

# NATURALEZA DEL EJIDO DE LA PROPIEDAD EJIDAL CARACTERÍSTICAS Y LIMITACIONES

PASCUAL ALBERTO OROZCO GARIBAY\*

SUMARIO. I. Naturaleza e Integración del Ejido. 1. La Asamblea de Ejidatarios. 1.1. Tipos de Asamblea. 1.1.1. Asambleas Ordinarias. 1.1.2. Asambleas Extraordinarias. 2. El Comisariado ejidal. 3. El Consejo de vigilancia. 4. Disposiciones comunes al comisariado ejidal y al consejo de vigilancia. 5. Los ejidatarios. 5.1. Concepto de ejidatario. 5.2. Derechos de los ejidatarios. 5.2.1. Los derechos individuales de los ejidatarios. 5.2.2. Derechos colectivos de los ejidatarios. II. La Propiedad ejidal. 1. Clasificación y características de los bienes ejidales. 2. Régimen Patrimonial de los ejidatarios. 2.1. Enajenación y transmisión de derechos parcelarios. 2.1.1. Limitaciones a las enajenaciones de parcelas y solares urbanos. 2.2. Transmisión de derechos sobre tierras de uso común. 3. El régimen fiscal por la enajenación de derechos parcelarios. 3.1. Impuesto sobre la renta por enajenación. 3.2. Impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles. 3.3. Impuesto al valor agregado. 4. La prescripción en materia agraria. 5. Expropiación de bienes ejidales. 6. La extinción de la propiedad ejidal.

## I. NATURALEZA E INTEGRACIÓN DEL EJIDO

El ejido no es un conjunto de tierras, sino una persona moral y como tal tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, el cual se encuentra conformado por un conjunto de bienes y derechos denominados propiedad ejidal.

El reconocimiento constitucional de los ejidos se encuentra plasmado en la fracción VII del artículo 27 que en su parte conducente señala:

ART. 27.—VII. Se reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y se protege su propiedad sobre la tierra, tanto para el asentamiento humano como para actividades productivas. La ley protegerá la integridad de las tierras de los grupos indígenas. La ley, considerando el respeto y fortalecimiento de la vida comunitaria de los ejidos y comunidades, protegerá la tierra para el asentamiento

---

\* Notario Público número 193 del DF.

humano y regulará el aprovechamiento de tierras, bosques y aguas de uso común y la provisión de acciones de fomento necesarias para elevar el nivel de vida de sus pobladores. La ley, con respeto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley. Dentro de un mismo núcleo de población, ningún ejidatario podrá ser titular de más tierra que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales. En todo caso, la titularidad de tierras en favor de un solo ejidatario deberá ajustarse a los límites señalados en la fracción XV.

La asamblea general es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal, con la organización y funciones que la ley señale. El comisariado ejidal o de bienes comunales, electo democráticamente en los términos de la ley, es el órgano de representación del núcleo y el responsable de ejecutar las resoluciones de la asamblea. La restitución de tierras, bosques y aguas a los núcleos de población se hará en los términos de la ley reglamentaria...

La ley agraria publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 26 de febrero de 1992, que es la ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional en materia agraria, no solo les reconoce personalidad jurídica a los ejidos, sino también el derecho de propiedad sobre las tierras. Al respecto el artículo 9 establece:

Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

El ejido como persona moral se encuentra integrado por tres órganos: a) La Asamblea de Ejidatarios, b) El Comisariado Ejidal y c) El Consejo de Vigilancia (art. 21 ley agraria).

## 1. LA ASAMBLEA DE EJIDATARIOS

Es el órgano supremo del ejido y se encuentra conformada por los ejidatarios (art. 22 ley agraria). Son ejidatarios los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales (art. 12 ley agraria).

Es importante señalar que no toda persona puede ser ejidatario, para ello se requiere ser mexicano, mayor de edad por regla general, haber residido en el núcleo de población ejidal cuando menos un año y ser reconocido como tal por la

asamblea o el tribunal agrario y cumplir con los requisitos establecidos en el reglamento interior del ejido (15 y 13 ley agraria).

En los términos del artículo 16 de la citada ley agraria la calidad de ejidatario se acredita con el certificado de derechos agrarios, con el certificado parcelario de derechos comunes o con la resolución del tribunal agrario.

En los términos del artículo 23 de la ley agraria son de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

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

- I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;
- II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;
- III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;
- IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejidos y otorgamiento de poderes y mandatos;
- V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;
- VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;
- VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;
- VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;
- IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;
- X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación;
- XI. División del ejido o su fusión con otros ejidos;
- XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;
- XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;
- XIV. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y
- XV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

### 1.1. *Tipos de Asambleas*

Aunque la legislación agraria no se refiere a asambleas ordinarias y extraordinarias de ejidatarios, válidamente se puede afirmar que son ordinarias las que se

refieren a las fracciones de la I a la VI y a su vez son extraordinarias las que tratan los asuntos contenidos en las fracciones VII a XIV. Esta distinción se justifica por los plazos diferentes de convocatorias, los quórum de asistencia y votación según se trata en primera o segunda convocatoria, y las formalidades que se deben cumplir en cada una de ellas.

#### 1.1.1. *Asambleas Ordinarias*

Las asambleas ordinarias son aquellas que tratan de los asuntos enumerados en las fracciones de la I a la VI del citado artículo 23. Pueden ser convocadas por el Comisariado Ejidal, por el Consejo de Vigilancia o por la Procuraduría Agraria, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido, que contendrá los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión, con una anticipación no menor de 8 días ni más de 15 días (art. 24, 25 ley agraria).

Se requiere un quórum de asistencia de por lo menos la mitad más uno de los ejidatarios si se trata de primera convocatoria y si se trata de segunda o ulterior convocatoria la asamblea se considerará válida, cualquiera que sea el número de ejidatarios que concurra (art. 26 ley agraria).

Para que las resoluciones sean válidas se requiere que sean acordadas por la mayoría de votos de los ejidatarios presentes y son obligatorias para los ausentes y disidentes. En caso de empate el Presidente del comisariado ejidal tiene voto de calidad (art. 27 ley agraria).

#### 1.1.2. *Asambleas Extraordinarias*

Las asambleas extraordinarias son las competentes para resolver los asuntos mencionados en las fracciones de la VII a la XIV del artículo 23. En este tipo de asambleas se requiere que la convocatoria se expida por lo menos con un mes de anticipación a la fecha de la celebración de la misma (art. 25 ley agraria).

Se necesita la presencia de cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios, cuando se celebre por virtud de primera convocatoria y en caso de tratarse de segunda o ulterior convocatoria se requiere que asistan por lo menos la mitad más uno de los ejidatarios, y para que las resoluciones se consideran válidas es indispensable el voto aprobatorio de dos terceras partes de los ejidatarios asistentes (art. 26, 27 ley agraria).

Adicionalmente en este tipo de asambleas se requiere que se encuentre presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público, de lo contrario las asambleas serán nulas (art. 28 ley agraria).

De toda asamblea se levantará el acta respectiva la cual debe ser firmada por los miembros del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia que asistan así como de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. En las asambleas extraordinarias el acta debe ser protocolizada ante el fedatario público y firmada por el re-

presentante de la Procuraduría Agraria que asistió e inscribirse en el Registro Agrario Nacional (art. 31 ley agraria).

La reglamentación de las convocatorias, quórum de asistencia y de votación de las asambleas, al igual que el contenido de las actas, se encuentra regulado en los artículos del 8 al 12, 16, 18, 60-68 del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 6 de enero de 1993.

## 2. EL COMISARIADO EJIDAL

En los términos del artículo 32 de la Ley agraria el comisariado ejidal es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido. Se encuentra integrado por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, propietarios y sus respectivos suplentes; al igual que por las comisiones y secretaríos auxiliares previstos en su reglamento interno.

Las facultades y obligaciones del comisariado ejidal se encuentran consignadas en el artículo 33 de la ley agraria que a la letra dice:

ART. 33.—Son facultades y obligaciones del comisariado:

I. Representar al núcleo de población ejidal y administrar los bienes comunes del ejido, en los términos que fije la asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración y pleitos y cobranzas;

II. Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios;

III. Convocar a la asamblea en los términos de la ley, así como cumplir los acuerdos que dicten las mismas;

IV. Dar cuenta a la asamblea de las labores efectuadas y del movimiento de fondos, así como informar a ésta sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren;

V. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

Los miembros del comisariado ejidal que se encuentren en funciones están incapacitados para adquirir tierras o derechos ejidales de cualquier tipo, excepto por herencia (art. 34 ley agraria), para evitar que abusen de sus cargos y que se configure el contrato consigo mismo, prohibido igualmente en el derecho común (art. 2276-2282 Código Civil Federal).

## 3. CONSEJO DE VIGILANCIA

Su función esencial como su nombre lo indica es vigilar que el comisariado ejidal cumpla sus obligaciones. Este órgano del ejido se encuentra constituido por un Presidente y dos Secretarios propietarios y sus respectivos suplentes.

