



Los Contratos en Materia Agraria

Not. Pablo Prado Blagg

Desde la promulgación de la Ley Agraria en 1992, los abogados en general y los Notarios en lo particular, hemos debido de incursionar en la redacción de contratos en una materia que hasta hace 12 años, estaba reservada a un ámbito administrativo férreo. Reguladas las tierras ejidales y comunales por una ley restrictiva y paternalista, que impedía, prohibía, en casi todos los casos, la asociación ejidatarios y comuneros con terceros ajenos a su comunidad o status y obligaba siempre a la intervención de la autoridad agraria administrativa, para la aprobación o trámite, de todo aquello que versara sobre la transmisión de la propiedad o el uso de las tierras ejidales.

El curso del tiempo y la incorporación de tierras de origen ejidal o comunal a la propiedad privada, ha generado cada vez en mayor número, la celebración de múltiples contratos que se refieren a este tipo de tierras y los cuales comentaremos en este trabajo.

Lejos de pretender que sea éste un estudio detallado del tema, hemos de referirnos solamente a los casos más comunes y que por la diversidad en como han sido tratados, creemos, vale la pena detenerse a analizar, cuáles son los elementos que estos contratos deben de contener, así como a identificar los casos en que pueden darse.

Partiendo de la base de que el artículo 2º de la Ley en comento precisa que

“en lo no previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso mercantil, según la materia de que se trate”, procederemos a identificar algunos de los contratos que la ley contempla y que son:

I.- Contratos de asociación o aprovechamiento, que regula el artículo 45.

II.- Otorgamiento de garantía de usufructo de las tierras de uso común o parceladas que regula el artículo 46.

II.- Contratos de arrendamiento, asociación, aparcería o medianería que regula el artículo 79.

IV.- Contratos de enajenación de derechos parcelarios que regula el artículo 80.

V.- Contratos de compra-venta de parcelas, sobre las que se hubiese adoptado el dominio pleno.

VI.- Aportación de tierras, ejidales o comunales a una sociedad mercantil, que regulan los artículos 75 y 100 de la Ley.

Una vez identificados los contratos, veamos ahora quiénes serían las partes que intervendrían en estos contratos, solamente por lo que se refiere a la cuestión agraria, así como se debe de acreditar la personalidad con la que comparecen a estos instrumentos.

En términos generales encontramos, que los sujetos activos que intervendrán en los contratos además de los terceros no relacionados con la cuestión agraria serán:

- A).- Ejido o comunidad.
- B).- Ejidatarios o comuneros.
- C).- Posesionarios.
- D).- Vecindados.

Ahora bien, ¿Cómo deben de acreditar tal circunstancia?. El ejido siempre por medio de su órgano de representación que es el comisariado ejidal o comisariado de bienes comunales, en el caso de las comunidades indígenas, estos, electos por un periodo de tres años, deberán de acreditar su personalidad con el acta de asamblea general que los hubiese elegido para tal puesto o función, y en su caso, en el acta de asamblea que hubiese ordenado o acordado un contrato específico.

Los ejidatarios y en algunos casos los comuneros, con el certificado de derechos parcelarios o resolución judicial que compruebe, la titularidad de la o las parcelas objeto de la operación.

B).- Los posesionarios y vecindados con el acta de asamblea general de ejidatarios que les hubiera reconocido tal derecho.

Con estos elementos, ya sabemos quiénes pueden intervenir, y como en los contratos en materia agraria, pasemos ahora a comentar contrato por contrato.

Veamos primero el contrato de asociación o aprovechamiento que regula el artículo 45.

Este numeral contempla 2 supuestos, uno donde los ejidatarios entre sí, o el núcleo de población con estos, se asocian para llevar a cabo un proyecto productivo; el otro caso es cuando, cualesquiera de los 2, se asocia con terceros ajenos al núcleo de población.

Toda vez que los ejidos y comunidades del país son titulares de más del 50% del territorio nacional, es lógico entender que en posesión de estos, se encuentran todas las variantes de terrenos rústicos que la naturaleza les ha dotado. Así igual tienen tierras de

cultivo, que bosques, selvas y terrenos de agostadero. Por lo que entonces el objeto o materia del proyecto puede ser tan variado como el tipo de tierra y la región donde se ubique el poblado.

Me parece que en el primer supuesto de este numeral, identificar a las partes, es relativamente sencillo, poblado o ejidatarios; sin embargo cuando intervienen terceros, es cuando se requiere conocer si quienes concurren a la celebración del contrato, tienen las facultades y derechos que dicen tener, así que, y esto es válido para todos los contratos en materia agraria, debemos primero de cerciorarnos quienes pueden celebrar un contrato como titular de un derecho ejidal o comunal y cómo deben de acreditarlo.

¿Cómo acreditar la personalidad de quienes concurren a celebrar el contrato como representantes de un ejido o comunidad indígena?

Tres serán los elementos que acrediten la personalidad, el primero, la constancia del Registro Agrario Nacional, de que el núcleo existe, que las tierras objeto de la operación les fueron entregadas por resolución presidencial o resolución judicial y que las tienen en posesión, segundo, que mediante asamblea general de ejidatarios convocada y celebrada en los términos de Ley, se acordó la celebración del acto y suscripción del contrato y tercero, que quienes concurren a la firma del contrato, el comisariado ejidal generalmente, exhiban el acta de asamblea mediante la cual fueron elegidos para el cargo y que este mandato sea inferior a 3 años.

Una vez definido cómo acreditar la personalidad, pasemos a la segunda parte de este artículo 45 que analizamos.

Toda vez que la Ley no limita el tipo de tierra, parcelada, o de uso común, luego entonces el contrato será del tipo que mejor convenga al proyecto, sin

perder de vista que en él, sólo podrá obligarse el usufructo o aprovechamiento de los bienes propiedad del ejido.

