

**“INTEGRALIDAD DEL ORDENAMIENTO AGRARIO, SUS RETOS PARA UN ADECUADO PROYECTO DE INVERSION INMOBILIARIO TURISTICO EN EL SIGLO XXI”**

*Sergio Bonfiglio Macbeath,*

*Socio Director de Bonfiglio Macbeath S.C.,*

El problema de la titularidad y posesión de las tierras ejidales se ha convertido en un problema grave en cuestiones de inversiones en el país;

Como lo he mencionado varias veces, el territorio nacional cuenta con una diversidad geográfica que permite en algunos lugares obtener resultados importantes en la explotación agrícola y ganadera, pero existen otros que resultan inadecuados para este tipo de explotación, razón por la cual la propia ley agraria estableció tipo de calidad de tierra inclusive para efectos de la pequeña propiedad, encontrándose plasmado en el artículo 117 de la Ley agraria dentro de las cuales contempla hectáreas de riego , temporal, agostadero de buena calidad, monte o agostadero en terrenos áridos, entre otras. Hay que destacar que la identificación que realiza la ley Agraria en cuanto es la calidad de tierra no refleja toda la biodiversidad mexicana, pero lo cierto es que trato de establecer parámetros para la dotación de las mismas, y para establecer, como ya se dijo, los límites de la pequeña propiedad.<sup>1</sup>

Existe otro punto que es importante mencionar y que no podemos pasar por alto como lo es los criterios de ordenamiento ambiental<sup>2</sup>, que son claros al contemplar que las selvas y bosques forzosamente se tendrán que mantener en el régimen de uso común, cuya finalidad, es la protección del medio ambiente en este tipo de tierras, aunque no podemos dejar de observar la falta de un enfoque ambiental en la Ley Agraria.

Aunque existe una diversidad de tipo de tierras en nuestro país, lo cierto es que, un porcentaje importante no son aptas para cultivo y ganado, más sin embargo se consideran que existen otras tierras que en su momento fueron dotadas a ejidos y comunidades que se encuentran estratégicamente ubicadas en términos geográficos y que son aptas para la inversión en el ramo inmobiliario y turístico, que desde luego se encuentran cerca de

---

<sup>1</sup> *Diagnósticos y Propuestas Sobre los Sistemas de Impartición de Justicia en México, 161-163*

<sup>2</sup> *Artículo 59 Ley agraria. -“ será nula de pleno derecho la asignación de parcelas en bosques o selvas tropicales”*

reservas territoriales en zonas urbanas, en zonas de playas o litorales y aquellas en las que se puede dar una explotación de recursos naturales

En adición a lo anterior no podemos dejar de contemplar las áreas estratégicas como lo son la minera y la agrícola en algunos rubros que en cierta medida se encuentra en explotación.

En el caso de México, es conocido por sus riquezas naturales que lo ha proyectado a nivel mundial en el ramo turístico hotelero e inmobiliario, pero en virtud de la alta demanda, los destinos turísticos ya se encuentran en un porcentaje importante urbanizados, por lo que actualmente esta industria, mayoritariamente extranjera busca nuevos sitios y lugares estratégicos y atractivos para este tipo de clientela; encontrándose en el camino con tierras ejidales que al día de hoy contemplan la posibilidad de ser objeto de ser compradas y desincorporadas del régimen ejidal, el problema es que existe una confusión preocupante por los asesores de estos inversionistas al momento de interpretar la Ley agraria, ya que abusan de la supletoriedad del derecho civil, creando así una confusión importante, ya que ocasiona una serie eventos y problemas que desincentivan la inversión en tierras ejidales, cuándo la formula está en una adecuada asesoría en la materia y que se cumplan con los requisitos que contempla la Ley agraria Vigente. Aun así, hay que destacar que muchas de estas tierras no son aptas para el cultivo o el ganado, en cambio sí para este tipo de inversiones en donde inclusive se puede realizar, cuidando el aspecto ecológico y ambiental. En relación con lo anterior tenemos algunos puntos que la Ley Agraria contempla para la posibilidad de inversión tanto nacional como extranjera y lo establece en los artículos relativos a las tierras de uso común en donde habla de la aportación de las mismas a una sociedad ya sea con inversión Nacional o Extranjera<sup>3</sup> estableciendo además las

---

<sup>3</sup> **Artículo 75.-** En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

**I.** La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley;

**II.** El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan. Esta opinión deberá ser emitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente. Lo anterior, sin perjuicio de que, para los efectos de esta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considere pertinentes.

limitaciones que la propia Ley establece en el artículo 130 de la misma Ley y que no es otra cosa que lo que se establece en nuestra constitución respecto de la inversión de extranjeros y que comentaremos más adelante en el capítulo respectivo.

### **Análisis del tema planteado.**

Desde las reformas de 1992, en que quedo establecida la posibilidad de que la tierra ejidal sea desincorporada del régimen ejidal y pase a formar parte del derecho común; este procedimiento aparentemente pretendió hacer más sencilla esta desincorporación sobre todo en las tierras parceladas dentro del ejido que en las tierras de uso común y Tierras de Asentamiento Humano.

En relación a lo anterior, no podemos dejar de mencionar que hay una tendencia a fallar en la desincorporación de tierras de ejido, debido a las malas decisiones en las asambleas y la falta de observancia en los requisitos que contempla la ley, muchas veces poco claros y ambiguos, razón por la cual, a continuación, analizaremos algunos artículos de suma importancia para efecto de que se lleguen a dar las inversiones en tierras ejidales sin tantos errores y en los ramos antes ya expuestos:

Antes que nada, hay que analizar (cómo se ha mencionado en otros artículos publicados) que las tierras ejidales cuentan con la siguiente división por su destino:

1. Tierras para el asentamiento humano.

---

*III. En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.*

*IV. El valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.*

*V. Cuando participen socios ajenos al ejido, éste o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles. Si el ejido o los ejidatarios no designaren comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad, deberá hacerlo.*

Las sociedades que conforme a este artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el Título Sexto de la presente ley.

2. Tierras de uso común
3. Tierras Parceladas.

Lo anterior se encuentra contemplado en el artículo 44 de la Ley Agraria<sup>4</sup>

Esta división tiene por objeto una mejor organización dentro del régimen ejidal; pero además de este objeto la Ley vigente estableció la posibilidad de invertir en cualquier parte del ejido respetando, desde luego las modalidades que cada una representa, pero es necesario contemplar que tipo de modalidades representa cada división.

### **Lo dispuesto en el texto legal.**

Para ver la factibilidad de cualquier tipo de inversión en tierras ejidales, primeramente, hay que analizar cuál es el régimen legal que prevalece sobre estas tierras.

En primer lugar, hay que analizar que antes de las reformas de 1992 al artículo 27 Constitucional, y de la creación de la Nueva Ley Agraria, era difícil realizar algún tipo de inversión en estas tierras toda vez que el artículo 52 de la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria<sup>5</sup> establecía que los derechos sobre bienes agrarios en ningún caso podían enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse ya que era considerado una práctica ilegal.

