



Asociación Nacional
del Notariado Mexicano, A. C.



**CIRCULAR NUM. 006
DICTAMEN DE LA COMISIÓN
DE ASUNTOS AGRARIOS**

**NOTARIAS Y NOTARIOS
PRESIDENTES DE COLEGIO Y/O CONSEJO
DE LA REPÚBLICA MEXICANA.**

Por este conducto, me permito anexar a la presente copia de los dictámenes emitidos por la Comisión Agraria de esta Asociación Nacional del Notariado a cargo de su Presidente el Notario Ricardo Aguilasocho Rubio, solicitando su amable intervención para que gire sus instrucciones a fin de que sea turnada una copia de los mismos a cada uno de los notarios de su Entidad Federativa, con la finalidad de que estos estén informados al respecto.

México, D.F., a 9 de Febrero del 2007.

Atentamente

**LIC. M. A. ANTONIO GUTIERREZ YSITA
SECRETARIO DE ORGANIZACIÓN.**



Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C.



Ciudad de México, a 26 de enero de 2007.

A TODOS LOS NOTARIOS Y NOTARIAS INTEGRANTES DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO P R E S E N T E S

ESTIMADOS COLEGAS:

La Asociación Nacional del Notariado Mexicano, a través de la Comisión de Asuntos Agrarios, estima conveniente precisar algunos aspectos de la primera enajenación (venta) de parcelas con dominio pleno y de la venta de solares urbanos de origen ejidal con título de propiedad.

I.- En la primera enajenación con dominio pleno onerosa (compraventa), de parcelas que fueron ejidales y de las cuales el ejidatario asumió el dominio pleno, a lo cual se refieren los arts. 82, 83, 84, 85 y 86 de la Ley Agraria, el vendedor debe, 30 días naturales previos a la venta, notificar el derecho del tanto a todos los sujetos que señala el invocado art. 84 y si se omite esta notificación, la venta podrá ser anulada, por así disponerlo este último precepto.

Esta notificación, es un solo escrito, que firmará el vendedor, el cual irá dirigido a los C.C. Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal, comunicándoles que, por conducto de éstos, se notifica a: los familiares del enajenante, a las personas que hayan trabajado esa parcela por más de un año, a los ejidatarios, a los vecindados y al núcleo de población; informándoles que desea vender.

Dicha notificación debe contener todos los datos de la parcela, del título de propiedad, datos de Registro Público, precio, forma de pago y nombre del comprador.

Tal notificación se podrá hacer ante 2 testigos o ante fedatario público. Se recomienda que la firmen y sellen de recibido los tres miembros del comisariado ejidal y asegurarse que efectivamente sea publicada en los lugares más visibles del poblado.

Te enviamos un ejemplar o modelo de esa notificación del derecho del tanto; la cual se debe anexar o transcribir a la escritura y testimonio. También se debe anexar la constancia Municipal de que el terreno no es área reservada para el futuro crecimiento de un centro poblado, o si lo fuere deberán efectuarse y anexarse las notificaciones del derecho de preferencia al Municipio y al Gobierno del Estado, practicadas a través de Notario Público o judicialmente (arts. 49 de la Ley Agraria, 47 y 54 de la Ley General de Asentamientos Humanos).

Te aclaramos que, en la primera enajenación con dominio pleno (venta), sólo el terreno está exento de ISR por enajenación, más no la (s) construcción (es), conforme al art. 86 de la Ley Agraria, en relación con el art. 109 Fracc. XXV de la

LISR y 132 de su Reglamento. La construcción no está exenta, y sólo podrá exentarla si fuere casa habitación y existen los comprobantes respectivos (de luz, tel., etc.).

Según el art. 86 de la Ley Agraria, la excensión del ISR por enajenación del terreno, sólo opera si el enajenante fue ejidatario, si el adquirente es persona ajena al núcleo de población: y si el precio es no menor al del avalúo de Institución de Crédito o de CABIN (hoy Instituto de Administración de Bienes Nacionales).

Si se vende en fracciones, cada venta es primera enajenación exenta y debe notificarse, en la venta de cada fracción, el derecho del tanto, conforme a lo señalado en los párrafos anteriores.

