

LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS CONFORME AL NUEVO ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA

VÍCTOR RAFAEL AGUILAR MOLINA*

SUMARIO: Antecedentes. Enajenación: Enajenación por cesión. Enajenación por compra-venta. Enajenación por permuta. Capacidad. Validez. La forma: Por escrito. Ante dos testigos: Primer elemento de publicidad. La Ratificación: El fedatario. Efectos de la ratificación. Derecho del tanto. Notificación. Caducidad. Nulidad. Renuncia anticipada. La actividad de Registro Agrario Nacional: Aviso al Comisariado Ejidal.

ANTECEDENTES

Desde la promulgación y publicación de la Ley Agraria,¹ uno de los temas que llamó la atención fue el hecho de que en ésta se refiriera a la concubina y al concubinario únicamente en la materia sucesoria.

En efecto, de los artículos 17 y 18 de la Ley Agraria, resulta que la concubina o el concubinario es una de las personas a quien el ejidatario puede suceder e incluso es una de las que la ley considera como sucesor preferente, en caso de que el ejidatario no hubiese elaborado lista de sucesión.

Consecuencia de ello fue el hecho de que ni la concubina ni el concubinario gozarán de ningún otro derecho de preferencia de los previstos en la Ley Agraria, como en el caso de la enajenación de los derechos parcelarios prevista en el artículo 80 de la ley, por lo que se sostenía, con razón, que cuando la ley quería otorgar un derecho a quien no fuera cónyuge del ejidatario lo señalaba expresamente y no resultaba válido pretender ampliar el concepto de familia para darle cabida a la concubina o al concubinario.

La cuestión, lógicamente, también llamó la atención de los legisladores,²

* Notario Público 174 del DF.

¹ *Diario Oficial de la Federación* del 26 de febrero de 1992.

² El origen de la reforma se encuentra en dos iniciativas presentadas, la primera por el Diputado Javier Galván Guerrero, 1 de diciembre de 2005, la segunda por el Diputado Salvador Barajas del Toro el 17 de abril de 2007.

razón por la que reformaron el artículo 80 de la Ley Agraria para quedar como sigue:³

ART. 80.—Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación se requiere:

a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;

b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese 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. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores. Por su parte, el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

Resulta importante recordar que únicamente es ejidatario la persona que sea titular de un certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente o que cuente con certificado parcelario o de derechos comunes o bien que su calidad derive de una resolución del Tribunal Agrario, además debe tratarse, conforme al artículo 15 de la Ley Agraria, de un mexicano, mayor de edad o de cualquier edad si es que tiene familia a cargo, o bien de quien sea heredero de ejidatario, conforme a lo dispuesto por los artículos 17 y 18 de la ley, además de ser vecindado del ejido, salvo que se trate del un heredero de ejidatario.

Quien tiene la calidad de ejidatario, necesariamente es parte de un grupo de individuos que, por un lado, forman parte de una persona moral llamada *ejido* misma que es la propietaria de la totalidad de las tierras con que se le dotó por resolución de autoridad agraria o bien las adquirió por cualquier otro título, como la aportación al momento de su constitución.

Dentro de las tierras de las que es propietario el ejido encontramos las de uso común, cuya característica fundamental es que son inalienables, inembargables e imprescriptibles,⁴ las cuales constituyen el sustento económico de la vida en común del ejido, a ésta clasificación corresponderán las superficies que así se hayan establecido por resolución agraria, las destinadas para tal fin por la asamblea,

³ *Diario Oficial de la Federación* del 17 de abril de 2008.

⁴ La propia ley permite, en el artículo 75, en casos de manifiesta utilidad la enajenación de las tierras de uso común a favor de sociedades civiles o mercantiles.

así como toda otra tierra que no esté destinada al asentamiento humano ni al parcelamiento.⁵

Otra clasificación de tierra del ejido es la parcelada, calidad que adquiere una vez que la asamblea ha tomado acuerdo en tal sentido fijándola en el plano interior del ejido. A partir del parcelamiento la asamblea asignará las parcelas, sin que sea posible que un ejidatario se beneficie de más del cinco por ciento de las tierras ejidales ni de una superficie mayor a la de la pequeña propiedad, siendo acumulables las extensiones de tierra de uso común así como las que tenga en dominio pleno.

Sobre las parcelas que les sean asignadas a los ejidatarios éstos tendrán los derechos de aprovechamiento, de uso y usufructo, mismos que se acreditarán con el certificado parcelario que expida y se registre en el Registro Agrario Nacional.

La sola pertenencia al ejido genera para el ejidatario derechos tanto individuales como colectivos, en los primeros encontramos los de: *a)* El uso, disfrute y usufructo sobre su parcela; *b)* El disponer de los derechos sobre la parcela, ya sea por acto entre vivos o mortis causa; *c)* El derecho a recibir un solar en la zona urbana del ejido; *d)* El de preferencia para adquirir en los casos de enajenación onerosa de derechos parcelarios o de tierras sobre las que se adquirió el dominio pleno; *e)* A ser representado en las asambleas, salvo las previstas en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de la ley; *f)* los que el Reglamento Interno del ejido establezca.

Los derechos colectivos son: 1. De aprovechamiento, uso y disfrute sobre las tierras de uso común, y de disposición sobre los mismos; 2. A recibir certificado sobre tierras de uso común; 3. El de participar en las asambleas, votar y ser votado; 4. Los demás que establezca el Reglamento Interno del ejido.

En síntesis es *ejidatario*, el hombre o la mujer titular de derechos ejidales,⁶ calidad que sólo se pierde por muerte, renuncia o por la enajenación de la totalidad de sus derechos, es decir los parcelarios y los de aprovechamiento que le correspondan sobre las tierras de uso común.⁷

Como lo establece el primer párrafo del artículo 80, el ejidatario puede enajenar sus derechos parcelarios a otro ejidatario o a un *avecindado*, quien pretenda tener ese carácter debe cumplir con los siguientes requisitos: *a)* ser mexicano; *b)* mayor de edad; *c)* haber residido por un año o más en las tierras del ejido, y; *d)* que la asamblea del ejido o por resolución del Tribunal Agrario se le reconozca como tal.⁸

⁵ Artículo 73 de la Ley Agraria y 41 del Reglamento de Certificación de Derechos y Titulación de Solares.

⁶ Artículo 12 de la Ley Agraria.

⁷ Artículo 60 de la Ley Agraria.

⁸ Artículo 13 de la Ley Agraria.

El reconocimiento de la calidad de avecindado no genera los mismos derechos que se prevén en la ley ni los que prevea el reglamento interno del ejido a favor de los ejidatarios, sus derechos son los que limitativamente establece la ley como el aprovechamiento de las tierras de uso común conforme a la fracción II del artículo 57, de poder adquirir los derechos parcelarios que enajene un ejidatario, caso en el que podrá convertirse en ejidatario.

También es importante tener presente que *núcleo de población o núcleo agrario* en los términos de la fracción IV del artículo 2 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, “son los ejidos y comunidades legalmente constituidos”.

Hasta la entrada en vigor de la ley del 92, la única forma de constitución del ejido era por resolución presidencial, en la que se establecía la superficie de tierra que le correspondería, normalmente extraída de las pequeñas propiedades que circundaban al ejido. En la actualidad el ejido puede formarse:

A. Por acuerdo de la Asamblea de Comuneros, según lo previene el artículo 104.

B. En los términos de los artículos 90 y 91 de la ley, por acuerdo de veinte personas, siempre que cada uno aporte una superficie de tierra, y cuenten con un proyecto de reglamento interno que se ajuste a las disposiciones de la Ley Agraria.

La Constitución y consecuentemente la aportación de tierra debe contar en escritura pública misma que se inscribirá en el Registro Agrario Nacional, acto que determina el nacimiento de la nueva persona moral y perfeccionada la aportación.

