



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS PARCELARIOS EN EL DERECHO AGRARIO.

Estrada Damián, Meridion.

I. RESUMEN.

Analizo un interesantísimo tema del Derecho Agrario en México, que en cierta forma constituyó innovación en la reforma Constitucional en materia agraria del 6 de enero de 1992, particularmente la Enajenación de Derechos Parcelarios, pues no existe antecedente legislativo alguno a esa fecha, la legislación agraria inicial concebía el ejido como una modalidad de la propiedad, como una institución cerrada, de acuerdo con sus orígenes prehispánicos y coloniales, por lo que planteaba la necesidad de rodearlo de mecanismos de protección, que obedecían a una etapa de despegue, situación que explica y justifica los derechos limitados que le reconocieron al ejidatario sobre la tierra. En esa tesitura, la reglamentación secundaria mantuvo esa protección extraordinaria sobre la propiedad social ejidal o comunal, al declararla, en términos absolutos inalienable, imprescriptible e inembargable sin posibilidades de renta, venta o compactación a través de asociaciones, por el contrario, las tierras ejidales, específicamente la parcela para cultivo, al ser considerada como patrimonio de familia desde la Ley Agraria del 6 de enero de 1915, la Ley de ejidos de 1920, los Códigos Agrarios de 1934, 1940 y 1942 y la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971, establecieron como requisito sine qua non, para conservar el derecho de uso y disfrute de la parcela por parte del ejidatario titular de derechos agrarios, la explotación personal y directa de dicha unidad parcelaria, con la sanción en contra de quién incumplía con tales requisitos, de la privación de sus derechos agrarios a través de la investigación general de usufructo parcelario ejidal que se realizó cada dos años en los ejidos por parte de las autoridades agrarias administrativas, cuyo objetivo precisamente fue el de verificar la explotación por el ejidatario, confirmándole sus derechos agrarios o su



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

privación por haber dejado de trabajar su unidad parcelaria. Conviene precisar que la protección de las leyes no fue suficiente para impedir las rentas y en particular las ventas y cesiones ilegales de parcelas ubicadas en tierras con alto potencial productivo y económico, ni tampoco el abandono de la tierra por parte de sus usufructuarios en las regiones de temporal, escasa fertilidad y pronunciado minifundismo. En ese contexto, la reforma constitucional agraria de 1992, es un acierto del legislador, toda vez que, adecua la norma legal a la realidad sociológica imperante en el campo mexicano, regulándose esta figura jurídica por el legislador ordinario con la promulgación de la Ley Agraria del 23 de febrero de 1992, a la cual se le establece el artículo 80 para su regulación de fondo y forma.

Abstrac

I analyze an interesting topic of Agrarian Law in Mexico, which in some way constituted innovation in the Constitutional reform in agrarian matters of January 6, 1992, particularly the Alienation of Parcel Rights, since there is no legislative precedent at that date, the agrarian legislation Initially, the ejido was conceived as a modality of property, as a closed institution, in accordance with its pre-Hispanic and colonial origins, so it raised the need to surround it with protection mechanisms, which obeyed a takeoff stage, a situation that explains and justifies the limited rights that they recognized the ejidatario on the land. In this situation, the secondary regulation maintained that extraordinary protection over ejidal or communal social property, by declaring it, in absolute terms, inalienable, imprescriptible and unattachable without possibilities of rent, sale or compaction through associations, on the contrary, the ejido lands , specifically the plot for cultivation, to be considered as family assets from the Agrarian Law of January 6, 1915, the Law of ejidos of 1920, the Agrarian Codes of 1934, 1940 and 1942 and the Federal Law of the Agrarian



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

Reform of 1971, established as a sine qua non requirement, to conserve the right of use and enjoyment of the plot by the ejidatario holder of agrarian rights, the personal and direct exploitation of said land unit, with the sanction against who did not comply with such requirements, of the deprivation of their agrarian rights through the general investigation of ejidal parcel-like usufruct that was carried out each two years in the ejidos by the agrarian administrative authorities, whose objective was precisely to verify the exploitation by the ejidatario, confirming his agrarian rights or his privation for having stopped working his land unit. It should be noted that the protection of the laws was not enough to prevent rents and in particular the illegal sales and cessions of parcels located on lands with high productive and economic potential, nor the abandonment of land by their usufructuaries in the regions of temporary, low fertility and pronounced smallholding. In this context, the agrarian constitutional reform of 1992, is a right of the legislator, since it adapts the legal norm to the sociological reality prevailing in the Mexican countryside, regulating this legal figure by the ordinary legislator with the enactment of the Agrarian Law of February 23, 1992, to which article 80 is established for its regulation of substance and form.