II.- La venta de solar urbano ejidal, sólo puede celebrarse a partir de que el ejidatario cuente con título de propiedad que le expida el RAN. Mientras el solar sea ejidal, es propiedad del ejido y sólo éste puede enajenarlo; más no el ejidatario, porque la Ley Agraria no autoriza a éste a enajenarlo.

La venta de esos solares con título de propiedad, no está exenta de ISR por enajenación de inmuebles, porque no es primera enajenación y en consecuencia no es aplicable la excensión que señalan los arts. 86 de la Ley Agraria, 109 Fracc. XXV de la LISR y 132 del Reglamento de la LISR.

Debe calcularse el ISR por enajenación, partiendo de la base de que no existe costo de adquisición, porque la titulación del RAN es una adquisición a título gratuito, en la que antes del título del RAN nunca hay un valor de adquisición o precio. Se recomienda tomar como costo de adquisición el del valor de avalúo referido a la fecha del título del RAN y como fecha de adquisición la de dicho título.

Finalmente, no se requiere notificar derecho del tanto, por la expresada razón de que la venta de solares no es primera enajenación con dominio pleno.

A T E N T A M E N T E

**LA COMISIÓN DE ASUNTOS AGRARIOS
DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO**

**LIC. RICARDO AGUILASOCHO RUBIO
NOTARIO 138 DE SINALOA**

**LIC. PABLO PRADO BLAGG
NOTARIO 76 DE JALISCO**

**LIC. JUAN ESTRADA ESCALANTE
NOTARIA 7 EN SAN LUIS POTOSI**

**NOTIFICACION DE DERECHO DEL TANTO ART. 84 LEY AGRARIA
ANTE 2 TESTIGOS O NOTARIO.**

**C.C. PRESIDENTE, SECRETARIO Y TESORERO DEL
COMISARIADO EJIDAL DEL EJIDO ...
MUNICIPIO DE ..., ESTADO DE...
P R E S E N T E**

El suscrito señor ... propietario de la parcela número
(), según título de propiedad número (), que me expidió el
Registro Agrario Nacional con fecha ()
de de (), registrado bajo inscripción (), del libro número (), sección
, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta
Municipalidad, con superficie original de () hectáreas, por conducto del
comisariado ejidal a su cargo, conforme al artículo (84) ochenta y cuatro
de la Ley Agraria,

NOTIFICO :

A mis familiares,
A quienes hubieran trabajado dicha parcela por más de 1 año.
A los ejidatarios y avecindados de este ejido.
Al ejido

Que he decidido vender (en primera enajenación con
dominio pleno), en favor de ...
persona esta que es ajena a ese ejido, una fracción de mi parcela con
superficie de () **hectáreas**, y los siguientes lados, distancias y
colindancias:

El precio será la suma de \$, el cual fue fijado por
Institución de Crédito conforme al artículo (86) ochenta y seis, de la Ley
Agraria y deberá ser pagado de contado, en efectivo, en moneda de curso
legal.

Las personas mencionadas y ese ejido, cuentan con un
término de (30) treinta días naturales a partir de la presente notificación,
para hacer uso, en su caso, del derecho de preferencia que tienen para
comprar dicha parcela, en el entendido de que en caso de no hacer valer

ese derecho dentro del citado término, éste caducará y el suscrito podrá libremente vender tal fracción a la sociedad mencionada.

Ruego a ustedes publicar de inmediato, en los lugares más visibles del ejido, la presente notificación que describe la fracción que pretendo enajenar.

A T E N T A M E N T E .
lugar y fecha

EL PROPIETARIO:

POR EL COMISARIADO EJIDAL:

Los suscritos presidente, secretario y tesorero, respectivamente, del comisariado ejidal del ejido

en su fecha, recibimos la presente notificación y la fijamos en los lugares más visibles de este ejido en la misma fecha.

A T E N T A M E N T E
lugar y fecha

PRESIDENTE

SECRETARIO

TESORERO

Los suscritos testigos, señores

hicimos constar que en esta misma fecha, el señor ,
en presencia de los suscritos, entregó la presente notificación al presidente, secretario y tesorero, respectivamente, del comisariado ejidal del ejido

quienes firman para constancia al calce de la misma.= CONSTE.

