

# El mercado de tierras campesino en la región de Huejutla, Hidalgo

JOSÉ LUIS PLATA VÁZQUEZ

*Lo que llamamos tierra es un elemento cuya naturaleza está mezclada en forma inextricable con las instituciones humanas. El aislarla y formar un mercado con ella fue tal vez la más extraña de todas las empresas acometidas por nuestros antecesores.*

Karl Polanyi, *La gran transformación*.

## RESUMEN

El estudio explica el funcionamiento actual de los mercados de tierra campesinos en la Huasteca hidalguense. Se parte de la idea de que para comprender la dinámica de la circulación de tierras, es necesario ubicar los contratos que se realizan en un contexto amplio donde intervienen aspectos como la cultura y la historia regionales. Lo anterior permite conocer las formas mediante las cuales los campesinos se apropian de los procesos legales para adecuarlos a su dinámica cotidiana, generando mecanismos que les permiten legitimar las prácticas de traspaso de la tierra hoy reconocidas por la Ley, pero existentes desde hace decenios en el medio rural.

Palabras clave: mercado; renta; venta; mediería; aparcería; tratos agrarios; Huasteca hidalguense.

El objetivo de este trabajo es exponer los aspectos fundamentales del funcionamiento de lo que hemos conceptualizado como mercado de *tierras campesino* en una región preponderantemente indígena.

El mercado de tierras campesino es el escenario donde se celebran tratos mediante los cuales se *transfieren de manera transitoria*, a través del arrendamiento, la mediería, el préstamo, la aparcería y la concesión; o se *trasmiten permanentemente* vía la venta, la cesión y la sucesión, derechos directos e indirectos sobre el uso o aprovechamiento de los diferentes tipos de tierra que pueden existir al interior de una comunidad campesina (ver cuadro 1). En ellos participan, por un lado, los titulares de derechos agrarios

tanto corporativos como individuales, titulares de derechos parcelarios, mancomunados y privados y, por otro lado, agentes internos y externos al ejido o a los bienes comunales que requieren tierra y que están dispuestos a negociar con los dueños de estos recursos. En la realización de los tratos y contratos que pueden generarse en estos mercados, predomina la confianza y la reciprocidad, lo que explica su origen y base campesinos y la *informalidad* de dichos actos.

Es importante aclarar que los mercados de tierras campesinos no se originan a partir de la instauración de un nuevo marco jurídico agrario ni con la regularización de las tierras de ejidos y comunidades, aspectos que fueron implementados a partir de 1992 con la reforma del Artículo 27 constitucional; el mercado de tierras campesino existe prácticamente desde el periodo colonial y su operación está sustentada en mecanismos de lealtad mutua que son consecuencia de la necesidad económica a la que se enfrentan en muchos casos los campesinos y sus familias.

Las personas que participan en el mercado de tierras campesino, lo hacen de acuerdo con ciertos criterios que pueden describirse como sigue:

1. Su intervención en el mercado de tierras campesino obedece a elementos como la extensión y la calidad de la tierra que le permiten tomar decisiones sobre la conservación o la pérdida de la tierra, o conceder su usufructo de manera temporal o transitoria. Para quienes toman en cuenta estos aspectos, la actividad agropecuaria y el prestigio son importantes aun cuando la ganancia que se logre mediante una agricultura de subsistencia sea mínima, por lo que recurren a la norma consuetudinaria y la costumbre para realizar los tratos principalmente de palabra, incluso en los actos que implican heredar la tierra;
2. Están también las prácticas sustentadas principalmente por motivos económicos a través de las cuales se priorizan aspectos como la calidad, la extensión y la rentabilidad de la tierra para considerar la posibilidad de cambiar el uso de suelo y reemplazar las actividades agrícolas y pecuarias por otras más rentables. Para quienes orientan sus acciones por estos motivos, la actividad agropecuaria es factor secundario y la tierra posee un valor mercantil más que simbólico. En este caso, se recurre a la normatividad agraria, más que a la costumbre, para formalizar los contratos siendo importante que todo se asiente por escrito, incluso en los casos de herencia y cesión de derechos, y
3. Para algunos campesinos la tierra posee un valor simbólico más que comercial, al ser parte de su identidad es la base cultural de las comunidades campesinas. Para quienes aprecian así las cosas, la opción de participar en el mercado de tierras es la última y menos deseable de todas.

Los campesinos ubicados en el primer supuesto, se encuentran en muchos casos en situaciones económicas difíciles, por lo que se ven en la necesidad de vender o rentar sus parcelas para resolver su problema económico en el corto plazo. En estos casos, el

trato es “a la palabra” y se considera la posibilidad de recuperar la tierra una vez superada la necesidad, por lo que no cabe la oportunidad de realizar ningún contrato con agentes externos al ejido o comunidad agraria. La base sobre la que se desarrollan estas acciones son, sobre todo, de tipo consuetudinario y se puede afirmar que para este sector de campesinos, la calidad, extensión y fertilidad del suelo, si bien no son factores determinantes en la celebración del contrato, sirven para definir el precio de la tierra, aunque como se mencionó, para ellos la tierra posee más bien significados culturales y sociales que económicos.

Para quienes encuentran orientadas sus acciones por los factores enumerados en los puntos uno y tres, la tierra es un fragmento de su historia y debe ser conservada como parte de su cultura material y simbólica. En este sentido, la herencia es en muchos casos, la única posibilidad de transferir su propiedad.

Con el propósito de confrontar los supuestos señalados, se aplicó una encuesta entre los habitantes de dos pueblos nahuas del municipio de Huejutla, estado de Hidalgo, lo que permitió conocer las formas mediante las cuales los habitantes de esta región participan en el mercado de tierras campesino, y la influencia que esto tiene en las relaciones que se generan al interior de las unidades domésticas.