Sus facultades y obligaciones son las siguientes:

ART. 36.—Son facultades y obligaciones del consejo de vigilancia:

- I. Vigilar que los actos del comisariado se ajusten a los preceptos de la ley y a lo dispuesto por el reglamento interno o la asamblea;
- II. Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la asamblea y denunciar ante ésta las irregularidades en que haya incurrido el comisariado;
- III. Convocar a asamblea cuando no lo haga el comisariado; y
- IV. Las demás que señalen la ley y el reglamento interno del ejido.

#### 4. DISPOSICIONES COMUNES AL COMISARIADO EJIDAL Y AL CONSEJO DE VIGILANCIA

- A) Para ser integrante de los mismos, se requiere ser ejidatario del núcleo de población, haber trabajado en el mismo por lo menos los últimos 6 meses, estar en pleno goce de sus derechos y trabajar en el ejido durante el tiempo de su encargo (art. 38 ley agraria).
- B) Son electos en una asamblea mediante voto secreto y escrutinio público e inmediato (art. 37 ley agraria).
- C) Duran en sus funciones tres años y no pueden ser electos para ningún cargo dentro del ejido, durante un lapso igual a aquél en que estuvieron en ejercicio. Si al término del periodo no se han celebrado elecciones, automáticamente son sustituidos por los suplentes (art. 39 ley agraria).
- D) Se les puede remover en cualquier tiempo por acuerdo de la asamblea (art. 40 ley agraria).
- C) Deben actuar conjuntamente salvo que su reglamento interno disponga lo contrario (art. 32 y 35 ley agraria).

#### 5. LOS EJIDATARIOS

##### 5.1. *Concepto de ejidatario*

Los ejidatarios son los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales (art. 12 ley agraria).

Para ser ejidatario se requiere ser mexicano, avecindado del ejido y mayor de edad, salvo que sea heredero del ejidatario o tenga familia a su cargo, en cuyos casos no se requiere la mayoría de edad (art. 15 ley agraria).

Se acredita el carácter de ejidatario con los siguientes documentos:

- a) Certificado de derechos agrarios expedido por la autoridad competente;
- b) Con el certificado parcelario o de derechos comunes y
- c) Con la sentencia o resolución dictada por el Tribunal Agrario (art. 16 Ley agraria).

Tal como lo señala Isaías Rivera Rodríguez:

La calidad de ejidatario se adquiere por reconocimiento de la asamblea (art. 23 frac. II), por enajenación legal de derechos parcelarios (art. 80) o mediante resolución jurisdiccional del Tribunal Agrario... Se pierde la calidad por la cesión legal de los derechos parcelarios y comunes (tierras de uso común), por renuncia de esos derechos, por prescripción negativa (art. 20) y por sentencia del tribunal agrario competente.<sup>1</sup>

## 5.2. *Derechos de los ejidatarios*

Siguiendo el criterio de Víctor Rafael Aguilar Molina los derechos del ejidatario se pueden clasificar en individuales y colectivos.<sup>2</sup>

Los derechos individuales son:

- A) De uso y disfrute sobre su parcela;
- B) El derecho de propiedad sobre su parcela (art. 81 y 82 ley agraria);
- C) El de recibir el certificado parcelario (art. 16-I ley agraria);
- D) El de designar a su sucesor;
- E) El derecho a recibir un solar en la zona urbana del ejido (art. 68 ley agraria);
- F) El derecho a participar en las asambleas por si mismo o por medio de sus representantes, al igual que votar y ser votado para ocupar un cargo en los órganos del ejido (art. 23-28 ley agraria).
- G) Los establecidos en el reglamento del ejido respectivo.
- H) La cesión de sus derechos parcelarios.

Los derechos colectivos son:

- A) De uso y disfrute sobre las tierras de uso común por si mismo o a través de terceros mediante contratos de asociación y aprovechamiento de tierras (art. 45, 62 y 79 ley agraria).
- B) El derecho a recibir certificado sobre tierras de uso común; (art. 6-I ley agraria)
- C) Los demás derechos consignados en el reglamento del ejido.

### 5.2.1. *Los derechos individuales de los ejidatarios*

a) Los ejidatarios tienen el derecho al aprovechamiento, uso y usufructo de la parcela que se le hubiera asignado (art. 14, 76 ley agraria). Lo pueden hacer directamente o celebrar cualquier contrato de asociación o aprovechamiento, pudiendo

<sup>1</sup> *El nuevo Derecho Agrario Mexicano*, Mc Graw-Hill, México, 1994, p. 123.

<sup>2</sup> *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, Colección de Temas Jurídicos en Brevarios, núm. 1, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2001.

en consecuencia conceder a otros ejidatarios o terceros, su uso, usufructo, aparcería, arrendamiento, mediería, comodato con la única limitante que dichos contratos no podrán tener una duración mayor de 30 años, aunque se puede autorizar su prórroga (art. 79, 45 ley agraria).

Los ejidatarios igualmente pueden otorgar en garantía el usufructo de sus parcelas, ya sea a favor de instituciones de crédito o de personas con las que tengan relaciones de asociación o comerciales; debiéndose constituir dicha garantía ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional (art. 46 ley agraria).

*b)* Los ejidatarios igualmente pueden tener el derecho de propiedad sobre su parcela, que se les asigne, siempre y cuando la asamblea haya acordado la adopción del dominio pleno sobre la misma, y ellos estén de acuerdo en ello. (art. 23-IX, 81, 82 ley agraria).

Los ejidatarios acreditan el dominio pleno sobre las parcelas con el título de propiedad que les expide el Registro Agrario Nacional, mismo que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad de la entidad federativa en la que se encuentra ubicado el ejido y pueda surtir efectos contra terceros.

Para que les puedan expedir dicho título deben solicitar previamente al Registro Agrario Nacional que dichas tierras sean dadas de baja de dicho registro, y a partir de la cancelación de la inscripción, las tierras dejan de ser ejidales y quedan sujetas al derecho común (art. 82 ley agraria y 3007 del código civil federal).

*c)* El derecho de recibir el certificado parcelario. Los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditan con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios que contendrán los datos de identificación de la parcela, expedidos por acuerdo de la asamblea de ejidatarios. Igualmente pueden acreditar su derecho con la resolución emitida por el Tribunal Agrario (art. 78, 74 ley agraria). Dichos certificados y resoluciones deben estar inscritos en el Registro Agrario Nacional para que surtan efectos contra terceros (art. 150, 152-I, II ley agraria y artículos tercero y décimo séptimo del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares).

*d)* El derecho de designar a su sucesor. En los términos del artículo 17 de la ley agraria el ejidatario tiene la facultad de designar a quien debe sucederle en sus derechos ejidales.

A este tipo de designación la ley agraria la denomina lista de sucesión, la cual debe ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público.

Tal como lo señala atinadamente Juan Manuel Asprón Pelayo:

Esta lista tampoco es un testamento porque la ley no le da esa categoría, por lo cual no revoca el último testamento hecho por el ejidatario.<sup>3</sup>

La voluntad del ejidatario se encuentra limitada, ya que sólo puede designar a un beneficiario y no a varios. Al respecto señala Víctor Rafael Aguilar Molina:

...la voluntad no es absolutamente libre, en tanto que el sucesor solamente puede ser una persona, pudiendo el ejidatario o comunero, elegir entre el cónyuge, la concubina o el concubinario, uno de los hijos, uno de los ascendientes o cualquier otra persona.<sup>4</sup>

Cabe preguntarse si en un testamento público abierto, se puede dejar a título de legado los derechos ejidales a una persona. Víctor Rafael Aguilar Molina basándose en lo sostenido por el Segundo Tribunal Colegiado del Quinto Circuito asevera:

...los derechos agrarios no podrán ser materia de legado, sino que deberá indicarse la lista a que se refiere el artículo 17.<sup>5</sup>

El problema surge porque tradicionalmente la lista de sucesión se deposita en el Registro Agrario Nacional (art. 17 ley agraria, art. 2-IX, 72, 73 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional) y no se formaliza ante fedatario público en los términos del referido artículo 17.

Tal como está redactada la disposición agraria citada no encuentro una prohibición tajante para que en una de las cláusulas del testamento público abierto se incluya la lista de sucesión, estableciendo el orden de preferencia aunque el notario deberá informarlo al Registro Agrario Nacional.

En caso de que dicha lista no se haya formalizado ante fedatario público, el ejidatario la formulará por escrito en donde consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación a su fallecimiento. Dicha lista debe ser depositada en el Registro Agrario Nacional, previa la verificación de la autenticidad de la firma o huella digital del ejidatario. El original de la lista de sucesión se guarda en un sobre cerrado, indicando en el mismo la fecha de su recepción (art. 17 ley agraria y 2-IX, 72 y 73 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional).