Con los preceptos que manejaba la legislación anterior podemos destacar que el inversionista al tener un régimen de propiedad con esas modalidades, ocasionaba una

---

<sup>4</sup> **“Artículo 44.-** Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

**I.** Tierras para el asentamiento humano;

**II.** Tierras de uso común; y

**III.** Tierras parceladas.”

<sup>5</sup> **“Artículo 52.** Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles inembargables e intransmisibles y, por tanto, no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto<sup>5</sup>.”

marcada inseguridad jurídica en este ramo, ya que las garantías que el ejido podía otorgar a una inversión de cualquier naturaleza eran nulas prácticamente hablando.

Y además la inseguridad jurídica para invertir en tierras ejidales se veía reflejada en el sistema jurídico que prevalecía, ya que los actos que tuvieran como consecuencia transferir o vender derechos agrarios a terceros eran consideradas por la ley anterior como prácticas ilegales, originando con ello un caos jurídico y por lo tanto una inversión nula.

Si analizamos la modalidad de la tierra ejidal, era conocido a esto que las mismas no eran objeto de gravamen alguno, por lo tanto, un inversionista nacional o extranjero tenía que arriesgar toda su inversión y los ejidatarios no arriesgaban nada, razón por la cual era sistemáticamente imposible hablar de un riesgo compartido entre los ejidatarios y el inversionista.

### **Artículo 27 Constitucional**

En razón de la problemática que prevalecía en campo y destacando el rubro de falta de inversión en otras cosas por la inseguridad jurídica que existía, orilló al congreso a reformar los preceptos establecidos en el artículo 27 Constitucional respecto de las modalidades de la propiedad rústica, razón por la cual el 6 de enero de 1992, se estableció lo siguiente.

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

*En ningún caso las sociedades de esta clase podrán tener en propiedad tierras dedicadas a actividades agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la respectiva equivalente a veinticinco veces los límites señalados en la fracción XV de este artículo. La ley reglamentaria regulará la estructura de capital y el número mínimo de socios de estas sociedades, a efecto de que las tierras propiedad de las sociedades no excedan en relación con cada socio los límites de la pequeña propiedad. En este caso, toda la propiedad accionaría individual, correspondiente a terrenos rústicos, será acumulable para efectos de cómputo. Asimismo, la ley señalará las condiciones para la participación extranjera en dichas sociedades.”*

De la reforma anterior se desprende que existe una apertura importante en las tierras ejidales, ya que al derogar los preceptos que limitaban la inversión en las tierras de esta

naturaleza quedan permitidos, aunque con ciertas limitaciones, pero que permiten de una u otra forma la posibilidad de una inversión más segura. Destaca en esta reforma la posibilidad que se puedan enajenar tierras ejidales a favor de una sociedad, destacando los límites de extensión, para evitar acumulación de tierras y que de esta forma se creen latifundios.

Es importante destacar también que, para estos efectos, la reforma eleva a nivel constitucional la personalidad jurídica de los ejidos, aunque anteriormente era considerado este rubro en la derogada Ley Federal de la Reforma Agraria, pero estas reformas ya cumplen con la formalidad requerida en la Constitución, para tener acceso a ciertas cuestiones como lo eran los créditos.

Al flexibilizarse las reformas respecto del tratamiento de las tierras ejidales y atendiendo a la voluntad de los ejidatarios para adoptar las condiciones que más les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos sobre su parcela y los procedimientos por los cuales los ejidatarios podrán asociarse entre sí con el Estado o terceros y, otorgar el uso de sus tierras; y tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población, abre un importante camino a la inversión nacional y extranjera en el ramo turístico e inmobiliario, pero sin descuidar los derechos de los ejidatarios sobre el derecho del tanto en caso de enajenaciones a favor de terceros.

### **Modalidades de la propiedad ejidal.**

La ley agraria a lo largo de su articulado establece una clara situación que guardan las tierras ejidales, pero primero, antes que nada, hay que establecer que hay tres tipos de tierras ejidales según su división (como ya se dijo) y son las tierras de asentamiento humano, tierras de uso común y parcelas; a lo largo de este análisis se ha podido ver que son inalienables, imprescriptibles, inembargables y en algunos casos hasta irreductibles. Pero independientemente de estas características hemos analizado que existen la probabilidad de enajenación de estas tierras con fines de inversión inmobiliaria y turística en estas tierras y que son las de uso común y parceladas para los cual a continuación analizaremos la problemática que existe hoy en día sobre en la interpretación de esta ley, que es lo que ha provocado una serie de eventos que han puesto en un verdadero problema a una serie de inversionistas en este ramo.

Las tierras de uso común dentro del ejido son aquellas que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población y sus modalidades se encuentran consagradas en el artículo 74 de la Ley Agraria cuando establece que la propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable. Es claro entonces que al ser titulares de estos derechos los ejidatarios (ejido), el tratamiento que se le debe de dar a estas tierras debe de ser decidido por la asamblea, ya que, al ser el órgano interno del ejido de supremacía jerárquica y al considerarse que estas tierras pertenecen en una parte alícuota a cada uno de los ejidatarios, se habla de que tiene un tratamiento especial por la ley y que debe de considerarse para realizar cualquier tipo de inversión.

Hay que considerar que para que se pueda llevar a cabo cualquier tipo de inversión, asociación e inclusive enajenación en este tipo de tierras, hay que tomar en cuenta diversos procedimientos que la Ley Agraria contempla en el artículo 23, fracción X, que establece:

**Artículo 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.

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

Es importante destacar que dentro de estas facultades de la asamblea es necesario cumplir con ciertos requisitos de fondo y forma que determinan la validez de cualquier tratamiento que se le pretenda dar a estas tierras, como lo son el quórum de instalación y toma de resoluciones, así como de la presencia de un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria, ya que en caso de no cumplirse con estos requisitos será nulo lo acordado en las asambleas respecto a este rubro.

## **Quórum**

Para poder tomar decisiones sobre el destino y aprovechamiento de las tierras de uso común es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la Ley Agraria, tanto para la instalación de la asamblea como para la toma de resoluciones, so pena de que cualquier decisión que se tomare será nula de pleno derecho a la observancia de los

artículos 26 y 27 de este ordenamiento; estos artículos son claros al establecer los siguientes: el artículo 26 de la Ley Agraria establece que: para la instalación válida de la asamblea se requiere de que en la primera convocatoria, deberán de estar presentes cuando menos las tres cuartas partes de los ejidatarios tratándose de las fracciones VII a XIV que refiere el artículo 23 de la Ley Agraria, en este caso la fracción que nos atañe se encuentra considerada en la fracción X del artículo 23, por lo que se deberá de cumplir estos requisitos que marca el ordenamiento.

Pero el mismo ordenamiento establece que en el caso de no reunirse el *quórum* estipulado en la ley, deberá de convocarse a una segunda asamblea en la que se necesitará para su instalación, la presencia de cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios.