II. INTRODUCCIÓN.

Con la actual regulación en la Ley Agraria en vigor, de la enajenación de derechos parcelarios, esta responde al cumplimiento de los objetivos de la reforma Constitucional en la materia del 6 de enero de 1992, consistentes en dar certeza y seguridad jurídica en la tenencia de la tierra de propiedad social a sus titulares, por un lado, y por el otro, a los postulados de justicia y libertad que enarbó la reforma de mérito, sin embargo, el derecho de libertad que reconoce la reforma Constitucional, para que el ejidatario disponga de sus derechos parcelarios, está limitado por una serie de requisitos legales de fondo y forma, los cuales se establecen en el artículo 80 de la citada Ley Agraria.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

A 25 años después de la promulgación de la Ley Agraria comentada, ha tenido dos reformas el artículo 80 de la Ley in fine, y es precisamente que dicha reforma se efectuó con el propósito de otorgar certeza y seguridad jurídica a los sujetos agrarios que intervienen en la realización de la enajenación de derechos parcelarios, que a la par han generado una serie de conflictos entre el ejidatario enajenante y sus familiares o con éstos y el adquirente de los derechos parcelarios.

Es objetivo de este estudio, realizar un análisis grosso modo de la enajenación de derechos parcelarios principalmente y citar otros tipos de enajenaciones en general establecidas en la legislación agraria, a partir de su naturaleza constitucional y legal, definiciones legales y doctrinarias, lo atinente al contrato de enajenación, su objeto, las partes, sus requisitos y en su caso, citando tesis y jurisprudencia emitidas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación y de sus órganos Jurisdiccionales.

III. DESARROLLO DEL TEMA.

1. Los Tipos de Enajenación en General.

La Ley Agraria vigente instituye la figura jurídica de la enajenación de derechos parcelarios, estableciendo los requisitos y la forma a que ha de sujetarse; asimismo, otorga libertad al ejidatario de localizar en su parcela el excedente y en su caso enajenarlo. Otorga libertad al ejido para autorizar al ejidatario la adopción de dominio pleno su parcela cuando lo considere conveniente y con posterioridad a que la mayoría de las parcelas de un núcleo agrario hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en lo individual. De igual forma, la ley in fine, prevé la posibilidad de que los ejidos y los ejidatarios en lo individual, se puedan beneficiar en el caso de que sus tierras se localicen inmersas o colindantes con la mancha



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

urbana de un centro de población, permitiéndole al ejido o al ejidatario según corresponda aportar sus tierras al desarrollo o crecimiento poblacional municipal.

2. Los Tipos Libres de Enajenación.

Resumiendo obtenemos que los tipos libres de enajenación de derechos parcelarios que la Ley Agraria, permite son:

a. La enajenación de derechos parcelarios establecida en el artículo 80 de la Ley Agraria.

b. La enajenación de excedentes a que se refiere el artículo 47 de la ley comentada.

c. La enajenación de terrenos sobre los que se haya adoptado el dominio pleno, establecida en el artículo 84 de la ley supra citada.

d. La enajenación de tierras para fines públicos establecida en el numeral 89 de la ley in fine.

3. Otros Tipos de Enajenación.

Como excepción al principio de libertad que tiene el ejidatario para decidir acerca del destino de sus derechos parcelarios y agrarios, la propia ley agraria prevé otros tipos de enajenación reservadas al Tribunal Unitario Agrario competente y a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, según sea el caso a resolver, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 47 del multicitado ordenamiento jurídico.