En el supuesto caso de que el ejidatario no hubiera elaborado o formalizado la referida lista de sucesión, la ley agraria en su artículo 18 establece quienes tienen derecho a suceder al ejidatario en sus derechos agrarios. Al respecto el artículo 18 señala:

<sup>3</sup> *Sucesiones*, Mc Graw-Hill, México, 2002, p. 66.

<sup>4</sup> *Op. cit.*, p. 10.

<sup>5</sup> *Op. cit.*, p. 13.

Cuando el ejidatario no haya hecho designación de sucesores, o cuando ninguno de los señalados en la lista de herederos pueda heredar por imposibilidad material o legal, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

- I. Al cónyuge;
- II. A la concubina o concubinario;
- III. A uno de los hijos del ejidatario;
- IV. A uno de sus ascendientes; y
- V. A cualquier otra persona de las que dependan económicamente de él.

En los casos a que se refieren las fracciones III, IV y V, si al fallecimiento del ejidatario resultan dos o mas personas con derecho a heredar, los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quien, de entre ellos, conservará los derechos ejidales. En caso de que no se pusieran de acuerdo, el tribunal agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por partes iguales, entre las personas con derecho a heredar. En caso de igualdad de posturas en la subasta tendrá preferencia cualquiera de los herederos.

Es evidente que el orden establecido en materia agraria no corresponde al establecido en materia civil, en cuyo caso la preferencia la tienen todos los hijos y el cónyuge solo puede heredar si carece de bienes o los que tiene no igualan la porción que a cada hijo le corresponda.<sup>6</sup>

En caso de no existir sucesores el tribunal agrario ordenará la venta de los derechos agrarios al mejor postor entre los ejidatarios o vecinados del ejido de que se trate y el importe de la enajenación le corresponde al núcleo de población. (art. 19 ley agraria).

*e)* El derecho a recibir un solar en la zona urbana del ejido, que implica un derecho de propiedad sobre el mismo (art. 68, 69 ley agraria).

*f)* El derecho a participar en las asambleas por sí mismo o por medio de su representante y votar y ser votado para ocupar un cargo en los órganos del ejido. (art. 26, 27, 30, 37, 38 de la ley agraria).

En los únicos supuestos en que no se permite designar a un mandatario, es en los casos de asambleas que se reúnan para tratar de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo 23 de la ley agraria antes citada (art. 30 ley agraria).

*g)* Los derechos establecidos en el reglamento del ejido respectivo.

*h)* Ceder sus derechos parcelarios en los términos que se especifican más adelante.

---

<sup>6</sup> Art. 1602, 1607, 1608, 1624 del Código Civil Federal y del Código Civil para el Distrito Federal

### 5.2.2. *Derechos colectivos de los ejidatarios*

a) El derecho de usar y disfrutar de las tierras de uso común.

De conformidad con el artículo 73 de la ley agraria son tierras de uso común aquellas que constituyen el sustento económico del ejido y que no se reservaron por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni se trate de tierras parceladas. Las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo el caso que la asamblea acuerde aportarlas a una sociedad civil o mercantil con las formalidades previstas en los artículos 24 a 28 y 31 de la ley agraria (art. 74 y 75 ley agraria).

El reglamento interno del ejido es el que regula el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido y los derechos y obligaciones de los ejidatarios sobre dichas tierras (art. 74, 56-III ley agraria).

De conformidad con el artículo 59 de la ley agraria los bosques y selvas tropicales no se pueden asignar en parcelas (so pena de nulidad de pleno derecho), por lo que necesariamente son de uso común.

b) El derecho a recibir su certificado sobre tierras de uso común.

Tal como se indico anteriormente el certificado lo expide el Registro Agrario Nacional. Tomando como base el acuerdo la asamblea de ejidatarios y el plano interno del ejido (art. 56-III ley agraria).

c) Los demás derechos consignados en el reglamento interior del ejido.

## II. LA PROPIEDAD EJIDAL

### 1. CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS BIENES EJIDALES

Son tierras ejidales las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal (art. 43 ley agraria).

Los bienes ejidales se pueden clasificar:<sup>7</sup>

a) Por su situación jurídica y b) por su destino.

1.1. Por su situación jurídica se pueden subdividir en: tierras formalmente parceladas y tierras con parcelamiento económico o de hecho.

Son tierras formalmente parceladas aquellas que han sido asignadas individualmente a los ejidatarios mediante acuerdo de la asamblea, mediante resolución agraria administrativa o resolución jurisdiccional (art. tercero del Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares).

---

<sup>7</sup> AGUILAR MOLINA, Víctor Rafael, *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, op. cit., p. 24

Son tierras con parcelamiento económico o de hecho todas las demás tierras con excepción de aquellas en donde se ubique el poblado ejidal o hayan sido destinadas por la asamblea al asentamiento humano.

1.2. Por su destino los bienes de propiedad ejidal se dividen: en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas (art. 44 ley agraria).

Corresponde a la asamblea de ejidatarios determinar el destino de las tierras no parceladas formalmente, ya sea para: *a)* asentamiento humano, *b)* al uso común o *c)* parcelarlas a favor de los ejidatarios (art. 56 ley agraria).

### 1.2.1. Tierras ejidales destinadas al asentamiento humano.

De conformidad con la ley agraria las tierras destinadas para el asentamiento humano son las tierras necesarias para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal, al igual que las áreas de reserva para el crecimiento de la zona de urbanización, para los servicios públicos de la comunidad, los solares, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial para la mujer y la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud (art. 63, 65, 67, 70, 71, 72 ley agraria).

La ley agraria no define lo que debe entenderse por fundo legal y por zona de urbanización. Al respecto Isaías Rivera Rodríguez los conceptualiza en los siguientes términos:

Fundo legal es la denominación originalmente otorgada al área específica del poblado cuando su constitución se realizaba por medio de cédulas u ordenanzas, en especial para las comunidades indígenas... La zona de urbanización, denominación relativamente reciente, que equivale al antiguo fundo legal. El fundo legal tiene un carácter más amplio, ya que cuenta con un área mayor que comprende las reservas para el crecimiento de la zona de urbanización y las superficies destinadas a los servicios públicos que requieren superficies externas como caminos, sistemas de riego, etcétera. La zona de urbanización es más específica, ya que cuenta con área menor que comprende los solares y las superficies necesarias para los servicios públicos localizables en edificios e instalaciones especiales como escuelas y edificios públicos. En realidad el fundo legal incluye la zona de urbanización en el caso de que se hubiera constituido, ya que en caso contrario se creará la segunda incluyendo los elementos del fundo...<sup>8</sup>

La trascendencia jurídica de las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano, consiste en que éstas no se pueden, enajenar, prescribir o embargar, con excepción de los solares que serán de propiedad plena de sus titulares (art. 64, 68 ley agraria).

---

<sup>8</sup> *El nuevo Derecho Agrario Mexicano, op. cit.*, pp. 153 y 154.

### 1.2.2. Las tierras de uso común.

Son aquellas tierras que no se reservaron para el asentamiento del núcleo de población, ni se trata de tierras parceladas y son las que constituyen el sustento económico del ejido (art. 73 ley agraria).

Estas tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo que la asamblea en casos de manifiesta utilidad acuerde aportarlas a sociedades mercantiles o civiles, transmitiendo el dominio de ellas, para formar parte de dichas sociedades (art. 74, 75 ley agraria), o en su defecto resuelva destinarla al asentamiento humano o a su parcelamiento (art. 56 ley agraria) sin embargo está prohibido asignar parcelas en bosques o selvas tropicales (art. 59 ley agraria).

### 1.2.3. Las tierras parceladas.

Son las superficies de terreno que han sido adjudicadas en forma individual o en copropiedad a miembros del ejido, quienes tienen los derechos de su aprovechamiento, uso y usufructo y en caso de que la asamblea lo resuelva, podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas (art. 76, 81 y 82 Ley Agraria).

De manera sintética se puede concluir que las tierras ejidales destinadas al asentamiento humano son imprescriptibles, inembargables e inalienables, con excepción de los solares que serán de propiedad plena de sus titulares; las tierras de uso común son aquellas que constituyen el sustento económico del ejido, y son las que no se encuentran parceladas ni destinadas al asentamiento del núcleo de población son igualmente imprescriptibles, inalienables e inembargables salvo que la asamblea de ejidatarios determine aportarlas a una sociedad mercantil o civil, o en su caso a su parcelamiento y por último las tierras parceladas son aquellas que han sido adjudicadas a los miembros del ejido, quienes pueden aprovecharlas, usarlas o usufructuarlos y en caso de que la asamblea lo determine, pueden adquirir la propiedad plena sobre sus parcelas.

## 2. RÉGIMEN PATRIMONIAL DE LOS EJIDATARIOS

Desde el punto de vista patrimonial el ejidatario tiene los siguientes derechos: *a)* el aprovechamiento de las tierras de uso común (es un derecho de uso y disfrute art. 73 y 74 ley agraria); *b)* una parcela de uso exclusivo (este derecho puede ser de propiedad o únicamente de usufructuario (art. 76, 81, 82 Ley Agraria) y *c)* un solar en la zona de urbanización (es un derecho de propiedad art. 68 ley agraria).