En adición a lo anterior es de menester señalar que es necesario se cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen en los artículos de la ley, ya que las resoluciones que se llegasen a tomar sin considerar los requisitos de *quórum*, pueden dar origen a una nulidad de asamblea que en su momento podría hacer valer el ejidatario afectado. (Problema común al llevarse a cabo las enajenaciones en el sector ejidal)

### **Fedatario Público y representante de la Procuraduría Agraria**

La Ley Agraria en su artículo 28 establece como requisito de validez de asamblea, la presencia de un fedatario público y un representante de la Procuraduría Agraria, pero enfatiza este requisito de validez en aquellos asuntos detallados en las fracciones VII a XIV; este precepto determina que en el caso de que se contravengan las disposiciones, serán nulas las asambleas.

Si analizamos lo estipulado en este artículo para la posibilidad de que exista una inversión en las tierras de uso común de los ejidos, es necesario que se consideren todos y cada uno de los requisitos que establece la ley como lo es el artículo 23, fracción VII, y lo dispuesto en el artículo 28 del mismo ordenamiento. Es de menester que las facultades mencionadas en estos artículos, se encuentran consagradas en el artículo 56 de la Ley Agraria que establece lo siguiente:

La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o, de hecho, o regularizar la tenencia de los poseedores o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá



destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas a favor de los ejidatarios. En todo caso, a partir del plano general del ejido (...)

Analizando lo estipulado en la Ley Agraria podemos concluir que es necesario llevar a cabo un procedimiento que a mi punto de vista no es tan difícil, pero si es de extremo cuidado, ya que, que cualquier omisión que se haga a lo estipulado en la ley podría llegar traer graves consecuencias a un inversionista, ya sea nacional o extranjero, toda vez que las consecuencias determinan una nulidad que pondrían en riesgo una inversión; Problema que se llega a dar aquí, en caso de alguna omisión, es la falta de negociación ya que muchas veces están de por medio intereses ajenos al ejido y que se ven influenciados en sus órganos internos de representación como lo es el Comisariado Ejidal.

La Ley Agraria es mayormente flexible que la ley anterior (Ley Federal de la Reforma Agraria), ya que como hemos comentado, este tipo de prácticas como lo son las inversiones, eran consideradas como ilegales.

En relación a lo anterior es importante destacar y hacer notar que en el rubro de inversión extranjera es necesario tomar en cuenta lo siguiente:

### **Recomendación planteada.**

En el caso que se pretenda realizar inversión en tierras de uso común, se deberá realizar en primer término la transmisión de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, siguiendo el procedimiento en la siguiente forma:

1. La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas en los artículos 24 a 28 y 31 de la Ley Agraria.
2. El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos será sometido a la opinión de la Procuraduría agraria, la que a su vez deberá de pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional sostenido de los recursos naturales y la equidad en los términos o condiciones que se propongan. Una vez recibida la pronunciación, la asamblea deberá considerar esta pronunciación para tomar la resolución correspondiente, (es importante señalar que la procuraduría tendrá un término de 30 días para pronunciarse).

3. Se tendrá que determinar en la asamblea si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal a los ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos que tengan en su parte alícuota.
4. Se tendrá que estipular el valor de suscripción de acciones o partes sociales de la sociedad que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, dicho precio podrá ser fijado por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.
5. Es importante señalar también que cuando participen socios ajenos, éstos o los ejidatarios, tendrán el derecho irrenunciable de designar un comisario que informe directamente a la asamblea del ejido, con las funciones que sobre vigilancia de las sociedades prevé la Ley General de Sociedades Mercantiles, previéndose también que en el caso de que no se designe, la Procuraduría agraria se encargará de hacerlo.

### **Enajenación de tierras de uso común**

La ley establece en su artículo 74, que las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, estableciendo la excepción de lo previsto en el artículo 75, que ya se analizó.

Pero si la intención del inversionista es comprar tierras de uso común, por diversas razones de conveniencia, éste no podrá hacerlo directamente, salvo que su intención sólo sea realizar una sociedad, ya que por su modalidad existe la imposibilidad de que estas tierras sean vendidas a un tercero. Pero esta modalidad es factible que se modifique, no sin antes de seguir el procedimiento establecido en el artículo 56 de la Ley Agraria, en donde se encuentra estipulada la delimitación y destino de las tierras ejidales. Si analizamos el artículo 56 en su fracción III, establece que las tierras de uso común se presumirán concedidos en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales, de trabajo y financieras de cada individuo. Estas decisiones deberán de apoyarse en las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido; para tal efecto el mismo Registro Agrario Nacional deberá de apoyarse en el plano interno del ejido, y con base en el acuerdo de asamblea y en el plano interno expedirá los certificados de derechos comunes o parcelarios, por conducto del

representante o por conducto del comisariado ejidal. Los certificados deberán inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

Ahora bien, sobre la base del tratamiento que la ley estipula para las tierras ejidales, lo más conveniente para enajenar será que las tierras de uso común sean asignadas en parcelas, ya que en un plazo no mayor, los ejidatarios beneficiados con los certificados parcelarios podrán adoptar el dominio pleno sobre las ahora parcelas y en lo futuro desincorporarlas del régimen ejidal para llevar a cabo la enajenación al inversionista, haciendo énfasis en la necesidad de haber cumplido lo estipulado en la ley respecto del derecho del tanto y preferencial.

### **Inversión en tierras parceladas**

En el caso de que el inversionista pretenda realizar inversión en estas tierras, es importante señalar que el titular de derechos de la parcela tendrá la libertad para aprovechar sus derechos de uso y usufructo, lo que puede hacer por sí o por terceros, sin necesidad de obtener la aprobación de la asamblea o de cualquier autoridad.

El ejidatario por medio de la asamblea puede obtener el pleno dominio sobre sus parcelas, siempre y cuando la mayor parte de éstas hayan sido delimitadas y asignadas, para lo cual deberá seguirse el procedimiento de celebración de asamblea previsto en la Ley Agraria en los artículos 23, fracciones VII a XIV, tomando en cuenta, como lo hemos hecho en todos los casos, el quórum de asamblea, tanto para la instalación como para la resolución.

Es importante destacar que en este procedimiento es necesaria la resolución de la mayoría de los ejidatarios y la presencia de un Fedatario Público y un representante de la Procuraduría Agraria, lo que resulta complicado en muchos casos, pero es necesario destacar la importancia de observar estos requisitos, ya que, en caso de no observarse, cualquier acto podrá ser declarado nulo de pleno derecho y podría originar graves trastornos a la inversión que pretenda realizarse.<sup>6</sup>

El ejidatario al obtener el pleno dominio sobre su parcela, estará libre para aprovechar el uso y usufructo de su parcela, lo que podrá realizar por sí o por terceros, sin necesidad de solicitar autorización a la asamblea o cualquier otra autoridad. El ejidatario con esto podrá dar en usufructo su parcela a sociedades mercantiles o civiles;

---

<sup>6</sup> Isaías Rivera Rodríguez, op. cit. 159- 165

pudiendo hacer esto con terceros, es decir que no sean ejidatarios; el ejidatario podrá realizar contratos de aparcería, mediería, asociación, arrendamiento en atención a lo estipulado en el artículo 79 de la ley Agraria.<sup>7</sup>

Es importante mencionar que para el caso que el inversionista sólo tuviese intención de hacer valer el uso y usufructo de una parcela, deberá analizar en tiempo su proyecto de inversión, ya que, la duración que la Ley Agraria contempla en el caso de contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor a treinta años. Aunque se establece la posibilidad de prórroga, ésta no tiene ningún procedimiento estipulado para que se condiciones esta posibilidad.

