

**LAS ASAMBLEAS Y ACUERDOS  
PARA LA OBTENCIÓN DEL  
DOMINIO PLENO**

*Dr. Joel Chirino Castillo*

Reforma constitucional. El artículo 27 constitucional fue reformado mediante decretos publicados en el *Diario Oficial* de la Federación los días 6 y 28 de enero de 1992, cuyas reformas entre otras corresponden a las siguientes fracciones:

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

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. 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.

V. Los bancos debidamente autorizados, conforme a las leyes de instituciones de crédito, podrán tener capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas, de acuerdo con las prescripciones de dichas leyes, pero no podrán tener en propiedad o en administración más bienes raíces que los enteramente necesarios para su objeto directo.

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

La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas.

La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesari-

rias para elevar el nivel de vida de sus pobladores. La ley, con respecto 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 la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la Asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley.

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

La Asamblea General es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la Asamblea.

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

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

Son de jurisdicción federal todas las cuestiones que por límites de terrenos ejidales y comunales, cualquiera que sea el origen de éstos se hallen pendientes o se susciten entre dos o más núcleos de población; así como las relacionadas con la tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades. Para estos efectos y, en general, para la administración de justicia agraria la ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena y jurisdicción, integrados por magistrados propuestos por el Ejecutivo Federal y designados por la Cámara de Senadores o, en los recesos de ésta, por la Comisión Permanente.

La ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria, y

XX. El Estado promoverá las condiciones para el desarrollo rural integral, con el propósito de generar empleo y garantizar a la población campesina el bienestar y su participación e incorporación en el

desarrollo nacional y fomentará la actividad agropecuaria y forestal para el óptimo uso de la tierra, con obras de infraestructura, insumos, créditos, servicios de capacitación y asistencia técnica. Asimismo, expedirá la legislación reglamentaria para planear y organizar la producción agropecuaria, su industrialización y comercialización, considerándolas de interés público.

Los principales artículos de la Ley Agraria que se relacionan con las asambleas y acuerdos para la obtención del dominio pleno son entre otros los siguientes:

ART. 21.—Son órganos de los ejidos:

- I. La Asamblea;
- II. El Comisariado Ejidal;
- III. El Consejo de Vigilancia.

ART. 22.—El órgano supremo del ejido es la Asamblea, en la que participan todos los ejidatarios.

El Comisariado Ejidal llevará un libro de registro en el que asentará los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios que integran el núcleo de población ejidal correspondiente. La Asamblea revisará los asientos que el Comisariado realice conforme a lo que dispone este párrafo.

ART. 23.—La Asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la Asamblea los siguientes asuntos:

- I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;
- III. Informes del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos;
- V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
- VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
- VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesiones;
- IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;

X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;

XI. División del ejido o su fusión con otros ejidos;

XII. Terminación del régimen ejidal cuando previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;

XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;

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

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

ART. 24.—La Asamblea podrá ser convocada por el Comisariado Ejidal o por el Consejo de Vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integren el núcleo de población ejidal. Si el Comisariado o el Consejo no lo hicieren en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la Asamblea.

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

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

Si el día señalado para la Asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencias requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria. En este caso, la Asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días contados a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

ART. 26.—Para la instalación válida de la Asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ellas se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23, en cuyo caso, deberán estar presentes, cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.

Cuando se reúna por virtud de segunda o ulterior convocatoria, la Asamblea se celebrará válidamente cualquiera que sea el número

de ejidatarios que concurran, salvo en el caso de la Asamblea que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII al XIV del artículo 23, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

ART. 27.—Las resoluciones de la Asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y se harán obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el presidente del Comisariado Ejidal tendrá voto de calidad.

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

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

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

ART. 29.—Cuando la Asamblea resuelva terminar el régimen ejidal, el acuerdo respectivo será publicado en el *Diario Oficial* de la Federación y en el periódico de mayor circulación en la localidad en que se ubique el ejido.