ENAJENACIÓN

La enajenación a que se refiere el primer párrafo del artículo 80, consiste en todo acto jurídico mediante el cual el titular de los derechos parcelarios transmite su dominio, lo que puede hacerse mediante aquellos actos jurídicos o contratos que revistan la transmisión de propiedad o de dominio de bienes como uno de sus efectos, entre los que encontramos a la compraventa, donación, cesión de derechos y la permuta y de entre los actos jurídicos a la adjudicación.

El acto de enajenación a que se refiere el artículo 80 de la ley necesariamente implica una contraprestación cuya característica es que pueda ser cumplida por el adquirente o cualquier otra persona, ya que de lo contrario no sería posible entender el derecho del tanto del que gozan los cónyuges, la concubina o el concubinario y los hijos, por lo que se tratará de una cesión onerosa de derechos o de una compraventa de derechos o de una permuta, actos en los que el pago que recibirá el ejidatario enajenante se haga bien con dinero o por la transmisión de uno o varios bienes, cuyo valor en relación con el precio sea menor a la cantidad entregada en dinero, pero en todo caso debe tratarse del tipo de bienes previstos por el ar-

tículo 763 del Código Civil Federal, es decir que sean fungibles, en tanto que puedan ser reemplazados por otros de la misma especie, calidad y cantidad o de plano sólo de este tipo cuando se trate de permuta.

ENAJENACIÓN POR CESIÓN

Rafael Rojina Villegas señala que:

La cesión de derechos se refiere tanto a derechos personales como a reales. Es decir, comprende toda clase de derechos patrimoniales. Aunque el Código Civil en el capítulo respectivo trata principalmente la cesión de derechos personales.⁹

La cesión se define como “La transmisión de créditos es la convención por la cual un acreedor cede voluntariamente sus derechos contra el deudor, a un tercero, quien llega a ser acreedor en lugar de aquél. El enajenante se llama cedente; el adquirente del crédito, cesionario; el deudor contra quien existe el crédito objeto de la cesión, cedido”.¹⁰

El artículo 2029 del Código Civil Federal, dispone que “Habrá cesión de derechos cuando el acreedor transfiera a otro los que tenga contra su deudor”.

Por consiguiente, la cesión de derechos, implica un cambio de uno de los sujetos de la obligación, el acreedor ejidatario, quien será substituido por el cesionario quien será, en primer término cualquiera de los que ejerzan el derecho del tanto o bien el ejidatario o avecindado que adquiera los derechos.

La relación jurídica cedida, implicará que el cesionario será el titular de los derechos sobre la parcela, y si no se trata de un ejidatario, entonces adquirirá tal carácter con la suma de derechos derivados de esa calidad, previstos en la Ley Agraria y en el Reglamento Interior del Ejido, con lo que se confirma la aplicación del artículo 2032 del Código Civil Federal, en cuanto que “La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios...”.

Si bien el Código Civil Federal en el artículo 2033 prevé la forma para la cesión, que puede ser en escrito privado con la firma del cedente, del cesionario y dos testigos, o la escritura pública cuando la ley lo exija para el título en el que conste el derecho cedido, tal artículo no se aplica en materia agraria dado que la propia disposición del artículo 80 establece la forma para la enajenación, que también es en escrito privado, firmado por las partes y dos testigos, ratificado ante fedatario.

En la cesión de derechos, de acuerdo con los artículos 2036 y 2037 del Código Civil Federal, es necesaria la notificación al deudor, pero, además el inciso c)

⁹ *Derecho Civil Mexicano*, Tomo V, Obligaciones, Volumen II, Porrúa, México, 1981, p. 541.

¹⁰ Planiol, *Teoría General de los Contratos*, citado por Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo V, Obligaciones, Volumen II, Porrúa, México, 1981, p. 531.

del segundo párrafo del artículo 80 ordena se de aviso de la enajenación por escrito al comisariado ejidal, el cual se hará judicial o extrajudicialmente, ante dos testigos o ante notario.

ENAJENACIÓN POR COMPRAVENTA

El concepto de compraventa conforme al artículo 2248 del Código Civil Federal señala que “habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero” y ésta es perfecta y obligatoria para las partes cuando han convenido sobre la cosa y su precio, aún cuando la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, según el artículo 2249.

Así, los derechos del ejidatario sobre la parcela, aprovechamiento, uso y usufructo, podrán ser materia de contrato de compraventa, la propiedad de los mismos la acreditará mediante el certificado parcelario o de derechos agrarios en los que aparece la identificación de la parcela.

El ejidatario, vendedor, queda obligado a:

1. Entregar los derechos vendidos, lo que se hará mediante la entrega del certificado parcelario o de derechos agrarios, que es el título de los derechos a que se refiere el segundo párrafo del artículo 2284 del Código Civil Federal y que se confirma con la siguiente tesis del Tribunal Colegiado del Vigésimo Segundo Circuito.

CERTIFICADO DE DERECHOS AGRARIOS. SE EQUIPARA A UN TÍTULO DE PROPIEDAD.—El certificado agrario expedido por el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos se equipara a un título de propiedad, y conforme a lo establecido en los artículos 14 y 76 de la Ley Agraria en vigor, a su propietario le da el derecho al uso y disfrute de la parcela que ampara, así como al aprovechamiento de la misma.¹¹

2. A garantizar la posesión pacífica, lo que podrá cumplir siempre y cuando haya notificado oportunamente al cónyuge, concubina o concubinario y a los hijos para que ejercieran el derecho del tanto o si éstos renunciaron anticipadamente a él, como se verá más adelante.

Por su parte el adquirente tiene como obligaciones:

1. Pagar el precio en el tiempo, forma y lugar convenidos.

Del concepto de compraventa que da el artículo 2248 referido, el precio debe ser cierto y en dinero.

¹¹ Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*. Tomo: VIII, julio de 1998. Tesis: XIX.1o.12 A. Página: 403. Materia: Administrativa.

Lo primero, cierto, se da cuando está precisado en cantidad específica, es decir, que está determinado.

Pero también será cierto el precio cuando sea determinable, lo que ocurre cuando las partes, como lo permite el artículo 2251 del Código Civil Federal, convienen en que el precio sea el que corra en un día y lugar determinado o también cuando se pactó que el precio sea establecido por un tercero y por último, cuando lo sea en relación con otra cosa cierta, como se desprende del artículo 2250 del citado Código “el valor de la cosa” que además de dinero deberá entregarse como parte del pago.

No obstante lo aparentemente estricto del concepto en cuanto que el precio sea en dinero, el propio Código, autoriza a las partes a convenir que una parte de él se cubra con bienes, siempre y cuando el valor de la cosa sea igual o menor a la cantidad que se pague con numerario, de no darse tal condición, el contrato dejará de ser compraventa y se convertirá en permuta.

En todo caso, para los efectos del derecho del tanto previsto en el artículo 80 de la Ley Agraria, la cosa o bienes que se entregarán tienen forzosamente que ser fungibles, ya que si se tratara de no fungible, es decir los que no pueden substituirse por otros en la misma cantidad y calidad, sería imposible el ejercicio del derecho.

2. La otra obligación del comprador consiste en recibir los derechos de acuerdo a lo pactado.

La compraventa podrá quedar sujeta a cualquiera de las modalidades previstas por el Código, tales como:

- a) Establecer el derecho de preferencia por el tanto, en caso de que el adquirente desee vender;
- b) Pactarse el pago del precio en abonos;
- c) Que el ejidatario se reserve la propiedad hasta que sea cubierto el total del precio.

En cuanto a la forma se aplicará únicamente el artículo 80 de la Ley Agraria, es decir, documento privado, firmado por las partes y dos testigos así como ratificado ante notario.