La flexibilidad que tanto se ha mencionado sobre las tierras ejidales, se ve mayormente reflejado en las tierras parceladas debido a la posibilidad de que el ejidatario tenga un dominio pleno sobre la misma y la posibilidad de su desincorporación de las tierras ejidales y formar parte del derecho común, razón por la cual es más seguro realizar inversiones o enajenaciones sobre estas tierras en atención a las modalidades que la ley contempla.

### **Enajenación de tierras parceladas**

Si el inversionista tiene como finalidad enajenar tierras ejidales parceladas tendrá que observar diversos requisitos que la ley de la materia contempla en especial los artículos 76 a 86, ya que, si no se cumplen todos los requisitos establecidos en la ley, cualquier enajenación por un tercero podrá ser declarada nula de pleno derecho.

El inversionista tendrá la necesidad de corroborar la vigencia de derechos que el ejidatario tenga sobre su parcela ante el Registro Agrario Nacional, así como la calidad que éste ostente como titular de derechos de la parcela a enajenar.

Una vez que se tenga la certeza de la vigencia de derechos, el inversionista necesitará observar si el ejidatario cuenta con el pleno dominio sobre su parcela, de lo contrario cualquier acto que se desee realizar, en especial, la enajenación, podrá ser declarada nula o se tendrá que solicitar autorización a la asamblea de esta intención para

---

<sup>7</sup> **Artículo 79.** *El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización o de cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización o de cualquier autoridad. Asimismo, podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles*

poderse otorgar el dominio pleno a cada ejidatario. Es muy importante que se observe lo estipulado en el artículo 80 de la ley que estipula que: los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avocindados del mismo núcleo de población; pero para que la enajenación sea válida, bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que expedirá sin demora los nuevos certificados parcelarios, a lo cual el comisariado ejidal deberá inscribir la enajenación en el libro de registro. En este tipo de enajenaciones hay que destacar que el mismo artículo 80 de la Ley Agraria establece lo referente al derecho del tanto, toda vez que menciona lo siguiente: “El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán de ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho, aclarando el artículo que de no realizarse esta notificación, la venta podrá ser declarada nula.<sup>8</sup>

El artículo 81 de la Ley Agraria establece que la asamblea podrá resolver sobre el otorgamiento del dominio pleno sobre las parcelas a los ejidatarios; una vez obtenido el dominio pleno de la parcela, el ejidatario podrá acudir al Registro Agrario Nacional, si así lo desea, a realizar los trámites necesarios para cancelar el folio parcelario y de esta forma quedar su parcela sujeta a las disposiciones del derecho común.

En adición a lo anterior, para ser más preciso, el artículo 82 establece el procedimiento a seguir, de la siguiente forma:

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

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

---

<sup>8</sup> Seguridad Jurídica Diagnósticos y Propuestas 1153 -1165

Esta posibilidad de desincorporar las tierras ejidales y que se sujeten a las disposiciones del derecho común, otorga al inversionista una posibilidad de que pueda invertir con una mayor seguridad jurídica.

Lo anterior y atendiendo a las modalidades de la propiedad ejidal nunca hay que dejar de observar lo que contempla la Ley Agraria referente a este rubro y lo que queda sustentado en la jurisprudencia que en su rubro establece: **“AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN”**.<sup>9</sup>

En adición a lo anterior y para determinar lo relativo a las restricciones de la IE en materia agraria hay que determinar la concepción de “zona restringida”, ya que en una de sus apartados contempla la delimitación en los 100 Km. en las fronteras<sup>10</sup> y cosa distinta que se maneja al referirse a los 50 Km. en costas por entenderse que obstruye a la industria turística<sup>11</sup> aquí como bien los menciona en su libro el Doctor Miguel Rábago Dorbecker es una cuestión con miras económicas y que ponen en desventaja a muchos inversionistas mexicanos; pero olvidémonos un poco de las ventajas y desventajas, aquí lo más sobresaliente es lo complicado de la Ley agraria en cuanto a las modalidades de la propiedad ejidal y sumado con las restricciones que representa la ley de IE, resulta con una importante complejidad para la inversión y por lo que merece un cuidado importante a realizar inversiones de esta naturaleza.

### **Lo resuelto por los Tribunales Colegiados**

---

<sup>9</sup> No. Registro: 190,351 Jurisprudencia Materia(s): Administrativa Novena Época Instancia: Segunda Sala Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XIII, Febrero de 2001 Tesis: 2a./J. 8/2001 Página: 77

#### **AGRARIO. SON IMPRESCRIPTIBLES LAS TIERRAS EJIDALES DE USO COMÚN.**

El artículo 48 de la Ley Agraria dispone que quien hubiere poseído tierras ejidales, que no sean bosques, selvas, ni las destinadas al asentamiento humano "en concepto de titular de derechos de ejidatario"; 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 tiene cualquier ejidatario sobre su parcela, sin que ello signifique que esa prescripción adquisitiva pueda operar respecto de las tierras de uso común, ya que por imperativo legal las tierras de esa naturaleza son imprescriptibles, al disponer el artículo 74 del propio ordenamiento que la propiedad de las tierras de uso común "es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley", precepto este que sólo alude a la posibilidad de transmitir el dominio de esas tierras a sociedades mercantiles en el caso y conforme al procedimiento que el mismo prevé. Por tanto, debe concluirse que la prerrogativa establecida en el artículo primeramente invocado únicamente puede actualizarse en relación con las tierras parceladas por la asamblea general de ejidatarios cuando se cumple con los presupuestos a que se contrae el propio numeral.

<sup>10</sup> L. PEREZNIETO CASTRO, "Dos mitos.."loc.cit.,p.123

<sup>11</sup> Miguel Rábago Dorbecker Derecho de la Inversión Extranjera en México,2004, p284

Antes de analizar alguna propuesta para resolver el problema de la inversión extranjera y nacional en tierras ejidales que es de todos conocidos que el problema mayor radica en la prescripción del derecho del tanto en tierras ejidales sería de vital importancia ver los diversos criterios jurisprudenciales que hoy en día se manejan, he aquí unos ejemplos:

*“DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA, PARA EJERCER LO DEBE EXISTIR NOTIFICACIÓN PREVIA A LA ENAJENACIÓN.”<sup>12</sup>*

Esta jurisprudencia deja en claro la necesidad de notificar a los familiares del enajenante al amparo del artículo 80 de la Ley Agraria, pero establece claramente en qué términos se debe de dar dicha notificación especificando que no solo se considera realizada con hacer sabedor a los familiares, si no que estos deberán de ser notificados con las formalidades de ley, debiendo hacerse antes de llevar acabo la enajenación para que en su momento los familiares puedan hacer valer este derecho.