Previa liquidación de las obligaciones subsistentes del ejido, las tierras ejidales, con excepción de las que constituyen el área necesaria para el asentamiento humano, serán asignadas en pleno dominio a los ejidatarios de acuerdo a los derechos que les correspondan, excepto cuando se trate de bosques o selvas tropicales. La superficie de tierra asignada por este concepto a cada ejidatario no podrá rebasar los límites señalados a la pequeña propiedad. Si después de la asignación hubiere excedentes de tierra o se tratare de bosques o selvas tropicales, pasarán a propiedad de la nación.

ART. 30.—Para la asistencia válida de un mandatario a una Asamblea bastará una carta-poder debidamente suscrita ante dos testigos que sean ejidatarios o vecindados. En caso de que el ejidatario mandante no pueda firmar, imprimirá su huella digital en la carta y solicitará a un tercero que firme la misma y asiente el nombre de ambos.

En el caso de asambleas que se reúnan para tratar los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de esta ley, el ejidatario no podrá designar mandatario.

ART. 31.—De toda Asamblea se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. En caso de que quien deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre.

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

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

ART. 56.—La Asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la Asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional, procederá como sigue:

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

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

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

En todo caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la Asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveyerá (sic) a la misma del auxilio que al efecto le solicite. El Registro certificará el plano entero del ejido, y con base en éste, expedirá los certificados parcelarios o los

certificados de derechos comunes, o ambos, según el caso, en favor de todos y cada uno de los individuos de la Asamblea, por conducto del Comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

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

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

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

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

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierra de uso común, en cuyo caso el Comisariado Ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes.

ART. 84.—En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, 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. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al Comisario, 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.

ART. 85.—En caso de que se presente ejercicio simultáneo del derecho del tanto por posturas iguales, el Comisariado Ejidal, ante la presencia de Fedatario Público, realizará un sorteo para determinar a quién corresponde la preferencia.

ART. 86.—La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de preferencia que establezcan la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier Institución de Crédito.

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Con la reforma del artículo 27 constitucional surge un nuevo concepto del Derecho Agrario por las trascendentes modificaciones que substituyen los conceptos jurídicos del Derecho Agrario anterior y en la transformación substancial del contenido y esencia de ese derecho. De acuerdo a la exposición de motivos la reforma constitucional tiene como fin dar una claridad a la certeza jurídica en los fines del ejido, el fin del reparto agrario, la creación autónoma de la justicia agraria, las inversiones de capital privado al campo, el nuevo concepto de pequeña propiedad y la posibilidad de la integración de corporaciones jurídicas con inversiones y participación de ejidatarios o comuneros y capital privado.

En el nuevo Derecho Agrario se mantiene el concepto de propiedad social pero se atenúa el rigor de la inmovilidad del Derecho de Propiedad Social al permitirse la cesión de los derechos a través de actos judiciales civiles o la prescripción de los bienes ejidales a través de reglas de derecho común como son los términos de prescripción.

El 26 de febrero de 1992 fue publicada en el *Diario Oficial* de la Federación la Ley Agraria y reformada por decreto publicado el día 9 de julio de 1993. Esta ley es reglamentaria de todas las reformas del artículo 27 constitucional.

## ASAMBLEAS PARA ADOPTAR EL DOMINIO PLENO DE LOS BIENES EJIDALES

Para llevarse a cabo el procedimiento de adopción del dominio pleno de las parcelas de los ejidatarios es necesario sujetarse a los requisitos de la Ley Agraria. Pero además, deberán cumplirse los presupuestos establecidos en el Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, publicado en el *Diario Oficial* de la Federación el 6 de enero de 1993. Este reglamento tiene por objeto establecer los procedimientos y lineamientos aplicables en la Regularización de la Tenencia de la Tierra Ejidal y en la Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, de acuerdo con la Ley Agraria. Para llevar a cabo este procedimiento se debe cumplir con las disposiciones del artículo 56 de esta ley a fin de “determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la Asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios...”.

Para adoptar el dominio pleno sobre las parcelas previamente deslindadas y asignadas se requiere además del acuerdo de la Asamblea de ejidatarios. La adopción del dominio pleno es potestativa, es decir, no es obligatoria sino que queda a criterio de los ejidatarios adquirirlo o no.