TESTIGO

TESTIGO



Asociación Nacional
del Notariado Mexicano, A. C.



Ciudad de México, a 26 de enero de 2007.

**A TODOS LOS NOTARIOS Y NOTARIAS
INTEGRANTES DE LA ASOCIACIÓN
NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO
P R E S E N T E S**

ESTIMADOS COLEGAS:

Tratándose de primera enajenación de parcela de la que el ejidatario adoptó el dominio pleno, para exentarla de ISR por enajenación de inmuebles, el art. 132 del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (DOF 4/XII/2006), dispone que el enajenante "...acredite ante el fedatario público su calidad de ejidatario."

Tal calidad de ejidatario la deberá acreditar "con el certificado parcelario o de derechos comunes" (art. 16 fracc. II, de la Ley Agraria); o bien, mediante sentencia del Tribunal Unitario Agrario (art. 16 Fracc. III, de la Ley Agraria); ó mediante constancia del Registro Agrario Nacional, de que el enajenante es o fue ejidatario del ejido de que se trate (art. 150, primer párrafo, de la Ley Agraria).

Te recomendamos exigirle al enajenante copia de su certificado parcelario, preferentemente de la parcela que se vende y que le expidió el Registro Agrario Nacional, cuando la parcela aún era ejidal, y verifique que al reverso no contenga la leyenda de que dicho CERTIFICADO PARCELARIO SOLO AMPARA LA CALIDAD DE POSESIONARIO; ó el original del certificado parcelario de otra parcela, distinta a la que se vende; o el original del certificado de derechos sobre tierras de uso común; o copia certificada de la sentencia o el original de la citada constancia del RAN.

Si el certificado no contiene esa leyenda, de que es posesionario, significa que es ejidatario y, en este supuesto, la primera enajenación con dominio pleno estará exenta de ISR por enajenación, conforme a dicho art. 132 RLISR, en relación con el art. 109 fracc. XXV LISR y 86 de la Ley Agraria. Por contra, si el certificado contiene la leyenda de que ampara la calidad de posesionario, la primera enajenación no estará exenta de ISR por enajenación. No le podemos pedir al enajenante el original del certificado parcelario (ejidal), de la misma parcela que se vende, porque al asumir el dominio pleno lo entregó al Registro Agrario

Nacional, se le canceló, y se le canjeó por el título de propiedad de la parcela que se inscribe en Registro Público de la Propiedad.

Es inadecuada la redacción del art. 132 RLISR al exigir que el enajenante acredite que tiene, a la fecha de la venta, la calidad de ejidatario, pues si sólo tenía una parcela y adoptó el dominio pleno y no conserva derechos sobre tierras de uso común, ya no es ejidatario al momento de la primera enajenación. En cambio, si tenía 2 parcelas y sólo de una adoptó el dominio pleno, o si tenía uso común, aún será ejidatario.

Con base en estos comentarios y en los preceptos legales y del reglamento invocados precedentemente, te sugerimos que en alguna de las declaraciones, o en el YO EL NOTARIO CERTIFICO, o en alguna cláusula, de la escritura de primera enajenación con dominio pleno, asientes la siguiente fórmula u otra similar, que cubra los diversos requisitos que para exentar la primera enajenación exigen dichos preceptos:

"===Que la presente compraventa, por tratarse de parcela que fue ejidal, haber asumido el dominio pleno de la misma, contar con título de propiedad que le expidió el Registro Agrario Nacional, tratarse de la primera enajenación con dominio pleno, ser el objeto de la venta sólo terreno baldío, ser "LA COMPRADORA" una persona ajena al núcleo de población Ejido..., en virtud de que ésta manifiesta bajo protesta que no es ejidatario, posesionario, ni avecindado de dicho ejido y en razón de no ser inferior el precio pactado al valor de referencia establecido en avalúo practicado por institución de crédito, está exenta del impuesto sobre la renta por enajenación de inmuebles, de conformidad con los artículos (86) ochenta y seis de la Ley Agraria, (109) ciento nueve, fracción (XXV) vigésima quinta, de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y (132) ciento treinta y dos del Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y para los efectos de este último precepto legal, y del artículo 16 de la Ley Agraria, "EL VENDEDOR" me acredita su calidad de ejidatario mediante (opcional): A).= Mediante original de certificado parcelario, que le expidió el Registro Agrario Nacional, conforme al art. 16, Fracc. II, de la Ley Agraria (de otra parcela distinta a la que vende); o, B).= Mediante copia certificada de certificado parcelario, de la parcela que se vende, que le expidió el Registro Agrario Nacional, conforme al art. 16, fracc. II, de la Ley Agraria; o, C).= Mediante certificado de derechos sobre tierras de uso común, que le expidió el Registro Agrario Nacional, conforme al artículo 16, fracc. II, de la Ley Agraria; o D).= Mediante sentencia del Tribunal Unitario Agrario, conforme al artículo 16, fracc. III, de la Ley Agraria; o, E).= Constancia del Registro Agrario Nacional, de que el vendedor fue o es ejidatario del ejido de que se trata, conforme al artículo 150, primer párrafo, de la Ley Agraria.

Dicho documento lo agregado como anexo letra ... del legajo de esta escritura, al apéndice de este volumen de mi protocolo."

Por lo demás, te recomendamos que en la escritura de primera enajenación no utilices la expresión "derechos parcelarios" o "enajenación de derechos parcelarios", que indebidamente mencionan el art. 109, fracc. XXV, LISR y 132 RLISR, pues ésto sólo aplica tratándose de enajenación de derechos parcelarios cuando la parcela aún pertenece al régimen ejidal, conforme al artículo 80 de la Ley Agraria. En cambio, a partir de que se adopta el dominio pleno, el titular adquiere la propiedad de la parcela, por lo cual en la primera

enajenación se enajena "la parcela" o más precisamente la propiedad de la parcela y no los derechos parcelarios. Esta confusión conceptual deriva de una incorrecta redacción de los artículos 109 fracc. XXV LISR y 132 RLISR, pues la Ley Agraria (art. 86) con toda propiedad, para exentarla, habla de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, no habla de primera enajenación de derechos parcelarios.

Respecto al diverso requisito para exentar, que señala el art. 86 de la Ley Agraria, de que el comprador debe ser "persona ajena al núcleo de población", cabe precisar que son personas ajenas quienes no son ejidatarios, posesionarios, ni vecindados reconocidos por la asamblea general o por el Tribunal Unitario Agrario. Al efecto, estimamos que bastará que el comprador manifieste al Notario, bajo protesta de decir verdad, que no tiene la calidad de ejidatario, posesionario, ni vecindado del ejido al que perteneció la parcela, ni de ningún otro ejido del País. Pero, si se quiere, puede solicitarse al RAN, constancia de que el comprador no es ejidatario, ni posesionario y de que no ha sido reconocido como vecindado, por la asamblea general del ejido de que se trate, ni de ningún otro ejido del País, o por el Tribunal Unitario Agrario, conforme al art. 150, primer párrafo, de la Ley Agraria.

Finalmente, ejidatarios, son los "titulares de derechos ejidales" (arts. 12 Ley Agraria) y siguen siendo ejidatarios mientras conserven parcela o derechos de uso común (arts. 60 Ley Agraria). Posesionarios, son los que tienen certificado parcelario de posesionario (art. 56 de la Ley Agraria). Vecindados, los "mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población y que han sido reconocidos como tales por la asamblea general o el Tribunal Unitario Agrario competente" (artículo 13, Ley Agraria). Si los vecindados no han sido reconocidos por la asamblea, ni por el Tribunal Unitario Agrario competente, no son vecindados, aunque vivan en el ejido.

A T E N T A M E N T E

LA COMISIÓN DE ASUNTOS AGRARIOS DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO

**LIC. RICARDO AGUILASOCHO RUBIO
NOTARIO 138 DE SINALOA**

**LIC. PABLO PRADO BLAGG
NOTARIO 76 DE JALISCO**

**LIC. JUAN ESTRADA ESCALANTE
NOTARIA 7 EN SAN LUIS POTOSI**