

PANEL SOBRE LEGISLACIÓN AGRARIA*

II JORNADA NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO

25, 26 Y 27 DE NOVIEMBRE DE 1999

El Registro Agrario Nacional, agradece al señor Gobernador licenciado Armando López Nogales la invitación a participar en este importante foro de análisis y reflexión que comprende entre otras disciplinas, la correspondiente a la materia agraria y que fuera convocada por el H. Colegio de Notarios del Estado de Sonora y al Presidente del Colegio, licenciado Alfredo Ortega Jiménez como anfitrión el reconocimiento por la capacidad de convocatoria por los aquí reunidos y en especial, por la importancia que le ha merecido al Colegio que preside, los temas agrarios, sin lugar a dudas de importancia para el Notariado del Estado de Sonora, como del país en general.

Los temas de que nos ocuparemos el día hoy y que se encuentran previstos en el orden del día, en el "Panel Sobre Legislación Agraria", serán expuestos en el mismo orden, permitiéndonos otorgarles a cada uno el carácter de interrogantes y en consecuencia en la medida de lo posible se dará respuesta puntual a cada una de ellas:

- a) *Adquisición de terrenos rústicos por sociedades, con objeto diverso al establecido en el párrafo II del artículo 126 de la Ley Agraria; destinados al cultivo de camarón, entre otros*

El artículo 126 de la Ley Agraria, establece:

Las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que

* Moderador: Lic. Joaquín Contreras Cantú, Director en Jefe del Registro Agrario Nacional.

Ponentes por el Registro Agrario Nacional: Lic. Luis Sobrino Anza, Director General de Registro; Lic. Octavio Pérez Nieto, Director General de Asuntos Jurídicos

la equivalente a veinticinco veces los límites a la pequeña propiedad individual y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

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

II. *Su objeto social deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto;*

III. Su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificada 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.

Una correcta interpretación al precepto jurídico, lleva a concluir que en caso de que las tierras de que sea propietaria la sociedad, no sean agrícolas, ganaderas o forestales no le resulta aplicable lo dispuesto por la Ley Agraria.

Para lo anterior, se deberá considerar que la propia Ley Agraria en su artículo 116 determina que para los efectos de la propia ley, son: a) Tierras agrícolas, los suelos utilizados para el cultivo de vegetales; b) Tierras ganaderas, los suelos utilizados para la reproducción y cría de animales mediante el uso de su vegetación, sea ésta natural o inducida y c) Tierras forestales, los suelos utilizados para el manejo productivo de bosque o selvas; con la observación de que se reputan como agrícolas, las tierras rústicas que no estén efectivamente dedicadas a alguna otra actividad económica.

Considerando lo anterior, se concluye que sociedades que sean titulares de tierras a las que se les dé un destino industrial o urbano, no le resulta aplicable el título sexto de la Ley Agraria, que norma en específico a las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, razón por lo que en dichos casos, no resulta exigible la emisión de acciones o partes sociales serie "T".

Cabe recordar que la prevención para el control de este tipo de sociedades fue establecido en la fracción IV del artículo 27 Constitucional, determinando que:

“...En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco

veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo.” ..., excluyendo en consecuencia otro tipo de tierras.

El fenómeno que se presenta, desde nuestro punto de vista, es el hecho de que las tierras por su propia naturaleza originalmente son rústicas y en consecuencia atendiendo a lo dispuesto por el artículo 116 de la Ley Agraria, mientras las mismas no se encuentren dedicadas efectivamente a otra actividad económica distinta a la conocida por todos nosotros como agrícola, ganadera o forestal, éstas se continúan reputando como agrícolas.

La experiencia registral en esta materia es que ha habido casos en que las sociedades mercantiles de las que debe llevar el registro y control el Registro Agrario Nacional, adquieren predios que documentalmente son tierras agrícolas o ganaderas, por así establecerse en las escrituras públicas de compraventa, pero que actualmente resultan ser industriales o urbanas, derivado de la falta de asesoría y desconocimiento de las autorizaciones de cambio del uso del suelo que pueden solicitarse y ante dicha circunstancia la consecuencia sea que jurídicamente se consideren rústicas y por ello que las asambleas de las sociedades mercantiles liberen acciones o partes sociales serie “T”.