Es importante recalcar que con la reforma a la fracción VII del artículo 27 constitucional antes transcrita y con la nueva ley agraria de 1992 hoy en día es jurídicamente válido que los terrenos ejidales sean objeto de propiedad privada. Atinadamente señala Ricardo Aguilasocho Rubio que dicha reforma "...posibilita

la privatización del ejido y de la comunidad, más no la impone...”.<sup>9</sup> Esto significa que cada ejido libremente puede optar por continuar el régimen ejidal para todos los terrenos que lo integran, igualmente puede adoptar el dominio pleno o sea la propiedad privada de las parcelas a cada uno de los ejidatarios, manteniendo las tierras de uso común —al amparo de la ley agraria bajo el régimen ejidal—, o en su caso pueden los ejidatarios aportar estas tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles.

### 2.1. *Enajenación y transmisión de derechos parcelarios*

El ejidatario puede enajenar sus derechos parcelarios de manera oneroso o gratuita aun cuando no se le haya otorgado el dominio pleno sobre la misma.

Evidentemente para que se pueda enajenar o transmitir los derechos sobre una parcela, se debe acreditar que el enajenante es ejidatario y el derecho que tiene sobre la parcela objeto del contrato, o sea debe ser una persona física mexicana mayor de edad o menor con familia a su cargo —y debe contar con el certificado parcelario— si la parcela pertenece al régimen ejidal expedido por el Registro Agrario Nacional e inscrito en el Registro Agrario Nacional o en su caso el título de propiedad —si el ejidatario adoptó el dominio pleno— expedido por el citado Registro Agrario Nacional debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la ubicación de la parcela (art. 12, 15-I, 16, 56 último párrafo, 80 y 82 ley agraria).

Por su parte el adquirente no puede ser cualquier persona, ya que se requiere que sea ejidatario, posesionario o vecindado del mismo poblado por ende tiene que ser una persona física mexicana (art. 80 ley agraria), como excepción los estados y municipios pueden adquirir terrenos ejidales urbanos para servicios públicos o para el crecimiento del centro de población (art. 64, 89 Ley Agraria).

Esta es una de tantas particularidades que existen en el derecho agrario y no así en el derecho civil, en cuyo caso el enajenante puede transmitir la propiedad libremente a cualquier persona, inclusive a menores de edad y a extranjeros.

TIERRAS EJIDALES. SI A LOS EJIDATARIOS NO SE LES HA OTORGADO EL DOMINIO PLENO SOBRE ELLAS, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 27, FRACCIÓN VII, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y 81 DE LA LEY AGRARIA, NO PUEDEN CEDER SUS DERECHOS RELATIVOS A UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, AUN A TÍTULO GRATUITO.—Tanto el contrato de cesión de derechos, a título oneroso o gratuito, como la compraventa constituyen formas de enajenación, pues implican la transmisión de un bien o derecho mediante un acto jurídico de distinta naturaleza; consecuentemente, al implicar dicha enajenación un acto de dominio, en materia agraria sólo pueden efectuarla

<sup>9</sup> Guía para las enajenaciones agrarias, 2ª ed., Popocatepetl, México, 2009, p. LI.

los ejidatarios respecto de las tierras parceladas que se les hubieran asignado, a favor de los miembros o avecinados de este núcleo ejidal; y a los terceros ajenos a ellos, por las tierras respecto de las cuales la asamblea les haya otorgado expresamente el dominio pleno, conforme a la fracción VII del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con el artículo 81 de la Ley Agraria. Por tanto si esto último no ha ocurrido, la cesión de derechos, aun cuando sea a título gratuito, causa un perjuicio al núcleo de población, pues independientemente de que omite respetar los derechos de preferencia y exclusividad de transmisión de derechos parcelarios entre sus miembros, se realiza sobre bienes respecto de los cuales el ejido continúa siendo propietario, en términos del artículo 9° de la Ley Agraria...

(SJF, 9ª Época, tomo XXVII, abril 2008, pág. 732).

COMISARIADO EJIDAL. ESTÁ LEGITIMADO PARA DEMANDAR, EN REPRESENTACIÓN DEL EJIDO, LA NULIDAD DE UN CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS A TÍTULO GRATUITO, CELEBRADO ENTRE UN EJIDATARIO Y UN TERCERO AJENO AL NÚCLEO DE POBLACIÓN, RESPECTO DE PARCELAS EJIDALES DE LAS QUE EL ENAJENANTE TODAVÍA NO ADQUIERE EL DOMINIO PLENO...

2ª./J. 5/2004. Contradicción de tesis 113/2003-SS. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados. Quinto, Tercero y Segundo, todos del Décimo Séptimo Circuito. 16 de enero de 2004...<sup>10</sup>

Otro requisito muy peculiar tratándose de la transmisión de derechos parcelarios es el derecho del tanto que la ley otorga al cónyuge o en su caso a la concubina o concubinario e hijos mayores de edad del enajenante, quien debe notificarles por escrito con una anticipación de 30 días naturales las condiciones de la transmisión onerosa de lo contrario la enajenación puede ser anulada o en su caso tienen que renunciar a dicho derecho del tanto ante dos testigos e inscribir dicha renuncia en el Registro Agrario Nacional. (art. 80 ley agraria).

El derecho del tanto solo opera cuando la transmisión se realiza a título oneroso.

DERECHOS PARCELARIOS. EL DERECHO DEL TANTO SÓLO OPERA CUANDO SU TRANSMISIÓN SE REALIZA A TÍTULO ONEROSO...

Tesis de jurisprudencia 78/2000. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del dieciocho de agosto del año dos mil. Segunda Sala. *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Novena Época, Tomo XII, Septiembre de 2000. Pág. 72. Tesis de Jurisprudencia.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Citas por AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 31, 33 y 34. Se acredita el carácter de ejidatario o posesionario de la siguiente forma: a) con el certificado parcelario o de uso común; b) con la sentencia del Tribunal Unitario Agrario; c) mediante el acta de asamblea que delimitó y asignó la parcela y le reconoció el carácter de ejidatario. Por su parte la calidad de avecindado se acredita con el acta de asamblea que lo reconozca como tal, para ello debe haber vivido 1 año o mas en el ejido. Art. 13 Ley Agraria.

<sup>11</sup> Citada por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 53 y 54.

Las formalidades que exige la legislación agraria para que estos contratos sean válidos se traducen en un escrito ante 2 testigos, ratificado ante fedatario público e inscrito en el Registro Agrario Nacional —para que surta efectos contra terceros— y por último que se de aviso por escrito al Comisariado Ejidal de la citada enajenación para que realice la inscripción en el libro respectivo (art. 80 ley agraria).

### 2.1.1. *Limitaciones a las enajenaciones de parcelas y solares urbanos*

En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno el ejidatario puede enajenar sus parcelas, pero debe respetar el derecho de preferencia que la ley les otorga a las siguientes personas: *a)* a los familiares del enajenante, *b)* a las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, *c)* los ejidatarios, *d)* los vecindados y *e)* el núcleo de población (art. 84 ley agraria).

Este derecho de preferencia tiene una vigencia de 30 días naturales contados a partir de la notificación que se le haga al comisariado ejidal mediante dos testigos o fedatario público; y surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. El comisariado debe publicar de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se pretenden enajenar.

Si varios ejercitan dicho derecho con posturas iguales, el comisariado ejidal ante la presencia de un fedatario público realizará un sorteo para determinar a quien se le debe transmitir. La ley contempla que si no se realiza la notificación, la venta puede ser anulada (art. 80, 84 y 85 ley agraria).

Si se pretende enajenar a favor de personas ajenas al ejido, se debe respetar el derecho preferente de los gobiernos municipales o estatales, si los terrenos ejidales se encuentran ubicados en las áreas declaradas como reservas para el crecimiento de un centro de población de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal (art. 89 ley agraria).

Otra limitación consiste en que la primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población, de parcelas sobre las que se hubiera adoptado el dominio pleno debe hacerse cuando menos al precio que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy Institución de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o cualquier institución de crédito (art. 86 ley agraria).

Adicionalmente existen dos restricciones importantes que rigen en esta materia y son las siguientes:

1) La prohibición de enajenar fracciones de una parcela, ya que ésta es indivisible.

PARCELA EJIDAL. ES INDIVISIBLE BAJO EL RÉGIMEN AGRARIO EN VIGOR...

2ª./J.46/2001. Contradicción de tesis 57/2001-SS. Entre las sustentadas por el Primer y Segundo

Tribunales Colegiados en Materia Administrativa y de Trabajo del Séptimo Circuito. 5 de octubre de 2001. Unanimidad de 4 votos. Ausente: Sergio Salvador Aguirre Anguiano. Ponente: Juan Díaz Romero. Secretario: José Luis Rafael Cano Martínez. Tesis de jurisprudencia 45/2001. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada de cinco de octubre de 2001.