Otra jurisprudencia que toca el tema de forma relevante es la siguiente:

---

<sup>12</sup> DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA, PARA EJERCER LO DEBE EXISTIR NOTIFICACIÓN PREVIA A LA ENAJENACIÓN.- De una correcta interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria, para que el cónyuge y los hijos del enajenante de los derechos parcelarios ejerzan el derecho del tanto previsto en su último párrafo, se sigue que debe notificarse a éstos la pretensión de enajenar, no basta que tengan conocimiento de que va a realizarse, sino que éste, debe derivar de la notificación misma, pues si la intención del legislador hubiese sido el que fuere suficiente la existencia del conocimiento de la conducta materia de análisis, así lo habría consignado en la norma jurídica. Además, la notificación debe hacerse antes de realizar la enajenación, no después, ya que la finalidad de la norma jurídica consiste en tener la oportunidad de ejercitar el derecho del tanto, de manera que de no ser así, no se alcanzaría el fin propuesto por el legislador. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. VIII.2o.33 A Amparo directo 1125/97.- Guillermo Cordero López. - 16 de abril de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Pablo Camacho Reyes. - Secretario: Alberto Caldera Macías. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, mayo de 1998, tesis II. A 27 A, página 1007, de rubro: “DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA).” y Tomo VI, septiembre de 1997, tesis XIX. 1o. 9 A, página 661, de rubro: “CESIÓN DE DERECHOS EN MATERIA AGRARIA. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ (NUEVA LEY AGRARIA).”.

*“DERECHO DEL TANTO Y ACCIÓN DE RETRACTO EN MATERIA AGRARIA. EFECTOS Y NATURALEZA JURÍDICA”<sup>13</sup>*

Esta jurisprudencia trata de los momentos en que se considera simplemente propalada o consumada, estableciendo las diferencias entre una y otra dependiendo de las circunstancias que se den, como en el primer caso en el que los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa del copropietario enajenante a quien ejercita el derecho del tanto, en los términos del contrato establecido con el tercero;

---

<sup>13</sup>DERECHO DEL TANTO Y ACCIÓN DE RETRACTO EN MATERIA AGRARIA. EFECTOS Y NATURALEZA JURÍDICA. - Tratándose de la enajenación de los derechos parcelarios a otros ejidatarios o avocados en el mismo núcleo de población, prevista en el artículo 80 de la Ley Agraria, que es similar al artículo 1292 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de aplicación supletoria, según lo dispuesto por el artículo 2º. De la Ley de la materia se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso, los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso, los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor de su subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador; en los términos del artículo 80 invocado, el ejercicio del derecho del tanto supone que la enajenación de los derechos parcelarios entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notificó a los coherederos las bases o condiciones en que fue concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo a notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto; más el desconocimiento y violación de este derecho engendran la acción de retracto que tiene por objeto en la vía judicial el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha al tercero. En virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la enajenación parcelaria, sino que el coheredero se subroga en los derechos del cesionario; cabe observar que esta nulidad no tiene por objeto volver las cosas al estado que tenían antes, como sucede en el mayor número de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y éste a aquél los derechos vendidos, sino que el heredero ejercitante de la acción de retracto se sustituya y subroga en los derechos y obligaciones del comprador el precio que haya pagado; por ello, si en el ejercicio del derecho del tanto puede pagar, en su caso, el cónyuge o los hijos, el precio, en el ejercicio de la acción de retracto es condición sine qua non que se exhiba el precio con la demanda, puesto que el actor va a subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO VIII.2º.41 A Amparo directo 63/98.- Cuauhtémoc Aguilar Aguilar. - 10 de septiembre de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Elías H. Banda Aguilar. - Secretario: Rodolfo Castro León.



Y por otro lado el de retracto , figura muy interesante, en donde el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

*DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA)<sup>14</sup>*

Esta jurisprudencia que no hace otra cosa que sustentar en todas y cada una de sus partes el derecho que establece el artículo 80 de la Ley agraria.

*DERECHO DEL TANTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA. EL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE NO REQUIEREN DE OTRO REQUISITO O CONDICIÓN LEGAL PARA LEGITIMARSE EN EL EJERCICIO DE TAL DERECHO, MÁS QUE ACREDITAR EL VÍNCULO CON EL CEDENTE Y HACERLO VALER DENTRO DEL TÉRMINO LEGALMENTE ESTABLECIDO<sup>15</sup>*

---

<sup>14</sup> DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA).- El derecho del tanto que prevé el artículo 80 de la Ley Agraria consisten en otorgar al cónyuge y a los hijos del enajenante de derechos parcelarios la oportunidad de adquirir preferentemente, en relación con ejidatarios o avecindados del núcleo de población, los derechos en cita, por lo que antes de verificar la enajenación debe notificarse a aquéllos de la venta que pretende realizarse, a fin de que en el término de 30 días naturales a partir de esa notificación hagan valer su derecho preferencial, precluyendo ese derecho al vencer el término sin manifestación alguna. TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO. II.A.27 A Amparo directo 424/97.- Gerardo Hernández García. - 15 de enero de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Blanca Isabel González Medrano, secretaria del Tribunal autorizada por el Pleno del Consejo de Judicatura Federal, para desempeñar las funciones de Magistrada. - Secretaria: Teresita del Niño Jesús Palacios Iniestra.

<sup>15</sup> DERECHO DEL TANTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA. EL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE NO REQUIEREN DE OTRO REQUISITO O CONDICIÓN LEGAL PARA LEGITIMARSE EN EL EJERCICIO DE TAL DERECHO, MÁS QUE ACREDITAR EL VÍNCULO CON EL CEDENTE Y HACERLO VALER DENTRO DEL TÉRMINO LEGALMENTE ESTABLECIDO. - Conforme a la ejecutoria que dio lugar al criterio de jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que lleva por rubro: “DERECHOS PARCELARIOS. EL DERECHO DEL TANTO SÓLO OPERA CUANDO SU TRANSMISIÓN SE REALIZA A TÍTULO ONEROSO.”, y en la que nuestro Alto Tribunal hizo un estudio integral al contenido del artículo 80 de la Ley Agraria se colige, en principio, que el legislador estableció una prerrogativa a favor de los ejidatarios para ceder onerosamente sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo ejidal y como requisitos de validez que el acto se lleve a cabo por escrito, ante la presencia de dos testigos y que se notifique al Registro Agrario Nacional,

Aquí solo establece la necesidad de llevar a cabo la notificación respectiva a los hijos a los familiares del enajenante y que la misma deberá de realizarse por escrito y antes dos testigos.