Cabe recordar que en términos de la legislación urbana, el Gobierno del Estado y en su caso los municipios, son las instancias oficiales que autorizan los cambios del uso del suelo de rústico a urbano o industrial y corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, autorizar los desarrollos acuícolas y el cambio de uso de suelo forestal.

En la medida que se tenga conocimiento y acceso práctico de estas posibilidades, se estima que las confusiones en la materia tenderán a reducirse.

Debe tomarse en cuenta que en términos de lo dispuesto por el artículo 121 de la Ley Agraria, la Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural, a través de la Comisión Técnica Consultiva de Coeficientes de Agostadero (COTECOCA), a solicitud del propietario o poseedor de un predio, expide certificados en los que consta la clase o coeficiente de agostadero de las tierras y que dichos certificados hacen prueba plena, y se expiden de manera gratuita. Aspecto de importancia que debe considerarse, toda vez que con base en dichos estudios el Registro Agrario Nacional puede llevar el control de los límites establecidos de 25 veces la pequeña propiedad de que pueden ser titulares las sociedades civi-

les o mercantiles; con la observación que la propia COTECOCA encuentra en ocasiones mayores dificultades en la elaboración de los estudios de la clase, uso y coeficiente de agostadero, en aquellos casos en que en un predio se encuentran diversas clases de tierras y principalmente diversos usos y destinos, distintos a los agrícolas, ganaderos o forestales, porque el estudio lo realiza por predio y no por secciones de éste, excepto que previamente se hubiese llevado a cabo mediante escritura pública la subdivisión del mismo.

En lo específico, las tierras con actividad acuícola no encuentra cabida en las definiciones de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, no obstante ser una actividad productiva que basa su desarrollo, cuando no se realiza en estanques de concreto, tomando como continente un suelo rústico de origen, de ahí que para algunos debieran considerarse como tierras rústicas, sin embargo ello sería contradictorio con lo dispuesto por el artículo 116 de la Ley Agraria, toda vez que en estos casos sí existe una actividad económica distinta.

La recomendación en consecuencia sería que se realizaran modificaciones legislativas que aclararan este aspecto en particular, proceso en el que en todo caso debieran participar los especialistas, llámese agrónomos o técnicos en la materia y hasta en tanto no se modifique la norma, quizá por seguridad de los inversionistas, como directamente interesados, incluir dichas tierras entre los supuestos previstos por la fracción II del artículo 126 de la Ley Agraria y en consecuencia emitir acciones serie "T", máxime en aquellos casos de predios con superficie rústica de importancia en la que sólo parte de ésta es dedicada a la acuicultura.

b) *Procedimiento para transmitir el dominio de tierras de uso común a particulares o a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios (art. 75 Ley Agraria)*

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 75 y 100 de la Ley Agraria, según se trate de tierras ejidales o comunales, respectivamente, los núcleos agrarios sólo pueden transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, por así establecerlo expresamente la ley, no así a los particulares.

Cabe hacer mención que atentos a lo dispuesto por el artículo 125 de la Ley Agraria, referido a las sociedades propietarias de tierras rústicas, la aportación de las tierras de uso común, pueden generar la necesidad o no de emitir acciones o partes sociales serie "T".

El artículo 125 citado, establece que: “Las disposiciones de este título son aplicables a las sociedades mercantiles o civiles que tengan en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales” y en su segundo párrafo señala: “Asimismo, lo dispuesto en este título será aplicable a las sociedades que se refieren los artículos 75 y 100 de esta ley, excepto cuando se dediquen a actividades distintas a las señaladas en el párrafo anterior”, por lo que *contrario sensu*, se admite la posibilidad de que se aporten tierras de uso común a sociedades que no tengan actividades agrícolas, ganaderas o forestales, como podrían ser empresas inmobiliarias o industriales y en dicho supuesto no se expedirían acciones o partes sociales serie “T”.