La encuesta constó básicamente de cuatro secciones. En la primera se registran los datos generales del encuestado buscando obtener información que permitiera conocer su perfil. Las preguntas de la segunda sección están orientadas hacia el conocimiento de la relación jurídica del sujeto con la tierra ejidal en sus tres modalidades: el uso común, el área parcelada y los solares (asentamiento humano). La parte robusta de la encuesta la constituye la tercera sección, en ella se pretende conocer los mecanismos mediante los cuales los campesinos huastecos realizan transacciones sobre la propiedad y el usufructo de la tierra, se incluyen preguntas sobre la participación de la asamblea, la comunidad y la familia en las decisiones de la persona que participa en los tratos agrarios. La última sección contiene elementos que buscan conocer si el sujeto encuestado tiene más de un derecho de propiedad sobre las tierras del ejido, con la intención de conocer los elementos suficientes que posibiliten saber si esto les permite dar mayor movilidad a la tierra con la seguridad de que, al contar con otras propiedades, es más fácil llevar a cabo los contratos identificados en la tercera sección.

La encuesta se aplicó en dos ejidos del municipio de Huejutla, lugar que desempeña una función importante como centro económico y administrativo de la Huasteca hidalguense, núcleos agrarios que tienen algunas características particulares: Teacal, ejido certificado por el Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares (PROCEDE) ubicado en la periferia de la cabecera municipal, y Macuxtepetla asentado fuera de la periferia de la ciudad de Huejutla pero que ha rechazado el PROCEDE por lo que sus terrenos no están *regularizados*.

De esta manera, se observó el funcionamiento del mercado de tierras campesino en dos escenarios: ejidos certificados y que pueden ser “absorbidos” por la mancha urbana, y ejidos que no son impactados por el fenómeno del crecimiento urbano y que además, no han sido certificados pero que de igual modo, en su interior, funciona regularmente un mercado de tierras.

Para definir el tamaño del universo de trabajo, se tomó en cuenta el total de la población mayor de 15 años que habita en los núcleos seleccionados; no se discriminó el sexo de los entrevistados ni su condición legal en relación con la propiedad de la tierra, tampoco fue necesario considerar su estado civil. El único requisito para formar parte de la población a estudiar es que los encuestados sean habitantes actuales de los núcleos que conforman el estudio.

La delimitación de la edad mínima del universo de trabajo obedece a dos situaciones importantes: 1) desde esta edad (y en algunos casos antes), algunas personas ya se han casado o viven en unión libre, por lo que requieren de terreno para ubicarse en el contorno e influencia de la unidad doméstica y para hacer labores agrícolas y, 2) en muchos casos los jóvenes, una vez que concluyen con los estudios de secundaria o primaria, comienzan a trabajar formalmente en las parcelas de sus padres, por lo que pueden heredar la tierra o recibirla en cesión, incluso pueden estar interesados en rentar o comprar algunas parcelas, incluida la del padre de familia o la de otros miembros de la familia extensa.

No se establece un límite máximo de edad para la definición de la muestra, pues se considera que siempre se está en posibilidades de participar en los mercados de tierra independientemente de poseer tierra como titular de derechos parcelarios, de solares o de uso común (ver cuadro 2).

Es importante señalar que, debido a que el trabajo buscaba conocer de manera general las formas de participación de los individuos en el mercado de tierras campesino, se redujo hasta donde fue posible el aspecto matemático. Sin embargo, también interesaba encontrar diferencias con una magnitud de cierta importancia práctica para el análisis posterior de los datos recabados en campo.

Una vez realizados los cálculos estadísticos, se precisó un tamaño de la muestra de 47 encuestas debido a que el trabajo se realizó en dos núcleos agrarios, las encuestas se distribuyeron de la manera siguiente: Teacal 24 y Macuxtepetla 23.

## SUJETOS AGRARIOS Y TITULARIDAD DE LA TIERRA EN TEACAL

Todos los encuestados en la comunidad de Teacal son hablantes de lengua náhuatl. De las 24 encuestas aplicadas, 17 de los sujetos agrarios, 67% se ubica entre los 25 y 45 años de edad, mientras que las personas que rebasan esta edad representan 33%. 11 encuestados, 45.8% que poseen terrenos ejidales ya sea en parcelas o solares, se ubica en el rango de edad de los 25 a los 45 años; mientras que ocho encuestados, 33.3% son mayores de 45 años. Cinco encuestados, 20.8% ostentan la calidad de sucesores y se ubican entre los 25 y 45 años. Al observar los porcentajes de cada uno de estos grupos, podemos apreciar la importancia que tiene la titularidad de la tierra para las generaciones jóvenes, aspecto que es también significativo para los sucesores.

En cuanto a la actividad económico-productiva principal, 19 sujetos agrarios, 79% manifestaron dedicarse a la agricultura; uno, 5% trabaja como empleado; dos, 8% como albañil, y como jornalero dos, 8%. Como se aprecia, la actividad agrícola sigue siendo una práctica importante para los campesinos huastecos.

La relación jurídica que los encuestados mantienen actualmente con la tierra es la siguiente: 17 sujetos, 71% son titulares de la parcela; dos, 8% es posesionario, y cinco, 21% es sucesor.

Por otra parte, 19 sujetos agrarios, 79% tienen derechos de propiedad sobre la tierra, dos son posesionarios y 17 son titulares en calidad de ejidatarios. Cuatro de los 19 sujetos agrarios con derechos de propiedad en tierras ejidales accedieron a la titularidad después de la certificación, 14 desde la dotación y uno adquirió este derecho mediante la compra de la parcela. Es importante mencionar que quienes son titulares de derechos desde la dotación son mayores de 45 años.

Si se establece una relación entre los titulares de derechos y la principal actividad que reconocen realizar, es posible observar que quienes manifiestan dedicarse sólo a la agricultura son los ejidatarios y posesionarios, mientras que el resto, al no ostentar directamente la titularidad, tiene que dedicarse a actividades alternas. De hecho, al sumar los porcentajes de quienes son empleados, albañiles y jornaleros, estamos prácticamente hablando de los sucesores quienes en este caso son cinco sujetos que representan 21% de la muestra.

El tiempo durante el cual han mantenido la relación de titularidad con la tierra, puede ayudar a complementar el supuesto anterior y conocer el mecanismo con el que accedieron a la tierra. De este modo tenemos que de los 24 sujetos agrarios encuestados 15, 63% son titulares de derechos desde la dotación;<sup>1</sup> ocho sujetos agrarios, 33% son titulares de derechos a partir de la certificación, y un sujeto, 5% la adquirió en el transcurso de los últimos cinco años, es decir, en el periodo posterior a la certificación del ejido.

