

Toulet, Gottfried, Dávila y Martínez, S.C.

ATTORNEYS AT LAW

May 2012

DERECHO AGRARIO INVERSIONES INMOBILIARIAS EN MÉXICO

TENENCIA LEGAL DE LA TIERRA - "EJIDO" ¿COMO ADQUIRIR TIERRAS EJIDALES?

El régimen ejidal en México se regula por la Ley Agraria (en lo sucesivo referida como la "Ley") y se coordina por la Secretaría de la Reforma Agraria, a través de sus distintas dependencias.

¿QUIENES PUEDEN ADQUIRIR TIERRAS EJIDALES?

Únicamente los ejidatarios y vecindados del mismo núcleo de población.

¿Cuáles son los requisitos para adquirir la calidad de ejidatario?

- Ser mexicano;
- Ser mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o es heredero de ejidatario;
- Ser vecindado del ejido correspondiente, excepto cuando se trate de herederos; y
- Que dicho carácter sea reconocido en asamblea ejidal.

Asimismo, los vecindados son 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.

¿Cuáles son los distintos tipos de tierras ejidales y en que caso se pueden transmitir legalmente a un tercero ajeno al Ejido?

Las tierras ejidales de acuerdo a la Ley se dividen por su destino de la siguiente manera:

1. Tierras para el Asentamiento Humano: Se refiere al área destinada para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido. De acuerdo al artículo 64 de la Ley estas tierras son inalienables, imprescriptibles e inembargables excepto por los "Solares Urbanos" los cuales serán de propiedad plena de sus titulares. Asimismo, de conformidad con el artículo 69 de la Ley, una vez que los "Solares Urbanos" hayan sido legalmente distribuidos entre los ejidatarios y sus títulos hayan sido expedidos e inscritos ante Registro Público de la Propiedad, éstos podrán transferirse a terceros de conformidad con el Derecho Común.

AGRARIAN LAW REAL ESTATE INVESTMENT IN MEXICO

LEGAL OWNERSHIP OF LAND - "EJIDO" HOW TO ACQUIRE EJIDO LAND

The Ejido regime is governed pursuant to the Agrarian Law (hereinafter referred to as the "Law") and is coordinated by the Ministry of Agrarian Reform through its different agencies.

WHO CAN ACQUIRE EJIDO LAND?

Only ejidatarios and neighbors from the same community.

Which are the requirements to become an ejidatario?

- Mexican;
- Above eighteen years old; or any other age if has a family to sustain or is an heir from an ejidatario;
- Be neighbor of the corresponding Ejido, except for heirs; and
- Such characteristic is recognized through an Ejido meeting.

Likewise, the neighbors are those Mexicans above eighteen years old that have lived for a year or more in the land of the Ejido and that have been recognized as such by the Ejido meeting or an Agrarian Court.

Which are the different types of ejido land and in which events these can be legally transferred to a third parties?

According to the Law, the Ejido land pursuant to its purpose is divided as follows:

1. Land for Human Settlement. This land refers to that area designated to carry out commune life of the Ejido. According to article 64 of the Law, this type of land is none transferable, none lapsable action and immune from liens, except for the area known as "Solares Urbanos" which will be absolutely owned by the titleholders. Pursuant to article 69 of the Law, once the "Solares Urbanos" have been legally distributed among the ejidatarios and its titles have been issued and recorded before the Public Registry of Property, then they can be transferred to third parties according to Common Law.
2. Land for Common Use. This type of land represents the subsistence economy of the Ejido community. According to article 74 of the Law, the ownership of this land is none