El procedimiento para la aportación de las tierras de uso común, propiedad de los ejidos o comunidades, es relativamente sencillo y se contiene en el artículo 75 de la Ley Agraria, que establece:

En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal (también comunal en términos de lo dispuesto por el artículo 100 de la Ley Agraria), éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido (comunidad) o los ejidatarios (comuneros) conforme al siguiente procedimiento:

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

Comentario: Los citados artículos determinan que la asamblea sea convocada por el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, según se trate de ejidos o comunidades, o por el consejo de vigilancia, ya sea a iniciativa propia o a solicitud de al menos veinte ejidatarios o comuneros o, el veinte por ciento del total de los integrantes y para el caso de que el Comisariado o el Consejo no lo hicieran en un plazo de 5 días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios o comuneros podrán solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea; caso en el cual el personal de dicha institución requerirá de los promoventes el escrito recibido por el Comisariado o el Consejo de Vigilancia para constatar de que efectivamente se les realizó la solicitud y no fue atendida, así como verificar que los solicitantes sean efectivamente integrantes con derechos vigentes.

Las asambleas deberán celebrarse en el ejido o comunidad o en el lugar habitual, salvo causa justificada, debiendo expedirse la

convocatoria con no menos de un mes de anticipación a la fecha programada para su celebración, requiriéndose para su instalación en primera convocatoria, cuando menos la presencia de las tres cuartas partes de los ejidatarios o comuneros y la resolución de los acuerdos ser tomados con el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asistentes. En caso de no existir quórum suficiente en la primera convocatoria, se deberá expedir de inmediato una segunda convocatoria, en un plazo no menor a ocho ni mayor de 30 días, y se requerirá un quórum de instalación de cuando menos la mitad más uno de los integrantes y la misma cantidad de votos aprobatorios, esto es dos terceras partes de los asistentes.

En este tipo de asambleas deberá estar presente un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria. Con la observación que serán nulas las asambleas que se reúnan sin la presencia de dichos funcionarios. El acta de asamblea deberá ser pasada ante la fe del fedatario público y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

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

Comentario: La Procuraduría Agraria emite la opinión en el plazo de los 30 días hábiles, siempre y cuando cuente con toda la información y documentación del caso. El artículo 83 del Reglamento Interior de esta institución establece que, la solicitud de opinión deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- Acta de asamblea que contenga el acuerdo de solicitud de la opinión correspondiente a la Procuraduría Agraria.
- Proyecto de desarrollo y de escritura social y
- 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.

Lo anterior implica que el núcleo agrario, al menos debe haber delimitado el polígono, esto es el plano de ejecución de la autoridad agraria en que se ubiquen las tierras por aportar, conforme a las normas técnicas del Registro Agrario Nacional y haber destinado las tierras, como de uso común y principalmente haber asignado los derechos a sus integrantes y finalmente identificar las tierras por aportar al interior del polígono que haya sido delimitado.

III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios (comunidad o comuneros) individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que le corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.

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

Comentario. Cabe hacer mención que éste es otro requisito que se deberá satisfacer en la documentación que se proporcione a la Procuraduría Agraria y en consecuencia considerar que debe solicitarse el avalúo de las tierras y que la aportación de las mismas genera impuestos como si se tratara de una compraventa (art. 14 del Código Fiscal de la Federación).

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

En conclusión, el núcleo agrario, contando con la previa opinión de la Procuraduría Agraria que no es vinculativa sino simplemente una referencia en la viabilidad del proyecto y los beneficios para ser tomada en cuenta por la asamblea y, habiendo delimitado las tierras de uso común por aportar y asignando los derechos a sus integrantes, se encuentra en aptitud de llevar a cabo la asamblea que acuerde lo correspondiente, y posteriormente solicitar la

inscripción del acta de asamblea ante la Delegación del Registro Agrario Nacional, constituyéndose dicha inscripción y acuerdo de asamblea en el primer antecedente de propiedad de la sociedad, que debe ser protocolizada ante notario público para los efectos de hacer constar la aportación correspondiente y con base en la misma solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

c) *Cesiones de derechos ejidales, en particular, la ley sólo las permite respecto de tierras parceladas, pero en la práctica se ven cesiones de derechos sobre tierras de uso común, y aun sobre derechos respecto a ejidos en que no ha entrado "PROCEDE"*