Cuando se adquieren derechos parcelarios por medio de una compra-venta, quien compra no adquiere inmediatamente el carácter de ejidatario, por lo que es posible que la población que representa 8% de posesionarios, haya adquirido dicha calidad mediante la compra de terrenos a ejidatarios; por otro lado, es posible que los ejidatarios que han vendido mantengan derechos sobre terrenos de uso común o sobre otras parcelas ya que dos sujetos agrarios encuestados, 8% declararon poseer derechos sobre otras superficies.

En relación con la titularidad de solares, podemos apreciar que 15 ejidatarios, 63%, y cuatro posesionarios, 17% tienen en propiedad solares, ambos sectores juntos suman 80%, cifra semejante a la que resulta de sumar estos mismos grupos en relación con la titularidad de parcelas, es decir, 79%. Lo anterior es consecuencia de que con el PROCEDA se reconoció la misma cantidad de solares para ejidatarios, posesionarios y avendados, además los ejidatarios que han vendido sus parcelas han entregado también el solar.

<sup>1</sup>La dotación es relativamente reciente: 14 de junio de 1994, aunque tienen la posesión de la tierra desde 1969.

## SUJETOS AGRARIOS Y TITULARIDAD DE LA TIERRA EN MACUXTEPETLA

En Macuxtepetla, en contraste con Teacal, solamente seis sujetos agrarios, 26% de los 23 encuestados se ubican entre los 25 y 45 años de edad; 17 sujetos están por encima de este margen de edad representando 74%. Prácticamente tres cuartas partes de los sujetos agrarios tienen más de 45 años de edad, lo que significa que en el ejido no ha habido cambios significativos en relación con la titularidad de los derechos desde la ejecución de la resolución presidencial que fue en 1966.

De los 23 sujetos agrarios que contestaron la encuesta, sólo participó una mujer (4%) del total de la muestra. Todos son hablantes de lengua náhuatl por lo que, al igual que en el caso de Teacal, se trata de un ejido mayoritariamente indígena.

En relación con la principal actividad económico-productiva, los resultados son los siguientes: nueve sujetos agrarios (39%) manifestaron dedicarse a la agricultura, uno (4%) al hogar y 13 (57%) se emplea como jornalero la mayor parte del tiempo. En relación con los que declararon dedicarse al hogar, al comparar este dato con el sexo de quienes contestaron la encuesta, podemos observar que obviamente resulta ser el mismo, aunque dicha titularidad implica también que tienen que realizar labores agrícolas pues posiblemente hayan recibido la tierra por herencia o la ocupen transitoriamente, en tanto el esposo trabaja fuera del ejido mientras los hijos alcanzan la mayoría de edad. En este caso se indicó que la parcela que ocupa esta persona se encuentra en juicio sucesorio pues el marido no registró sucesores, lo que es indicio de que pocos ejidatarios están dispuestos a registrar como sucesor a sus esposas.

En el núcleo agrario de Macuxtepetla, 18 sujetos agrarios (78%) manifestaron poseer derechos sobre la tierra; de estos, cinco (22%) tiene una o más parcelas, dos sujetos (11%) tienen únicamente solares y 15 (67%) posee ambas.

De acuerdo con la relación jurídica que guarda el sujeto agrario con las parcelas, se observa que 12 personas (52%) son titulares, cuatro (17%) son sucesores y siete (31%) son posesionarios. El porcentaje de quienes son titulares como ejidatarios desde la dotación es el mismo: 52%, mientras que quienes han adquirido la tierra por otros medios como la compra o la herencia en el transcurso de los últimos cinco años representan 48%.

De este modo, si se suma el porcentaje de quienes mantienen una relación jurídica con la tierra como sucesores y como posesionarios, resulta evidente que la tierra ha circulado principalmente por medio del mecanismo de la transmisión directa de derechos vía la sucesión de derechos agrarios. Es importante recalcar que en este ejido no han sido certificadas las tierras, por lo que al hablar de sucesión de derechos es necesario referirse forzosamente a los derechos agrarios sobre las parcelas y no de derechos parcelarios.

En el caso de la propiedad de los solares, la situación es como sigue: 12 sujetos (52%) son titulares, nueve (39%) son sucesores y dos (9%) son posesionarios. Al igual que en el ejido de Teacal, los titulares de derechos sobre solares son los miembros más viejos del núcleo, mientras que los que lo recibieron vía la herencia mantienen la categoría de sucesores pues reciben la tierra mientras continúan viviendo en el interior de alguna unidad doméstica. Los posesionarios generalmente son quienes rentan un solar y provienen de otros pueblos.

## TRASPASO, TRANSMISIÓN, USO Y USUFRUCTO DE LA TIERRA EN TEACAL

En el ejido de Teacal una de las formas más comunes de transmitir los derechos agrarios y parcelarios es la herencia. En este caso, de los 24 encuestados, 14 sujetos agrarios actuales titulares de tierra (58%) manifestaron haber registrado formalmente a sus sucesores, mientras que diez sujetos (42%) no lo han hecho. Al preguntarles sobre las razones de no haberlo hecho, dos señalaron que se encuentran en esta situación por desconocer este derecho; cuatro sujetos agrarios dijeron que ellos tienen la calidad de sucesores, dos personas no tienen hijos y dos encuestados no lo consideran necesario.

Aunque los ejidatarios que no ha registrado sucesor representan casi la mitad de la muestra, estos ya han decidido quién de entre sus hijos será el sucesor y quién se hará cargo de los asuntos del ejido a la muerte del titular. Esta decisión se respeta por los integrantes de la unidad doméstica y por el resto de la comunidad pues, una vez acaecido el deceso del titular, el heredero es aceptado casi de inmediato en su lugar. Con base en esto, se aprecia que prevalece la costumbre por sobre la normatividad que obliga al ejidatario a registrar un sucesor ante una instancia legal como el Registro Agrario Nacional o ante un notario.

