



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

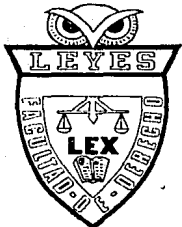
FACULTAD DE DERECHO

FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES

## EL CONTRATO DE PERMUTA EN EL DERECHO AGRARIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
ENRIQUETA LOPEZ GUADARRAMA





## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INTRODUCCION

El contrato de permuta adquiere matices muy interesantes cuando es incorporado al campo del derecho agrario, que no sólo repercuten en el ámbito jurídico, sino también en el social y en el económico.

En el presente trabajo, se hace un análisis de los matices que hemos referido y se intenta hacer, en lo posible, una cualificación de los alcances que esta figura contractual tiene en el ámbito de lo agrario.

Hubo necesidad de analizar la connotación que el contrato de permuta tiene en el derecho civil para hacer clara su mutación al incorporarse al campo del derecho agrario.

Considérese este trabajo, como una pequeña aportación al estudio de esta figura contractual en la esfera del derecho agrario.

# I N D I C E

## EL CONTRATO DE PERMUTA EN EL DERECHO AGRARIO

Introducción

Pág.

### C A P I T U L O I

#### ANTECEDENTES HISTORICOS Y JURIDICOS DEL CONTRATO EN GENE RAL.

##### 1.1. HISTORICOS

a)	Roma	1
b)	España	8
c)	México	15

##### 1.2. JURIDICOS

a)	El Contrato como norma Jurfdica	19
1.	Ambito de Validez Material	21
2.	Ambito de Validez Temporal	24
3.	Ambito de Validez Espacial	26
4.	Ambito de Validez Personal	30
b)	El Contrato como Acto Jurfdico	33
a)	El Consentimiento	34
b)	El Objeto	43
c)	Solemnidad	51
1.	Elementos de Validez en los Contratos	52

## C A P I T U L O II

### DISPOSICIONES LEGALES RELACIONADAS CON LOS CONTRATOS AGRARIOS.

	Pág.
1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	67
2. Ley Federal de la Reforma Agraria	69
3. Ley de Fomento Agropecuario	95
4. Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías	99
5. Ley de Asociaciones Agrícolas	109
6. Ley de Asociaciones Ganaderas	112
7. Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesino.	115
8. Legislación Forestal	122

## C A P I T U L O III

### LA PERMUTA EN MATERIA AGRARIA

3.1. Naturaleza	127
3.2. Definición	127
3.3. Elementos	128
3.4. Finalidad de las permutas	134
3.5. Consecuencias y Efectos	135

## C A P I T U L O   I V

	Pag.
LAS DIFERENTES FORMAS DE PERMUTA EN EL DERECHO AGRARIO	
4.1. Formas: Total o Parcial	137
4.2. De Parcelas Ejidales	151
4.3. De Terrenos Comunales	155
4.4. De Solares Urbanos	156

## C A P I T U L O   V

### SUGERENCIAS Y PROPOSICIONES PARA UNA MEJOR REGLAMENTACION DE LA PERMUTA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS

I.	162
II.	164
III.	164
IV.	165
Conclusiones	166
Bibliografía	169

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS Y JURIDICOS DEL CONTRATO EN GENERAL

#### 1.1. HISTORICOS

##### a) R O M A

Roma, su derecho formó parte muy importante en su evolución, desde sus inicios hasta su decadencia, porque si la situación de poder económico y social hacían de este pueblo el más sobresaliente de su época, su derecho lo ha hecho trascender en la historia.

Si se considera "Derecho Romano", "como aquél que fue reconocido por las autoridades Romanas, desde la fundación de su ciudad hasta el año de 476 D. de C. y, posteriormente, desde la División del Imperio Romano, con el reconocido por las autoridades Bizantinas, — hasta el año de 1453" ( 1 ), entonces podemos decir, que el pueblo romano, integró su derecho en un principio, con la unión de diferentes — costumbres antiguas de los pueblos esencialmente agrícolas que fundaron la ciudad, razón por la cual aparece como un derecho tosco, práctico y sencillo, que servía para resolver los problemas y necesidades que se iban presentando, mismo que dió lugar más tarde, a las grandes instituciones jurídicas romanas.

( 1 ). Nuevo Diccionario Enciclopédico Ilustrado. -Segunda Edición 1960. Pág. 1268.

Ejemplo de que el derecho romano en un principio fue producto de las actividades agrícolas, lo encontramos en las cosas *mancipi* y las *nec-mancipi*, llamadas así porque la propiedad de la cosa, podía ser transmitida por *mancipación*.

