



**SEDATU**

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO AGRARIO,  
TERRITORIAL Y URBANO



PROCURADURÍA  
AGRARIA

SUBPROCURADURÍA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y  
DE REPRESENTACIÓN AGRARIA  
DIRECCIÓN DE ASUNTOS AGRARIOS Y  
PROCEDIMIENTOS PENALES

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

P 30  
PROCURADURÍA  
AGRARIA

17 JUN. 2019

DELEGACIÓN SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

POBLADO: SAN JUAN DE GUADALUPE  
MUNICIPIO: SAN LUIS POTOSÍ  
ESTADO: SAN LUIS POTOSÍ

OF. N° DGJRA/DAAPP/0435/2019

CIUDAD DE MÉXICO, A 29 DE MAYO DE 2019.

LIC. MA. LUISA PLASENCIA PAÑOLA  
DELEGADA DE LA PROCURADURÍA AGRARIA  
EN EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.  
P R E S E N T E.

Se recibió en esta Dirección General Jurídica y de Representación Agraria, el oficio N° PASLP/SC/1107/2019, de fecha 15 de mayo de 2019, mediante el cual, a petición de la organización denominada Frente Amplio Opositor - Coordinadora Nacional Plan de Ayala (FAO-CNPA), en el marco del Comité Permanente de Control y Seguimiento, solicita se emita opinión respecto al marco jurídico para el funcionamiento de las inmobiliarias ejidales, para lo cual remite el escrito formulado por dicha organización, en la que refiere la problemática del núcleo agrario comunal al rubro citado.

El planteamiento formulado por la organización agraria promovente, versa en el sentido de que existe un clima de violencia al interior del núcleo de población comunal "San Juan de Guadalupe y sus Anexos Tierra Blanca y San Miguelito", provocado por el proyecto de grupos de empresarios en ese Estado, en complicidad con Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de San Luis Potosí y que por tal motivo, han logrado detener la emisión de la opinión para la aportación de tierras para la constitución de una sociedad inmobiliaria por parte de la Procuraduría Agraria, al considerar que no existe un marco jurídico para el funcionamiento de este tipo de sociedades, toda vez que el artículo 75 de la Ley Agraria refiere únicamente a sociedades mercantiles, agrícolas, ganaderas y forestales, por lo que no son suficientes las excepciones que establecen los artículos 125 y 126 de la propia ley, por lo que solicitan que esta unidad administrativa se manifieste en relación al marco jurídico de dichas inmobiliarias, es decir, si éstas son jurídicamente viables y se encuentran debidamente sustentadas en la norma.

Al respecto, es menester precisar que de los artículos 74, 75, 100, 125, 126 y 127 de la Ley Agraria, se advierte que, la propiedad de las tierras de uso común son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población éste podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios, de conformidad con el procedimiento que refiere la propia Ley, en el que se incluyen, entre otras cosas, las aportaciones, 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 (hoy Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales) o cualquier institución de crédito.

De igual forma establece que, en caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia, respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social. En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

De igual forma, las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la

PROCURADURIA  
AGRARIA  
DELEGACION SAN LUIS POTOSI

17 JUN. 2019  
RECEBIDO  
SECRETARIA DE AGRICULTURA  
Y REROS

Handwritten mark

Handwritten mark



pequeña propiedad individual y deberán participar en la sociedad, por lo menos, tantos individuos como veces rebasen las tierras de la sociedad los límites de la pequeña propiedad individual, a lo cual se tomará en cuenta la participación de cada individuo, ya sea directamente o a través de otra sociedad; su **objeto social deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios para el cumplimiento de dicho objeto**; así también, su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificada con la letra T, la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas, de acuerdo con el valor de las tierras al momento de su aportación o adquisición.

En ese orden las acciones o partes sociales de serie T no gozarán de derechos especiales sobre la tierra ni de derechos corporativos distintos a las demás acciones o partes sociales. Sin embargo, al liquidarse la sociedad sólo los titulares de dichas acciones o partes sociales tendrán derecho a recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

Ahora bien, de una interpretación sistemática y armónica de los dispositivos legales señalados, sin lugar a dudas se arriba a lo siguiente:

- 1.- Los núcleos de población podrán aportar sus tierras a sociedades civiles o mercantiles, cuando le sea de utilidad.
- 2.- Las sociedades mercantiles o civiles solo podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales
- 3.- Las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad individual.
- 4.- Recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.
- 5.- Derecho de preferencia para la adquisición de las tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad, el ejido o los ejidatarios, según corresponda, en la liquidación.
- 6.- El objeto social de las sociedades civiles o mercantiles, deberá limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios.
- 7.- Su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificada con la letra T, que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas.