Lo anterior se confirma en el hecho de que en todos los casos en los que se ha designado sucesor, 22 titulares de derechos (92%) reconocen que el aspecto más importante al momento de designarlo es la tradición que señala que será el hijo mayor quien heredará los derechos; mientras que dos encuestados (8%) considera que lo principal para decidir quién sucederá los derechos es la actitud de responsabilidad que el futuro sucesor tendrá para con los demás miembros de la familia al momento de faltar el titular.

Desafortunadamente la legislación desconoce las prácticas que han permitido a los ejidos de la región mantenerse como entidades autónomas con pocos conflictos por la tierra derivados de la herencia, lo anterior a pesar de que los 24 encuestados declararon que en esta decisión no interviene la asamblea. Tal vez no intervenga abiertamente, pero los habitantes del núcleo agrario reconocen quién de entre los hijos del titular va a heredar, manifestando en varias ocasiones su conformidad o desacuerdo con esta situación. Si ven en el futuro titular a una persona responsable y comprometida con el ejido lo apoyarán, regularmente se trata del hijo varón mayor, en caso contrario expresarán su disconformidad con la decisión.

Un punto a destacar es que la totalidad de los actuales titulares encuestados desea que el sucesor conserve la parcela y el solar dentro del patrimonio de la familia, lo que es indicio de que se les inculca a las generaciones jóvenes el apego a la tierra. Aunado a esto, 21 sujetos encuestados (88%) considera a la parcela como el principal sustento económico de la familia, y tres encuestados (12%) desean que sus descendientes puedan heredarla; es decir, el titular busca que después de su muerte, la familia siga unida en torno a la tierra, en este sentido los campesinos titulares de la tierra esperan permanecer en la memoria de futuras generaciones siendo recordados a través de la figura de la tierra que les brindará los elementos necesarios para vivir. Se reafirma la idea de que la parcela y el solar, es decir el patrimonio tierra, no pueden salir del control de la familia o del núcleo agrario.

Existe poca movilidad de la tierra a través de la figura de la transferencia de derechos, sólo un encuestado (4%) manifestó haber realizado algún contrato de aprovechamiento de la tierra; dicho contrato fue de préstamo y se realizó entre familiares. En este caso prevaleció la confianza pues el trato se efectuó de palabra.

Al cuestionarles sobre la intervención de la asamblea en la posibilidad de realizar algún contrato, 23 sujetos agrarios encuestados (96%) expresaron que no se acostumbra pedir autorización a la asamblea si se desea rentar, vender o realizar contratos de aparcería. Para el caso de la intervención de la familia en este tipo de decisiones, 20 sujetos agrarios (83%) manifestaron que antes de realizar cualquier contrato lo consultan con su familia; de estos, 15 sujetos (75%) indicaron que quienes participan de este proceso son principalmente los hijos, seguidos de los padres del titular en 15% y la esposa o el esposo en 10%. En los casos de quienes consultan a los padres se trata de ejidatarios solteros o muy jóvenes quienes, aun estando casados, no tienen hijos, lo que es también indicio de que se busca por cualquier medio que la parcela no salga del patrimonio familiar y del núcleo agrario. Esto es una característica que señala la existencia de fuertes lazos de cohesión intergeneracional, donde la opinión de los mayores es relevante en las decisiones de los jóvenes.

La compra de parcelas ocupa un lugar marginal en el mercado de tierras del ejido. Poco menos de una quinta parte de sus habitantes, en este caso representado por cuatro encuestados (17%), han comprado una parcela; de estos cuatro casos, tres se hicieron con otro ejidatario y uno con un posesionario. La mitad de las compras realizadas se formalizaron por escrito y la otra mitad sólo de palabra. De acuerdo con la respuesta de los encuestados, los tratos que se hicieron por escrito fueron motivados por la desconfianza con el vendedor pues se han conocido casos de personas que venden en más de una ocasión la parcela o el solar. En el caso de la compra a un posesionario, los sujetos agrarios inmiscuidos en dicho contrato reconocieron que la asamblea intervino como árbitro sin que se impusiera condición alguna a los participantes.

En las superficies adquiridas mediante la compra-venta se sigue practicando la agricultura, quienes han comprado tierras reconocen no tener la intención de modificar el uso de la tierra por lo que no piensan en adoptar el dominio pleno.

Por otra parte, 16 sujetos agrarios (67%) manifestaron que en la toma de decisión para realizar alguna compra de tierra, la participación de la familia nuclear es indispensable, mientras que ocho (33%) consideran sólo la intervención de la esposa o esposo en esta disposición.

En el ramo de la venta de parcelas, un encuestado (4%) declaró haber realizado por lo menos una enajenación, este trato se llevó a cabo con otro ejidatario y se formalizó a la palabra pues no hay desconfianza con el vendedor. La participación de la asamblea en estos casos fue nula y, por consiguiente, no hubo condición previa para celebrar el trato ni para el vendedor ni para el comprador, en las parcelas que han sido vendidas no se ha modificado el uso de la tierra.

Para proceder a la venta de su parcela, el ejidatario reconoció haberlo consultado con su familia en reuniones en las que participaron todos los miembros de la unidad doméstica, el motivo para vender fue cubrir los gastos derivados de la enfermedad de alguno de los miembros de la unidad doméstica.



## TRASPASO, TRANSMISIÓN, USO Y USUFRUCTO DE LA TIERRA EN MACUXTEPETLA

En Macuxtepetla, al igual que en el ejido Teacal, la herencia de la tierra es aspecto relevante en su organización como núcleo. Al respecto, 11 sujetos de los 23 encuestados, poco menos de la mitad de la muestra, indicaron que han registrado a su sucesor, mientras que 12 titulares (52%) no lo ha hecho. Entre las principales causas para no registrar sucesor se observa que cuatro sujetos (36% del total de quienes no han registrado sucesor) no lo consideran necesario, tres (28%) desconoce este derecho, y cuatro de los encuestados (36%) son sucesores.

Cuando se señala la importancia de la herencia como forma prioritaria de transmitir los derechos sobre la titularidad de la tierra y se observa el porcentaje de personas que representan a quienes no han designado sucesor, así como las razones de no hacerlo, la idea parece contradecirse, pero son precisamente los números los cuales destacan la importancia de dicho aspecto.

