas que ameriten conforme a las leyes locales.