Una vez que se ha propuesto la adopción del dominio pleno de las parcelas ejidales deberá ser aprobado por la Asamblea que esté legalmente constituida.

El Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares tiene como fin formalizar y actualizar la titularidad de estas parcelas, ya que la posesión de ellas puede tener su origen en la Resolución Presidencial, que no exista un parcelamiento formal sino un parcelamiento económico o de hecho o que no existan los titulares originales o que carezcan del certificado de derechos.

Una vez cumplido con el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares deberá registrarse el plano de parcelamiento por lo que se requiere que el Registro Agrario Nacional certifique el plano respectivo, además, deberá expedir con base en éste los títulos del parcelamiento.

La Asamblea deberá convocarse para tratar los asuntos referentes a la fracción IX del artículo 23 de la Ley Agraria con el fin de que acuerden que los ejidatarios en lo individual puedan adquirir el dominio pleno sobre sus parcelas.

Los ejidatarios que hayan aceptado la adopción o adquisición del dominio pleno de sus parcelas deberán solicitar ante el Registro Agrario Nacional la expedición de sus títulos de propiedad.

Para lograr la certeza jurídica de la tenencia de la tierra es necesario cumplir con los requisitos de procedencia para la adopción del dominio pleno cuando los ejidatarios pretendan llevar a cabo la transformación de la propiedad social en propiedad privada. En este caso, como se ha mencionado deben cumplir con el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares que se lleva a cabo por parte de la Procuraduría Agraria, el Registro Agrario Nacional y el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Este programa no es obligatorio, sin embargo, es necesario cuando los núcleos agrarios deciden la delimitación de las tierras, la expedición de los certificados parcelarios, los certificados de derechos, y títulos de solares urbanos a los ejidatarios o miembros de núcleos agrarios que hayan aceptado participar en el programa y que por acuerdo de la Asamblea hayan determinado el destino de las tierras cuando no están formalmente parceladas o efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes (art. 56).

En esta consideración para decidir la transformación de la propiedad social a propiedad privada deberá existir previamente una certeza jurídica sobre el derecho formal de los ejidatarios o de los miembros de los núcleos agrarios. Aunque este programa es voluntario, solo mediante el cumplimiento de él podrá llevarse a cabo la adopción plena del dominio sobre las parcelas. El Reglamento de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares, establece los requisitos que concluyen en la expedición de los certificados y títulos respectivos, en estas condiciones la adopción del dominio pleno sobre las parcelas sólo procede cuando el ejido se ha incorporado a este programa de certificación de derechos ejidales.

#### REQUISITOS FORMALES DE LA ASAMBLEA

Para la celebración de la Asamblea que tenga como fin tratar la adopción del dominio pleno de las parcelas ejidales deberá con-

vocarse por el Comisariado Ejidal, por el Consejo de Vigilancia, o por la Procuraduría Agraria a petición de parte. Aunque tampoco es imperativo que la Procuraduría Agraria convoque a la Asamblea sólo a petición de parte ya que por la propia naturaleza de este organismo descentralizado ésta podrá convocar a la Asamblea que se requiera ya que el propio reglamento interior la faculta para promover la pronta, expedita y eficaz administración de la justicia agraria, tendiente a garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal, en los terrenos nacionales, las colonias agrícolas y ganaderas y en la propiedad privada rural (art. 4º del Reglamento Interior de la Procuraduría Agraria publicado en el *Diario Oficial* de la Federación, 28 de diciembre de 1996).

La convocatoria para adoptar el dominio pleno de las parcelas ejidales en los términos de la fracción IX del artículo 23 deberá convocarse por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada para la celebración de la Asamblea.

La convocatoria deberá contener los asuntos a tratar, el lugar y la fecha de la reunión. Esta convocatoria se llevará a cabo mediante una cédula que deberá ser fijada en los lugares de costumbre para los efectos de su publicidad; las cédulas permanecerán en dichos lugares hasta el día de la celebración de la Asamblea.

El Comisariado Ejidal está obligado a vigilar la permanencia de dichas cédulas y será responsable por la omisión de la vigilancia hasta el día de la celebración de la Asamblea.