Entre el texto del anterior artículo 80 y el actual, respecto a la forma, difiere únicamente en cuanto a que el documento debe ser ratificado ante fedatario público, de ahí que en cuanto a la forma escrita y no otra, considero que es aún de aplicación la tesis del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito, conforme a la cual:

COMRAVENTA VERBAL, INEFICACIA DE LA, EN MATERIA AGRARIA.—En materia agraria las enajenaciones respecto de las parcelas ejidales no pueden realizarse válidamente de manera verbal, en razón de que el artículo 80 de la Ley Agraria establece categóricamente que para la validez de las cesiones o enajenaciones de que se trata, el consentimiento de las

partes debe constar por escrito, ante dos testigos, al margen de que además deben satisfacerse los restantes requisitos exigidos por el citado precepto, a saber: que la cesión o enajenación se efectúe en favor de otro ejidatario o avecindado del mismo núcleo de población, que la cesión se notifique al Registro Agrario Nacional y que, en caso de que el enajenante o cedente tuviera cónyuge o hijos, se les otorgue el derecho del tanto.¹²

ENAJENACIÓN POR PERMUTA

La permuta es el contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, según lo preceptúa el artículo 2327 del Código Civil Federal.

A este contrato son aplicables todas las disposiciones de la compraventa, salvo las relativas al precio, de ahí que se insista en cuanto a la característica del bien o bienes que sean los que se transmitirán.

En efecto, los que el ejidatario transmitirá son sus derechos parcelarios, que consisten en el aprovechamiento, el uso y el usufructo sobre la tierra de la que es propietario el ejido y que por acuerdo de la asamblea, se le otorgaron al ejidatario respecto de una parcela determinada.

De acuerdo con la fracción XII del artículo 750 del Código Civil Federal, son inmuebles:

XII. Los derechos reales sobre inmuebles.

El propio código da como concepto de usufructo el siguiente:

El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos.

Respecto del uso, que también es un derecho real no tan extenso como el usufructo, señala que éste “da derecho para percibir los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”.

El aprovechamiento por ser consecuencia del uso y del usufructo, consiste en el derecho a consumir, emplear e incluso enajenar lo que producen los animales que se encuentren en la parcela.

Del derecho civil resulta que únicamente el usufructo es enajenable, pero para el derecho agrario son enajenables tanto el usufructo como el uso y el aprovechamiento.

En cuanto a la cosa que el adquirente entregará al ejidatario como contraprestación en la permuta, ésta debe ser propiedad del permutante, de lo contrario el ejidatario enajenante podrá retener la titularidad de sus derechos o reclamar la

¹² Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo: XII, diciembre de 2000. Tesis: VII.2o.A.T.24 A. Página: 1377. Materia: Administrativa.

reivindicación de los mismos si es que aún se encuentran en poder del permutante, en caso contrario podrá pedir el valor de sus derechos o de la cosa que se le dio en permuta.

Como se aprecia, las cosas objeto de la permuta deben reunir las siguientes características:

- a) cada una ser propiedad de los permutantes;
- b) cada una tener un valor;
- c) puede tratarse de bienes fungibles o no fungibles, la diferencia en el tipo de bien, será la determinante para la existencia del derecho del tanto a favor de las personas a que se refiere el artículo 80 de la Ley Agraria.

CAPACIDAD

De lo hasta aquí anotado, resulta claro que el artículo 80 de la Ley Agraria exige que las partes en la enajenación tengan además de la capacidad general para contratar, una especial que consiste, en cuanto al enajenante que sea ejidatario y que goce precisamente de los derechos parcelarios, que no son otros que los de uso y usufructo. En cuanto al adquirente, debe tratarse de un ejidatario o avecindado del mismo núcleo de población, por lo que, quien no tenga esa calidad no tendrá la capacidad para adquirir los derechos parcelarios.

Aún cuando se trata de una tesis de jurisprudencia que se refiere al anterior artículo 80, considero que sigue siendo aplicable en tanto a que se refiere precisamente a la calidad de las personas que intervienen en la enajenación, concepto que no se modifica por el texto vigente. La referida tesis señala:

AGRARIO. CONTRATO DE PROMESA DE VENTA. LAS PARTES DEBEN TENER LA CALIDAD DE EJIDATARIOS O AVECINDADOS.—El contrato de promesa de venta, denominado también contrato preparatorio, preliminar, antecontrato o precontrato, es una institución que, aunque autónoma, deriva y está íntimamente relacionada con la compraventa, pues, incluso, guardan en esencia los mismos elementos de existencia y de validez, variando únicamente en la definitividad del acto traslativo de dominio; además, el primero prepara o tiene como finalidad el segundo; de ahí que el análisis de los elementos del contrato de promesa de venta, al no estar legislados en la Ley Agraria, debe realizarse de acuerdo con la legislación civil federal, aplicada en forma supletoria a la ley de la materia, pero en relación armónica con esta última y, por ello, si para el contrato de compraventa de derecho agrario se exige, por regla general, la calidad específica de que los contratantes sean ejidatarios o avecindados, en definitiva dichas exigencias deben trasladarse en forma extensiva al contrato de promesa de venta, cuyo objeto sea la celebración de un contrato de compraventa de un derecho ejidal, pues recordemos que esta figura es derivada de aquélla, de manera que debe analizarse la calidad de ejidatarios o avecindados de los promitentes; requisitos que son exigidos para el contrato de compraventa en el artículo 80 de la Ley Agraria, pues, de modo contrario, se analizaría un contrato de naturaleza agraria, bajo las normas e instituciones

del derecho privado, lo que no es permisible, pues ello contravendría la naturaleza del derecho social, como lo es el agrario y los principios de supletoriedad de leyes. Segundo Tribunal Colegiado del Décimo Noveno Circuito.¹³

VALIDEZ

Los requisitos de validez de la enajenación de los derechos parcelarios tuvieron un cambio al entrar en vigor la reforma al artículo 80. En efecto, el original 80 establecía:

ART. 80.—Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo 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 sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

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. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

Del artículo resultaba que los requisitos de validez eran únicamente:

- a) Que la conformidad de las partes quedara por escrito, ante dos testigos;
- b) Que se notificara del acto al Registro Agrario Nacional;
- c) Que se notificara a los titulares del derecho del tanto.

El nuevo texto dispone:

ART. 80.—Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación se requiere:

- a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;
- b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese 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. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional.
- c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

¹³ Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo: XIV, diciembre de 2001. Tesis: XIX.2o.28 A. Página: 1678. Materia: Administrativa. Tesis aislada.

Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores. Por su parte, el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

De aquí resulta que los requisitos de validez son los establecidos en los tres incisos y que ahora la intervención del Registro Agrario Nacional es únicamente para el registro del acto y la expedición del o los certificados parcelarios correspondientes, ya no existe la posibilidad de confundir la naturaleza del registro, es decir que sólo es declarativo y no constitutivo.

LA FORMA

POR ESCRITO

El inciso *a)* del segundo párrafo del artículo en estudio establece:

a) La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;

Se trata de un acto jurídico cuya forma es la escrita y ahora ratificada ante fedatario público, de ahí que como lo establece la tesis del Segundo Tribunal Colegiado en Materias Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito:

En materia agraria las enajenaciones respecto de las parcelas ejidales no pueden realizarse válidamente de manera verbal, en razón de que el artículo 80 de la Ley Agraria establece categóricamente que para la validez de las cesiones o enajenaciones de que se trata, el consentimiento de las partes debe constar por escrito, ante dos testigos...

Partiendo del principio establecido por la tesis de que no es válido el contrato verbal, cabe preguntarse si la nulidad que deriva de un contrato así celebrado impide, por la naturaleza del derecho agrario y de los derechos parcelarios, la aplicación supletoria que prevé el artículo 2 de la ley respecto de los artículos 1833 y 2232 del Código Civil Federal en el sentido de que si consta de manera indubitable cuál fue la voluntad de las partes, cualquiera de ellas podrá reclamar a la otra el otorgamiento en la forma prevista por el código, en este caso la ley.

En otras palabras si la nulidad que prevé la Ley Agraria es absoluta o es relativa.

De acuerdo con los artículos 2224 y 2226, ambos del Código Civil Federal, el acto jurídico no produce efecto legal alguno, aunque sí temporalmente; que no es susceptible de valer por confirmación, ni prescripción, que su inexistencia puede ser invocada por todo interesado.

El propio ordenamiento civil, en el artículo 2227, establece que es relativa la nulidad que no reúne los requisitos de la absoluta, que es y que permite que el acto jurídico surta efectos provisionalmente.