Los actos de registro de sucesores son constantes en la región, prácticamente cada año la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional realizan campañas en todos los ejidos independientemente de que estén certificados o no; por lo tanto, el argumento de que el ejidatario no crea necesario registrar sucesor o de que se desconozca tal derecho es poco válido. Entonces ¿Por qué los campesinos se niegan a registrar al sucesor? Tal vez la razón se encuentre en el hecho de que los titulares están impedidos de registrar sucesor si los *candidatos* no reúnen las características suficientes que garanticen al núcleo agrario que las tierras no saldrán de su dominio.

Esto puede apoyarse con el hecho de que 14 sujetos agrarios encuestados (61%) consideran que la tradición indica que el hijo mayor deberá ser el heredero y nueve (39%) señalan que se registrará como sucesor a quien dé muestras de mayor compromiso con las actividades de la comunidad.

Por otro lado, los 23 participantes de la encuesta expresaron que la tierra deberá conservarse dentro del dominio de la familia; 18 sujetos agrarios (78%) manifestaron que esto es así porque la tierra es el sustento económico, mientras que cinco encuestados (22%) revelaron que deberán conservar la tierra para heredarla a sus descendientes.

Es por esto que hay pocos asuntos relacionados con la transferencia de derechos, sólo tres (13%) de los encuestados declararon haber realizado en el transcurso de los últimos cinco años algún contrato de aprovechamiento sobre la tierra. De los tres contratos que se realizaron dos fueron de préstamo y uno de arrendamiento; en todos los casos el trato fue a la palabra y, aunque no se formalizaron ante instancias legales, en el caso del arrendamiento, intervino la asamblea sólo como árbitro del acto a realizar.

Comúnmente es la familia la que interviene en las decisiones del titular de la parcela al momento de llevar a cabo la transferencia de derechos. 21 Sujetos agrarios encuestados (91%) reconocen que antes de rentar o prestar la parcela lo consultan con su familia; de estos 21 casos, 17 (81%) consideran la intervención de la familia nuclear, dos encuestados (9.5%) indicaron que en estas decisiones interviene sólo el

esposo o la esposa y dos (9.5%) reconocieron que este derecho corresponde sólo a los hijos varones.

En relación con la compra de parcelas, cuatro sujetos agrarios encuestados (17%) reconocen haber adquirido alguna parcela en el núcleo agrario. De estas, tres han sido compradas a ejidatarios y una a un posesionario; dos de las compras han quedado registradas por escrito y las otras dos han sido a la palabra. En estos casos se indica que es costumbre del lugar que cuando se compra a ejidatarios no hay necesidad de realizar el trato por escrito, mientras que cuando se compra a vecindado o posesionario sí se elabora un documento en el que la asamblea, a través del comisariado ejidal, funciona como testigo del acto.

De la misma manera se señala que cuando la compra se hace a un posesionario, al comprador se le pide colaborar en la comunidad con una faena. En todos los casos de compra, la tierra ha conservado su carácter agrícola y no se ha contemplado ni remotamente la posibilidad de asumir el dominio pleno.

Cuando se trata de comprar parcelas, 17 sujetos encuestados (75%) reconoce que la familia participa de esta decisión. Del total de los casos de sujetos quienes para comprar una parcela lo consultan con su familia, 11 encuestados (66%) lo discuten con la familia extensa y seis (33%) sólo con la esposa. El hecho de consultar a la familia extensa antes de realizar la compra, se lleva a cabo con el propósito de completar el costo de la transacción. En este sentido no es el sujeto quien compra la tierra en lo individual sino la unidad doméstica.

Al momento de levantar la encuesta, sólo se había presentado una venta de parcelas entre los sujetos agrarios que poseen tierra; ésta se dio entre ejidatarios y el trato se hizo por escrito. Al respecto se comentó que la forma de concretar el acto de transmisión de derechos tiene sustento en la costumbre: para vender, se tienen que presentar el vendedor y el comprador ante la asamblea pidiendo autorización para realizar el trato quedando el acuerdo por escrito. Una de las condiciones que se le piden a quien compra es que no se cambie el uso de la tierra, por lo que se continúa practicando la agricultura y no se puede construir ningún tipo de vivienda en la parcela.

Para vender la parcela, en los 23 casos analizados se consulta a la familia extensa, confirmando que no es el individuo quien vende sino que es la unidad doméstica la que realiza la venta. Al igual que en el ejido de Teacal, los motivos para vender la tierra tienen sus raíces en la atención de alguna enfermedad.

Como se ha visto a lo largo de este trabajo, en la región de estudio la herencia es el mecanismo más importante de trasmisión de derechos sobre la tierra, del mismo modo se reconoce que el acto de definir al sucesor se encuentra fundamentado en la costumbre y la tradición.

Actualmente los porcentajes de quienes no han registrado sucesores permanecen altos: 42% para Teacal y 52% para Macuxtepetla. Lo anterior es indicio de que, en lo referente al registro de sucesores, persiste la costumbre de que sólo los hijos mayores de edad pueden heredar y se ha mantenido la tradición de que la comunidad mantenga el control de la tenencia de la tierra mediante el mecanismo de la sucesión de derechos.

Como puede apreciarse, en ambos núcleos agrarios existen formas de transferir las tierras sustentadas sobre todo en la costumbre y la tradición. El hecho de que una se encuentre certificada por el PROCEDE y la otra no, no significa que la tierra no circule o que este fenómeno se haya agudizado, en cada una de ellas la necesidad económica que en ocasiones enfrentan sus habitantes es el motor que mueve al mercado. Los mecanismos para realizar cada uno de los actos que tienen por objeto transferir o transmitir el uso y la propiedad de la tierra están sustentados firmemente en el seno de la comunidad.

Es por esto que es poco probable que los representantes ejidales o comunales y la asamblea hayan perdido fuerza como entidades reguladoras del mercado de tierras, ya que las funciones que desempeñan en estos actos son prácticamente las mismas y, como se ha mencionado, su papel es el de resguardar la norma consuetudinaria que rige a los actos que tienen por objeto explotar la tierra. En este sentido, para que la tierra siga produciendo lo suficiente para vivir, en ocasiones es necesario que algunos miembros de la comunidad se deshagan de ella. Su lugar será siempre ocupado por otro sujeto de la comunidad, ya sea vecino o pariente del titular.