La traslación de su propiedad debía revestir formas solemnes de contratar, particularmente la *mancipatio*, de donde les venía su nombre; las cosas *mancipi* eran: los fundos de tierra y las casas situadas en Italia y en las regiones investidas del *ius italicum*, derecho italiano; las *servidumbres* rurales sobre los mismos fundos; los esclavos, las bestias de carga y de tiro, los bueyes, caballos, mulas y asnos. Las cosas *nec-mancipi*, eran los otros animales como los corceles, las cabras y todas las demás cosas, como el dinero y las joyas.

El origen del contrato en Roma, se encuentra en el estudio de lo que más tarde y a raíz de la reinterpretación sistemática que los pandectistas alemanes hicieron del "*Corpus Iuris*", se le conoció como "*Teoría General de las Obligaciones*", las cuales en Roma, y según textos que han llegado a nuestros días, era el vínculo jurídico por el cual quedamos constreñidos a cumplir necesariamente, de acuerdo con el Derecho de nuestra Comunidad Política, "*Iuris, vinculum, quod necessitate adstringimur alicuius solvendae rei, secundum nostrae civitatis iura*". Estas obligaciones en Roma nacían de dos tipos de fuentes, unos que eran los Contratos y otros los Delitos y aunque en sí los



romanos no estudiaron a las obligaciones en general debido a que cada una de ellas tomaba características distintas, según la fuente de donde procediesen, después se hizo necesario su estudio en forma general - para poder entender la relación existente entre los contratos y las obligaciones.

Las obligaciones nacen en Roma, de la comisión de un delito - que hacía surgir a favor de la víctima o de su familia un derecho de - venganza, según la Ley del Tali6n; así se podía exigir al culpable cierta prestación y como garantía del cumplimiento un miembro de la familia del culpable, quedaba "obligatus", o sea atado, como especie de rehén, por lo que la obligación romana era una atadura. Posteriormente, si un Pater familias prestaba a otro valores y quería tener una garantía en calidad de atadura, el propio deudor se daba "obligatus"; después, el propio acreedor convino en que se propusiese esta atadura hasta el momento del incumplimiento y si esto sucedía, el acreedor encarcelaba al deudor, durante sesenta días mostrándolo tres veces públicamente en el mercado, para ver si alguien pagaba su deuda y así liberarlo, caso contrario lo podía vender como esclavo o matarlo.

Las dos maneras más antiguas de obligarse por contrato fueron "El Nexum y la Sponsio", consistentes en ciertas palabras solemnitas o menciones escritas, o bien la remisión de la cosa hecha por una de las partes a la otra, porque una regla antigua disponía que el sim-

ple acuerdo de voluntades no bastaba para crear una obligación, sino que era necesario que se usaran ciertas formalidades para darle más fuerza y certidumbre al consentimiento de las partes, encerrando en límites precisos la manifestación de la voluntad.

Juristas Romanos, como Gayo, Ulpiano y Paulo, dan una definición de contrato a través del Digesto: "El contrato es la fuente lícita de las obligaciones donde la voluntad interviene en forma esencial", - definición que resultó de anteponer los lícitos a los ilícitos al sistematizarse las fuentes de las obligaciones, de ahí que "Contractuos o sub verbo Conthahere", indicará originalmente toda fuente lícita, mencionando también que el contrato resulta de una convención creadora de obligaciones, sancionada y denominada por el Derecho Civil. Ulpiano exige el consentimiento para crearse el contrato o convención, refiriéndose esta última palabra a todo sobre lo que se tenía que dar el consentimiento.

Estas convenciones destinadas a producir obligaciones reconocidas y sancionadas por el Derecho Civil y por las cuales las partes podían proponerse crear o modificar un derecho. Fueron evolucionando, dando lugar a la creación de el Mutuum, el Comodato, el Depósito y el Pignus o Contrato de Prenda, aunque también existían la venta y el cambio, pero estos quedaban fuera del derecho y solo se sancionaban en el campo de las costumbres.

Los Romanos clasificaron estas fuentes de obligaciones en cu

tro formas:

- A) Contratos Verbis. - que se formaban con la ayuda de palabras solemnes.
- B) Contratos Litteris. - que exigían menciones escritas.
- C) Contratos Re. - que se perfeccionaban por la entrega de una cosa al que venfa siendo su deudor ( murum ) ( préstamo de consumo ); Comodato ( préstamo de usos ); Depósito o Prenda.
- D) Contratos solo Consensu. - que se formaban por el solo consentimiento de las partes ( Venta, Arrendamiento, - Sociedad y Mandato ).