2. Tierras de Uso Común: Este tipo de tierras representa el sustento económico de la comunidad ejidal. Conforme al artículo 74 de la Ley, la propiedad de esta tierra es inalienable, imprescriptible e inembargable, excepto cuando represente una utilidad manifiesta para el núcleo de población ejidal, en cuyo caso podrán transmitir el dominio de las tierras a sociedades mercantiles o civiles en las que participe el Ejido y siguiendo los lineamientos establecidos para tal propósito por la Ley.
3. Tierras Parceladas: Son las tierras destinadas para el uso, aprovechamiento y usufructo de los ejidatarios. A fin de que un tercero ajeno al Ejido pueda adquirir estas tierras, existen dos opciones: (i) Reconocimiento al tercero de calidad de ejidatario mediante asamblea Ejidal, siempre y cuando se reúnan los requisitos necesarios; o (ii) A través de la adquisición del dominio pleno sobre la parcela por parte del ejidatario. En este caso, es necesario seguir un procedimiento específico establecido por la Ley, que en términos generales se resumen de la siguiente manera:
 - A. Celebración de asamblea ejidal de parcelización y designación de tierras a favor de los ejidatarios;
 - B. Celebración de Asamblea que autoriza al Ejidatario a adquirir el dominio pleno sobre su parcela, la cual debe cumplir con diversos aspectos de entre los cuales destacan los siguientes:
 - Deberá convocarse con un mínimo de 30 días de anticipación a la fecha de celebración en primera convocatoria, y un mínimo de 8 días tratándose de segunda convocatoria.
 - El quórum legal deberá de ser de tres cuartas partes del número total de Ejidatarios en primera convocatoria, o del cincuenta por ciento más uno tratándose de segunda convocatoria.
 - Los acuerdos se tomarán por el voto favorable de las dos terceras partes de los asistentes.
 - Deberá celebrarse ante la presencia de un fedatario público y de un representante de la Procuraduría Agraria.
 - Deberá inscribirse en el Registro Agrario Nacional.
 - C. Solicitud de expedición de título de dominio pleno ante el Registro Agrario Nacional, para lo cual el Registro Agrario Nacional procederá a dar de baja en su registro la parcela de que se trate y emitirá el título de dominio correspondiente.
 - D. Inscripción de título de dominio pleno ante el Registro Público de la Propiedad; y
 - E. Otorgar derecho del tanto al resto de los Ejidatarios por un término de 30 días.

*La primera enajenación de parcelas a terceros ajenos al Ejido sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante.

transferable, none lapsable action and immune from liens, except if it could represent a proven benefit for the Ejido, in which event the Ejido can transfer this land to a mercantile or civil corporation but only if they participate in the stock of the company and comply with the specific requirements and procedures established by the Law.

3. Parceled land ("Parcelas"). This type of land is the area designated to each ejidatario for its use and exploitation. A third party none related with the Ejido can acquire this land in two ways: (i) Acknowledgment of the third party as ejidatario through an Ejido meeting whenever all the requirements established by Law have been complied; or (ii) Through the acquisition of full domain over the parcel by the ejidatario. In this event, it is needed to follow a specific procedure established by the Law, which in general terms, is summarized as follows:
 - A. Execution of an Ejido meeting which authorizes the division and designation of parcels;
 - B. Execution of an Ejido meeting that authorizes the ejidatario to acquire full domain over the parcel which shall comply with several requirements like the following:
 - The meeting shall be called with a minimum of 30 days before its execution, and with a minimum of 8 days in a second call.
 - Quorum shall be of three fourths of the total number of ejidatarios in first call, and fifty percent plus one on second call.
 - Resolutions shall be approved with the favorable vote of two thirds of the assistance.
 - Shall be executed before a legal representative of the Agrarian Office and a Notary Public;
 - Shall be recorded before the National Agrarian Registry;
 - C. Request of title of full domain before the National Agrarian Registry, for which purposes the National Agrarian Registry will cancel the record of the corresponding parcel and shall issue the ownership title;
 - D. Record of title of domain before the Public Registry of Property; and
 - E. Grant a 30 day right of first refusal to the Ejido.

*The first transfer of parcels to third parties none related to the Ejido once the full domain has been acquired, will be free of tax payments and federal payment of rights for the seller.

Note: Depending on each specific event, many other variables may apply.

Nota: Cabe señalar que dependiendo del caso concreto existirán diversas variables.

Esperamos que la información anterior sea de su interés y utilidad y en caso de tener cualquier pregunta o comentario al respecto, por favor no dude en contactarnos.

ATENTAMENTE,

LESLIE ROBLES

TOULET, GOTTFRIED, DÁVILA Y MARTÍNEZ, S.C.

We hope the above information serves your interest and benefit. If you have any further questions or comments, please do not hesitate to contact us.

RESPECTFULLY,

LESLIE ROBLES

TOULET, GOTTFRIED, DÁVILA Y MARTÍNEZ, S.C.