La falta de forma establecida por la ley, de acuerdo con el artículo 2228, produce la nulidad relativa, siempre que no se trate de actos solemnes. Por su parte el 2231, dispone que la nulidad por falta de forma se extingue si el acto jurídico se otorga en la forma prevista por la ley.

Por último, la falta de forma produce acción y excepción que puede ejercitarse por todo interesado, según el artículo 2229.

Así las cosas, en el supuesto del artículo 80 de la Ley Agraria, la falta de la forma escrita ante dos testigos y ratificada ante fedatario, efectivamente produce la nulidad del acto, más por la aplicación supletoria del Código Civil Federal, siempre que la voluntad de las partes de celebrarlo conste de manera fehaciente y por no tratarse de un acto revocable, el afectado podrá exigir que el acto se otorgue en la forma prevista por el artículo 80.

ANTE DOS TESTIGOS

Primer elemento de publicidad

Además, de que por sí la forma escrita implica un medio de prueba del contrato celebrado, el legislador agregó dos elementos de publicidad, el primero consiste en la participación de dos testigos instrumentales y el segundo de un fedatario ante quien se ratifica el acto.

La doctrina señala que debe distinguirse entre testigos instrumentales y narradores, que la diferencia entre los primeros y el testigo narrador “es casi una antítesis: la función de éste estriba en representar un hecho (por él percibido) mientras que la función de aquél consiste en percibirlo. Así, pues, la razón fundamental por la que se acude a este tipo de testigos se refiere a la publicidad; cuando la ley quiere que un acto se efectúe en presencia de testigos, prescribe así, dentro de límites mayores o menores, la publicidad del mismo; el testigo instrumental no tiene, por lo menos en primer término, una función de certificación, sino de comprobación”¹⁴ del otorgamiento de la voluntad respecto de la transmisión de los derechos parcelarios y su contraprestación.

LA RATIFICACIÓN

EL FEDATARIO

El segundo elemento de publicidad, es la participación de fedatario ante quien las partes deberán ratificar el acuerdo de voluntades, lo que nos plantea la necesi-

¹⁴ CARNELUTTI, FRANCISCO, *Sistema de derecho procesal civil*, T. II, trad. Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentis Melendo, p. 223.

dad de reiterar la opinión en el sentido de que el corredor público no puede ser considerado como fedatario que pueda dar fe de los actos relacionados con la Ley Agraria.

En efecto, de acuerdo con el artículo 6º. del Reglamento de la Ley Agraria en materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares:

Para los efectos del artículo 28 y demás relativos de la Ley, se entenderá por fedatario público, además del notario público competente, el que ejerza dicha función de conformidad con la legislación aplicable.

Por su parte el artículo 13 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional, establece:

I. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 28 y demás relativos de la Ley, por fedatario público se entenderá, además del notario y corredor público, los funcionarios públicos que ejerzan funciones fedatarias de conformidad con la ley aplicable.

La competencia del notario público y del corredor público, deberá entenderse a la luz de las fracciones V, VI y VIII del artículo 6º.¹⁵ de la Ley Federal de Correduría Pública, conforme a las cuales:

ART. 6º.—Al corredor público corresponde:

I a IV. ...

V. Actuar como fedatario público para hacer constar los contratos, convenios y actos jurídicos de naturaleza mercantil, excepto tratándose de inmuebles, así como en la emisión de obligaciones y otros títulos valor, en hipotecas sobre buques, navíos y aeronaves que se celebren ante él, así como para hacer constar los hechos de naturaleza mercantil.

VI. Actuar como fedatario en la constitución y en los demás actos previstos por la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluso en aquellos en los que se haga constar la representación orgánica.

...

VIII. Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos.

Establecida así la competencia del corredor, queda claro que su actuación se constriñe únicamente a la materia mercantil, calidad que no tiene la Ley Agraria, ni mucho menos las figuras jurídicas por ella reguladas, no obstante que de acuerdo con el artículo 2, en lo no previsto será aplicable “supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate”. Consecuencia de lo anterior, es que, el único fedatario que no tendrá competencia será el corredor público, en tanto que la norma específica le impide actuar en tratándose

¹⁵ Estas fracciones fueron reformadas por el artículo único del Decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 23 de mayo de 2006.

se de inmuebles, independientemente de que la fracción VIII, del citado artículo 6o. de la Ley Federal de Correduría Pública establezca “Las demás funciones que le señalen ésta y otras leyes o reglamentos”.

Por otra parte, en el artículo 20, también reformado, se precisa que a los corredores les está prohibido:

ART. 20.—A los corredores les estará prohibido:

I a X. ...

XI. Actuar como fedatario fuera de los casos autorizados por la ley y su reglamento; así como en actos jurídicos no mercantiles; en tratándose de inmuebles, así como dar fe de hechos que no se consideren de naturaleza mercantil;

XII. Actuar como fedatarios en los casos a que se refiere la fracción anterior, aún cuando se modifique o altere su denominación, se trate de actos jurídicos, convenios o contratos innominados, intervengan sujetos que por su actividad sean calificados de comerciantes, o se refieran a cosas mercantiles o se denomine un acto como mercantil cuando el acto real tenga otra naturaleza, y...”¹⁶

EFFECTOS DE LA RATIFICACIÓN

El hecho de que el contrato sea ratificado ante notario, en consecuencia la participación de éste tiene efectos muy diferentes al de la comprobación y publicidad que resulta de la participación de los testigos instrumentales, en razón de que:

a) A diferencia de los testigos instrumentales, se trata, de un profesional del derecho investido de fe pública por el Estado;

b) Su actuación confiere autenticidad y certeza jurídica al hecho pasado ante su fe, que es el reconocimiento y puesta de firmas en documentos, como lo califica la fracción II del artículo 128 de la Ley del Notariado para del Distrito Federal;

c) Si bien es cierto que el documento ante él ratificado no es de su autoría sino de las partes que en él intervinieron, también lo es que el notario, de acuerdo con la mayor parte de las legislaciones notariales, en el Distrito Federal conforme al artículo 135 de la Ley del Notariado, debe elaborar un instrumento público, para hacer constar el hecho de la comparecencia de las partes y la existencia del documento del que agregará un ejemplar al apéndice, en su caso la ratificación de contenido y firmas o la puesta de las firmas y la ratificación del contenido. Asimismo, con base en el artículo 126 de la misma ley, hará constar bajo su fe:

i) En el caso del Distrito Federal, que se identificó como notario ante los otorgantes y comparecientes;

ii) La identidad de los otorgantes, ya sea por que los conozca personalmente o

¹⁶ *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, 2 ed., México, 2006. Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, núm. 1.

en base a algún documento oficial en el que aparezca su nombre y apellidos o por la declaración de dos testigos, que en este caso serán de identidad;

iii) La capacidad de éstos, en este caso, debe hacerlo desde dos ángulos, el primero respecto de que los comparecientes gozan de la capacidad exigida por el artículo 80 de la Ley Agraria para la celebración del acto jurídico consistente en la enajenación y adquisición de los derechos parcelarios, esto es, que se trata de un ejidatario, por lo que hace al enajenante y de un ejidatario o avecindado del mismo núcleo de población por lo que respecta al adquirente, lo que únicamente se comprueba con los documentos que prevé la Ley Agraria.

En cuanto al segundo ángulo de la capacidad, que es la general para la celebración de actos jurídicos, con que no observe en ellos manifestaciones de incapacidad natural y que no tenga conocimiento de que estén sujetos a incapacidad civil.

iv) Tratándose de notario del Distrito Federal, deberá hacer constar que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente el acta y de que su contenido les sea explicado por él.

v) La lectura del acta a los comparecientes y la manifestación de conformidad de cada uno de ellos.

vi) Que ilustró a los otorgantes acerca del valor, consecuencias y alcance legal de acto de ratificación.

vii) Los hechos que el notario presencia, como es la entrega de los certificados de derechos parcelarios, dinero o cualquier otro.

viii) La expresión de la conformidad de los otorgantes mediante su firma en el acta.

d) La autenticidad del acta se dará en el momento en que el notario la autorice mediante su firma y sello, a partir de ese momento el instrumento notarial adquiere la calidad de público y es prueba plena de la manifestación de voluntad de los otorgantes en el sentido de ratificar el contrato presentado al notario, que son verdaderas y reales la manifestaciones que narró el notario así como que se cumplieron las formalidades correspondientes.

e) Otro de los efectos que causa la participación del notario es el de la matricidad.