Toda simple convención que no figurara en ésta enumeración, no era un contrato, sino un simple pacto que no producía ningún principio de obligación civil.

Posteriormente Justiniano, al dividir a las Obligaciones manifiesta que nacen del contrato, de los cuasicontratos, de los delitos y de los cuasidelitos; en el cuasicontrato, no se encuentra el consentimiento entre los sujetos como elemento constitutivo, como por ejemplo en la Gestión de Negocios y el Enriquecimiento ilegítimo, pero se hace notar que las consecuencias que producían eran diferentes a las que producía el contrato, más tarde los Bizantinos, reconocieron como contratos, a la Policitación y al Votu ( Ofertas hechas por justa causa a una ciudad o a un templo ), que son el antecedente de la ofer-

ta hecha al público en nuestra época.

Si actualmente encontramos al contrato ya como institución jurídica, tuvo que pasar mucho tiempo en su evolución para ello, fue Roma la que en su afán por resolver de una manera práctica y sencilla sus problemas, sin llenarse de conceptos o teorías, la que nos legó el principio fundamental del contrato como el vínculo jurídico entre una o varias personas para obligarse como base en el consentimiento. Una idea de lo que fue en Roma la solución práctica y natural a sus planteamientos nos dá este fragmento tomado del Digesto.

"Antiguamente no habfa dinero como ahora, ni se llamaba una cosa mercancfa y otra precio, sino que cada uno según la necesidad de los tiempos y de las cosas cambiaba, las inútiles por las útiles, y algunas veces sucedfa que sobráse a alguno lo que hacfa falta a otro, pero no siempre, ni con facilidad ocurrfa que teniendo tú lo que yo deseaba, tuviese yo también lo que tú querfas, entonces se eligio cierta materia con pública y perpetua estimación que socorriese a las dificultades de las permutas con una cantidad correspondiente; y con esta materia acuñada en forma pública, se adquiriese el uso y el dominio, no tanto por la sustancia,

como por la cantidad, después acá no se llama mercancía uno y otro precio, porque lo uno se llama precio, pero se duda si hoy se podrá decir, que hay venta sin que intervenga dinero; -  
 vg, si yo di la toga por la túnica, Sabino y Casio juzgan que hay compra y venta; Nerva y Próculo llaman a esto Permuta, no compra; -  
 Sabino testifica con Homero, el cual refiere que el Ejército de los griegos compraba vino por metal hierro, en los versos siguientes".  
 "Aquí compraba vino los griegos de larga cabellera, Unos por metal, otros por limpio -- hierro, otros por pieles, otros por vacas y otros por esclavos".

Por estos versos que enseguida se refieren, parece que significa permuta, no compra venta:

"Aquí Júpiter, hijo de Saturno, quitó segunda vez la mente a Glaucio, pues las armas trocó con Diómedes, hijo de Tydeo".

Más bien se diría por esta sentencia, que en otro tiempo, dijo el mismo Paulo, compró con sus posesiones, pero es más verdadera la Sentencia de Nerva y Próculo, pues como una cosa es vender y otra comprar, uno el vendedor y otro el comprador; así también una cosa-

es el precio y otra la mercancía, y en la permuta no se puede discernir cual sea el comprador y cual es el vendedor". ( 2 ).

Se ha manifestado la manera como los romanos llegaban a una solución jurídica a través de los contratos de sus actividades comunes, de esta manera y según el fin de este trabajo, creemos necesario saber cuáles son las actividades propias de los campesinos en quehaceres agrícolas, para determinar si la figura de permuta es aplicable.

#### b) ESPAÑA

España, que al igual que otras naciones, pertenecía a los países que estaban bajo el poder del Imperio Romano, sufre las consecuencias de la caída de éste, es invadida también por los bárbaros y en cierta forma lo es por los Godos, ya que estos con el pretexto de protegerlos se asientan en el territorio. Los Godos, practican su derecho y el pueblo español practica el derecho romano. En la medida de que otros pueblos se establecen en España, su derecho se va deteriorando hasta convertirse en una mezcla de leyes y costumbres, por lo que no se puede considerar que siga siendo el mismo derecho romano, pero si que mantiene la misma línea de crearse para resolver problemas y necesidades comunes en una forma sencilla y práctica.