(SJF, Novena Época, tomo XV, octubre 2001, pág. 400).

ASAMBLEA DE EJIDATARIOS. LA ASIGNACIÓN DE PARCELAS EJIDALES QUE REALICE EN CONTRAVENCIÓN AL PRINCIPIO DE INDIVISIBILIDAD NO ACTUALIZA UNA NULIDAD DE PLENO DERECHO Y, POR TANTO, EL PLAZO PARA SU IMPUGNACIÓN ES EL PREVISTO EN EL ARTÍCULO 61 DE LA LEY AGRARIA...

Contradicción de tesis 79/2008-SS. Entre las sustentadas por el entonces Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Sexto Circuito (actualmente Segundo Tribunal Colegiado en Materias Civil y de Trabajo del mismo circuito) y el Cuarto Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito. 13 de agosto de 2008. Mayoría de tres votos. Disidentes: Genaro David Góngora Pimentel y José Fernando Franco González Salas. Ponente: Margarita Beatriz Luna Ramos. Secretaria: María Antonieta del Carmen Torpe y Cervantes. Tesis de jurisprudencia 119/2008. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del diez de septiembre de dos mil ocho...<sup>12</sup> y

2) El adquirente no puede tener una superficie mayor a la pequeña propiedad, ni mas del 5% de la extensión total del núcleo de población (art. 27 frac. VII Const., 47 ley agraria). En este último supuesto la transmisión no es nula, pero el ejidatario está obligado a vender la superficie excedente en un plazo de un año a partir del momento en que la Secretaria de la Reforma Agraria se lo ordene y en caso de no hacerlo, la misma secretaria fraccionará y enajenará los derechos al mejor postor de entre los miembros del ejido, teniendo la cónyuge, concubina e hijos, un derecho preferente para adquirirlos; ésta es una excepción al principio de la indivisibilidad de la parcela (art. 12, 15, 13, 35-38 del Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural).

Es importante recalcar que el ejidatario puede aportar sus derechos de usufructo sobre su parcela a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles, sin embargo éstas no adquieren la calidad de ejidatarios, únicamente el derecho a usarla y explotarla, conservando el ejidatario de la titularidad de la misma y su carácter de ejidatario (art. 79 ley agraria).

Por otra parte el núcleo de población puede aportar el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, en cuyo caso las tierras dejan de ser ejidales (art. 75 ley agraria).

Al respecto con justa razón Ricardo Aguilasocho sostiene:

Mientras que el art. 27, fracción IV, Constitucional, solo a las sociedades mercantiles por acciones serie "T", les autorizó a adquirir este tipo de tierras, la Ley Agraria am-

<sup>12</sup> Citada por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 73-76.

plia este derecho y lo concede, también a las sociedades civiles con partes sociales serie "T" (arts. 125 a 133 LA y 75 LA) ampliación ésta que es de dudosa constitucionalidad.<sup>13</sup>

Dicho de otra manera la Constitución sólo autoriza a la ley agraria a reglamentar a las adquisiciones de terrenos agrícolas, ganaderos o foréstales por parte de sociedades mercantiles por acciones (sociedad anónima y comandita por acciones) y no todo tipo de sociedades mercantiles y mucho menos a sociedades civiles, por lo que evidentemente la ley agraria en este aspecto es inconstitucional.

Es necesario recalcar que para que la aportación que realice el núcleo de población de las tierras de uso común agrícola, ganaderas o forestales a sociedades mercantiles o civiles, sea válida éstas deben tener una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra T, la que será equivalente al capital aportado mediante dichas tierras, las cuales no gozarán de derechos especiales sobre la tierra o derechos corporativos distintos a las demás acciones o partes sociales, aunque al liquidarse la sociedad sólo los titulares de dichas acciones o partes sociales tienen derecho a recibir dichas tierra en pago de las mismas (art. 126-III y 127 ley agraria).

La primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno en términos generales está libre de impuestos o derechos federales para el enajenante (art. 86 Ley Agraria y 109 XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta), con las excepciones que más adelante se analizan.

Tal como se indicó en un mismo ejido, ningún ejidatario puede ser propietario de derechos parcelarios con extensión superior al 5% de la superficie total de las tierras ejidales, ni superar el equivalente a los límites de la propiedad privada. Para estos efectos se acumula la propiedad ejidal y las de dominio pleno (art. 47 ley agraria).

Constitucionalmente se considera propiedad privada agrícola la que no excede por individuo de 100 hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierras (art. 27-XV Const.). En consecuencia ningún ejidatario puede ser propietario de una mayor extensión de tierra, del límite establecido en nuestra Ley Suprema.

En el supuesto caso de que un ejidatario fuera titular de una superficie que excediera de los límites permitidos, la Secretaria de la Reforma Agraria previa audiencia del ejidatario, resolverá si así procede, ordenar la enajenación de la superficie excedente dentro de un plazo de un año y de no hacerlo, la propia Secretaria de la Reforma Agraria realizará el fraccionamiento y la enajenación del excedente al mejor postor y respetando los derechos de preferencia (art. 47 ley agraria).

<sup>13</sup> *Op. cit* , p. LIII.

La enajenación de las parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno se deben formalizar ante Notario Público, ya que dichas tierras dejaron de ser ejidales y quedaron sujetas a las disposiciones del derecho civil (art. 82 ley agraria, 2316, 2317 y 2320 Código Civil Federal).

Todo ejidatario tiene derecho a recibir gratuitamente un solar, al constituirse la zona de urbanización. La extensión del mismo se determinará de manera equitativa por la asamblea con la participación del municipio correspondiente y con la presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulte del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional.

El acta de la asamblea que acordó la asignación de solares se inscribe en el Registro Agrario Nacional, quien expide los certificados o títulos que acreditan la propiedad plena a favor del ejidatario y a partir de ese momento dejan de ser ejidales. El título de propiedad citado se debe inscribir en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

Los actos jurídicos subsecuentes quedan sujetos al derecho civil y no al agrario, en consecuencia el ejidatario puede venderlo hipotecarlo, donarlo, arrendarlo libremente, etc. (art. 68, 69 y 152-II Ley agraria; 2-III 56 y 57 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional).

La propiedad de los solares se acredita con los certificados que expida el Registro Agrario Nacional (art. 68 y 69 ley agraria) y los actos jurídicos que celebren se encuentran regidos por derecho común, en consecuencia los principios de indivisibilidad, derecho del tanto no se aplican.

Toda controversia sobre solares urbanos con título de propiedad, es competencia del fuero común, según contradicción de tesis 89/2994-SS, tesis jurisprudenciales 126/2004 y 127/2004...

SOLARES URBANOS. EL TÍTULO DE PROPIEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY AGRARIA DETERMINA SI EL PROMOVENTE DEL JUICIO DE AMPARO QUE RECLAMA UNA RESOLUCIÓN VINCULADA CON AQUELLOS, ES SUJETO DE DERECHO COMÚN O DE DERECHO AGRARIO... se concluye que la existencia del título de propiedad a que se refiere el indicado artículo 69 determina si el promovente del juicio de garantías que impugna una resolución vinculada con solares urbanos es sujeto de derecho común o de derecho agrario, de manera que si cuenta con el título de propiedad será competencia de los tribunales del orden común el conocimiento de los conflictos suscitados por su tenencia, y si carece de él, la competencia se surtirá a favor de los tribunales agrarios, ya que los solares no han sido segregados del ejido...

Tesis de jurisprudencia 126/2004. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del diez de septiembre de dos mil cuatro...

SOLARES URBANOS PARA DETERMINAR LA OPORTUNIDAD DE LA PRESENTACIÓN DE UNA DEMANDA DE AMPARO CONTRA UNA RESOLUCIÓN VINCULADA CON ELLOS, EL JUZGA-

DOR DEBERÁ VERIFICAR SI SE CUENTA CON EL TÍTULO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 69 DE LA LEY AGRARIA... Así, para determinar si la promoción de la demanda del juicio de garantías en la que se señalan como actos reclamados resoluciones vinculadas con solares urbanos fue presentada oportunamente, el juzgador deberá atender a si el poseedor del solar tiene el título a que alude el artículo 69 de la Ley Agraria, en cuyo caso deberá presentarla dentro del plazo de quince días establecido en el artículo 21 de la Ley de Amparo, pero si el poseedor no cuenta con dicho título, y además es ejidatario, comunero o aspirante a alguna de esas calidades, el escrito de demanda podrá presentarse dentro del plazo de treinta días previsto en el artículo 218 de la ley de la materia...