4. La Enajenación de Derechos Parcelarios.

1. Naturaleza Constitucional. La génesis de esta figura jurídica de relevante innovación en el Derecho Agrario, se establece en el artículo 27, fracción VII, párrafo cuarto de la Constitución del pacto Federal.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

Este precepto constitucional reconoce la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidales y comunales y protege su propiedad sobre la tierra. Establece que la Ley reglamentaria regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela y en este último caso, la transmisión de los derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población, respetándose el derecho de preferencia o del tanto que establece y regula la Ley Agraria.

2. Naturaleza Legal. La enajenación de derechos parcelarios se regula en el artículo 80 de la Ley Agraria vigente a partir del 23 de febrero de 1992, el cual ha sido reformado dos veces. (D.O.F.17-Abr-2008 y 19-Dic-2016).

3. Concepto Genérico de Enajenación.

Enajenación es “transmisión legalmente autorizada de una cosa o derecho de la persona, que tiene su propiedad a otra que la adquiere en virtud de este acto”.¹

En tratándose de enajenación de derechos parcelarios, en los términos y forma prevista por el artículo 80 de la Ley Agraria, la enajenación es la transmisión de derechos parcelarios que realiza un ejidatario titular de los mismos a otro similar o vecindado del mismo núcleo de población ejidal, por escrito, ante la presencia de dos testigos y ratificada ante fedatario público.

El dispositivo legal, materia de este estudio establece:

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 se requiere:

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

b) La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional.

c) Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

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

4. Las Partes en el Contrato de Enajenación.

Del análisis literal del precepto legal transcrito, constituyen partes en el contrato de enajenación de derechos parcelarios, los sujetos siguientes:

a) El ejidatario en su doble carácter como vendedor y como comprador.

“Son ejidatarios los hombres y las mujeres titulares de derechos ejidales”.²

b) El avecindado.

La definición legal del avecindado se establece en el artículo 13 de la Ley Agraria.

1 De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, Porrúa, México, 1986, p. 265.

2 *Ley Agraria de 1992*, artículo 12.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

El citado precepto legal establece que son avecindados del ejido “aquellos 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 competente”.³

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Legislación Agraria, la calidad de ejidatario se acredita con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente; con el certificado parcelario o de derechos comunes o con la sentencia o resolución relativa del Tribunal Unitario Agrario de distrito.

La calidad de avecindado se acredita con el acta de asamblea general de ejidatarios realizada de acuerdo con los requisitos de fondo y forma previstos en los artículos 22, 23 fracción XV, 24, 25, 26, 27, 30, 31 y 32 en concordancia con el artículo 13 de la multicitada normatividad agraria, o en su caso, con la sentencia relativa del Tribunal Unitario Agrario.

En el primer caso procede el reconocimiento de la calidad de avecindado cuando no existe oposición del órgano de decisión del núcleo agrario y en este último supuesto, será mediante la presentación de la demanda en el órgano jurisdiccional.

5. El Objeto en el Contrato de Enajenación.

El objeto en el contrato de enajenación, son los derechos parcelarios que se enajenan.

6. Requisitos de Validez para la Enajenación de Derechos Parcelarios.

Del análisis íntegro del texto del artículo 80 destacan como requisitos de validez para la enajenación de derechos parcelarios, los que a continuación se citan:

a) La Conformidad por Escrito de las Partes, ante dos testigos, ratificada ante fedatario público.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

b) Los datos de identificación de la parcela que debe incluir nombre del ejido, municipio, Estado, número de parcela, zona de ubicación, superficie, medidas y colindancias.

c) El precio pactado entre los contratantes. El hecho de que se establezca en una de las cláusulas del contrato de enajenación el precio pactado por la operación, garantiza al comprador la recuperación del valor entregado para el caso de nulidad del contrato celebrado, por la falta de uno de sus requisitos de validez.

3 *idem*, artículo 13.

d. La Intervención de dos Testigos.

Es requisito de validez del contrato de enajenación de derechos parcelarios, que en su realización intervengan dos testigos.

