

Alerta | Regulatory & Compliance



Noviembre de 2019

Iniciativa de la Ley para el Desarrollo Agrario respecto a la propiedad y/o posesión de la tierra ejidal.

Parte 2 de 5.

En octubre de 2018, el partido Movimiento de Regeneración Nacional (Morena), presentó ante el Senado de la República la iniciativa de la Ley para el Desarrollo Agrario, la cual de ser aprobada abrogaría la actual Ley Agraria (la “Ley”).

Aspectos relevantes de la iniciativa de Ley en materia de propiedad y/o posesión de la tierra ejidal:

1. Hidrocarburos y Energía Eléctrica

- Se incluye un capítulo respecto de la validación de contratos relativos al uso y ocupación superficial de tierras ejidales o comunales para las industrias de hidrocarburos y energía eléctrica, derivados de las nuevas disposiciones de la reforma energética. Dicho capítulo contempla entre otros temas:
 - Que se tendrá un plazo de hasta 90 días hábiles para presentar ante el Tribunal Agrario el contrato para el uso y ocupación superficial para su validación de conformidad con la legislación aplicable. Es importante destacar que **este plazo es distinto al establecido en**

- la Ley de Hidrocarburos y la Ley de la Industria Eléctrica**, lo cual puede generar confusión al momento de confirmar el cumplimiento de la obligación.
- Que el contrato de uso y ocupación superficial deberá obrar en escritura pública, **lo cual no se considera como una obligación dentro de las leyes especiales en materia energética.**
 - Que, en caso de ser aplicable, al contrato presentado ante el Tribunal Agrario se deberá adjuntar, entre otros: las evaluaciones de impacto social e impacto ambiental, el resultado de la consulta a comunidades pertenecientes a un pueblo indígena, y en su caso, el consentimiento previo, libre e informado de los mismos. **Al respecto, cabe indicar que lo anterior no se contempla como una obligación dentro de la actual legislación especial en materia energética;** y
 - Que se deberá publicar un extracto del contrato en el periódico, el cual deberá ser certificado ante Notario Público. **Lo anterior representa una nueva obligación, no contemplada en la legislación energética aplicable.**

2. Desarrollo Urbano y Expropiación

- En lo relativo a la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización del ejido y su reserva de crecimiento, se agrega el requerimiento de intervención de las autoridades municipales correspondientes y establece la obligación de cumplir con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como las disposiciones jurídicas locales aplicables en la materia.
- Se establece que la Federación, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (“SEDATU”), así como de Estados y Municipios, establecerán los mecanismos de coordinación para el intercambio de información a fin de llevar el control de los límites de la pequeña propiedad individual. Es importante destacar que la pequeña propiedad individual es aquella extensión de tierra propiedad de un solo individuo, la cual no debe exceder los límites establecidos en la Ley para considerarse como tal (mismos que pueden variar dependiendo el uso destinado).
- Se incluye un nuevo procedimiento para expropiar las tierras ejidales, mismo que deberá ser tramitado ante la SEDATU.

3. Registro Público de la Propiedad y Registro Agrario Nacional

- Se incluye un procedimiento para llevar a cabo la inscripción ante el Registro Agrario Nacional, respecto de la aportación de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles en las que participen los ejidos.
- Se agregan nuevas disposiciones relacionadas con la cancelación de la inscripción de las tierras de propiedad privada que hayan sido incorporadas al régimen ejidal, en la cual destaca la figura del aviso que se deberá presentar ante el Registro Público de la Propiedad mediante las siguientes consideraciones:
 - Se debe contar con un grupo de mínimo 20 personas que deseen constituir un ejido o comunidad agraria;
 - Cada individuo deberá aportar una superficie de tierra sujeta al régimen de propiedad privada;
 - Se deberá contar con un proyecto de reglamento interno del ejido; y

- La aportación de tierras, así como el reglamento interno, deberán constar en escritura pública y estar inscritas en el Registro Agrario Nacional.