Analizando los diversos criterios de la Suprema Corte de Justicia, se puede visualizar prácticamente un mismo sentido de criterio que no varía en cuanto a la interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria, aunque hay que destacar que cuando el derecho del tanto se considera agotado es antes de que se lleve a cabo el proceso de enajenación, con lo que en base a los criterios antes descritos, no se hace otra cosa más que cumplir cabalmente con lo que el legislador pretendió plasmar en la Ley; pero la pregunta surge: Si existen derechos como lo es la prescripción positiva adquisitiva como bien los establece el artículo 47 de la Ley Agraria sobre las tierras parceladas, ¿Por qué al derecho del tanto se le da este carácter de imprescriptible? Quizá la interpretación del legislador lo fue el proteger en todo momento la propiedad social y dejar elementos de protección para la esposa o concubina y los descendientes del ejidatario al establecer este tipo de limitaciones; pero ¿No se convierte esto en una arma letal para la inversión en el campo, específicamente en aquellas personas que desean invertir en esas tierras, teniendo la intención de comprarlas?, claro la respuesta podría ser que los requisitos para agotar este derecho no son imposibles de cumplir, pero ¿Qué pasa cuando no es posible notificar a los beneficiarios por este derecho por diversos supuestos que se puedan llegar a presentar?, vamos a responder lo que quizá diría el legislador: si se analiza la interpretación del artículo 84 establece lo siguiente:

---

pero además previó la obligación de participar del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante para que dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación respectiva, los mismos hagan valer la citada prerrogativa preferencial, so pena de nulificarse la venta si no se realizó dicha notificación, sin considerar algún otro aspecto que afecte el ejercicio de tal derecho. De ahí que para legitimar el ejercicio de la citada prerrogativa preferencial debe interpretarse que el comentado precepto no prevé mayores elementos ni condición legal por parte del cónyuge o hijos del enajenante, sino únicamente acreditar el vínculo que les une con el cedente y ejercitar el correspondiente derecho dentro del término de treinta días naturales contados a partir de su notificación. Exigir en dichas personas además la calidad de ejidatarios o vecindados del lugar, es interpretar el contenido de la ley de manera extralógica, añadiendo sin justificación algunos requisitos que el legislador no contempló y que más bien dificultan o imposibilitan a los mismos legitimarse en la causa.

**Artículo 84.-** *En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.*

*El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.*

*La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.*

Efectivamente respondería que, en caso de no encontrar a los beneficiarios, bastaría con la notificación que se hiciera al comisariado con la participación de dos testigos o ante un fedatario público y de esta manera surtirían los efectos necesarios y se consideraría por agotado el derecho del tanto, quedando la responsabilidad del comisariado ejidal para la publicación en los lugares más visibles del ejido.

En relación con lo anterior ¿Quién garantiza que se cumplió cabalmente lo estipulado en el artículo 84 tercer párrafo?, es lógico pensar que los beneficiarios al amparo de la imprescriptibilidad del derecho del tanto, pudieran hacer valer en cualquier momento la nulidad de la compraventa creando con ello una incertidumbre jurídica para el comprador inversionista. Vamos a ejemplificarlo a la actualidad : Supongamos que un ejidatario vende a un inversionista hotelero las parcelas de las que es titular en Playa del Carmen en el Estado de Quintana Roo, dicha venta se realizó en 1993, y el inversionista ha invertido ahí varios millones de dólares y al cabo del tiempo en febrero del año 2006, le llega una notificación por parte del tribunal Unitarios Agrario con sede en la Ciudad de Chetumal, en donde le notifican una demanda efectuada por el hijo o los hijos del ejidatario reclamando la nulidad de la venta por no haberse agotado el derecho del tanto a que tenían derecho; uno podría decir, bueno no es posible que puedan cubrir lo correspondiente a lo pagado por el comprador en ese entonces y muchos menos con la plusvalía que pudiera llegar a tener el terreno con sus accesorios hoy en día, pero vamos a poner el asunto más complicado, resulta ser que detrás de los hijos de los ejidatarios se encuentra un

inversionista dueño de una cadena hotelera que le interesa lo estratégico del hotel de su competidor y pretende quitárselo de esa forma, bastaría con hacer una evaluación del terreno y sus accesorios para pagarlo ¿no?.

Bueno no se trata de poner complicadas las cosas, si no de hablar de una realidad hoy en día y que está pasando al amparo de nuestra ley que en su momento logro dar cierta seguridad jurídica en el campo, pero hoy en día con el mundo tan globalizado y con la necesidad de hacer a nuestro país competitivo a nivel internacional, ¿Con que cara podemos decirle al mundo que nuestro derecho agrario, tiene derechos imprescriptibles?

### **Necesidad de reforma.**

Antes de analizar alguna propuesta para resolver el problema la prescripción del derecho del tanto en tierras ejidales sería de vital importancia ver los diversos criterios jurisprudenciales que hoy en día se manejan, he aquí unos ejemplos:

*“DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA, PARA EJERCER LO DEBE EXISTIR NOTIFICACIÓN PREVIA A LA ENAJENACIÓN”<sup>16</sup>*

---

<sup>16</sup> DERECHO DEL TANTO EN MATERIA AGRARIA, PARA EJERCER LO DEBE EXISTIR NOTIFICACIÓN PREVIA A LA ENAJENACIÓN.- De una correcta interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria, para que el cónyuge y los hijos del enajenante de los derechos parcelarios ejerzan el derecho del tanto previsto en su último párrafo, se sigue que debe notificarse a éstos la pretensión de enajenar, no basta que tengan conocimiento de que va a realizarse, sino que éste, debe derivar de la notificación misma, pues si la intención del legislador hubiese sido el que fuere suficiente la existencia del conocimiento de la conducta materia de análisis, así lo habría consignado en la norma jurídica. Además, la notificación debe hacerse antes de realizar la enajenación, no después, ya que la finalidad de la norma jurídica consiste en tener la oportunidad de ejercitar el derecho del tanto, de manera que, de no ser así, no se alcanzaría el fin propuesto por el legislador. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO. VIII.2o.33 A Amparo directo 1125/97.- Guillermo Cordero López. - 16 de abril de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Pablo Camacho Reyes. - Secretario: Alberto Caldera Macías. Véase: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo VII, mayo de 1998, tesis II. A 27 A, página 1007, de rubro: “DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA).” y Tomo VI, septiembre de 1997, tesis XIX. 1o. 9 A, página 661, de rubro: “CESIÓN DE DERECHOS EN MATERIA AGRARIA. REQUISITOS PARA SU VALIDEZ (NUEVA LEY AGRARIA).”.