La norma legal no establece la calidad agraria de los testigos que intervienen en la enajenación, no obstante, se sugiere que las personas que funjan como tales, sean ejidatarios o avecindados del núcleo de población en el que se localizan los derechos parcelarios objeto de la enajenación. Lo anterior, con la finalidad de que los datos asentados en el documento que al efecto se elabore puedan ser testificados fielmente por los testigos, en el supuesto de que alguien inconforme con dicho acto demande su nulidad ante la autoridad agraria competente, que en este caso lo es el Tribunal Unitario Agrario, con jurisdicción en el lugar.

Con relación al particular, el Poder Judicial de la Federación, estableció tesis jurisprudencial: "CESIÓN DE DERECHOS ENTRE EJIDATARIOS, NULA POR FALTA DE REQUISITOS DE VALIDEZ.- El artículo 80 de la Ley Agraria determina en su segundo párrafo, que para la validez de la enajenación a que se refiere en su inicio bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

notificación que se haga al Registro Agrario Nacional; y que el Comisariado Ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo, por lo tanto, es

correcta la declaración del Tribunal Agrario que considera nulo un contrato de cesión de derechos por la falta de la presencia de testigos, aun cuando tal cesión se hubiese ratificado ante notario público.”⁴

e. La Notificación por escrito al cónyuge, concubina y los hijos del enajenante.

El ejidatario enajenante está obligado a notificar a su cónyuge, concubina o concubinario y a sus hijos con una anticipación de treinta días naturales a la celebración del contrato de enajenación de derechos parcelarios.

f. Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.

El comisariado ejidal según lo define la ley agraria, es un órgano colegiado que está constituido por un presidente, un secretario y un tesorero, propietarios con sus respectivos suplentes. Es el encargado de ejecutar los acuerdos de la asamblea y de procurar el respeto de los derechos de los ejidatarios, entre otras funciones, las que ejercerán conjuntamente sus miembros salvo que el reglamento interno del ejido disponga lo contrario.

⁴ *Semanario Judicial de la Federación*. Novena Época. Tomo III. Febrero de 1996. Página 394.

El artículo 22 de la Ley Agraria, establece la obligación del comisariado ejidal para llevar un libro de registro en el que se asienten los nombres de los ejidatarios de su núcleo y los datos de identificación de sus parcelas. En ese contexto, el ejidatario enajenante debe dar aviso a dicho órgano colegiado de representación legal y administración del núcleo agrario para efectos de que se realice la inscripción correspondiente en el libro registral y se genere certeza jurídica del acto realizado.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

El Derecho del Tanto.

¿Qué debe entenderse por derecho del tanto en materia agraria?

“Quiere decir el derecho de preferencia del cual gozan el cónyuge (la concubina o el concubinario) y los hijos del ejidatario cuando éste pretenda celebrar actos jurídicos tendientes a la enajenación de sus derechos agrarios. Cuando el ejidatario tenga interés por enajenar estos derechos en primer término tiene la obligación de notificarle a su cónyuge e hijos éste acto para concederles ese derecho preferencial.”⁵

Esta definición corresponde al texto original del artículo 80 de la Ley Agraria.

¿Qué Personas Pueden Ejercitar el Derecho del Tanto?

Al respecto no existe duda acerca de las personas que pueden ejercitar el derecho del tanto en la enajenación de derechos parcelarios. El artículo 80 de la Ley Agraria, con toda precisión establece “cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto...”

El carácter de cónyuge se acredita con la respectiva acta matrimonial que contiene el contrato de voluntades celebrado entre los cónyuges con intervención de la autoridad civil, que en el caso del Estado de Guerrero, reciben el nombramiento de oficial del registro civil. A su vez concubina tiene tal carácter la “mujer que vive en concubinato.”⁶

Y en cuanto al concubinato éste se define como la “unión de un hombre y una mujer, no ligados por vínculo matrimonial a ninguna otra persona, realiza, voluntariamente, sin formalización legal, para cumplir los fines atribuidos al matrimonio en la sociedad.”⁷

1. Término para su Ejercicio.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

El artículo 80 de la citada legislación, establece que el derecho del tanto lo “deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación.”