## CONCLUSIONES

En los núcleos agrarios de estudio, la circulación de la tierra está determinada por una serie de factores culturales que nada tienen que ver con la política agraria. Los programas de certificación no son factores que impidan o posibiliten la movilidad de la tierra, es decir, que los sujetos agrarios tienen, en el núcleo agrario, la posibilidad de usar y aprovechar la tierra como mejor les convenga.

Si bien la decisión de transferir el uso de la tierra se circunscribe al entorno de la unidad doméstica, los sujetos agrarios tienen conocimiento de la forma mediante la cual se está explotando la tierra. Como se ha visto en ambos núcleos tiene un peso especial la participación de la asamblea como árbitro de los actos que celebran sus miembros, aunque su injerencia en los actos de transmisión y traspaso de la propiedad ejidal no es determinante.

Al respecto, es preciso señalar que en las asambleas participan con voz y voto todos los miembros del núcleo, independientemente de que se trate de ejidatarios, sucesores o posesionarios. De esta manera, las decisiones son del conjunto del núcleo y, por lo tanto, todos están enterados de quién renta, compra, trabaja a medias, y tienen conocimiento de las necesidades que motivan al sujeto a vender.

Al momento de este estudio, el precio de una hectárea de tierra oscilaba entre \$20,000.00 y \$50,000.00, cantidad que no es motivo suficiente para comerciar con la tierra en una región en donde las necesidades superan el precio pagado por la parcela. Además como ha quedado escrito, ningún sujeto agrario está dispuesto a deshacerse definitivamente de la tierra pues en ambas comunidades se le considera el sustento de la familia. En este sentido, la propiedad de la tierra juega un papel importante al ser en ocasiones la única herencia que recibirán generaciones futuras.

Por otro lado, de ser cierto que una vez certificadas las tierras a favor de sus poseedores, y al recibir estos el certificado parcelario, las ventas iban a incrementarse, en el ejido de Teacal el número de operaciones de compra-venta debería ser mayor que en Macuxtepetla que no está certificado. Los resultados de la encuesta revelan que esto no ha ocurrido, de hecho el número de ventas, de compras, de renta y de préstamo es prácticamente el mismo en ambas comunidades y en ningún caso se ha buscado cambiar el uso de la tierra ni mucho menos asumir el dominio pleno.

Por otro lado, el que los actos de transferencia de la propiedad de tierra se hayan celebrado únicamente entre miembros de la comunidad, es indicio de que no es posible que personas externas ingresen al ejido como titulares de derechos sobre la tierra. De este modo se comprende que para el sujeto que habita en la comunidad no es posible vender a otros que no sean sus “semejantes”, en este sentido pesan sobre él la costumbre y la tradición impuestas por la historia y aplicadas por los sujetos agrarios.

El sentido de identidad con la comunidad, sigue vigente. Por ejemplo, la categoría de titular de derechos agrarios no implica necesariamente la propiedad de la tierra, ésta sigue perteneciendo a la unidad doméstica y, en cierto sentido, al núcleo agrario; es decir que sólo los viejos pueden decir que son dueños de la tierra (siempre y cuando cuenten con herederos), los miembros más jóvenes del núcleo están impedidos moralmente de manifestar que son dueños de una parcela o un solar, en esta etapa de la historia agraria de la región ellos se mantienen en calidad de herederos de la tierra.

De acuerdo con los resultados de la encuesta, los pocos actos de compra-venta de parcelas se dan más por la oferta que por la demanda. Lo anterior provoca que un número poco significativo de ejidatarios esté dispuesto a vender la tierra. Quienes lo hicieron han estado principalmente motivados por una necesidad económica urgente, como la atención de una enfermedad sufrida por algún miembro de la unidad doméstica. Por otro lado, quienes practican el arrendamiento, la mediería o la aparcería han visto en ello la posibilidad de sortear algunas de las restricciones legales que les impone la normatividad agraria; además, con estos actos, se dinamiza la economía de la sociedad.

En la región de Huejutla, los mecanismos para transferir y transmitir la propiedad y el uso de la tierra, han sido generados y recreados a lo largo de los años. En este proceso los indígenas y mestizos, en la medida que pueden por medio de los tratos agrarios resolver sus necesidades económico-productivas, han aprendido a adaptar la normatividad agraria a los tratos citados anteponiendo sus costumbres y tradiciones. Lo anterior permite reafirmar la idea de que los mercados de tierra campesinos son el escenario donde se realizan actos que tienen por objeto transferir y transmitir el uso, la propiedad y el usufructo de la tierra. La unidad doméstica, por conformarse en el elemento principal de definición de los tratos, ocupa un lugar central en este modelo, siendo reconocida su influencia en todos y cada uno de los casos descritos en este trabajo.

Los mercados de tierra campesinos generan soluciones flexibles para comerciar con la tierra basadas en la costumbre y la tradición, se sabe que en la comunidad hay también diferencias de clase marcadas por el estatus económico de algunos de sus miembros, así

cabe la afirmación de que no hace falta un mecanismo de precios pues de acuerdo con la situación del que compra y el que vende o de quien renta la tierra, así como de la relación que exista entre ellos, se establece el precio de la parcela. El cálculo del costo de la transacción tampoco requiere de un sistema que dé cuenta de la calidad de la tierra y su potencial productivo, pues prácticamente todos reconocen estas cualidades.

Respecto a lo anterior, en los mercados de tierra campesinos hay una situación de reciprocidad en la compra-venta: quien vende resuelve un problema, al mismo tiempo, el que compra amplía su capacidad productiva y reproductiva, por tanto, no existe abuso de ninguna de las partes mientras que los mecanismos legales sustentados en las formas tradicionales de control de la tierra no siempre responden a las leyes del mercado.

Además, el hecho de poseer tierra marca ciertas diferencias entre los habitantes de la región, sobre todo si esta se obtuvo a través de la lucha agraria o fue producto de los repartos agrarios que realizaron los campesinos, independientemente de la voluntad del gobierno. Regularmente la tierra es referente de vínculo e identidad para los ejidatarios y sus familias.