De lo anterior se colige que, en cualquiera de los casos, ya sea, una sociedad civil o mercantil, las actividades siempre serán productivas, conservando la tierra con la cual se contribuye a la constitución de éstas, entre los demás puntos que ya se dejaron precisados con antelación, características y/o hipótesis que no se surten en tratándose de las inmobiliarias, ya que estas son una sociedad o empresa que se dedica a construir, vender, alquilar y administrar viviendas, lo cual desvirtúa el sentido de la Ley, ya que, como se dejó anotado, las actividades de una sociedad civil o mercantil, a la luz de la Ley Agraria, será aquella que se dedique a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales, de conformidad a la aportación de las tierras.

En efecto, los dispositivos legales supraseducidos prevén la conservación y continuidad de la propiedad social que constituye los ejidos y comunidades del país, situación que se vería seriamente afectada, de considerar que, una sociedad inmobiliaria pudiera constituir un beneficio al núcleo de población, ya que, por el contrario, de consentir este tipo de sociedades se pone en evidente riesgo la tierra, ya que, lejos de dedicarla a la producción, se estarían cambiando los destinos y su inminente desincorporación del núcleo de manera arbitraria, al tratarse de un acto que modificaría el uso y calidad de los terrenos, quedando inservibles para su cultivo y en su lugar, edificaciones de concreto en favor de terceros ajenos al núcleo de población, que con su venta, quedaría fuera de su posesión e incluso de su propiedad de manera irregular, pues no hay que soslayar que las tierras de uso común son inalienables,



**SEDATU**

SECRETARÍA DE  
DESARROLLO AGRARIO,  
TERRITORIAL Y URBANO



PROCURADURÍA  
AGRARIA

SUBPROCURADURÍA GENERAL  
DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y  
DE REPRESENTACIÓN AGRARIA  
DIRECCIÓN DE ASUNTOS AGRARIOS Y  
PROCEDIMIENTOS PENALES

"2019, Año del Caudillo del Sur, Emiliano Zapata"

intransmisibles e inembargables y el hecho de que se aporten a una sociedad de las ya señaladas, no implica la pérdida de la tierra de ninguna manera.

Lo anterior es así, ya que, en el supuesto de que la intención del legislador hubiese sido, que dentro de las sociedades civiles o mercantiles se contemplaran las inmobiliarias, por sus características especiales y por ser una forma de sustraer la propiedad social con esa figura, lo habría señalado adecuadamente, contemplando un capítulo o apartado específico en la Ley Agraria y sus Leyes Reglamentarias, que previeran el procedimiento respectivo, lo que al no ser así, es evidente que se trata de actos contrarios a lo que marca la norma, sin pasar por alto, que además, tratándose de la construcción de viviendas, la calidad y naturaleza de la tierra se modifica e incluso, se sustrae del régimen respectivo, al pasar a manos de terceros ajenos al ejido o comunidad, pues el marco legal solo prevé el dominio pleno como la única forma de desincorporar del régimen agrario los bienes del núcleo de población.

No se omite precisar que, además, de existir algún conflicto con la sociedad inmobiliaria, constituida con terrenos de propiedad ejidal o comunal, traería como consecuencia un involucramiento colectivo en el que se verían afectados, además de los socios, quienes adquieran o habiten las viviendas correspondientes o bien responder los propios comuneros o ejidatarios de los fraudes o irregularidades que resulten de la actuación de la persona moral de que se trate.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19, fracción XI del Reglamento Interior de este Organismo, esta Dirección General, emite la siguiente:

#### OPINIÓN

**UNICO.** - La Ley Agraria y sus Reglamentos no prevén y mucho menos regulan, la constitución de sociedades inmobiliarias en ejidos y comunidades, toda vez que, el objeto de las sociedades civiles o mercantiles previstas en la norma citada, debe limitarse a la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales y a los demás actos accesorios necesarios, requisitos que en la especie no cumple una sociedad inmobiliaria, cuyo objeto es construir, vender, alquilar y administrar viviendas.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. ALEJANDRINA GÁMEZ REY,  
DIRECTORA GENERAL JURÍDICA Y DE  
REPRESENTACIÓN AGRARIA.

C.c.p.- Lic. Luis Rafael Hernández Palacios Mirón. - Procurador Agrario. - Para su conocimiento.  
Dr. José Rafael Minor Molina. - Subprocurador General. - Para su conocimiento.  
Mtro. Martín Careaga Olvera. - Coordinador General de Delegaciones. - Para su conocimiento. - Presente.

LL / GSM

CORREO 1198 20/05/2019.