En efecto, el instrumento público o acta que consta en el protocolo, tiene la virtud de poder ser reproducido, sin necesidad de autorización judicial, cuantas veces sea solicitado, manteniendo cada una de esas reproducciones su calidad de documento auténtico y prueba plena del hecho pasado ante la fe del notario, es decir el acto de ratificación del documento, por lo que, su efecto es acreditar de manera incuestionable la existencia del documento ratificado, en otras palabras, le otorga fecha cierta, particularidad de la que no goza el documento privado.

DERECHO DEL TANTO

El segundo elemento para la validez de la enajenación es el respeto al derecho del tanto, que tratándose de la enajenación de derechos parcelarios, el artículo 80 de la Ley Agraria prevé en los siguientes términos:

b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese 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...

Antes de analizar el derecho del tanto, es conveniente tener presente quiénes son las personas a que la ley les otorga ese derecho.

Así, cónyuge es la persona que se encuentra unida a otra en razón de un matrimonio civil válidamente celebrado, que el matrimonio únicamente puede terminar, por divorcio, en cualquiera de sus formas o por la muerte de uno de los cónyuges.

Para que exista concubinato, de acuerdo con la fracción V del artículo 1368 del Código Civil Federal, los concubinos deben:

- a) Vivir juntos como si fueran cónyuges, durante 5 años;
- b) Que ambos estén libres de matrimonio;
- c) No se requiere de los 5 años si es que tienen hijos en común.

Por lo anterior, en la misma fracción se establece que si se vivió con varias personas como si fuera su cónyuge no se da el concubinato.

Se presumen hijos de los cónyuges, dice el artículo 324, los nacidos dentro de los ciento ochenta días contados desde que se celebró el matrimonio, así como los nacidos dentro de los trescientos días siguientes a la disolución del matrimonio. La filiación de los hijos nacidos de matrimonio se prueba con la partida de su nacimiento y con el acta de matrimonio de los padres.

Planteado lo anterior, por lo que hace a los hijos como titulares del derecho del tanto, únicamente lo serán aquellos que, o bien nacieron dentro del matrimonio o los que fueron reconocidos como tales o son hijos de la ejidataria enajenante, al igual que el adoptado a quien corresponden los mismos derechos y obligaciones que tiene un hijo, según el artículo 396 del Código Civil Federal. Lo que resulta de interés ya que la ley expresamente señala que ese derecho corresponde a los hijos del enajenante.

Si se trata de hijos nacidos fuera del matrimonio, la filiación con la madre se da por el solo hecho del nacimiento y por lo que hace al padre, por reconocimiento voluntario o por sentencia que declare la paternidad, según lo dispone el artículo 360 del Código Civil Federal.

En el derecho civil el derecho de tanto se regula fundamentalmente en rela-

ción con la copropiedad, ya sea de un bien determinado o bien respecto de la masa de bienes que son materia de sucesión.

En los casos antes citados, resulta evidente que cada uno de los copropietarios tiene un derecho sobre la cosa, representado en una alícuota que no puede desagregarse de las demás, de la que es propietario y como tal tiene el derecho para celebrar sobre ella todo tipo de actos jurídicos, como lo señala el artículo 950 del Código Civil Federal “pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla”, siempre esos actos tendrán como extensión del derecho el que le corresponda al copropietario y como límite el derecho de los demás copropietarios.

El mismo artículo, en su parte final concede el derecho en los siguientes términos: “Los condueños gozarán del derecho del tanto”.

Así, entonces el derecho civil considera que cada vez que uno de sus condueños decida enajenar su derecho, los demás, que se encuentran en la misma posición que él, deben ser preferidos para adquirir esa alícuota, lo que en su momento puede dar lugar a que desaparezca la propiedad de varios y quede a favor de uno.

Esta idea parece confirmarse por lo dispuesto en el artículo 974, que regula el caso en que varios condueños quieran hacer uso del derecho del tanto, supuesto en que tendrá preferencia aquél que represente el mayor porcentaje. Por otra parte, si tienen todos la misma proporción, tocará a quien la suerte decida, como insiste Domínguez Martínez “En todo caso, sólo será un copropietario el llamado a adquirir esa parte... con ello se pone de manifiesto la intención de la ley de reducir en lo posible el número de copropietarios, pues la propiedad unipersonal representa menos problemas que la participación... la preferencia opera sólo salvo convenio en contrario. Así los interesados pueden pactar cualquier otra solución, como pudiera ser inclusive contra la misma intención de la ley, que la parte alícuota se reparta entre los copropietarios interesados en adquirir”.¹⁷

Para José Arce y Cervantes¹⁸ el derecho del tanto es:

1) Un derecho de excepción a la norma común que faculta a un propietario a disponer de sus bienes (y que reconoce el Art. 950 del Código), puesto que la elección del adquirente no corresponde ya al dueño sino a la ley...;

2) No atribuye al obligado más deber que la elección de la persona que debe adquirir cuando aquél pretenda enajenar pero no exige de él que soporte un menoscabo en su patrimonio puesto que el tanteador debe darle tanto cuanto le tenía ofrecido el extraño o presunto adquirente...

De la opinión de Arce y Cervantes se confirma lo antes apuntado en cuanto que los actos de enajenación que implican la obligación de respetar el derecho del

¹⁷ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho Civil. Parte General. Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invaidez*, Porrúa, México, 1990, p. 380.

¹⁸ “El Derecho del Tanto de los Copropietarios”, en *Revista de Derecho Notarial*, núm 53, diciembre de 1973, p. 20.

tanto, son siempre onerosos, por ello como lo señala Domínguez Martínez, “Las enajenaciones gratuitas deben descartarse de plano amén de por cualquier otra causa, por ser estas en consideración a la persona adquirente y no habrá además tanteo alguno...”¹⁹

DERECHO DEL TANTO PREVISTO EN EL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA. SÓLO PROCEDE TRATÁNDOSE DE ENAJENACIÓN ONEROSA DE DERECHOS PARCELARIOS.—La interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria permite concluir que tratándose de la enajenación onerosa de derechos parcelarios, en la que el ejidatario o avecindado comprador cubrirá un determinado precio al ejidatario “vendedor”, debe otorgarse el derecho del tanto al cónyuge e hijos de éste para que en su caso adquieran los derechos que se pretenden enajenar. Sin embargo, aun cuando el precepto legal en comento, en su primer párrafo, alude únicamente a una enajenación de derechos sin precisar si ésta es onerosa o no, del último párrafo del propio dispositivo se concluye que se refiere a una enajenación onerosa, al señalar que de no cumplirse con la notificación de dicho acto jurídico para que los beneficiarios del enajenante puedan ejercer su derecho del tanto, la “venta” podrá ser anulada, con lo que resulta evidente que el numeral de que se trata se refiere a una enajenación onerosa de derechos en la que como retribución de la transmisión de su titularidad se fija un precio determinado, bien sea en dinero o en especie. Por esta razón, no obstante que el derecho del tanto que rige en materia agraria tiende a buscar la protección de las personas que conforman el núcleo familiar del enajenante, frente a extraños a él en cuyo beneficio se haría la transmisión, también es verdad que a una cesión de derechos realizada a título gratuito no le es aplicable la nulidad prevista en el citado artículo de la Ley Agraria, por no haberse notificado el derecho del tanto al cónyuge e hijos del titular, distintos de aquél a favor de quien se realizó la cesión, dado que al no haberse pactado retribución alguna por la transmisión de la titularidad de los derechos agrarios no existe el objeto de ese derecho preferencial, que consiste en que los beneficiarios puedan adquirir los que se pretenden enajenar ofreciendo un precio determinado pues el cedente no pide tal retribución.²⁰

Asimismo, dice el autor en cita, no operaría en una aportación a sociedad pues difícilmente el o los copropietarios a quienes correspondería ejercitar el derecho del tanto, en su caso podrían tener acciones de la que el propietario enajenante recibiría por su aportación.