El artículo 80 de la Ley Agraria, establece la posibilidad y facultad de los ejidatarios, para enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avocindados del mismo ejido. Entendiendo como avocindado para efectos de la Ley Agraria, de acuerdo con el artículo 13 del mismo ordenamiento legal, los mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que hayan sido reconocidos con tal carácter por la asamblea ejidal o por el tribunal agrario (Tribunal Unitario Agrario).

Cabe hacer mención que el propio artículo 80, establece que para la validez de la enajenación bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir los nuevos certificados parcelarios, con la prevención que el cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho, con la aclaración expresa de que si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

El artículo 60 de la propia Ley Agraria, es el dispositivo legal que admite la posibilidad y facultad de los ejidatarios para enajenar sus derechos sobre las tierras de uso común, al establecer que: "La cesión de los derechos sobre tierras de uso común por un ejidatario, a menos que también haya cedido sus derechos parcelarios, no implica que éste pierda su calidad como tal, sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio proporcional sobre las tierras correspondientes", por lo que es procedente en similares

términos que los establecidos para los derechos parcelarios que se enajenen los derechos sobre tierras de uso común.

En las comunidades, de igual manera es procedente la enajenación de los derechos parcelarios y sobre las tierras de uso común, con la característica, en términos de lo que dispone el artículo 101 de la Ley Agraria, de que la cesión o enajenación, es procedente sólo en favor de sus familiares y vecindados, excluyendo en consecuencia a los propios comuneros, según lo establecido en dicho artículo.

Lo que no es procedente y el gremio de notarios debe tomar en consideración es que tratándose de ejidos que no han sido incorporados al PROCEDE y en consecuencia a sus integrantes no se les hayan expedido los certificados parcelarios o sobre tierras de uso común, no es admisible la enajenación de derechos agrarios, toda vez que la ley no prevé la enajenación de la calidad de ejidatarios, sino sólo derechos tangibles como los correspondientes a las parcelas y sobre las tierras de uso común.

Como única excepción posible es que se enajenen derechos parcelarios en ejidos no incorporados al PROCEDE, en aquellos casos contados que en términos de la legislación agraria, actualmente derogada, se hayan expedido los llamados títulos parcelarios, tomando en cuenta que el artículo cuarto transitorio de la Ley Agraria, determina que se reconoce plena validez a los documentos legalmente expedidos con base en la legislación derogada y que los títulos y certificados que amparen derechos de ejidatarios y comuneros servirán como base, en su caso, para la expedición de los certificados previstos en esta ley, lo que en todo caso exigiría de manera previa, la expedición de los nuevos certificados aun tratándose de estos ejidos.

d) *Personas morales extranjeras como socios en sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales*

La Ley Agraria en su artículo 130 expresamente determina que “En las sociedades a que se refiere este título (De las sociedades propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales), los extranjeros (sean personas físicas o morales), no podrán tener una participación que exceda del 49% de las acciones o partes sociales de serie “T”. Disposición que en la actualidad fue reproducida en la Ley de Inversión Extranjera en su artículo 7º fracción III, inciso r).

- e) *Problemática del dominio pleno; de las sociedades mercantiles privadas nacionales y extranjeras que se asocian con comuneros y ejidatarios en proyectos productivos de las sociedades inmobiliarias ejidales que aportan terrenos propiedad del ejido en pago de acciones*

El dominio pleno de las parcelas de que sean titulares los integrantes de los núcleos agrarios, como posibilidad establecida en la Ley Agraria en sus artículos 81, 82, 83 y 84 sólo es admisible tratándose de ejidos, no así de comunidades, por la protección que la Ley Agraria otorgó a sus tierras en el artículo 99 fracción III, que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, excepto que se aporten a una sociedad en los términos del artículo 100 de la misma ley.