A pesar de que en muchos casos no es apta para la producción agropecuaria, la tierra es elemento indispensable para la existencia de las unidades domésticas en cuanto mantiene cohesionados a sus integrantes y permite la producción y reproducción social en la medida que se vincula con la unidad de trabajo familiar en equilibrio. Lo anterior posibilita que sus propietarios vendan o renten sólo una fracción de la parcela o repartan entre los hijos porciones pequeñas del terreno. A pesar de que con estas acciones se contraviene el mandato legal, son ejemplos de cómo los campesinos han adaptado la normatividad agraria a sus necesidades particulares.

Existen elementos formales en el mercado de tierras campesino tales como la calidad y la rentabilidad de la tierra, elementos que, aunque no consten por escrito o hayan sido calculados por medios científicos, se toman en cuenta al momento de transferir o transmitir el uso o propiedad de la tierra. Por otro lado, encontramos elementos informales de orden simbólico y tienen más que ver con la concepción que los campesinos tienen de la tierra; esta puede ser la madre, el sustento, la herencia no sólo determinada por lo material o el centro gravitacional de la vida en comunidad, origen y apoyo de la unidad doméstica; es decir que la tierra forma parte no sólo física de la unidad doméstica, sino que parecen ser los elementos subjetivos los que más pesan en el imaginario colectivo de los miembros de la comunidad. Es por esto que al interior de la unidad doméstica se toman las decisiones sobre su uso; por lo tanto, es la unidad doméstica y no los individuos, quien conserva, renta, vende o compra la tierra.

Lo anterior se manifiesta en el hecho de que sólo participan en el mercado de tierras campesino las personas reconocidas como miembros de una unidad doméstica del núcleo agrario en cuestión. El núcleo por sí mismo implica la idea de que una persona al ser reconocida como miembro, tiene garantizado un lugar para vivir y para hacer vida social.

Acorde con lo anterior, en la región de Huejutla existen elementos que posibilitan considerar a la propiedad del ejido como un tipo de propiedad social pues, inde-

pendientemente de la acción agraria legal mediante la cual se entregaron las tierras, en los actos de transferencia del uso de la parcela interviene abierta o discretamente el núcleo agrario.

La intervención de la asamblea puede apreciarse también en la decisión de designar al sucesor. La costumbre de heredar al hijo mayor y de que, mientras no se cuente con esta garantía, no es posible dejar a un heredero registrado, son todavía elementos comunes en los núcleos agrarios de estudio. En este sentido, con el PROCEDER tampoco se agudiza la incertidumbre de los hijos por heredar, esta ha existido desde siempre.

Algunos resultados de la encuesta dan cuenta de que en ambos núcleos prevalece la confianza en los tratos que se celebran, la costumbre de prestar la parcela, de ir a medias o a tercias en el trabajo productivo, de rentar e incluso de vender la tierra, no impide que convivan miembros de núcleos agrarios vecinos con quienes incluso en algunas ocasiones han tenido problemas agrarios. La tradición y la costumbre suele ser en muchos casos la base de los contratos, por lo que no se requiere de realizarlos por escrito. Estos resultados contrastan con algunas afirmaciones de funcionarios de organismos internacionales para quienes “los mercados de tierras son también locales e informales, y por lo tanto, hay algunos obstáculos de carácter cultural y tradicional para una libre participación. Como consecuencia, el mercado de tierras es imperfecto.”<sup>2</sup>

Los mercados de tierra campesinos son **sobre todo** locales e informales. La historia agraria de la región así lo demuestra, y los resultados de la encuesta corroboran que la condición de contar con tierras ejidales certificadas no es impedimento de que la tierra pueda circular bajo criterios determinados por la tradición y la costumbre que, de ninguna manera se han constituido como un obstáculo, sino que por el contrario, permiten al sujeto sortear exitosamente algunas de las restricciones legales de las que, obviamente, tiene conocimiento.

Por ejemplo, al no existir en el mercado de tierras campesino un sistema de precios fiable, los cálculos realizados para definir el precio de la tierra, ya sea para rentarla o venderla, no se hacen al azar como sugieren algunos autores (Vogelgesan, 1998), sino que intervienen factores tales como el parentesco, la amistad, la enemistad, la calidad de la tierra, así como elementos meteorológicos y algunos de tipo ritual como el compadrazgo.

De ahí que no es posible afirmar que los mercados de tierras funcionan mal porque existan barreras culturales, propias de los pueblos indígenas o campesinos, que impidan a las instituciones formales cumplir su cometido, sino que históricamente los mercados de tierra campesinos han funcionado bien, precisamente porque en muchas ocasiones operan en su interior códigos informales de conducta que cuentan con una poderosa base social y cultural que orienta la acción de los sujetos participantes, y garantiza su cumplimiento. En esto radica la importancia del papel que juega la unidad doméstica en los mercados de tierra campesinos de la región pues, debido a que los campesinos de Huejutla no están en condiciones económicas para decidir libremente cuál es la mejor

---

Melmed-Sanjak, Jolyne, “Mercados de tierras en América Central” en *Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina*, Informe técnico, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Medio Ambiente, Washington, D.C., Diciembre 1998-núm. ENV-124, pp. 29-56.

forma, la más redituable, de invertir sus escasos recursos, ni de escoger la estrategia que corresponda siempre a sus intereses y objetivos a largo plazo, tienen que recurrir forzosamente a la unidad doméstica.

Lo anterior significa que el sujeto que habita un núcleo agrario tiene independencia relativa para participar en los mercados de tierra campesinos, ya que se encuentra supeeditado a la estructura de la unidad doméstica en la que, en última instancia, se toman los acuerdos sobre la transferencia o transmisión de la propiedad de la tierra y, como esta se conforma socialmente, en ella son creados y recreados los mecanismos que impiden que el recurso tierra salga del control del núcleo, lo que paradójicamente, le otorga el carácter de propiedad social.