Precisamente en este supuesto quedará la aportación del usufructo sobre la parcela que haga el ejidatario, en los términos de la última parte del artículo 79 de la Ley Agraria.

Indiscutiblemente, este derecho tampoco operará, cuando la enajenación se haga a otro de los copropietarios, dado que el artículo 973 concede este derecho a los copropietarios cuando se pretende la enajenación a extraños.

¹⁹ *Op. cit.*, p. 379.

²⁰ Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo: XI, abril de 2000. Tesis: VI.A.63 A. Página: 944. Materia: Administrativa. Tesis Aislada.

Posición que en materia de derecho agrario se confirmó en la tesis aislada del Cuarto Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, respecto de la nulidad que el anterior artículo 80 preveía expresamente, sin embargo, aún cuando el texto vigente no la prevé, considero que sigue siendo aplicable por que la violación del derecho del tanto trae aparejada la nulidad.

ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS REALIZADA POR EL EJIDATARIO EN FAVOR DE UNO DE SUS HIJOS. NO LE ES APLICABLE LA NULIDAD PREVISTA EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA, POR NO HABERSE NOTIFICADO EL DERECHO DEL TANTO A LOS OTROS HIJOS DEL EJIDATARIO NI PUESTO EN CONOCIMIENTO EL ACTO JURÍDICO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.—La interpretación armónica del dispositivo mencionado, permite inferir que son tres los elementos que deben prevalecer para que la enajenación de derechos parcelarios allí 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 vecindados 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.²¹

La Ley Agraria no es el único ordenamiento legal, ni aún el propio Código Civil Federal, que otorga el derecho del tanto a personas que no son copropietarias. En materia civil, se otorga a los arrendatarios de fincas destinadas a casa habitación y a los de otros bienes; a los colindantes de vía pública que dejará de serlo; la Ley del Régimen en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal

²¹ Novena Época. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo: VIII, agosto de 1998. Tesis: VI.4o.11 A. Página: 857. Materia: Administrativa. Tesis Aislada.

con algunas variables lo otorga a los arrendatarios de inmuebles que se encuentran en condominio, de ahí que podamos suponer que el derecho del tanto nace por disposición de la ley a favor de las personas que tienen algún vínculo con el propietario.

NOTIFICACIÓN

La notificación del derecho del tanto al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, debe hacerse conforme lo previene la Ley Agraria, es decir por escrito, y aplicando el artículo 973 del Código Civil Federal, también será por escrito, es decir mediante instructivo que elaborará el notario y notificará en el domicilio de los que tienen el derecho o mediante cédula de notificación en la que se incluirá el auto del Magistrado del Tribunal Agrario por el que ordene al actuario la notificación.

El escrito debe contener, cuando menos:

- a) Los derechos que se tienen sobre la parcela que serán objeto de la enajenación;
- b) El tipo de acto que se realizará, es decir cesión, compraventa o permuta;
- c) El monto de la contraprestación o en su caso la cosa que se recibirá a cambio;
- d) Las condiciones del contrato que se llevará a cabo, es decir, si el precio, en su caso, será pagado de contado, o la fecha de la entrega de lo que se recibirá como contraprestación, y;
- e) La firma del enajenante.

Recibida la notificación, conforme al derecho agrario los destinatarios cuentan con el plazo de 30 días que deberán, siguiendo a Domínguez Martínez, de entenderse naturales, ya que para hacer valer el derecho no es necesario acudir ante alguna autoridad que pudiera tener labores sólo en días hábiles.

Si la notificación se hace a todos en el mismo acto o día, el plazo correrá igual, en caso contrario el plazo correrá para cada uno a partir del día siguiente de la notificación.

Dentro del plazo, se recibirá la contestación de cada uno de los destinatarios, queda obligado el enajenante a celebrar el acto jurídico con quien tenga el mejor grado de prelación.

En efecto, el inciso *b)* del artículo 80 de la Ley Agraria, dispone que el derecho lo tienen el cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, de ahí que si lo ejercieran, por ejemplo, el cónyuge y alguno o todos los hijos, el enajenante está obligado, a

preferir al cónyuge, en el mismo caso quedarían la concubina o el concubinario frente a los hijos.

La solución será otra cuando el derecho lo ejercen los hijos, a diferencia del caso de los copropietarios en el que el enajenante debe preferir al que tenga mayor alícuota, aquí no existe. Tampoco sería posible que se enajenara o todos por igual, en razón de que la asignación de derechos parcelarios a más de un ejidatario o vecindado corresponde a la asamblea en los términos de los artículos 57, 58 y 62 de la Ley Agraria, de ahí que la respuesta estaría en el sorteo.

CADUCIDAD

Si trascurren los 30 días, establece, el inciso *b*) del artículo 80, caduca el derecho.

Lisandro Cruz Ponce,²² al analizar el origen del término “caducidad” sostiene que aparentemente, por las traducciones al español de obras escritas en alemán como las de Eenneccerus y de Kippy Wolff, se consideró que ésta se refería a la prescripción negativa de corto plazo. El mismo autor considera que la prescripción y la caducidad coinciden en cuanto que toman en cuenta el transcurso del tiempo, pero que difieren en los siguientes aspectos:

1. La prescripción debe invocarse por aquél a quien beneficia, en tanto que la caducidad opera de pleno derecho por el transcurso del tiempo.

2. La prescripción puede renunciarse, la caducidad por su naturaleza misma es irrenunciable.

3. La prescripción no puede declararse de oficio por el tribunal; en cambio, la caducidad debe serlo.

4. La prescripción se interrumpe entre cónyuges (arts. 177 y 1167 fr. II CCF) la caducidad no.

5. La prescripción no corre en contra de los incapacitados, en los casos que la ley señala. Los plazos de caducidad no se suspenden.

6. Las obligaciones prescritas adquieren la calidad de naturales. En la caducidad desaparece todo vínculo posterior.

7. Las prescripciones pueden ser de corto y largo plazos. La caducidad opera generalmente en los plazos breves.

La consecuencia de que los titulares del derecho del tanto se abstengan de ejercitar el derecho dentro del plazo de 30 días, traerá como consecuencia, la extinción del derecho para cada uno de ellos, y consecuentemente la imposibilidad de reclamar la existencia del derecho en vía de acción o excepción.

La caducidad correrá incluso en contra los hijos del ejidatario aún cuando fue-

²² *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, Tomo II, Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México-Porrúa, México, 2002, p. 5.

sen menores de edad, ya que se puede ser ejidatario en los términos del artículo 15 de la Ley Agraria a cualquier edad si es que se tiene familia a cargo.

Lo que sería discutible, tratándose del menor de edad con familia a cargo, es la renuncia que más adelante se trata.

NULIDAD

El ejidatario enajenante dejaría de cumplir con el elemento de validez previsto en el artículo 80 de la Ley Agraria por no respetar el derecho del tanto en los siguientes casos:

- a) Que omita la notificación a los titulares del derecho del tanto;
- b) Que dentro del plazo de 30 días a que se refiere el artículo 80, lleve a cabo la enajenación, sin esperar la respuesta de los notificados;
- c) Que modifique substancialmente las condiciones conforme a lo notificado, y;
- d) Que no respete el orden de prelación.