Tratándose de la adopción del dominio pleno, se estima que no existe problemática alguna, excepto que por ésta se considere que en la primera enajenación, se deba de respetar el derecho del tanto de los familiares del enajenante, de las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año (quizá arrendadores, aparceros etc.), los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población en ese orden quienes deberán ejercerlo dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho, con la observación de que en términos de lo dispuesto por el artículo 84 de la Ley Agraria, de no hacerse la notificación, la venta podrá ser anulada.

El citado artículo establece que: “El Comisariado ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición” y que “la notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.”

Aunado a ese derecho del tanto, para el caso de que las parcelas en las que se hubiese adoptado el dominio pleno, se ubiquen en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecidos por la Ley General de Asentamientos Humanos, ordenamiento legal que establece el mismo derecho de preferencia en su artículo 47, que en la especie es aplicable en el caso de

aportaciones de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles, por tener dicho acto jurídico la trascendencia de que las tierras ejidales o comunales salen del régimen agrario para incorporarse a la regulación del derecho común de cada entidad federativa.

Por cuanto hace a la problemática referida de las sociedades mercantiles privadas o extranjeras, se estima que en lo general no existe; excepto que por problemática se entiendan los trámites que deben realizarse para formalizar la aportación de las tierras y su inscripción en el Registro Agrario Nacional y observar lo dispuesto por la Ley de Inversión Extranjera para el caso de que participe inversión extranjera.

f) *Asociaciones y contratos entre ejidatarios y particulares, sociedades agrarias y de producción rural*

El párrafo tercero de la fracción VII del artículo 27 constitucional, señala que:

La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre las tierras y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras;...

La Constitución y Ley Agraria facultan, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros, que las tierras ejidales y comunales pueden ser objeto de cualquier operación contractual que permitan el aprovechamiento de las mismas; contratos que pueden ser celebrados por los núcleos agrarios o por los ejidatarios y comuneros, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente, con la prevención de que en los casos en que impliquen el uso de las tierras por parte de terceros, sólo pueden tener una duración acorde al proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años, aunque prorrogable.

De tratarse de tierras de uso común, es necesario contar con la aprobación de la asamblea ejidal o comunal, según lo dispuesto por el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria, no así en los casos de las tierras parceladas ya que los ejidatarios o comuneros, según sea el caso, con el correspondiente certificado parcelario, pueden

decidir y comprometer sus tierras en la operación contractual que más les convenga.

En cambio, si las tierras ejidales o comunales no han sido formalmente parceladas, los sujetos agrarios de manera individual no cuentan con la titularidad que les otorgue capacidad legal para suscribir los actos jurídicos correspondientes, en este caso, se requiere la autorización de la asamblea, en virtud de que corresponde al ejido o comunidad, el ejercicio legal de los derechos sobre la superficie de que sean propietarios.

Las operaciones contractuales que pueden realizar los ejidos o comunidades o sus integrantes:

I. EN TIERRAS DE USO COMÚN

1. Contratos de arrendamiento. 2. De usufructo. 3. Contrato de aparcería. 4. Contrato de asociación en participación. 5. Fideicomiso de uso y administración, con reserva de dominio. 6. Aportación de tierras de uso común a una sociedad civil o mercantil propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales. 7. Aportación de tierras de uso común a la formación de una sociedad inmobiliaria, industrial o de otra naturaleza, distintas a las previstas por el título sexto de la Ley Agraria. 8. Aportación del usufructo de las tierras de uso común a cualquier tipo de sociedades. 9. Otorgamiento del usufructo de tierras de uso común, en garantía.

Operaciones contractuales inadmisibles: compraventa, permuta, mutuo, donación, fideicomisos de administración sin reserva de dominio, prenda, transacción y cualquier otro de similar naturaleza por el cual se enajenen o se pretendan enajenar las tierras de uso común.

II. EN TIERRAS PARCELADAS

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 76 y 77 de la Ley Agraria, a los ejidatarios o comuneros les corresponde el derecho de aprovechar, usar y usufructuar las parcelas de que sean titulares, y en ningún caso la asamblea del núcleo agrario ni el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, según se trate de ejidos o comunidades, respectivamente, podrán usar, disponer o determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas sin el previo consentimiento por escrito de sus titulares.