Tesis de jurisprudencia 127/2004. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del diez de septiembre de dos mil cuatro...<sup>14</sup>

La venta del solar urbano no se encuentra exenta del impuesto sobre la renta. Hay que recordar que la exención contemplada en el artículo 109-XXV de la ley del impuesto sobre la renta solo incluye la enajenación de derechos parcelarios y la primera enajenación de parcelas que fueron ejidales y de las que su titular asumió el dominio pleno y no así las enajenaciones de solares urbanos; sin embargo puede quedar exento el ingreso si satisface los siguientes requisitos:

- a) si el solar urbano es la casa habitación del enajenante
- b) si lo acredita con comprobantes de luz, teléfono, credencial de elector, estados de cuenta bancaria o de tiendas comerciales que corresponda al domicilio del inmueble que esta enajenando
- c) si se trata de la primera enajenación por la cual solicita la exención de dicho impuesto durante los últimos cinco años
- d) que el importe de la venta no rebase el importe de un millón quinientas mil unidades de inversión; de lo contrario el excedente del precio se encuentra gravado por dicho impuesto (art. 109-XV de la ley del impuesto sobre la renta y art. 130 del reglamento de la citada ley), salvo que el enajenante demuestre haber residido en su casa habitación durante los 5 años inmediatos anteriores a la fecha de la enajenación.

## 2.2. Transmisión de derechos sobre tierras de uso común

El artículo 60 de la ley agraria faculta al ejidatario a ceder los derechos sobre tierras de uso común.

Se acredita el derecho sobre las tierras de uso común con el certificado de derechos comunes que expide el Registro Agrario Nacional, de conformidad con los acuerdos tomados por la asamblea (art. 56-III, 16-II, 52-II, de ley agraria; art. 89, 90, 92 y 94 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional).

La cesión de derechos sobre tierras de uso común debe inscribirse en el Regis-

<sup>14</sup> Transcrita por AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 358 y 359.

tro Agrario Nacional y no conlleva la transmisión de la calidad de ejidatario (art. 4, 53-b, 54 y 94 del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional), ya que el adquirente que no tuviera la calidad de ejidatario, únicamente adquirirá la calidad de poseionario.<sup>15</sup>

### 3. EL RÉGIMEN FISCAL POR LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS

#### 3.1. *Impuesto Sobre la Renta por Enajenación*

En los términos del art. 109 fracción XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y artículo 132 de su reglamento la enajenación de derechos parcelarios se encuentra exenta del impuesto sobre la renta, a diferencia de la enajenación de los solares urbanos que se encuentran gravados, tal como se indico anteriormente.

En lo referente al impuesto local de adquisición sobre bienes inmuebles, éste no se causa, ya que dicho impuesto grava la transmisión de propiedad (art. 14 frac. I del Código Fiscal de la Federación) y en la enajenación de derechos parcelarios no se transmite la propiedad de la parcela, ya que la propiedad sigue siendo del ejido, únicamente derechos de usufructuario.

En el supuesto de que la parcela haya dejado de ser ejidal en virtud de que el ejidatario adoptó el dominio pleno, la primera transmisión de propiedad se encuentra exenta del Impuesto Sobre la Renta en los términos de los citados artículos 109 fracción XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 132 del reglamento de la misma.

ART. 109. No se pagara el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:...

XXV. Los que deriven de la enajenación de derechos parcelarios, de las parcelas sobre las que hubiera adoptado el dominio pleno o de los derechos comuneros, siempre y cuando sea la primera transmisión que se efectúe por los ejidatarios o comuneros y la misma se realice en los términos de la legislación de la materia...

ART. 132.—No se efectuará el cálculo del impuesto por enajenación de derechos parcelarios o comuneros. Para los efectos del artículo 109, fracción XXV de la Ley, los fedatarios públicos que intervengan en las operaciones de enajenación de derechos parcelarios, de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno o de derechos comuneros, no calcularán el impuesto a cargo del enajenante, siempre que éste acredite ante el fedatario público su calidad de ejidatario o comunero en los términos

---

<sup>15</sup> Un análisis muy claro acerca de las enajenaciones de derechos parcelarios es el del Notario Víctor Rafael Aguilar Molina denominado “La enajenación de derechos parcelarios conforme al nuevo artículo 80 de la Ley Agraria” en *Revista Mexicana de Derecho*, núm. 10, Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2008, pp. 105-132.

de la Ley Agraria y la enajenación sea la primera transmisión que efectúe sobre dichos derechos o parcelas.

Los requisitos para que proceda dicha exención son los siguientes:

a) que se trate de la primera enajenación de derechos parcelarios o de las parcelas sobre las que hubiera adoptado el dominio pleno, ya sea mediante venta, permuta, aportación a una sociedad, dación en pago, adjudicación por remate.

b) Que acredite su calidad de ejidatario mediante el certificado de derechos agrarios, certificado parcelario o de derechos comunes o con la resolución o sentencia del tribunal agrario (art. 16 ley agraria). El problema se presente si el propietario de la parcela que pretende enajenar ya no es ejidatario, por haber transmitido sus derechos parcelarios (sobre las tierras de uso común) con antelación y no haya conservado derechos sobre otra parcela ejidal (art. 83 ley agraria). Se debe recordar que a partir del momento en que sean dadas de baja las tierras en el Registro Agrario Nacional, por haber asumido el dominio pleno dejan de ser ejidales y quedan sujetas a las disposiciones del derecho común (art. 82 ley agraria).

Dicho de otra forma ¿Cómo acreditar la calidad de ejidatario, si el enajenante ya dejo de serlo?

A pesar de lo injusto que pueda ser, y siguiendo el criterio que las normas fiscales son de aplicación estricta, la primera enajenación de una parcela que dejo de ser ejidal y que el propietario ya no es ejidatario causa el Impuesto Sobre la Renta. Sería recomendable y equitativo que se reformen la fracción XXV del artículo 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y 132 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta de tal forma que expresamente se consigne la exención del ingreso obtenido por la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiera adoptado el dominio pleno, sin que se requiera acreditar el carácter de ejidatario.

Evidentemente el artículo 132 del reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta es inconstitucional porque va más allá de lo prescrito por el artículo 109 fracción XXV de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Con mucha claridad el notario Ricardo Aguilasocho Rubio sostiene:

Pero, además tratándose de la primera enajenación de parcela con dominio pleno, la redacción del art. 132 RLISR no sólo es incorrecta, sino también resulta inconstitucional por exceder al art. 109, fracción XXV LISR particularmente el artículo 86 LA (Ley Agraria), pues ninguno de estos preceptos exige acreditar que se tuvo o se conserva la calidad de ejidatario... hecho este que lo dan por sabido y acreditado ambas leyes, ya que de no haber tenido alguna de estas cualidades no habrían obtenido el dominio pleno y el título de propiedad.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> *Op. cit.*, pp. 250 y 251.

Otro problema fiscal se presenta por el texto del artículo 86 de la Ley Agraria que establece lo siguiente:

ART. 86.—La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la comisión de avalúos de bienes nacionales o cualquier institución de crédito.

Este artículo en sentido contrario determina que si la primera enajenación se realiza a personas del mismo núcleo de población, no se encuentra exenta de impuestos federales (impuesto sobre la renta entre otros), y adicionalmente exige que el precio no sea menor al avalúo. Estos dos requisitos no lo señala la citada fracción XXV del artículo 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El conflicto consiste en definir cuál es la ley aplicable, el artículo 86 de la Ley Agraria o el 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, para determinar si el ingreso obtenido se encuentra exento o gravado. Siguiendo las reglas de interpretación la ley posterior deroga a la anterior y la norma especial prevalece sobre la general, por ello debe aplicarse el artículo 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y a mayor abundamiento desde el momento en que se asumió el dominio pleno y se canceló la inscripción de esta parcela en el Registro Agrario Nacional, esta tierra dejó de estar sujeta a la legislación agraria (art. 83 ley agraria).

En consecuencia la primera enajenación realizada a favor de una persona sea del mismo núcleo o población o ajena al mismo, se encuentra exenta del Impuesto Sobre la Renta, con independencia del precio pactado, ya que si el artículo 109 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta no distingue, no se tiene por que distinguir.<sup>17</sup>

Igualmente es trascendente definir si es válida la enajenación, si el precio pactado es menor al determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy denominado Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o cualquier institución de crédito. En otras palabras ¿se debe aplicar la ley agraria (art. 86) a un terreno que dejó de ser ejidal (art. 83).

¿Si la enajenación se realiza a personas del mismo núcleo de población también se requiere el avalúo?

¿En todos los supuesto de enajenación se necesita del citado avalúo o por es-

---

<sup>17</sup> En sentido contrario el notario Ricardo Aguila-socho sostiene que es perfectamente válido y constitucional que únicamente se exente el ingreso si la enajenación se realiza a favor de una persona ajena al núcleo de población. *Op. cit.*, pp. 264-272.

tar sujeto a la legislación civil se debe aplicar la ley del lugar de su ubicación y si ésta no lo exige no se tiene que realizar? (art. 121-II Constitucional).

¿Cuál es la sanción si se estipula un precio menor, ya que en los términos del artículo 8 del Código Civil Federal los actos ejecutados en contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos?