5 MUÑOZ LÓPEZ, Aldo Saúl. *Guía Legal Agraria*. Editorial Pac, 2° ed., México, 1996, p. 42.

6 DE PINA, RAFAEL, y otro. *Ob. Cit.* P. 184.

7 *Ibíd.* P. 169.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

Es oportuno señalar que el cónyuge, la concubina o concubinario y los hijos únicamente tienen el derecho de preferencia oponible frente a terceros, para adquirir mediante enajenación los derechos objeto del contrato, mas no a impedir al titular de los mismos, realizar la enajenación correspondiente o pretender quedarse con los derechos a enajenar sin otorgar el correspondiente pago, de tal manera que, la oposición manifestada a la enajenación solo se justifica en el supuesto de que el cónyuge o los hijos pretendan adquirir en los mismos términos que el adquirente, los derechos objeto de enajenación.

7. Consecuencias y Efectos Jurídicos de la Falta de Requisitos en la Enajenación.

El incumplimiento y la inobservancia de alguno de los requisitos de validez que para la enajenación de derechos parcelarios establece el artículo 80 de la Ley Agraria, produce la nulidad del acto de voluntades traslativo de derechos que se haya celebrado siempre y cuando se demande tal situación por persona legitimada para ello. Lo anterior ocasiona inseguridad jurídica para los enajenatarios tanto en la tenencia del inmueble objeto de enajenación como en la inversión económica y de trabajo personal que se realice, poniendo en riesgo inclusive la recuperación de tal inversión como de las mejoras materiales y obras que se efectúen en el inmueble enajenado si no se acredita esto último en un procedimiento judicial que tenga por objeto la nulidad del acuerdo de voluntades de esta naturaleza.

8. El Juicio de Nulidad en el Tribunal Unitario Agrario.

Únicamente el cónyuge, la concubina o concubinario y los hijos del enajenante están legitimados para demandar la nulidad de un acto de enajenación de derechos parcelarios en el Tribunal Unitario Agrario correspondiente, conforme lo establece el artículo 163 de la Ley Agraria en relación con los dispositivos 1º y 18 fracción VIII, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

En contra de la sentencia definitiva que al efecto se dicte, procede el juicio de amparo directo ante el tribunal colegiado de circuito correspondiente.

a. Término Legal para Ejercitar Acción de Nulidad.

Del estudio sistemático del artículo 61 de la Ley Agraria se desprende que el plazo de noventa días naturales para la impugnación de una asamblea, solo se refiere a la que trató asuntos relacionados en las fracciones VII a la XIV, del artículo 23 del cuerpo normativo mencionado. La Ley Agraria es omisa en señalar el término en el cual puede impugnarse un acto relacionado con la enajenación de derechos parcelarios, por lo que en mi opinión se hace necesario el establecimiento de un término legal para ejercer acción de nulidad de un contrato de enajenación de derechos parcelarios. En tal virtud, la demanda podrá presentarse en cualquier tiempo.

b. Efectos que Produce la Declaración de Nulidad de la Enajenación.

Este tipo de nulidad no tiene el efecto de volver las cosas al estado en que se encontraban antes del nacimiento o celebración del acto de voluntades cuya declaración de nulidad se produce mediante la resolución del juicio agrario correspondiente. La declaración de nulidad de un contrato de enajenación de derechos parcelarios, hace que la persona legitimada – cónyuge, concubina o concubinario e hijos del enajenante — que obtuvo sentencia favorable se subrogue en los derechos y obligaciones del enajenatario, por lo tanto y previo al juicio agrario de nulidad se debe ejercitar la acción de retracto a fin de que el demandante se subrogue en relación con el adquirente de derechos, siendo además, requisito de procedibilidad que junto con la demanda de nulidad se exhiba el pago que el enajenatario realizó al enajenante, para garantizársele a aquél, la recuperación de la cantidad monetaria que entregó por la operación realizada.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

En esta nueva tesitura, en el supuesto de que un acto de enajenación de derechos parcelarios no cumpla con los requisitos de validez que exige el artículo 80 de la Ley Agraria, la consecuencia jurídica estriba en que la enajenación no producirá efecto legal alguno por disposición expresa del ordenamiento legal agrario. De lo que se infiere que las cosas vuelven al estado que guardaban antes de la celebración del acto de voluntades traslativos de derechos parcelarios, cuya nulidad se ha producido y declarado por la autoridad jurisdiccional agraria competente. Consecuentemente, el enajenante queda en libertad de enajenar su derecho parcelario a otro ejidatario o avecindado incluido el que ya lo había adquirido con anterioridad y cuyo contrato fue declarado nulo, con la salvedad de que debe notificar a su cónyuge, concubina o concubinario e hijos tal pretensión, para que en su caso, estos hagan uso de su derecho del tanto que tutela en su favor el numeral 80 de la legislación agraria vigente.