La asignación de los derechos parcelarios, corresponde a la asamblea del núcleo agrario, cumpliendo con lo dispuesto por el

artículo 23 fracciones VIII, X y 56 de la Ley Agraria y demás aplicables del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, expidiendo el Registro Agrario Nacional a los ejidatarios y en su caso comuneros, Certificados de Derechos Parcelarios que identifican: *a)* el núcleo agrario, *b)* el nombre del beneficiario (ejidatario o comunero), *c)* la extensión superficial y sus colindancias y *d)* un croquis de la parcela.

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 79, con relación a lo dispuesto por el artículo 107 de la Ley Agraria, se establece que los ejidatarios o comuneros, podrán conceder a otros integrantes del núcleo agrario o terceros, el uso, usufructo de la o las parcelas de que sean titulares, mediante aparcería, asociación en participación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad y que asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades mercantiles o civiles.

- En términos de dichas disposiciones, el ejidatario o comunero podrá suscribir diversos tipos de contratos, entre ellos: *a)* arrendamiento, *b)* usufructo, *c)* aparcería, *d)* asociación en participación, *e)* aportación del usufructo a una sociedad civil o mercantil, etc., mismos que se deberán sustentar en lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley Agraria y las disposiciones que en cada caso establecen los Códigos Civiles de cada entidad federativa y la Ley General de Sociedades Mercantiles, por lo que hace al contrato de asociación en participación y la valoración de las aportaciones a una sociedad. En cualquier caso se puede solicitar su inscripción en el Registro Agrario Nacional, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 25 fracción II, inciso *h)*, con la observación que de acuerdo con el artículo 45 de la propia Ley Agraria, dichos contratos tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables.

- Asimismo, los ejidatarios o comuneros podrán otorgar en garantía el usufructo de sus derechos parcelarios de que sean titulares en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas físicas o morales, con las que tengan relaciones de asociación o comerciales. Estos contratos, deben ser formalizados ante un fedatario público, ajustarse a lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley Agraria, por cuanto hace a su plazo en caso de que el acreedor haga efectiva la garantía otorgada y en todo caso ésta debe ser resuelta por los Tribunales Unitarios Agrarios.

• Para el caso de que se pretenda aportar el dominio (propiedad) de las parcelas a una sociedad mercantil o civil, necesariamente se deberá adoptar el dominio pleno sobre éstas, para lo cual se requiere previamente un acuerdo de asamblea del núcleo agrario que así lo autorice en términos de lo dispuesto por el artículo 23 fracción IX de la Ley Agraria y que el ejidatario en lo particular solicite al Registro Agrario Nacional, en cualquier momento, la expedición del título de propiedad correspondiente, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, a partir de lo cual, las tierras dejan de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común, conforme lo dispone el artículo 82 de la Ley Agraria.

Para que el ejidatario, pueda aportar a la sociedad la parcela sobre las que se haya adoptado el dominio pleno, y considerando que dicha operación resulta ser una enajenación, se deberá de respetar el derecho del tanto, previsto en el artículo 84 del mismo ordenamiento legal citado, y que les asiste a los "...familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados (éstos en términos de lo dispuesto por el artículo 13 de la citada ley), y el núcleo agrario, en ese orden.

Cabe hacer mención que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley Agraria, en relación con el art. 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, para el caso de enajenaciones a título oneroso de predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes y programas de desarrollo urbano, a las entidades federativas y a los municipios, les asiste el derecho de preferencia en igualdad de condiciones.

Tratándose de comunidades, no es procedente la adopción del dominio pleno de las parcelas, en razón de la protección especial que la propia norma, en su artículo 99 fracción III, determina para las tierras de las comunidades en general, que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables, excepto la aportación de tierras de uso común a una sociedad civil o mercantil.