A lo largo de la historia agraria de la región los agentes que pueden dinamizar al mercado o frenarlo, suelen cambiar. En algún momento fueron la corona española o la iglesia quienes determinaron las formas mediante las cuales circuló la tierra. Más adelante, fue gracias al ayuntamiento que se generaron las condiciones para que la hacienda se consolidara y las tierras de los pueblos y comunidades de la Huasteca se amortizaran. Durante gran parte del siglo xx, la reforma agraria estableció los mecanismos de acceso a la tierra y, hacia principios de la década de 1990, es el mercado basado en la costumbre y la tradición campesinas, quien determina los mecanismos de movilidad de la tierra en la región de Huejutla.

En un sistema donde es cada vez más difícil llevar a cabo la producción agropecuaria, los mercados de tierra campesinos permiten al campesino huasteco decidir conservar su tierra (considerando sólo la trasmisión de derechos vía la herencia) y, por otro lado, transmitir o transferir su uso o propiedad entrando de lleno en un mercado en el que prevalecen la costumbre y la tradición.

Si desde el punto de vista económico-empresarial, para algunos estudiosos el mercado de tierras en México es imperfecto debido a que no ha operado como se esperaba, no es suficiente con echarle la culpa a la cultura y tradición de los campesinos. Verlo así es volver a los paradigmas que consideran a lo rural y a lo indígena como sinónimo de retraso; de continuar así los organismos internacionales tienen todavía mucho que aprender de las comunidades indias y campesinas de América Latina que han sabido conservar sus formas tradicionales de tratar con la tierra, generando mercados de tierra campesinos informales pero, al mismo tiempo, profundamente sociales.



## CUADROS

**CUADRO 1. FORMAS MEDIANTE LAS CUALES OPERA  
EL MERCADO DE TIERRAS**

Acto mediante el cual se concede la tierra	Derechos que se conceden	Actos jurídicos que los reconocen
Transferencia	Indirectos	Préstamo, aparcería, arrendamiento y concesión.
Trasmisión	Directos	Sucesión, cesión, dominio pleno y enajenación.

Fuente: elaboración propia con base en lo expuesto por Guillermo Zepeda (2000).

**CUADRO 2. POBLACIÓN DE 15 AÑOS Y MÁS EN DOS EJIDOS  
DEL MUNICIPIO DE HUEJUTLA**

Municipio	Ejido	Población total	Población mayor de 15 años	Situación actual en relación con el PROCEDE
Huejutla	Macuxtepetla	696	476	Rechazo al programa
Huejutla	Teacal	1,540	800	Certificado
Total		2,236	1,276	

Fuente: elaboración propia con base en el *II Censo de Población y Vivienda*, INEGI, 2005 y Procuraduría Agraria, Residencia Huejutla.



## BIBLIOGRAFÍA

Concheiro Bórquez, Luciano y Roberto Diego Quintana (coords.), 2001, *Una perspectiva campesina del mercado de tierras ejidales. Siete estudios de caso*, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

Deere, Carmen Diana y Magdalena León, 2000, *Género, propiedad y empoderamiento: tierra, Estado y mercado en América Latina*, Programa Universitario de Estudios de Género, UNAM, FLACSO, México.

De Gortari, Ludka, "Comunidad como forma de tenencia de la tierra", en *Estudios Agrarios*, Revista de la Procuraduría Agraria, año 3, núm. 8, julio-septiembre de 1997, México, pp. 99-119.

Del Rey Poveda, Luis Alberto, "El nuevo marco de relaciones intergeneracionales en las familias ejidales: migración y herencia en el sur de Veracruz", en *Estudios Agrarios*, Revista de la Procuraduría Agraria, año 11, núm. 28, enero-abril de 2005, México, pp. 151-193.

Leonard, Éric, Quesnel André y Emilia Velázquez (coords.), 2003, *Políticas y regulaciones agrarias. Dinámicas de poder y juegos de actores en torno a la tenencia de la tierra*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, Institut de Recherche pour le Développement, Miguel Angel Porrúa editores, México.

Melmed-Sanjak, Jolyne, "Mercados de tierras en América Central" en *Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina*, Informe técnico, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Medio Ambiente, Washington, D.C., diciembre 1998, núm. ENV-124, pp. 29-56.

Pérez Castañeda, Juan Carlos, 2002, *El nuevo sistema de propiedad agraria en México. Palabra en vuelo*, Textos y Contextos, México.

Ramos, Castro Erika y José Luis Plata Vázquez, 2002, "Historia agraria y faccionalismo político en la Huasteca hidalguense", tesis de licenciatura en *La Huasteca ayer y hoy*, discos compactos 1, CIESAS, INAOE, El Colegio de San Luis, Consejo Estatal para la Cultura y las Artes de Hidalgo, México.

Robles Berlanga, Héctor, 2003, "Tendencias del campo mexicano a la luz del Programa de Certificación de los Derechos Ejidales", en E. Leonard, A. Quesnel y E. Velázquez (coords.), *Políticas y regulaciones agrarias. Dinámicas de poder y juegos de actores en torno a la tenencia de la tierra*, Centro de Investigaciones y Estudios Superiores en Antropología Social, Institut de Recherche pour le Développement, Miguel Ángel Porrúa, México, pp. 131-155.

—, 2005, *Los tratos agrarios, vía campesina de acceso a la tierra. La experiencia de San Ildefonso Tultepec*, Cámara de Diputados LIX Legislatura, Secretaría de la Reforma Agraria, CEDRSSA, México.

—, 2008, *Saldos de las reformas de 1992 al artículo 27 constitucional*, CEDRSSA, 2008.

Vogelgesang, Frank, "Tierra, mercado y Estado", en *Perspectivas sobre mercados de tierras rurales en América Latina*, Informe técnico, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, División de Medio Ambiente, Washington, D.C., diciembre 1998, núm. ENV-124.

Warman, Arturo, 2001, *El campo mexicano en el siglo XX*, Fondo de Cultura Económica, México.

——, “Notas para una redefinición de la comunidad agraria”, en *Revista Mexicana de Sociología*, núm. 3, julio-septiembre de 1985.

Zepeda, Guillermo, 2000, *Transformación agraria. Los derechos de propiedad en el campo mexicano bajo el nuevo marco institucional*, CIDAC, Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C., Miguel Ángel Porrúa, México.





# NUESTROS COLABORADORES



