# El Derecho del Tanto en Materia Agraria

**Not. Crescencio Uribe García**

Por principio de cuentas, debe decirse que el "*Derecho de Preferencia"* se introdujo con motivo de la influencia que generó dentro del sistema jurídico nacional, el Código Civil Español, y como tal, también constituye la facultad de que goza una persona para adquirir un bien con preferencia de otro.

En materia agraria, el derecho del tanto o derecho de preferencia, no sólo radica respecto de bienes cuyo dominio se ejerce en mancomun y proindiviso, sino que, por el contrario, la legislación agraria establece un régimen jurídico propio, conforme al cual resulta indispensable que se notifique de la pretendida transmisión de dominio, a título oneroso, de los derechos parcelarios al cónyuge e hijos del titular de tales derechos, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho de preferencia aludido, so pena de decretar la nulidad de la venta.

De la interpretación armónica y sistemática de lo previsto por los artículos 20, fracción I, 60, 80, 83, 84, 85, 86 y 87 de la Ley Agraria, se concluye que para la validez de la enajenación de derechos parcelarios a título oneroso, resulta indispensable que se notifique al cónyuge e hijos del titular de esos derechos, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho preferente de compra; sin embargo, cabe señalar que tal prerrogativa no resulta procedente cuando la transmisión de tales derechos son título gratuito, pues en ese caso no existe ningún precepto jurídico en la legislación agraria, ni en la naturaleza del derecho preferencial, derivada de diversas disposiciones de la legislación común, supletoria de la Ley Agraria, en términos del artículo 2o. de ese ordenamiento, entre las que destacan las contenidas en los artículos 771, 950, 973, 974, 1292 y 2706 del Código Civil Federal, que regulan el derecho del tanto y en los que se advierte, como denominador común, que las operaciones en que se concede ese beneficio son a título oneroso, estableciendo ese derecho de preferencia a favor, entre otros, de los propietarios de predios colindantes cuando conforme a la ley pueda enajenarse una vía pública, de los copropietarios, coposeedores, herederos, compradores, arrendatarios, familiares y socios a efecto de que opten por adquirir, en igualdad de condiciones a un tercero, un bien o parte de éste que deseen enajenar.

Lo anterior permite concluir que en materia agraria debe operar el mismo principio inherente al derecho del tanto, esto es, referirse a operaciones donde existe una contraprestación a título oneroso, en virtud de que el ejercicio de esa prerrogativa supone el cumplimiento, por parte del beneficiado, del precio del bien que se enajena, tal como lo reitera el con-

tenido expreso y literal del artículo 80 de la Ley Agraria.

Además, en el supuesto de que el ejidatario realizara operaciones a título gratuito, de mala fe y en perjuicio de su cónyuge e hijos, éstos en ejercicio de las acciones derivadas de la donación o de la simulación, previstas en las disposiciones civiles supletorias, podrán solicitar ante el tribunal correspondiente la declaración de que tales operaciones son inoficiosas o nulas.

Asimismo, no sobra decir que conforme a lo dispuesto por el artículo 80 de la Ley Agraria, son tres los elementos que deben prevalecer para que la enajenación de **derechos parcelarios** ahí contemplada sea válida, a saber: a) Que el acto jurídico se otorgue por escrito ante dos testigos, b) Que se notifique a los beneficiarios del derecho del tanto (cónyuge e hijos, en ese orden) y, c) Que se notifique al Registro Agrario Nacional.

Ahora bien, la exigencia de la notificación del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante, lleva implícito juicio de razón de que el legislador pretendió que los derechos parcelarios no salieran del propio núcleo familiar del ejidatario, sin que antes los propios miembros de su familia (cónyuge e hijos) estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación, todo lo cual lleva a la convicción de que el citado acto jurídico (enajenación) debe pretenderse entender con una persona ajena a la familia del ejidatario enajenante, lo que se confirma atendiendo a que el referido dispositivo principia diciendo que *"Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población."*; luego, tratándose de la enajenación de derechos parcelarios, en favor de uno de los hijos del ejidatario, no le es aplicable la nulidad prevista en el citado numeral de la Ley Agraria, por no haberse puesto en conocimiento el acto jurídico del Registro Agrario Nacional, ni dado la notificación del derecho del tanto a los otros hijos del titular, distintos de aquel en cuyo favor se realizó la cesión, pues el derecho del tanto no es más que una preferencia en la celebración de la operación, y la que rige en materia agraria tiende a buscar la protección de las referidas personas que conforman el núcleo familiar del ejidatario cedente, frente a extraños a él en cuyo beneficio se hará la transmisión, sumado a que si la enajenación se celebra en favor de uno de los hijos del ejidatario, que se entiende se encuentra a la par en el derecho del tanto respecto de sus demás hermanos, no habría forma de resolver el conflicto que se presentaría de oponerse uno de éstos a la enajenación realizada en la forma apuntada.