De no reunirse el quórum legal para la validez de la Asamblea deberá hacerse una segunda convocatoria. La segunda Asamblea deberá celebrarse en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días después de hecha la segunda convocatoria.

Sólo tendrá validez la Asamblea cuando haya quórum legal y hayan estado presentes un representante de la Procuraduría Agraria y un Fedatario Público.

Con el fin de que asista el representante de la Procuraduría Agraria a la Asamblea, es menester que quien realice la convocatoria correspondiente la notifique a la Procuraduría por lo menos con un mes de anticipación a la fecha programada.

Corresponde a la Procuraduría Agraria calificar la procedencia de la Asamblea mediante la verificación de los plazos establecidos para la convocatoria, el contenido de la cédula y la permanencia de ésta en los lugares que se haya fijado para los efectos de su publicidad.

Quien haya realizado la convocatoria deberá además proveer todo lo necesario para que asista el Fedatario Público. Para este efecto deberá solicitar la presencia del Fedatario Público en forma directa o por conducto del colegio respectivo o de la autoridad que ejerza los actos de vigilancia para la prestación del servicio correspondiente.

La omisión de estos requisitos produce la nulidad de la Asamblea, es decir, la ausencia del representante de la Procuraduría Agraria o la del Fedatario Público, o la omisión de los requisitos de la convocatoria, así como la fijación y permanencia de la cédula que contenga la convocatoria, inciden directamente en la validez de la Asamblea.

La Asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en lugar habitual, salvo causa justificada para ello.

Instalada la Asamblea en primera convocatoria se requiere cuando menos la presencia de tres cuartas partes de los ejidatarios.

En caso de la segunda convocatoria el quórum legal quedará constituido cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios y los acuerdos deberán tomarse por el voto aprobatorio de las dos terceras partes de los asientos a la Asamblea.

El acta correspondiente a la Asamblea de que se trate será firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia que asistan; así como los ejidatarios presentes que quieran hacerlo. Quien deba firmar el acta y no pueda hacerlo imprimirá su huella digital en el lugar que corresponda a su nombre.

Toda inconformidad a los acuerdos de Asamblea deberán hacerse constar en el acta y cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar la inconformidad.

El acta de la Asamblea será protocolizada ante Fedatario Público firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asista a la Asamblea correspondiente debiendo además ser inscrita en el Registro Agrario Nacional.

La intervención del Fedatario Público no queda circunscrita únicamente a protocolizar el acta de la Asamblea sino que debe además hacer constar su intervención en el acta o escritura notarial que corresponda dando fe de los hechos suscitados en el desarrollo de la Asamblea, debe además especificar la irregularidad que se haya suscitado describiendo todas las circunstancias de la misma como lo dispone el artículo octavo del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares. En este caso, el Fedatario no es un simple espectador

sino que está obligado a razonar jurídicamente la irregularidad que se presente en la Asamblea, con independencia de la obligación que tiene de redactar los hechos presenciados por él.

Concurrente al imperativo que tiene el Fedatario Público de asentar en el acta respectiva la irregularidad que se haya presentado, en iguales condiciones el representante de la Procuraduría Agraria deberá asentar por separado un acta en la que se describa esta irregularidad.

La obligación que se le impone al Fedatario Público y al representante de la Procuraduría por las irregularidades que se presenten en la Asamblea respectiva es independiente a las objeciones o protestas que hagan valer los ejidatarios asistentes a la Asamblea y que podrán hacerse constar en el acta respectiva, aunque también, los mismos ejidatarios podrán concurrir ante el Fedatario Público a realizar las manifestaciones que crean convenientes con relación al acta o escritura que corresponda a la fe de los hechos presenciados por el Fedatario Público.