*“DERECHO DEL TANTO Y ACCIÓN DE RETRACTO EN MATERIA AGRARIA. EFECTOS Y NATURALEZA JURÍDICA”<sup>17</sup>*

*“DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA)”<sup>18</sup>*

---

<sup>17</sup> DERECHO DEL TANTO Y ACCIÓN DE RETRACTO EN MATERIA AGRARIA. EFECTOS Y NATURALEZA JURÍDICA. - Tratándose de la enajenación de los derechos parcelarios a otros ejidatarios o avocados en el mismo núcleo de población, prevista en el artículo 80 de la Ley Agraria, que es similar al artículo 1292 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, de aplicación supletoria, según lo dispuesto por el artículo 2º. De la Ley de la materia se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simple mente propalada y cuando está consumada. En el primer caso, los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso, los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor de su subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador; en los términos del artículo 80 invocado, el ejercicio del derecho del tanto supone que la enajenación de los derechos parcelarios entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notificó a los coherederos las bases o condiciones en que fue concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo a notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto; más el desconocimiento y violación de este derecho engendran la acción de retracto que tiene por objeto en la vía judicial el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha al tercero. En virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la enajenación parcelaria, sino que el coheredero se subroga en los derechos del cesionario; cabe observar que esta nulidad no tiene por objeto volver las cosas al estado que tenían antes, como sucede en el mayor número de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y éste a aquél los derechos vendidos, sino que el heredero ejercitante de la acción de retracto se sustituya y subrogue en los derechos y obligaciones del comprador el precio que haya pagado; por ello, si en el ejercicio del derecho del tanto puede pagar, en su caso, el cónyuge o los hijos, el precio, en el ejercicio de la acción de retracto es condición sine qua non que se exhiba el precio con la demanda, puesto que el actor va a subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL OCTAVO CIRCUITO VIII.2º.41 A Amparo directo 63/98.- Cuauhtémoc Aguilar Aguilar. - 10 de septiembre de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Elías H. Banda Aguilar. - Secretario: Rodolfo Castro León.

<sup>18</sup> DERECHO DEL TANTO. LA NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE DEBE SER ANTERIOR A LA VENTA (ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA).- El derecho del tanto que prevé el artículo 80 de la Ley Agraria consisten en otorgar al cónyuge y a los hijos del enajenante de derechos

*“DERECHO DEL TANTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA. EL CÓN-YUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE NO REQUIEREN DE OTRO REQUISITO O CONDICIÓN LEGAL PARA LEGITIMARSE EN EL EJERCICIO DE TAL DERECHO, MÁS QUE ACREDITAR EL VÍNCULO CON EL CEDENTE Y HACERLO VALER DENTRO DEL TÉRMINO LEGALMENTE ESTABLECIDO”<sup>19</sup>*

abogados

---

parcelarios la oportunidad de adquirir preferentemente, en relación con ejidatarios o avecindados del núcleo de población, los derechos en cita, por lo que antes de verificar la enajenación debe notificarse a aquéllos de la venta que pretende realizarse, a fin de que en el término de 30 días naturales a partir de esa notificación hagan valer su derecho preferencial, precluyendo ese derecho al vencer el término sin manifestación alguna. TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEGUNDO CIRCUITO. II.A.27 A Amparo directo 424/97.- Gerardo Hernández García. - 15 de enero de 1998.- Unanimidad de votos. - Ponente: Blanca Isabel González Medrano, secretaria del Tribunal autorizada por el Pleno del Consejo de Judicatura Federal, para desempeñar las funciones de Magistrada. - Secretaria: Teresita del Niño Jesús Palacios Iniestra.

<sup>19</sup>DERECHO DEL TANTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 80 DE LA LEY AGRARIA. EL CÓN-YUGE E HIJOS DEL ENAJENANTE NO REQUIEREN DE OTRO REQUISITO O CONDICIÓN LEGAL PARA LEGITIMARSE EN EL EJERCICIO DE TAL DERECHO, MÁS QUE ACREDITAR EL VÍNCULO CON EL CEDENTE Y HACERLO VALER DENTRO DEL TÉRMINO LEGALMENTE ESTABLECIDO. - Conforme a la ejecutoria que dio lugar al criterio de jurisprudencia de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que lleva por rubro: “DERECHOS PARCELARIOS. EL DERECHO DEL TANTO SÓLO OPERA CUANDO SU TRANSMISIÓN SE REALIZA A TÍTULO ONEROSO.”, y en la que nuestro Alto Tribunal hizo un estudio integral al contenido del artículo 80 de la Ley Agraria se colige, en principio, que el legislador estableció una prerrogativa a favor de los ejidatarios para ceder onerosamente sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo ejidal y como requisitos de validez que el acto se lleve a cabo por escrito, ante la presencia de dos testigos y que se notifique al Registro Agrario Nacional, pero además previó la obligación de participar del derecho del tanto al cónyuge e hijos del enajenante para que dentro del término de treinta días naturales, contados a partir de la notificación respectiva, los mismos hagan valer la cita da prerrogativa preferencial, so pena de nulificarse la venta si no se realizó dicha notificación, sin considerar algún otro aspecto que afecte el ejercicio de tal derecho. De ahí que para legitimar el ejercicio de la citada prerrogativa preferencial debe interpretarse que el comentado precepto no prevé mayores elementos ni condición legal por parte del cónyuge o hijos del enajenante, sino únicamente acreditar el vínculo que les une con el cedente y ejercitar el correspondiente derecho dentro del término de treinta días naturales contados a partir de su notificación. Exigir en dichas personas además la calidad de ejidatarios o avecindados del lugar, es

Analizando los diversos criterios de la Suprema Corte de Justicia, se puede visualizar prácticamente un mismo sentido de criterio que no varía en cuanto a la interpretación del artículo 80 de la Ley Agraria, aunque hay que destacar que cuando el derecho del tanto se considera agotado es antes de que se lleve a cabo el proceso de enajenación, con lo que en base a los criterios antes descritos, no se hace otra cosa más que cumplir cabalmente con lo que el legislador pretendió plasmar en la Ley; pero la pregunta surge: Si existen derechos como lo es la prescripción positiva adquisitiva como bien los establece el artículo 47 de la Ley Agraria sobre las tierras parceladas, ¿Por qué al derecho del tanto se le da este carácter de imprescriptible? Quizá la interpretación del legislador lo fue el proteger en todo momento la propiedad social y dejar elementos de protección para la esposa o concubina y los descendientes del ejidatario al establecer este tipo de limitaciones; pero ¿No se convierte esto en una arma letal para la inversión en el campo, específicamente en aquellas personas que desean invertir en esas tierras, teniendo la intención de comprarlas?, claro la respuesta podría ser que los requisitos para agotar este derecho no son imposibles de cumplir, pero ¿Qué pasa cuando no es posible notificar a los beneficiarios por este derecho por diversos supuestos que se puedan llegar a presentar?, vamos a responder lo que quizá diría el legislador: si se analiza la interpretación del artículo 84 establece lo siguiente:

**Artículo 84.-** *En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.*

*El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.*

*La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto.*

---

interpretar el contenido de la ley de manera extralógica, añadiendo sin justificación algunos requisitos que el legislador no contempló y que más bien dificultan o imposibilitan a los mismos legitimarse en la causa.

*Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.*

Efectivamente respondería que, en caso de no encontrar a los beneficiarios, bastaría con la notificación que se hiciera al comisariado con la participación de dos testigos o ante un fedatario público y de esta manera surtirían los efectos necesarios y se consideraría por agotado el derecho del tanto, quedando la responsabilidad del comisariado ejidal para la publicación en los lugares más visibles del ejido.