Por lo que respecta al ejidatario, este deberá de acreditar su derecho, con el certificado de derechos parcelarios o la resolución judicial que le reconozca tal derecho.

Pasemos ahora al artículo 46, el cual contempla la posibilidad de que los ejidos o los ejidatarios, en lo particular, otorguen en garantía el usufructo de sus tierras, limitado a que sólo podrá otorgarse a favor de instituciones de crédito o de aquellas personas en las que tengan relaciones de asociación o comerciales; sin embargo la garantía se otorga sólo por el usufructo y hasta por el tiempo que se requiera para recuperar el crédito y todo esto, previa resolución del Tribunal Agrario. Supongo que difícilmente una Institución Bancaria estará dispuesta a participar en una oferta crediticia de esa índole.

Otro tipo de contrato, es el que regula el artículo 79 y que se refiere a la facultad que tienen los ejidatarios arrendar sus tierras mediante cualquier acto jurídico no prohibido por la Ley, sin autorización de la asamblea, o bien la de aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles, como civiles.

Es importante destacar aquí, que este derecho sólo podrá ser ejercido, cuando el ejido hubiese sido certificado y el ejidatario cuente con el certificado parcelario correspondiente y debo de dejar bien claro que me refiero a certificado parcelario y no a certificado de derechos agrarios, pues sólo el primero acredita la titularidad de la parcela.

Veamos ahora el cuarto contrato a analizar, la enajenación de derechos parcelarios que regula el artículo 80, que en su texto sencillo, despliega una serie de posibilidades una vez que el eji-

datario cuente con certificado de derechos parcelarios que identifique a su parcela, es libre de disponer de la venta de su propiedad, sin embargo esto sólo podrá hacerlo con otros ejidatarios o avecindados del mismo poblado. El texto, queda a la libre redacción que las partes le den, tomando siempre en cuenta que para este caso, aplica la supletoriedad de la legislación civil o mercantil y a ella deberá sujetarse, si bien la simplicidad de este numeral la reduce a que deberá de ser otorgado ante 2 testigos, correr la notificación al derecho del tanto e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

El artículo 78 de la Ley Federal de Reforma Agraria, vigente hasta el 5 de febrero de 1992, precisaba que en materia agraria, el régimen matrimonial se entendía como de separación de bienes, mas la Ley Agraria es omisa en este aspecto, si bien, obliga a la notificación al derecho del tanto al cónyuge y a los hijos del enajenante, para la validez total de la operación, por lo que la omisión de esta notificación puede derivar en la nulidad del contrato.

Así las cosas, todo contrato de este tipo, deberá de contar como anexo importantísimo con tal notificación.

V.- Contrato de compra-venta de parcelas sobre las que se hubiese adoptado el dominio pleno.

Si bien la Ley no se refiere explícitamente a este tipo de contratos, si precisa, los requisitos que se deben de cubrir, cuando se enajene una parcela respecto de la cual, se hubiese adoptado el dominio pleno y cuente ya con el correspondiente título de propiedad.

En este caso y toda vez que la parcela o parcelas han salido del régimen ejidal y se encuentran inscritas en el Registro Público de la Propiedad, además de cubrir todos los requisitos que para la transmisión de un inmueble

... la incorporación de tierras de origen ejidal o comunal a la propiedad privada, ha generado cada vez, en mayor número, la celebración de múltiples contratos que se refieren a este tipo de tierras.

precisa el Código Civil y la Ley del Notariado, deberá de correrse la notificación al derecho del tanto que regula el artículo 84, así como la notificación que respecto del derecho de preferencia tienen el estado y el municipio en los términos de la Ley Agraria y la Ley de Desarrollo Urbano.

Es preocupante el número de juicios instaurados ante los Tribunales Agrarios en los que se reclama el incumplimiento de la notificación del derecho del tanto y esto, en razón de que en el texto de la escritura pública mediante la cual se trasmite la parcela, se omite mencionar que se cumplió con este requisito o bien mencionándolo no se transcribe, circunstancia de la que se valen litigantes deshonestos que sólo propician inseguridad en el comercio de estos bienes. La recomendación es pues, transcribir íntegramente la notificación del derecho del tanto, de suerte tal, que no quede la menor duda de su existencia y cumplimiento.

Finalmente abordaremos lo que a mi juicio ha sido una figura desaprovechada del medio agrario, la aportación de tierras a una sociedad mercantil por un ejido o comunidad indígena.

El *boom* que se generó a partir de 1993 en la adquisición de parcelas de origen ejidal, mayoritariamente para cubrir necesidades de vivienda, propició que las tierras de uso común, la mayoría de las que poseen los poblados ejidales y comunales, no merecieran la menor atención de parte tanto de ejidatarios como de desarrolladores, sin embargo considero que este procedimiento es el que ofrece las más amplias posibilidades de desarrollo para el futuro, lo mismo para los comuneros y ejidatarios como para los inversionistas, si bien el procedimiento es largo y los requisitos mayores que las que requieren las parcelas, mediante el procedimiento

que regula el artículo 75, los ejidos y comunidades pueden, mediante las formalidades que la propia ley prevé, incorporar a la producción o desarrollo vastas regiones de terrenos hasta ahora ignorados. El texto del artículo 75, precisa la forma en que esta aportación debe darse, mediante asambleas de formalidades especiales y la Procuraduría Agraria debe, una vez cubiertos los requisitos de la Ley y el Reglamento emitir una opinión al respecto, la que no será vinculante pues aún cuando esta fuese negativa, el ejido o comunidad, está en la libertad de tomar la decisión que mejor convenga a sus intereses y de considerarlo conveniente asociarse y aportar sus tierras a una sociedad mercantil.