#### ELEMENTOS FORMALES DEL ACTA DE ASAMBLEA

El acta de Asamblea debe contener los siguientes elementos:

Fecha de convocatoria;

Lugar y fecha de la celebración de la Asamblea;

Especificación del número de ejidatarios asistentes y porcentaje que representa sobre el total de ejidatarios;

Orden del día;

Acuerdos de cada uno de los asuntos comprendidos en el orden del día;

Firma o en su caso huella digital de los integrantes del Comisariado Ejidal, del Consejo de Vigilancia, del presidente y secretario de la Asamblea, del representante de la Procuraduría Agraria y del Fedatario Público, y

Certificación del Fedatario Público asistente a la Asamblea, de que lo asentado en el acta corresponde a lo tratado en la misma, asentando su nombre y el cargo o función que desempeñe, dando fe de los hechos que tuvieron lugar en el desarrollo de la misma. Al efecto, en el acta anotará que la misma fue pasada ante su fe.

El acuerdo de adopción plena deberá contener además el número de votos y el porcentaje que éstos representen.

La hora en que se concluye la Asamblea.

El acta deberá registrarse en el Registro Agrario Nacional.

## EFFECTOS JURÍDICOS QUE SE PRODUCEN POR EL ACUERDO DE LA ADQUISICIÓN DEL DOMINIO PLENO DE LAS PARCELAS EJIDALES

Cuando se acuerde por la Asamblea que los ejidatarios podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas éstos deberán formalizar la adquisición de sus derechos solicitando al Registro Agrario Nacional la desincorporación de la parcela ejidal para adquirir el dominio pleno. En este caso el Registro Agrario Nacional deberá expedir un título de propiedad sobre la parcela adquirida, cuyo título deberá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la localidad que corresponda, es decir, la desincorporación de los bienes ejidales surte sus efectos cuando se decreta la cancelación de la inscripción correspondiente.

### ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS DE LAS QUE SE ADQUIRIÓ EL DOMINIO PLENO

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no modifica en modo alguno la esencia de la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni altera su orden normativo interno ni a los órganos del ejido.

Por otra parte, cuando el ejidatario que ha optado por la adquisición del dominio pleno enajene su parcela no pierde su carácter de ejidatario si conserva derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, con excepción de estos presupuestos la enajenación de la parcela implica la extinción de su calidad jurídica de ejidatario.

Una vez que el ejidatario ha adquirido el dominio pleno sobre su parcela tiene la libre disposición de ese bien bajo las reglas del derecho común. Sin embargo, la legislación agraria extiende sus reglas de protección mediante una serie de limitaciones a la libertad de la enajenación que son las siguientes:

Se impone al enajenante la obligación de respetar el derecho del tanto en favor de las personas que se mencionan en el orden siguiente:

1. Familiares del enajenante;
2. Las personas que hayan trabajado esa parcela por más de un año;

3. Los ejidatarios;
4. Los avendados;
5. El núcleo de población ejidal.

El derecho del tanto a que se refiere este precepto comprende conceptos genéricos con relación a los beneficiarios ya que determina que tienen el derecho del tanto los familiares del enajenante sin precisar los grados de parentesco; así también se refiere en forma genérica a los ejidatarios, a los avendados y al núcleo de población ejidal; en este caso la Ley Agraria establece reglas distintas al derecho común para hacer la notificación de este derecho, es decir, el derecho del tanto no se notifica fehacientemente en forma individual sino en forma general mediante el siguiente procedimiento:

El enajenante debe respetar el derecho del tanto notificando la propuesta de la enajenación por conducto del Comisariado Ejidal, esta notificación deberá hacerse en forma fehaciente con la intervención de dos testigos o ante Fedatario Público.

La notificación es genérica y no específica; por tal motivo no debe hacerse la notificación personal a todos los interesados sino hacer la notificación en sentido general hacia todos los que tengan derecho al tanto. La simple notificación hecha al Comisariado surte los efectos de notificación hacia todos los interesados. El Comisariado a su vez bajo su más estricta responsabilidad publicará la propuesta de inmediato en los lugares visibles más comunes del ejido donde se acostumbre poner los avisos o la convocatoria de las asambleas, en cuya publicación deberá hacer una relación pormenorizada de los derechos que se enajenan y características de la oferta y el precio.

La omisión al procedimiento de notificación hacia los beneficiarios del derecho del tanto o la violación al derecho del tanto producen la nulidad de la enajenación.