4. Posesión y Asignación de Tierras Ejidales

- Se establece que el reconocimiento a los poseedores de su derecho sobre la propiedad será acreditable mediante:
 - un certificado de derechos parcelarios;
 - la resolución firme de los tribunales agrarios (inscrita en el Registro Agrario Nacional); o
 - el acta de asamblea que les reconozca dicha calidad, que debe estar inscrita en el Registro Agrario Nacional.
- Se establece un plazo de 90 días naturales posteriores a la resolución de la asamblea ejidal, para que la asignación de tierras se considere firme y definitiva. También se establece un término de 5 años a partir de que son sabedores de la celebración de la asamblea ejidal, para que los supuestos afectados puedan presentar su inconformidad en relación con las medidas y colindancias resultantes de la asignación de tierras.
- La SEDATU podrá expedir títulos de propiedad a ejidos y comunidades que estén en posesión de terrenos nacionales previo al 6 de enero de 1992, y que estas hayan sido de forma pacífica, pública y continua, y cuya posesión haya quedado inscrita en el Registro Agrario Nacional mediante las asambleas de delimitación, destino y asignación de tierras.
- Los ejidatarios y poseedores beneficiados con derechos sobre el uso y usufructo de tierras ejidales requerirán de la autorización de la asamblea ejidal para enajenar sus tierras cuando las mismas pretendan emplearse para proyectos destinados a industrias que requieran de evaluación de impacto ambiental, conforme a la Ley General para el Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. **Consideramos que esta disposición podría impactar los procesos de negociación para la enajenación de inmuebles para fines industriales, de infraestructura y residenciales en algunos casos, incluyendo un posible incremento en los montos a pagar por dichos inmuebles, así como un proceso aún más largo para su enajenación.**

5. Administración del ejido

La administración del ejido queda sustancialmente en términos de la actual Ley Agraria con excepción de lo siguiente:

- Las personas designadas como suplentes dentro de los comisariados ejidales y consejos de vigilancia asumirán el puesto del propietario cuando este último se ausente de manera definitiva del ejido.
- La SEDATU llevará el control de los regímenes de propiedad ejidal, pequeña propiedad y de acciones serie T en las sociedades mercantiles o civiles con fines agrícolas, ganaderos o forestales, en el plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de la Ley.

En caso de requerir un análisis legal más puntual en relación con la nueva iniciativa, no duden en contactarnos, sabemos es un tema de suma relevancia para la inversión privada en México.

Autores

Esta Alerta de GT fue preparada por **Erick Hernández Gallego** y **Marlis Vázquez Egli**.^{*} Para preguntas sobre esta información, contactar a:

- **Erick Hernández Gallego** | +52 55.5029.0060 | ehernandez@gtlaw.com
- **Marlis Vázquez Egli** | +52 55.5029.0063 | vazquezma@gtlaw.com
- O su **Greenberg Traurig attorney**

^{*} Un agradecimiento especial a Rubén Alejandro Ortiz Cervera por su valiosa asistencia en la preparación de esta Alerta GT.

Albany. Amsterdam. Atlanta. Austin. Boca Raton. Boston. Chicago. Dallas. Delaware. Denver. Fort Lauderdale. Germany.~ Houston. Las Vegas. London.* Los Angeles. Mexico City.+ Miami. Minneapolis. New Jersey. New York. Northern Virginia. Orange County. Orlando. Philadelphia. Phoenix. Sacramento. San Francisco. Seoul.∞ Shanghai. Silicon Valley. Tallahassee. Tampa. Tel Aviv.^ Tokyo.* Warsaw.~ Washington, D.C.. West Palm Beach. Westchester County.

*This Greenberg Traurig Alert is issued for informational purposes only and is not intended to be construed or used as general legal advice nor as a solicitation of any type. Please contact the author(s) or your Greenberg Traurig contact if you have questions regarding the currency of this information. The hiring of a lawyer is an important decision. Before you decide, ask for written information about the lawyer's legal qualifications and experience. Greenberg Traurig is a service mark and trade name of Greenberg Traurig, LLP and Greenberg Traurig, P.A. ~Greenberg Traurig's Berlin office is operated by Greenberg Traurig Germany, an affiliate of Greenberg Traurig, P.A. and Greenberg Traurig, LLP. *Operates as a separate UK registered legal entity. +Greenberg Traurig's Mexico City office is operated by Greenberg Traurig, S.C., an affiliate of Greenberg Traurig, P.A. and Greenberg Traurig, LLP. ∞Operates as Greenberg Traurig LLP Foreign Legal Consultant Office. ^Greenberg Traurig's Tel Aviv office is a branch of Greenberg Traurig, P.A., Florida, USA. #Greenberg Traurig Tokyo Law Offices are operated by GT Tokyo Horitsu Jimusho, an affiliate of Greenberg Traurig, P.A. and Greenberg Traurig, LLP. ~Greenberg Traurig's Warsaw office is operated by Greenberg Traurig Grzesiak sp.k., an affiliate of Greenberg Traurig, P.A. and Greenberg Traurig, LLP. Certain partners in Greenberg Traurig Grzesiak sp.k. are also shareholders in Greenberg Traurig, P.A. Images in this advertisement do not depict Greenberg Traurig attorneys, clients, staff or facilities. No aspect of this advertisement has been approved by the Supreme Court of New Jersey. ©2019 Greenberg Traurig, LLP. All rights reserved.*