En cuanto a la nulidad del acto de enajenación sin respetar el derecho del tanto en los casos antes apuntados, Arce y Cervantes dice, “Somos de la opinión que las normas que establecen el tanteo pertenecen a las de la segunda categoría de las mencionadas por Ferrara, por lo que inferimos que su violación produce la anulabilidad (nulidad relativa) y no la nulidad absoluta ... La anulación de la enajenación contraria al derecho del tanto tiene un solo objetivo y una sola razón de ser: hacer posible que el preterido adquiriera la parte alícuota enajenada (en el caso del derecho agrario los derechos sobre la parcela). Este fin, que con el retracto se consigue mediante la substitución del adquirente por el retrayente, en el derecho del tanto tiene que seguir dos fases: la primera, la anulación de la enajenación violatoria; y la segunda, la adquisición del condueño en cuyo perjuicio se violó el derecho. Si no va a verificarse la segunda fase, no puede anularse la enajenación por que no tendría razón de ser. Y como por otra parte el Derecho no obliga —ni puede obligar— al condueño a adquirir lo que se va a enajenar, la ineficiencia del acto infractor, en última instancia, queda sujeta a la decisión del condueño preterido... En estas circunstancias habrá que aplicar a la enajenación infractora las consecuencias de la anulabilidad”.²³

Domínguez Martínez llega a la misma conclusión y señala “En el caso que nos ocupa en cambio, la posible renuncia *a posteriori*, del partícipe preterido trae como consecuencia la convalidación de la compraventa en la que aquél no fue oído, lo que es característica de la nulidad relativa”.²⁴

²³ *De los bienes*, 3ª ed., Porrúa, México, 1997, p. 98.

²⁴ *Ob. cit.*, p. 384.

Como se apuntó, el actual artículo 80 dispone en su segundo párrafo “Para la validez de la enajenación se requiere:”. El texto antes de la reforma decía “Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará...”, el derecho del tanto se encontraba en el tercer párrafo, en su parte final disponía “Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser nula”. Al surgir las interpretaciones por parte de los Tribunales Colegiados de Circuito, surgieron tesis contradictorias, por lo que la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia al resolverla creó la jurisprudencia número 13/2002,²⁵ conforme a la cual:

PARCELAS EJIDALES. SI SE ENAJENAN SIN DAR EL AVISO A QUIENES TIENEN EL DERECHO DEL TANTO, ÉSTOS PUEDEN EJERCER LA ACCIÓN DE NULIDAD, NO LA DE RETRACTO.—De la interpretación armónica de lo dispuesto en los artículos 80, 83 y 84 de la Ley Agraria, aparece que para la validez de la enajenación a un tercero, de derechos parcelarios a título oneroso, resulta indispensable que el titular de esos derechos notifique a las personas con derechos preferentes los términos de dicha enajenación, a efecto de que estén en posibilidad de ejercer el derecho del tanto previsto por el legislador; así mismo, se establece que la falta de aviso trae consigo la nulidad de la venta, de donde se infiere que ésta es la acción que tienen a su alcance aquellos a quienes no se dio dicho aviso, siendo inexacto, por tanto, que opere la acción de retracto, con base en el artículo 1292 del Código Civil Federal, ya que éste sólo instituye a favor de los coherederos que no han sido notificados para el ejercicio del derecho del tanto, la acción de nulidad, al disponer que la venta no producirá efecto legal alguno, sin que existan elementos que permitan inferir que de dicho numeral deriva, en materia agraria, una acción implícita de retracto, puesto que la subrogación de derechos y obligaciones debe emanar de una disposición legal, además de que el retracto en cuanto se resuelve en una subrogación, excluye a la nulidad, porque en aquél sólo existe sustitución del comprador por el que tenía el derecho del tanto, de tal manera que dicha institución presupone, como requisito esencial, la validez de la enajenación, no su nulidad. En tales condiciones, si el artículo 80 de la Ley Agraria es claro al establecer la nulidad como consecuencia jurídica por violación al derecho del tanto, y si del artículo 1292 no deriva expresamente un alcance distinto como es la acción de retracto, es evidente que no procede la aplicación supletoria de la legislación civil, por estar resuelta la situación jurídica que se plantea en la Ley Agraria.

Si bien es cierto que el texto actual del artículo 80 no señala expresamente la posibilidad de que la venta sea anulada, como lo decía el texto anterior, también lo es que al establecerse los requisitos de validez para la enajenación de los derechos parcelarios, su incumplimiento, de cualquiera de los previstos en los tres incisos, traerá como consecuencia la nulidad de la enajenación, por lo que el preterido únicamente, podrá ejercer tal acción y no otra como el retracto.

²⁵ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo XV, marzo de 2002. Página: 231. Tesis: 2a./J. 13/2002. Jurisprudencia. Materia(s): Administrativa.

Desde mi punto de vista y de acuerdo con lo sostenido tanto por Arce y Cervantes como por Domínguez Martínez, quienes analizan el derecho del tanto en relación con la copropiedad, conceptos que con las variables que se fueron apuntando son plenamente aplicables al artículo 80 de la Ley Agraria, la falta de notificación para el ejercicio del derecho del tanto así como los actos que puede realizar el ejidatario enajenante, apuntados líneas arriba, acarrearán la nulidad relativa de la enajenación ya que en la misma regulación del derecho del tanto por disposición expresa de la ley, tal derecho es renunciable, lo que implica que no reúne las características para la procedencia de la nulidad absoluta.

RENUNCIA ANTICIPADA

En el derecho civil, no es uniforme la posición de la doctrina sobre si es o no válida la renuncia anticipada del derecho del tanto de los copropietarios.

Para Domínguez Martínez, no es procedente en razón de que la ley no considera favorable la existencia de la copropiedad, prueba de ello es la misma existencia del derecho del tanto y las reglas sobre la prelación entre los posibles copropietarios adquirentes, de acuerdo con las cuales se preferirá al que represente el mayor porcentaje y si todos están en el mismo, la suerte determinará al adquirente, lo que, nos dice, “que el derecho de propiedad se va concentrando en una persona al ir teniendo ésta una mayor participación en la cosa hasta abarcar la totalidad y desaparecer así la copropiedad. La renuncia anticipada traería como consecuencia una paralización en la reducción del número de partícipes”.

Su segundo argumento se basa en el momento en que nace el derecho del tanto, por lo que sostiene:

El derecho del tanto no es renunciable anticipadamente por la sencilla razón de que ese derecho no existe mientras las condiciones de la venta propalada no se conocen; es decir, su existencia se inicia precisamente con la pretensión que el copropietario tiene de vender su cuota-parte en ciertas condiciones. Antes de ello no hay derecho del tanto alguno pues no hay cantidad para tantear. Por ello no puede renunciarse un derecho que no se tiene.²⁶

La posición contraria la sostiene Arce y Cervantes, quien después de llegar a la conclusión de que la violación al derecho del tanto acarrea la nulidad relativa en tanto que el preterido podía convalidar el acto, que el ejercicio de las acciones de nulidad y retracto prescribían en el mismo plazo para reclamar la nulidad por dolo y error, así como del hecho de que la nulidad sólo afecta al preterido y en consecuencia únicamente él podría iniciar la acción, se pregunta “¿puede ser renuncia-

²⁶ *Idem.*

do anticipadamente, es decir antes de que haya aviso de alguna enajenación de la parte alícuota?”.

Su respuesta es afirmativa y la fundamenta en lo que expuso respecto de la nulidad y en razón de que: “de conformidad con el artículo 6° del C.C., esto es como la renuncia no afecta directamente el interés público ni perjudica derechos de terceros, se debe concluir que la renuncia es válida”.²⁷

En el dictamen que sometió la Comisión de Reforma Agraria de la Cámara de Diputados al Pleno, respecto de la renuncia anticipada del derecho del tanto que hicieran el Cónyuge, la Concubina o el Concubinario así como de los hijos del enajenante, señaló:

Adicionalmente, ambas iniciativas proponen la renuncia expresa al derecho del tanto, lo que genera mayor certidumbre jurídica para el ejidatario y para el comprador, por lo que es de avalarse dicha propuesta.

Posición que quedó plasmada en el inciso *b)* del artículo 80, en los siguientes términos:

b) ... Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

A primera luz, con el argumento esgrimido por la Comisión en el dictamen y por así permitirlo el texto legal, tenemos que admitir que por lo menos en el derecho agrario, por lo que hace al derecho del tanto en la enajenación de los derechos parcelarios ya no es discutible si se tiene o no la posibilidad de renunciar anticipadamente al derecho.