Una vez hecha la notificación, los interesados podrán ejercer el derecho del tanto dentro de los treinta días naturales contados a partir de la fecha en que se haya publicado la notificación. El término establecido en la ley es de días naturales en oposición a días legales, lo que significa que para computar el término mencionado deberá contarse el primer día completo independientemente de la hora en que se haya hecho la publicación de la notificación. El día en que vence el término deberá contarse de veinticuatro horas y concluirá a las doce de la noche del último día.

## DERECHO DEL TANTO

El derecho del tanto se ejercerá dentro del plazo establecido por la ley a través de la comunicación fehaciente que se haga al Comisariado Ejidal señalando las condiciones de la aceptación de la oferta y exhibiendo el precio.

El derecho del tanto podrá ejercerse dentro del plazo de treinta días por lo que no existe prelación alguna en base al orden de fechas en que se haya presentado la aceptación de la propuesta, de tal manera que si concurren a la aceptación dos o más personas en ejercicio del derecho del tanto, una vez vencido el plazo ante la presencia de Fedatario Público el Comisariado Ejidal realizará un sorteo para determinar a quien corresponde la preferencia, para cuyo efecto previamente deben determinarse las características en que quedará sujeta la decisión cuando ésta se decida por la suerte o el azar, aunque este precepto se refiere únicamente a posturas iguales, lo que motiva una confusión al presumirse que pueden hacerse posturas que mejoren el precio de oferta con lo cual, tal parece que el ejercicio del derecho del tanto debe seguir las reglas de un remate y no de una oferta de venta.

## PRECIO JUSTO Y EXENCIÓN DE IMPUESTOS

Por regla general, en los actos de compraventa del derecho común no existen reglas que determinen el precio justo, sin embargo, en la primera enajenación que se haga sobre la parcela ejidal de la que se obtuvo el dominio pleno, no deberá enajenarse en un precio inferior al que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o de cualquier institución de crédito autorizada para realizar estos avalúos. La simulación del precio que viole los límites establecidos por la ley, o un precio inferior al avalúo afecta la enajenación con una nulidad de tipo absoluto.

En un acto de protección al ejidatario este precepto establece la exención del impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles, así también, establece la exención de derechos federales.

No obstante los límites del precio justo establecido por la ley esta protección sólo se aplica a la primera enajenación, siempre y cuando el adquirente sea ajeno al núcleo de población, lo que significa que si un ejidatario o comunero o miembro del núcleo de población adquiere la parcela sobre la que se hubiere adopta-

do el dominio pleno no quedará sujeto a los límites del precio mínimo. Pero por otra parte, la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su artículo 77 fracción XXVIII, no establece distinción alguna con relación al adquirente; por lo que la primera enajenación de la parcela de la que se adquirió el dominio pleno no debe causar impuesto sobre la renta por enajenación de bienes inmuebles.

La primera enajenación de los bienes por adopción de dominio pleno deberá formalizarse bajo las reglas del derecho común, en estas condiciones, el antecedente del título de propiedad será aquel que haya expedido el Registro Agrario Nacional y que haya sido además inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, que se encuentre empadronado ante las autoridades fiscales locales. En virtud de la exención establecida en la Ley del Impuesto Sobre la Renta no debe relacionarse valor de adquisición por ser éste inexistente. En el supuesto de que el enajenante esté casado bajo el régimen de sociedad conyugal el derecho de propiedad de la parcela adquirida en dominio pleno forma parte de la sociedad conyugal por lo que se requerirá necesariamente el consentimiento del cónyuge. Además, deberá hacerse constar que se respetó el derecho del tanto, o en todo caso, hacer constar que se notificó a los interesados este derecho y que no fue ejercido por ninguna persona. En el supuesto de que la compraventa se formalice ante Fedatario Público deberán relacionarse todos los documentos que acrediten haber cumplido con los presupuestos del artículo 84 de la Ley Agraria y que se haya respetado el derecho del tanto, así también, deberá certificarse que el precio de la compraventa corresponde a los límites establecidos en la ley. La nulidad de la compraventa por violación a los requisitos mencionados implicará además una responsabilidad concurrente al Fedatario Público que haya omitido la certificación de estas circunstancias.