Ahora bien y dentro de la hipótesis siguiente : Un ejidatario enajena su derecho parcelario a otro ejidatario o avecindado del mismo núcleo de población, en cuyo acto no se notificó al cónyuge, concubina o concubinario ni a los hijos del enajenante, y estos, acuden a la jurisdicción agraria a deducir su derecho al tanto en ejercicio de la acción de nulidad, la cual es declarada procedente por el órgano agrario, quedando nulificado dicho acto de voluntades, el enajenante decide enajenar nuevamente su derecho al mismo anterior enajenatario o adquirente, quien inclusive, ya realizó mejoras materiales en la parcela enajenada, la hizo más productiva y con ello elevó su valor comercial; al notificarles su voluntad a sus familiares (cónyuge, concubina o concubinario e hijos), alguno de estos decide adquirir tales derechos en los mismos términos que el enajenante había pactado

con el anterior adquirente e inclusive mejora la oferta económica ofrecida por éste último, y por ende adquiere los citados derechos parcelarios, negándose el anterior adquirente a desocupar y entregar la parcela al nuevo enajenatario bajo el



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

argumento de tales mejoras e inversiones realizadas, las cuales desde luego, se niega a retribuir el nuevo adquirente, naciendo desde esta perspectiva una nueva controversia agraria, ya no por la falta de requisitos de validez en el contrato de enajenación parcelaria, sino por la posesión y entrega de la parcela objeto de enajenación, ¿ qué hacer al respecto? Cualquier erudito en la materia y en forma apresurada seguramente dirá: que el nuevo adquirente demande ante el Tribunal Unitario Agrario correspondiente, la desocupación y entrega de dicho inmueble, lo cual desde luego es legalmente procedente, sin embargo, ello no resuelve la problemática de fondo, en tal virtud, considero que no debemos apartarnos de los principios en que descansa la lógica jurídica y nos interrogamos ¿ qué sucederá con la cantidad de dinero que pagó el primer adquirente, con las mejoras e inversión realizada en la parcela que fue objeto de enajenación, si de ello no se ocupó la sentencia que la declaró nula? Dado que la norma legal vigente no regula esta situación, debe reformarse y adecuarse en este sentido la Ley Agraria, a fin de que se proteja el patrimonio del adquirente de buena fe, máxime cuando se da el supuesto de que el enajenante fallece antes de la declaratoria judicial de nulidad del contrato de enajenación parcelaria, en cuyo caso, ya ni siquiera existirá la posibilidad de que el anterior adquirente pueda volver a comprar los derechos parcelarios, sino que estaremos en presencia de la sucesión agraria correspondiente.

h. La inscripción en el Registro Agrario Nacional.

El texto original del artículo 80 de la Ley Agraria estableció como requisito de validez de la enajenación de derechos parcelarios, la notificación al Registro Agrario Nacional, sin embargo, en el texto vigente no se considera tal situación, sino que



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

únicamente regula su inscripción correspondiente al establecer: “Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores.”

La finalidad de que dicho acto se inscriba en el Registro Agrario Nacional, es para darle publicidad y surta efectos frente a terceros. Así mismo con la inscripción de la celebración del contrato de voluntades, dicho órgano registral expedirá el certificado parcelario correspondiente.

En efecto y en lo que interesa, el artículo 150 de la Ley Agraria, dispone “cuando los actos a que esta ley se refiere deban inscribirse en el Registro y no se inscriban, solo surtirán efectos entre los otorgantes pero no podrán producir perjuicio a terceros, quienes si podrán aprovecharlos en lo que les fueren favorables.”