Conforme a todo lo anteriormente señalado, podemos concluir, en principio, que el legislador estableció una prerrogativa a favor de los ejidatarios para ceder onerosamente sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo ejidal y como requisitos de validez que el acto se lleve a cabo por escrito, ante la presencia de dos testigos y que se notifique al Registro Agrario Nacional, pero además previó la obligación de participar del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante para que dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación respectiva, los mismos hagan valer la citada prerrogativa preferencial, so pena de nulificarse la venta si no se realizó dicha notificación, sin considerar algún otro aspecto que afecte el ejercicio de tal derecho.

De ahí, que para legitimar el ejercicio de la citada prerrogativa preferencial debe interpretarse que el comentado precepto 80 de la Ley Agraria, no prevé mayores elementos ni condición legal por parte del cónyuge o hijos del enajenante, sino

El Derecho de Preferencia se introdujo con motivo de la influencia que generó dentro del sistema jurídico nacional, el código Civil Español, y como tal, también constituye la facultad de que goza una persona para adquirir un bien con preferencia de otro.

únicamente acreditar el vínculo que les une con el cedente y ejercitar el correspondiente derecho dentro del término de treinta días naturales contados a partir de su notificación. Exigir en dichas personas además la calidad de ejidatarios o avecindados del lugar, es interpretar el contenido de la ley de manera extralógica, añadiendo sin justificación alguna requisitos que el legislador no contempló y que más bien dificultan o imposibilitan a los mismos legitimarse en la causa.

No obstante lo anterior, debe tomarse en cuenta, además de lo expuesto en líneas precedentes, que el artículo 84 de la mencionada Ley Agraria, prevé que en tratándose de la primera enajenación de parcelas **sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno**, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado las parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en este orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho; notificación ésta que necesariamente deberá realizarse, so pena de que dichos interesados pueden anular la venta a través de la acción de retracto.

En cuanto a la práctica de dicha notificación, menester es precisar que el propio artículo 84, permite que ésta pueda hacerse por conducto del comisariado ejidal con la participación de dos testigos o ante fedatario público, **la cual surtirá efectos como si se hubiere realizado de manera personal con los interesados del aludido derecho de preferencia.**

Pudiere existir la hipótesis de que dos o más de los interesados en cita, ejerzan simultáneamente el derecho del tanto con posturas iguales; ante lo cual el numeral 85 de la Ley de la Materia, dispone que el comisariado ejidal deberá realizar un sorteo ante fedatario público, para determinar a quien corresponde la preferencia.

Por otro lado, también resulta obligatorio respetar el derecho de preferencia previsto por el artículo 89 del invocado cuerpo de leyes, y que tienen los gobiernos de los estados y municipios, establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, con respecto de las enajenaciones de terrenos nacionales ubicados en las áreas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal.

En otro aspecto, también se sugiere que se tome en cuenta, que en tratándose de obligaciones fiscales, el artículo 86 de la multicitada Ley Agraria, exime al enajenante del pago de impuestos o derechos federales, cuando se trata de la primera enajenación realizada a personas ajenas al núcleo de población, respecto de parcelas sobre las que ya se hubiere adoptado el dominio pleno; lo cual, sin lugar a dudas, resulta de vital importancia para el ejercicio del notariado, en la medida de que permite informar a las partes de los beneficios que concede la ley al respecto.

Así las cosas, se puede concluir que en materia agraria, a diferencia de cualesquier otra materia, existe una mayor aplicación del derecho del tanto que, sin lugar a dudas, permite resguardar a una de las clases más desprotegidas dentro del ámbito cultural y comercial mexicano.

Muchas Gracias.

♦