Existe un ejecutoria de un Tribunal Colegiado cuyo rubro es el siguiente:

ENAJENACIÓN DE PARCELA EJIDAL A PERSONAS AJENAS AL NÚCLEO DE POBLACIÓN. ES NULA SI NO SE REALIZA AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCAN LA COMISIÓN DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES (HOY INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALUOS DE BIENES NACIONALES) O CUALQUIER INSTITUCIÓN DE CRÉDITO POR CONDUCTO DE SUS PERITOS AUTORIZADOS, A TRAVÉS DEL AVALÚO QUE FIJE SU VALOR REAL INDIVIDUAL.—El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, al realizar las reformas al artículo 27 Constitucional en 1992, así como al expedir la Ley Agraria, tuvo entre sus objetivos proteger al ejidatario que adquiera el dominio pleno de una parcela, prohibiendo celebrar contratos que de manera manifiesta abusaran de su condición de pobreza o ignorancia, creando mecanismos de protección que le ofrecieran seguridad jurídica y a la vez evitaran abusos en su contra. Por tanto, el hecho de que el artículo 86 de la Ley Agraria establezca que la primera enajenación de parcelas a personas ajenas al núcleo de población deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezcan la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o cualquier institución de crédito, implica que corresponderá a uno de sus expertos o autorizados emitir el avalúo correspondiente, pues sería inadmisibles considerar que tales instituciones tengan la obligación de establecer o contar con un precio de referencia por región, ya que de hacerse así se haría nugatoria la posibilidad de contar con elementos actualizados para fijar el valor real e individualizado de tales bienes inmuebles, lo que evidentemente iría contra los fines de dicha norma y por tanto, dicha enajenación sería nula.

Tribunal Colegiado del Vigésimo Sexto Circuito. XXVI. I. A.

Amparo Directo 125/2006. Margarito Piñuelas Coa. 28 de agosto de 2006. Unanimidad de votos. Ponente: Edwigis Olivia Rotunno de Santiago. Secretario: Héctor Gerardo Lamas Castillo.

(SJF. 9na. Época, tomo xxiv, dic. 2006, pág. 133.<sup>18</sup>)

En base al citado criterio del Tribunal Colegiado la venta es nula si se realiza a una persona ajena al ejido en un precio menor al avalúo y a contrario sensu es válida la enajenación si el adquirente forma parte del núcleo de población (ejidatario, posesionario o avecindado) con independencia del precio estipulado.

En el fondo, el conflicto a dilucidar se reduce a definir si las parcelas que han salido del régimen ejidal, se les continua aplicando el artículo 86 de la ley agraria o ya no, porque se encuentran sujetas al derecho común.

Otro ejecutoria de un Tribunal Colegiado establece:

---

<sup>18</sup> Citada por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 218-219.

PARCELA. AL SALIR DEL RÉGIMEN EJIDAL QUEDA SUJETA LAS DISPOSICIONES DEL DERECHO COMÚN, POR LO QUE RESULTAN INAPLICABLES LAS NORMAS CONTENIDAS EN EL LIBRO SEGUNDO DE LA LEY DE AMPARO...

Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Séptimo Circuito. VII. 3°. C.29 A. Amparo en revisión 574/2004. Ángel González Serrano. 11 de febrero de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Adrián Avendaño Constantino Tribunales Colegiados de Circuito. *Semanario Judicial de la Federación* y su *Gaceta*. Novena Época. Tomo XXII, Julio de 2005. Pág. 1480. Tesis Aislada.<sup>19</sup>

Otra cuestión interesante de reflexionar en materia de impuesto sobre la renta por enajenaciones de parcelas en las que se adoptó el dominio pleno, consiste en definir si solo se encuentra exento el ingreso obtenido por la venta del terreno sin incluir construcciones o si todo el precio se encuentra exento, o en otras palabras la parcela comprende el terreno y las construcciones edificadas sobre el terreno o únicamente el suelo.

La ley del impuesto sobre la renta se refiere a los ingresos obtenidos por la enajenación de la parcela sin indicar que se refiere únicamente al suelo, ya que la enajenación comprende tanto el suelo como lo edificado sobre el mismo en su caso, por lo que considero que todo el ingreso obtenido se encuentra exento con independencia que la parcela comprenda solamente el suelo o también cuente con construcciones.

La transmisión de propiedad de la parcela a título gratuito no causa el impuesto sobre la renta por enajenación, ya que no existe un ingreso para el donante (art. 1 Ley del Impuesto Sobre la Renta).

### 3.2. *Impuesto Sobre la Renta por adquisición de Inmuebles*

Si la primera enajenación se realiza en forma gratuita a favor del cónyuge, ascendientes o descendientes se encuentra exenta de conformidad con lo establecido en el art. 109, Fracción XIX, incisos *a* y *b* de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

Por otra parte si la donación se efectúa en favor de cualquier otra persona incluyendo parientes, que no sean ascendientes o descendientes en línea recta del donante, la operación queda sujeta al impuesto sobre la renta por adquisición de inmuebles a la tasa del 20% del valor de la parcela sin deducción alguna (art. 155-I de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

En el supuesto de que el precio de la enajenación sea inferior en más de un diez por ciento del valor determinado en el avalúo (con independencia de la validez de dicha enajenación), se debe liquidar el impuesto sobre la renta a la tasa del

<sup>19</sup> Citada por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 284 y 285.

20% sobre la diferencia entre el precio y el avalúo (art. 155-IV y 157 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta).

### 3.3. *Impuesto al Valor Agregado*

La enajenación a título oneroso de la parcela que consta únicamente de suelo se encuentra exenta del impuesto al valor agregado, de conformidad con el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, sin embargo si la parcela también cuenta con construcciones no destinadas a casa habitación, causa dicho impuesto a la tasa del 16% sobre el precio de las construcciones. Si las construcciones se encuentran destinadas a casa habitación se encuentra exenta de dicho impuesto en los términos del citado artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.

A pesar de lo dispuesto por el artículo 86 de la ley agraria que determina que la primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población será libre de impuestos federales para el enajenante (el impuesto al valor agregado es un impuesto a cargo del enajenante), la ley aplicable es la del Impuesto al Valor Agregado que grava la enajenación de las construcciones edificadas sobre la parcela que no estén destinadas a casa habitación.

Los comentarios realizados anteriormente para determinar cual es la norma aplicable, si el artículo 86 de la ley agraria o el artículo 109 de la ley del impuesto sobre la renta son igualmente aplicables a esta materia.

## 4. LA PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA

El artículo 48 de la ley agraria regula la prescripción de tierras ejidales en los siguientes términos:

Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean las destinadas al asentamiento humano ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años si la posesión es de buena fe, o de diez si fuera de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el tribunal agrario para que, previa audiencia de los interesados, del comisariado ejidal y de los colindantes, en la vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al registro agrario nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el tribunal agrario o la denuncia ante el ministerio público por despojo, interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de este artículo hasta que se dicte resolución definitiva.

No obstante lo anterior no todas las tierras ejidales pueden ser objeto de prescripción positiva o usucapión, ya que las tierras destinadas al asentamiento humano, los bosques o selvas no pueden prescribirse.

A diferencia del derecho civil, en la materia agraria no se requiere que se posea en concepto de propietario, pero si debe acreditarse la causa generadora de la posesión (art. 1151 y 1152 del Código Civil Federal).

Al respecto la segunda sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la tesis de jurisprudencia 207/2004 que textualmente dice:

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EN MATERIA AGRARIA. PARA SU PROCEDENCIA NO SE REQUIERE DE JUSTO TÍTULO.—Conforme al artículo 48 de la Ley Agraria la prescripción adquisitiva de parcelas ejidales depende de la actualización de ciertas condiciones ineludibles, consistentes en que la posesión se haya ejercido por quien pueda adquirir la titularidad de derechos de ejidatario; que se haya ejercido respecto de tierras ejidales que no sean de las destinadas al asentamiento humano, ni se trate de bosque o selvas; que la posesión haya sido pacífica, pública y continua por los plazos que señala la ley; y que se ejerza en concepto de titular de derechos de ejidatario. Como se advierte, la ley no exige un “justo título” para poseer, entendido éste como el que es, o el que fundadamente se cree, bastante para transferir derechos agrarios sobre la parcela o parte de ella, pues aun el poseedor de mala fe, que es el que entra en posesión sin título alguno o el que conoce los vicios de su título, puede adquirir la titularidad de tales derechos por prescripción. Sin embargo, lo anterior no implica que no deba acreditarse la causa generadora de la posesión, pues ello es necesario para conocer la calidad con la que se ejerce, es decir, si es originaria o derivada, si es de buena o mala fe, y la fecha cierta a partir de la cual ha de computarse el término legal de la prescripción.

Tesis de jurisprudencia 207/2004. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del ocho de diciembre de dos mil cuatro.