En relación con lo anterior ¿Quién garantiza que se cumplió cabalmente lo estipulado en el artículo 84 tercer párrafo?, es lógico pensar que los beneficiarios al amparo de la imprescriptibilidad del derecho del tanto, pudieran hacer valer en cualquier momento la nulidad de la compraventa creando con ello una incertidumbre jurídica para el comprador inversionista. Vamos a ejemplificarlo a la actualidad : Supongamos que un ejidatario vende a un inversionista hotelero las parcelas de las que es titular en Playa del Carmen en el Estado de Quintana Roo, dicha venta se realizó en 1993, y el inversionista ha invertido ahí varios millones de dólares y al cabo del tiempo en febrero del año 2006, le llega una notificación por parte del tribunal Unitarios Agrario con sede en la Ciudad de Chetumal, en donde le notifican una demanda efectuada por el hijo o los hijos del ejidatario reclamando la nulidad de la venta por no haberse agotado el derecho del tanto a que tenían derecho; uno podría decir , bueno no es posible que puedan cubrir lo correspondiente a lo pagado por el comprador en ese entonces y muchos menos con la plusvalía que pudiera llegar a tener el terreno con sus accesorios hoy en día, pero vamos a poner el asunto más complicado, resulta ser que detrás de los hijos de los ejidatarios se encuentra un inversionista dueño de una cadena hotelera que le interesa lo estratégico del hotel de su competidor y pretende quitárselo de esa forma, bastaría con hacer una valuación del terreno y sus accesorios para pagarlo ¿no?.

Aquí es donde al analizar el tema nos da como resultado la necesidad de reformar la Ley Agraria, desde luego protegiendo los derechos de los ejidatarios, pero que esto no sea utilizado por ellos como un arma que afecte la inversión inmobiliaria en zonas turísticas.

Por lo tanto, será necesario reformar los siguientes artículos con una reforma profundamente estudiada:



**Artículo 64.-** Las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo previsto en el último párrafo de este artículo. Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

**Artículo 74.-** La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo los casos previstos en el artículo 75 de esta ley

**Artículo 80.-** Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados 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 hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

Aquí será necesario establecer modificaciones para que la imprescriptibilidad de las tierras no ocasione inseguridad jurídica al adquirir tierras ejidales y aquellas que no sean susceptibles de explotación agrícola o ganadera puedan ser utilizadas para inversiones inmobiliarias o turísticas.

## **Conclusiones**

Debemos de tomar en cuenta que hoy en día, aunque cuesta trabajo decirlo, muchos de los inversionistas Nacionales y extranjeros en el ramo turístico e inmobiliario tiene toda la intención de invertir, pero en mucho de los casos llega suceder, que existe por parte de muchos abogados una confusión y falta de experiencia en la materia, ya que, al abusar de la supletoriedad de la materia civil dejan por un lado las modalidades de la propiedad ejidal, realizando enajenaciones basándose muchas veces en los preceptos que establecen la leyes civiles y nunca en lo que establece la ley agraria respecto de la propiedad social, por lo que en virtud de este desconocimiento y al realizar un mala interpretación de la ley , realizan enajenaciones que ponen en riesgo la inversión de sus propio clientes , ocasionando con ello pérdidas importantes de ingresos en los proyectos

ejecutivos para invertir en el ramo que comercialmente se le llama “*REAL ESTATE*” o en el propio ramo turístico.

Es sabido por todos que hoy en día “*el boom*” turístico e inmobiliario ha llegado a tomar una camino muy importante en nuestro país (como se mencionó al principio), y cada día los inversionistas buscan lugares más exclusivos para su clientela y ésta, la encuentran en lugares que se hayan lejos de las zonas urbanas, y por lo mismo se encuentran con zonas ejidales en muchos de los casos y es aquí ,cuando se presentan diversos escenarios: Empezando por la necesidad de los ejidatarios y la otra la intención del inversionistas de obtener un negocio.

Los ejidatarios muchas veces al estar mal asesorados realizan enajenaciones en donde toman acuerdos en asambleas que no cumplen los requisitos de ley y los inversionistas, al igual que los ejidatarios, también se encuentran mal asesorados entonces una compraventa que se realiza con la mejor intención por las partes resulta que se encuentra viciada desde un inicio y la ley agraria lo único que establece en estos caso es la nulidad de cualquier acto , situación que es aprovechada en muchos casos por líderes que están detrás de los ejidatarios y del ejido en donde los incitan a entablar juicios de nulidad de actos jurídicos, toda vez que como la propiedad social tiene una característica en la que establece que los derechos ejidales sobre la propiedad social son imprescriptibles y al ser nulos los actos la tierra sigue perteneciendo al ejido.<sup>20</sup>

Lo anterior podría interpretarse muchas veces como una “estafa o extorsión” de los ejidatarios hacia los inversionistas, pero en estos casos, desgraciadamente aunque los inversionistas hayan pagado la tierra a un precio razonable tienen que pagar hasta dos veces por ella para arreglar las enajenaciones mal realizadas por sus propios representantes; y si a esto le agregamos el valor agregado que pudiera ir adquiriendo la tierra en base a la inversión que se hay realizado, (ya sea en un conjunto de departamentos u hoteles) , esto dificulta más aún el problema ya que los ejidatarios en la mayoría de los casos les atiende el derecho, ya que en desconocimiento de ley , la propia ley agraria los protege, porque, como se ha tratado a lo largo de este ensayo la propiedad social es inalienable , imprescriptible e inembargable.

---

<sup>20</sup> *Revista De La Barra Mexicana, Colegio de Abogados, Número 66, Pág. 11*

En muchos casos resulta ser que la tierra en conflicto se encuentra escriturada debidamente ante un notario e inscrita en el registro público de la propiedad, pero como el notario su único papel es de dar fe, y no de investigador, no se pone a indagar más allá de sus posibilidades y facultades que es solicitar un informe al Registro Público de la Propiedad que si en dado caso no arroja ningún problema el notario expedirá la escritura correspondiente (sin ocasionarle a este responsabilidad alguna); esto aparentemente otorga seguridad jurídica al comprador e inversionista, pero al cabo del tiempo resulta ser que existen resoluciones presidenciales que de su estudio arrojan una serie de límites que ponen en tela de juicio la propiedad que fue adquirida por el inversionista, ya que resulta que esta no fue desincorporada adecuadamente y esto ocasiona nulidades que no prescriben con el paso del tiempo.

Por la razón anterior es necesario reformar la ley para que tanto los ejidatarios obtengan beneficios y el inversionista seguridad jurídica en su inversión.

Lo anterior podría interpretarse como un problema común, pero es indispensable analizar que la imagen de nuestro país cada día se deteriora a nivel internacional, ya que en los artículos de analistas y juristas extranjeros (sin dejar atrás a los nacionales) solo hablan de una cosa SI ES TIERRA EJIDAL, NI SE TE OCURRA INVERTIR cuando la propia ley, al día hoy, permite una inversión sana y sin problemas, siempre y cuando se cumpla cabalmente con los requisitos que la propia ley establece.

Lo que se pretende con el proyecto de propuesta a continuación es que no exista ningún elemento que permita desacelerar la inversión inmobiliaria y turística, cuando la propia ley protege a ambas partes, pero lo cierto, es que existen modalidades de la propiedad ejidal que deben de cambiarse, toda vez, que contemplan beneficios que pueden ser utilizados de forma ventajosa por manos equivocadas y aprovechar esta situación para muchas veces extorsionar a los inversionistas.