Sostengo que es anticipada en tanto que, si se hiciera en el mismo acto de enajenación, no habría lógica para que el precepto obligara a que tal renuncia se hiciera por escrito, ante dos testigos y se inscribiera en el Registro Agrario Nacional, ya que si, la intención del legislador hubiese sido que incluso se formulara en el mismo documento que la enajenación, pudo haberlo señalado así sobre todo por que la enajenación se hace por escrito, ante dos testigos y se ratifica ante fedatario público.

También considero que es previa por el hecho de que, esa renuncia inscrita es la que daría lo que en el dictamen de la Comisión se señaló como “mayor certidumbre jurídica para el ejidatario y para el comprador”.

La ley no aclara cuál es el efecto o hasta dónde alcanza la renuncia, es decir, si una vez que los titulares, todos, renunciaron al derecho del tanto y el documento se inscribió, el ejidatario enajenante podría aprovecharla para cualquier acto de enajenación.

²⁷ *Ob. cit.*, p. 100.

La primera respuesta es que no, por que si se varía la contraprestación que recibirá el ejidatario enajenante o cambia el adquirente, no se estaría respetando el derecho del tanto; en los términos del artículo 973 del Código Civil Federal “el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida”.

Partiendo del hecho de que la parcela es el medio para el sustento de la familia campesina y en torno a esa posibilidad se estableció el derecho del tanto, no resulta lógico pensar en que el cónyuge, en su caso la concubina o el concubinario así como los hijos del ejidatario renuncien de una vez y para siempre al derecho del tanto, derecho que nace en el momento en que el ejidatario tiene concertada la enajenación, y para cuando esto ocurra podría suceder que si estuviera, alguno de ellos, en posibilidad de adquirir los derechos parcelarios en la mismas condiciones que el ejidatario o el vecindado ofrecieron.

Por lo anterior, y sin que deje de ser previa, la interpretación de “la renuncia por escrito ante testigos e inscrita”, debe ser en el sentido de que al presentar al Registro Agrario Nacional el documento que contenga el acto jurídico de la enajenación, deberá ir acompañado del escrito de renuncia a fin de que también se inscriba, con lo que se dará la certeza y seguridad para el ejidatario enajenante y adquirente, a que se refirió la Comisión Agraria de la Cámara de Diputados.

De ahí, que no sería entendible que una renuncia aún ante testigos desvinculada de una enajenación específica pueda tener el valor que le da el vigente artículo 80.

Interpretada la renuncia de esa manera se encontraría cierta congruencia, con lo señalado en el dictamen de la Comisión Agraria, en el sentido de que:

III. Consideraciones

La problemática que se analiza se relaciona con la parcela como patrimonio de familia, argumentando que, al no reconocerse a la concubina o concubinario su derecho del tanto en la enajenación de derechos parcelarios, se deja abierta la posibilidad de que el titular enajenante deje desprotegidos y sin sustento a los miembros de su familia, así como a quienes dependen económicamente de él, afectando la integración y sustento de una familia, así como la del núcleo agrario.

Cuando el ejidatario vende sus derechos parcelarios a un sujeto distinto de aquellos con quien tiene un vínculo familiar, se lesiona un derecho, al no respetarse ni reconocerse el vínculo que ocupa la concubina o el concubinario respecto del enajenante, no obstante que este derecho si se le reconoce al cónyuge e hijos...

El derecho del tanto está establecido por la ley y es irrenunciable por anticipado, y el derecho por el tanto, es pactado voluntariamente entre las partes. El texto vigente del artículo 80 se refiere al “derecho del tanto”, sin embargo las iniciativas hacen referencia al derecho “al tanto”, que es una figura distinta a la que se refiere el artículo 80, de ahí que en el presente dictamen se corrige la redacción, haciendo referencia al “derecho del tanto” como especifica el texto vigente...

La existencia de la notificación del derecho del tanto, lleva implícito el juicio 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 estuvieran en condiciones de hacer valer su preferencia en la enajenación...

En materia agraria el derecho del tanto, para la enajenación de derechos parcelarios, se realiza en virtud de la naturaleza eminentemente social del derecho agrario...²⁸

Después de la lectura de los párrafos de las consideraciones, resulta inexplicable que se sostenga “la naturaleza eminentemente social del derecho agrario” y se considere que “El derecho del tanto está establecido por la ley y es irrenunciable por anticipado”, concluyendo con un despropósito es decir, incluir la aceptación de la renuncia de derecho del tanto.

LA ACTIVIDAD DE REGISTRO AGRARIO NACIONAL

Del texto original del artículo 80 se desprendería que en la enajenación de los derechos parcelarios eran dos los momentos en que intervenía el Registro Agrario Nacional, ya que disponía:

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo 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 sin demora los nuevos certificados parcelarios...

Así, el primero era recibir la notificación, aviso sobre la enajenación que se realizaría, el segundo la expedición de los nuevos certificados. Sin embargo, la confusión entre el elemento de validez, notificación y el acto de la expedición, que entonces fue considerado por algunos como constitutivo, causó la existencia de tesis contradictoria entre Tribunales Colegiados, lo que llevó a que la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, resolviera en la jurisprudencia por contradicción de tesis número 8/2000, lo siguiente:

DERECHOS PARCELARIOS. LA NOTIFICACIÓN AL REGISTRO AGRARIO NACIONAL DE SU ENAJENACIÓN, ES UN REQUISITO DE VALIDEZ.—El artículo 80 de la Ley Agraria establece que los derechos parcelarios son susceptibles de enajenarse y que, para la validez del convenio respectivo, es necesaria la forma escrita, la celebración ante dos testigos y la notificación al Registro Agrario Nacional; de manera que por disposición específica de la ley de la materia este último acto sí constituye un requisito de validez del convenio; sin embargo, ello no implica que la inscripción ante el registro mencionado, acto diferente al de notificación, tenga efectos constitutivos pues, en términos del diverso artículo 150 del mismo ordenamiento, los actos que debiendo ser inscritos no lo sean, no podrán producir perjuicios a terceros. Confirma lo anterior el que al realizar una enajenación de derechos parcelarios,

²⁸ El texto íntegro puede consultarse en la página de la Cámara de Diputados.

en relación con el Registro Agrario Nacional, se llevan a cabo tres actos distintos, a saber, la notificación, que realizan las partes ante esa institución y que sí constituye un elemento de validez del convenio, la inscripción y la expedición de los nuevos certificados, que corresponde al organismo registral y que sólo producen efectos probatorios ante los terceros, sin que estos dos últimos actos puedan considerarse dentro de los elementos de validez del convenio, puesto que no los incluye el referido artículo 80 dentro de ellos.²⁹

El último párrafo del nuevo texto del artículo 80 elimina como requisito de validez la notificación al Registro, por lo que ahora únicamente le corresponderá:

- a) Recibir el documento, en el que conste la voluntad del enajenante y del adquirente;
- b) Verificar que el mismo se otorgó ante dos testigos;
- c) Verificar que el documento fue ratificado ante fedatario competente;
- e) Que si el adquirente no es uno de los que tiene el derecho del tanto, se cuenta con la renuncia de esos titulares;
- f) Inscribir la enajenación; y,
- g) Expedir los nuevos certificados parcelarios cancelando los anteriores.

AVISO AL COMISARIADO EJIDAL

El último requisito de validez, previsto por el artículo 80 de Ley Agraria es el aviso al Comisariado Ejidal, cuyo fin no es otro más que éste proceda a hacer la anotación en el libro y sección correspondiente del nuevo titular de los derechos parcelarios, ya que si se trata de un avecindado, éste no cambia de calidad hasta el momento en que la asamblea le otorgue una nueva como sería la de ejidatario.

²⁹ Novena Época. Instancia: Segunda Sala. Fuente: *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Tomo: XIII, febrero de 2001. Tesis: 2a./J. 8/2001. Página: 77. Materia: Administrativa. Jurisprudencia.