Segunda Sala. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XX, Enero de 2005. Pág. 575. Tesis de Jurisprudencia.<sup>20</sup>

Por otra parte las únicas personas que pueden prescribir tierras ejidales son los ejidatarios, y los avecindados y posesionarios y no cualquier particular, ya que éstos no son titulares de derechos de ejidatario, que es uno de los requisitos establecidos por el artículo 48 de la ley agraria, circunstancia que es confirmada por la tesis de jurisprudencia 170/2005 aprobada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que textualmente señala:

PRESCRIPCIÓN EN MATERIA AGRARIA. EL AVECINDADO PUEDE EJERCER UNA POSESIÓN COMO TITULAR DE DERECHOS DE EJIDATARIO.—El artículo 48 de la Ley Agraria establece la figura de la prescripción adquisitiva en materia agraria, condicionándola a aquel sujeto que hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario. Por

<sup>20</sup> Transcrita por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, p. 105.

otra parte, de la lectura de las disposiciones de la Ley Agraria que regulan las cuestiones substanciales relativas a la figura del “avecindado”, así como de lo establecido en la fracción VII del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se advierte que los “avecindados” son sujetos con participación en las actividades productivas, culturales y recreativas y de capacitación para el trabajo del núcleo de población de que se trate, con derechos sobre las tierras ejidales, tales como derecho de prelación, derecho del tanto, derechos sobre las tierras de uso común y derecho de preferencia en caso de enajenación de derechos parcelarios de un ejidatario, y que, en tanto sujetos de derechos agrarios con las referidas características, pueden adquirir la calidad de ejidatarios, en términos de lo señalado, por el artículo 15 de la Ley Agraria. De lo que se concluye que la expresión “titular de derechos de ejidatario”, establecida en el referido artículo 48, debe entenderse referida no sólo a los ejidatarios, sino también a quien hubiere poseído tierras ejidales en calidad de “avecindado”, para efectos de la prescripción positiva en materia agraria.

Tesis de jurisprudencia 170/2005 Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del siete de diciembre del dos mil cinco.

*Segunda Sala. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XXIII, Enero de 2006. Pág. 987. Tesis de Jurisprudencia.*<sup>21</sup>

Para comprender quienes pueden prescribir es necesario recordar quienes son los ejidatarios, los avecindados y los posesionarios (regulares e irregulares). Los ejidatarios son los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales (art. 12 ley agraria). Para adquirir la calidad de ejidatario se requiere ser mexicano, mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trata de heredero del ejidatario y ser avecinado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de un heredero y cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno (art. 15 ley agraria). La calidad de ejidatario se acredita con el certificado de derechos agrarios, con el certificado parcelario o de derechos comunes y con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario (art. 16 ley agraria).

Los avecindados son los mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la asamblea ejidal o el tribunal agrario (art. 13 ley agraria).

El problema con los posesionarios es que la ley no los define, ni señala que requisitos deben satisfacer para tener dicho carácter, ni los derechos, obligaciones y limitaciones que tienen. Es el reglamento interior del Registro Agrario Nacional el que señala algunas de sus características y derechos al establecer:

ART. 94.—...El adquirente de un derecho parcelario que no tenga la calidad de ejidatario, adquirirá la calidad de posesionario para los efectos legales correspondientes.

---

<sup>21</sup> Transcrita por AGUILASOCHO, Ricardo, *op. cit.*, pp. 107 y 108.

ART. 93.—Los poseionarios reconocidos con tal carácter por la asamblea, conforme al artículo 56 de la Ley, podrán solicitar al Registro la expedición de certificados parcelarios de poseionarios que deberán ostentar la siguiente Leyenda: El presente certificado solo acredita la calidad de poseionario.

ART. 88.—El poseionario podrá designar a la persona que deba sucederte en los derechos que le fueron conferidos por la asamblea o por resolución judicial...

En esta última disposición se equipara a los poseionarios con los ejidatarios en cuanto al derecho de otorgar listas de sucesión.

Por su parte el Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares señala:

ART. 37.—Los poseionarios reconocidos por la asamblea tendrán los derechos de uso y disfrute sobre las parcelas de que se trate a menos que la asamblea decida otorgar derechos adicionales sobre las demás tierras o bienes del ejido.

ART. 36.—La Asamblea podrá regularizar la tenencia de los poseionarios, debiendo delimitar las parcelas de que se trate y solicitar al Registro la expedición de los certificados correspondientes...

En consecuencia el poseionario se equipara al ejidatario únicamente para otorgar lista de sucesión, usar y disfrutar su parcela y enajenar sus derechos parcelarios; sin embargo no pueden ser miembros del comisariado ejidal, del consejo de vigilancia ni tampoco puede asistir a todo tipo de asambleas con voz y voto.

## 5. EXPROPIACIÓN DE BIENES EJIDALES.<sup>22</sup>

La expropiación de los bienes ejidales tiene un tratamiento y procedimiento diferente al regulado en la Ley de Expropiación, por las siguientes razones:

a) El procedimiento se lleva a cabo ante la Secretaria de la Reforma Agraria, que es la encargada de evaluar la causa de utilidad pública invocada y de solicitar la valuación de las tierras que se pretendan expropiar a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) y emitir el dictamen respectivo.

b) Las causas de utilidad pública que se pueden invocar para decretar la expropiación son en los términos del artículo 93 de la ley agraria las siguientes:

ART. 93.—Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:

---

<sup>22</sup> En el tema de expropiación se puede consultar a ARTEAGA NAVA, Elisur, *Las garantías individuales*, Mc. Graw-Hill, México, 2009.

- I. El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;
- II. La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;
- III. La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;
- IV. Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones;
- V. Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;
- VI. Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;
- VII. La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas sujetas a la ley de vías generales de comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás obras relacionadas; y
- VIII. Las demás previstas en la ley de expropiación y otras leyes.

c) La expropiación debe realizarse por decreto presidencial que señale la causa de utilidad pública, los bienes objeto de la expropiación y el monto de la indemnización (en base al valor comercial determinado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales). Dicho decreto debe publicarse en el *Diario Oficial de la Federación* y notificarse la expropiación al núcleo de población afectada (art. 94 ley agraria).

d) Sólo se pueden ocupar los terrenos expropiados mediante el pago o depósito del importe de la indemnización ante el Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal o mediante garantía suficiente, o en su caso por acuerdo ya sea de la asamblea del ejido o de los ejidatarios afectados (art. 94 y 95 ley agraria).

e) El fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal es el facultado para ejercitar las acciones necesarias para reclamar la reversión de los bienes expropiados, si éstos se destinaron a un fin distinto del señalado en el decreto respectivo o si transcurrido un plazo de cinco años no se ha cumplido con la causa de utilidad pública. Dichos bienes ingresan al patrimonio del fideicomiso una vez consumada la reversión (art. 97 ley agraria).

f) La indemnización se paga a los ejidatarios o comuneros en la proporción de los derechos que les corresponda y en caso de conflicto sobre dichas proporciones, el tribunal agrario competente resuelve en forma definitiva (art. 96 ley agraria).

g) El monto de la indemnización debe liquidarse por la dependencia, entidad o parte beneficiada por la expropiación (art. 94 Ley Agraria).

## 6. LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD EJIDAL.

La extinción de la propiedad ejidal se puede dar en los siguientes supuestos:

La terminación del régimen ejidal (art. 23 fracc. XII y 29 L A); la asignación de solares urbanos en propiedad a ejidatarios y a quienes deseen avocindarse (art. 68 y 89 LA); la adopción del dominio pleno de la parcela... cuyo dominio podrá otorgar la asamblea al ejidatario, si este lo solicita (art. 81 a 86 LA). También lo son: la aportación del dominio por la asamblea de los TUC (Tierras de uso común) a sociedades civiles o mercantiles con partes sociales serie "T" o acciones serie "T" (art. 75 LA); y, la última forma es la expropiación de bienes ejidales y comunales (arts. 93 a 97 LA).<sup>23</sup>

### FUENTES DE INFORMACIÓN

AGUILAR MOLINA, Víctor Rafael, *La actividad notarial en el nuevo derecho agrario*, núm. 1, Colección de Temas Jurídicos en Breviarios, Librería Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2001.

—, "La enajenación de derechos parcelarios conforme al nuevo artículo 80 de la Ley Agraria" en *Revista Mexicana de Derecho*, núm. 10, Porrúa y Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2008.

AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *Guía para las enajenaciones agrarias*, 2ª ed., Ed. Popocatepetl, México, 2009.

ARTEAGA NAVA, Elisur, *Garantías Individuales*, Mc. Graw-Hill, México, 2009.

ASPRÓN PELAYO, Juan Manuel, *Sucesiones*, Mc Graw-Hill, México, 2002.

RIVERA RODRÍGUEZ, Isaías, *El nuevo Derecho Agrario Mexicano*, Mc Graw-Hill, México, 1994.

### *Legislación*

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley Agraria

Código Civil Federal

Código Civil para el D.F.

Ley del Impuesto Sobre la Renta

Ley del Impuesto al Valor Agregado

Reglamento de la Ley Impuesto Sobre la Renta

Reglamento de la Ley Agraria en materia de certificación de derechos ejidales y titulación de solares.

Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional.

Reglamento de la Ley Agraria en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

---

<sup>23</sup> AGUILASOCHO RUBIO, Ricardo, *op. cit.*, p. LI.