9. Otros Requisitos Definidos y Establecidos por la Interpretación de la Norma Legal.

Para que un sujeto de derecho agrario titular de derechos sobre una parcela determinada, esté en aptitud legal de enajenar sus derechos sobre un inmueble ejidal de tipo parcelario, es requisito *sine qua non* que concurren los elementos a que hace referencia la tesis jurisprudencial siguiente:

“PARCELA EJIDAL, REQUISITOS QUE DEBERÁ ACREDITAR FEHACIENTEMENTE EL EJIDATARIO PARA PODER DISPONER DE LA. Para poder disponer (vender), conforme a derecho un ejidatario de su respectiva parcela

ejidal, necesita acreditar : a) Que en el núcleo de población en donde se encuentra ubicada la parcela ejidal, ya se realizó el procedimiento de parcelamiento a que se refiere el artículo 56 de la Ley Agraria, o que, en su caso, de existir el parcelamiento económico realizado con anterioridad, se hubiese llevado a cabo su reconocimiento oficial ante las autoridades administrativas correspondientes, identificándose las parcelas del ejido en forma individual; b) Que ya le haya sido



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

entregado el certificado de derechos parcelarios, para establecer que le corresponden los derechos de uso y usufructo sobre parcela asignada, en términos del artículo 62 de la legislación en comento; y, c) Que a través de los procedimientos legales correspondientes, haya adquirido el dominio pleno sobre la parcela ejidal que le corresponde, para así disponer, conforme a derecho, del destino que habrá de darle.”⁸

8 Semanario Judicial de la Federación y su gaceta. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Tomo IV, diciembre de 1996. Página 429.

IV. CONCLUSIONES.

1. En virtud de que se presenta una marcada problemática en el campo mexicano, derivada y motivada por la disputa de los derechos agrarios enajenados sin darse cumplimiento a los requisitos de fondo y forma analizados, amén de que la acción de nulidad prevista para tal efecto no resuelve tal problemática, en virtud de que en



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios no se establece la acción de retracto, debe reformarse y adecuarse en este sentido el artículo 18 de dicha normatividad orgánica, a fin de que se proteja el patrimonio del adquirente de buena fe, máxime cuando se da el supuesto de que el enajenante fallece antes de la declaratoria judicial de nulidad del contrato de enajenación parcelaria, en cuyo caso, ya ni siquiera existirá la posibilidad de que el anterior adquirente pueda volver a comprar los derechos parcelarios, sino que estaremos en presencia de la sucesión agraria correspondiente, supuesto que vendría a empeorar y no a resolver la Litis originalmente planteada por el justiciable.

2. Aun y cuando del artículo 61 de la Ley Agraria se desprende que el plazo de noventa días naturales para la impugnación de una asamblea, solo se refiere a la que trató asuntos relacionados en las fracciones VII a la XIV, del artículo 23 del cuerpo normativo mencionado. La Ley Agraria es omisa en señalar el término en el cual puede impugnarse un acto relacionado con la enajenación de derechos parcelarios, por lo que en mi opinión se hace necesario el establecimiento de un término legal para ejercer acción de nulidad de un contrato de enajenación de derechos parcelarios, consecuentemente se propone una reforma que adicione en este sentido al artículo 80 de la Ley Agraria en vigor el establecimiento del término

legal, con la finalidad de otorgar seguridad jurídica a los enajenatarios que adquieren mediante la enajenación los derechos parcelarios correspondientes y en congruencia con el principio de definitividad que debe regir los actos de esta naturaleza dado que se realizan entre sujetos agrarios individuales.



Ideas Jurídicas Revista Electrónica

Argumentum ad iudicium
www.ideasjuridicas.com

FUENTES DE INFORMACIÓN.

A) LEGISLATIVAS.

1. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*
2. *Ley Agraria.*
3. *Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios.*
4. *Código Civil Federal.*

B) BIBLIOGRÁFICAS.

1. De Pina, Rafael y De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, Porrúa, México, 1986.
2. MUÑOZ LÓPEZ, Aldo Saúl. *Guía Legal Agraria*. Editorial Pac, 2° ed., México, 1996, p. 42.

C) JURISPRUDENCIALES.

Semanario Judicial de la Federación.