III. CONTRATOS EN RELACIÓN A LOS FRUTOS O PRODUCTOS, QUE NO COMPROMETEN LOS DERECHOS SOBRE LAS TIERRAS

1. *Contratos de esperanza.*

2. *Contrato de compraventa de productos.* El artículo 75 en sus fracciones V, XIII y XXIII y los artículos 77 al 88 y del 371 al 387 del

Código de Comercio, regulan las operaciones mercantiles (actos habituales de comercio, en contraposición a los eventuales sin propósito de especulación comercial), pudiéndose distinguir al menos tres especies: *a)* contrato de compraventa instantáneo, *b)* contratos de suministro, que se caracterizan en pactos entre las partes, en las que una de ellas, como proveedor, mediante un precio unitario, se obliga a entregar periódicamente a su contraparte, los frutos o productos en cantidad, tiempo y forma fijados en el contrato, y *c)* el contrato de mediación, en los cuales una de las partes recibe un bien, de manera que pueda ofrecerlo al público para su adquisición, sin que tenga que pagar un precio para recibirlo y ponerlo en venta, en estos contratos, las partes fijan el precio mínimo y un plazo determinado para su colocación y enajenación, dependiendo si los frutos son perecederos o no.

Observación: De tratarse de frutos o productos cuyo origen se sustente en el aprovechamiento de las tierras de uso común, los contratos deberán ser aprobados por la asamblea de los núcleos agrarios y suscritos por el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, según se trate de ejidos o comunidades, respectivamente.

De tratarse de frutos o productos cuyo origen se sustente en el aprovechamiento de las tierras parceladas de los ejidatarios o comuneros, deben ser suscritos por sus titulares, los cuales deben acreditarlo con el correspondiente certificado de derechos parcelarios, lo que hace necesario que previamente el núcleo agrario haya regularizado la tenencia de la tierra y los derechos de sus integrantes, en términos de lo que dispone el artículo 56 de la Ley Agraria y demás aplicables del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares.

Nota: En razón de que estos tipos de contratos no implican la creación, modificación o extinción de los derechos ejidales o comunales, no resultan ser materia de inscripción en el Registro Agrario Nacional.

IV. CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES

Tanto ejidatarios, como comuneros y pequeños propietarios y hasta personas físicas extranjeras, pueden constituir entre sí sociedades de producción rural, previstas en el artículo 111 y 112 de la Ley Agraria. Mismas que deben ser inscritas previamente en el Registro Público de Comercio o en el Registro Público de Crédito

Ejidal, hasta en tanto se expide el Reglamento del Registro Público Rural y cuyo objeto sea actividades productivas, asistencia mutua, comercialización u otras no prohibidas por la ley.

De igual manera con exclusión de extranjeros, las personas físicas antes citadas pueden constituir sociedades de solidaridad social, que en términos de lo dispuesto por la Ley de Sociedades de Solidaridad Social que las norman, y que fue publicada en el *Diario Oficial* de la Federación el 27 de mayo de 1976, la constituyen un mínimo de 15 socios de nacionalidad mexicana, en especial ejidatarios, comuneros, campesinos sin tierra, parvifundistas y personas que tengan derecho al trabajo, que constituyan un patrimonio de carácter colectivo y que pueden realizar actividades mercantiles, cuyo objeto social puede ser el desarrollo de industrias rurales, caso en el cual se requiere autorización de funcionamiento por parte de la Secretaría de la Reforma Agraria, que por acuerdo delegatorio de facultades publicado en el *Diario Oficial* de la Federación el 1 de octubre de 1996, se encuentra a cargo de las delegaciones del Registro Agrario Nacional y en los demás casos por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, de la que se tiene conocimiento sólo ha inscrito una con motivo de un amparo (su objeto fue la integración de una banda de música).

Asimismo, no obstante que no sea materia de inscripción en el Registro Agrario Nacional en todos los casos, los ejidatarios, ejidos, comuneros, comunidades e inversionistas privados sean nacionales o extranjeros pueden constituir las sociedades civiles o mercantiles que mejor respondan a sus intereses económicos y organizativos y sólo que se trate de aportación de tierras de uso común, observar lo dispuesto por la Ley Agraria.