Durante el reinado de Alarico, se hace una compilación de le -

( 2 ). Paulo. -Digesto. -Libro XXXIII "El Origen de la Compra-Venta. Comentarios al Edicto.

yes antiguas, tanto españolas como francesas que llevan implícito al derecho romano a través de los Concilios de Toledo y de los Trabajos que hicieron los Glosadores y Postglosadores que junto al Derecho Canónico llevó el nombre de Fuero Juzgo o Código Visigótico, del cual tenemos el siguiente fragmento:

"Ninguna eredar non se deve vender de noche, - nin de día, a puertas cerradas, E. la vendida, - que ansi fuere fecha, nosn puede taller suo derecho al pariente, o a, quien pertenesce la eredar, por racón del patrimonio o del avolengo, - manguer quel camio sea fecho. - "Del Fuero Viejo de Castilla. - Título I, Libro IV. - II". ( 3 )

Dentro del mismo tema se menciona que la palabra "cambio" - se refiere al contrato de compra-venta, ya que textualmente dice:

"Es notable que aquí se exprese el contrato de compra-venta, con la palabra general de cambio, pues por ella, podemos asegurar que aquel contrato era aún en este tiempo conocido entre los nuestros como una especie, de esto, según el parecer de los mejores juristas" ( 4 ).

( 3 ). Fuero Viejo de Castilla, Códigos Españoles Título I. - Libro IV. Pág. 286.

( 4 ). Fuero Viejo de Castilla, Códigos Españoles Título I. - Libro IV. Pág. 287.

De lo anterior se confirma que los efectos causados en el derecho romano por la situación que imperaba en España, son la confusión de conceptos y por supuestos confusión en sus efectos jurídicos, por lo que con razón se dice que si se busca al Derecho Romano en su forma pura y restringida, hay que hacerlo en sus fuentes clásicas y al derecho romano en sentido amplio, no siempre puro, lo encontramos en los comentaristas.

Cuando España, es conquistada por los Arabes estos deciden - respetarles su derecho, sus costumbres y su religión, por lo que no - se pierde la práctica del derecho romano, a través del Fuero Juzgo, - que sigue vigente aún después de la expulsión de los Arabes, pero que fue insuficiente para mantener el orden sobre los escombros de la pasada revolución, debido a que la autoridad Real que debía darle movimiento carecía en ese momento de la fuerza necesaria y a que los grandes gastos de la guerra, causaron el crecimiento de una nobleza feróz y altanera que significaba a la vez el sostenimiento y la ruina del Estado, propietarios de hombres y tierras que fueron creando ejércitos a su antojo mientras que el pueblo se sumergía en un mar de tributos y obligaciones para con ellos.

Esta situación hace propicio el momento en que el pueblo y los reyes se unieron para acabar con los Condes, Duques, etc. que constituyen la nobleza. Esta alianza que da por resultado el dominio político y social del Rey, una seguridad individual y estabilidad en el orden pú



blico para el pueblo. De esta unión nació también la emancipación de los pueblos, empezando por el otorgamiento de Cartas Públicas y Fueros, cuyo objeto era el de dar a determinadas poblaciones leyes políticas, militares, civiles y criminales, estableciéndose municipalidades como las de Toledo, Córdoba y Sevilla, las que llegan a tener tanto poder que son capaces de combatir con su propio ejército a la nobleza.

Los Fueros con el carácter de privilegios consumaron un cambio general, que produjo la unidad política en todos los pueblos de España, pero este remedio trajo un mal que posteriormente llevó a consecuencias nefastas, ya que cada municipalidad era una especie de república casi independiente con sus leyes propias, sus magistrados especiales que miraban como extranjero a todo aquello que no les pertenecía, lo que fomentó la desigualdad política y social. Así, cada municipalidad se regía por sus propias leyes, dándose casos en que las faltas más leves se castigaban con rigor en un pueblo y en otros se les concedía impunidad a los más graves delitos, por lo que no habiendo leyes generales, era necesaria una reforma.

El Rey Fernando II, reuniendo en su cabeza dos coronas (La de Castilla y de León), se propuso esa reforma comenzando con la obra legislativa que más tarde terminaría su hijo Alfonso X, a quien llamaban "El Sabio". A esta obra legislativa, se le conoció con el nombre de Sentenario o Libro de las Siete Partidas, por ser un código dividido en siete libros; cuyo objetivo fue, el de recoger las mejores le -

yes que se contenfan tanto en los fueros generales como municipales - para formar en un solo cuerpo general, aplicable a toda la monarquía que introdujo el orden y la subordinación.

De este Código, de las Siete Partidas, hemos tomado algunos - fragmentos, en donde se hace mención a los contratos:

"De las cosas que toman los omes a censo, a - quien pertenesee el daño de uas, si se pierden, e como deue ser pagado el censo. Contractus - emphyteuticus en latin tanto quiere dezir en romance como peyto o postura, que es fecha sobre cosa rays que es dada a censo, enseñala - do; para en toda su vida, de aquel que la recibe o de sus herederos o segúnd se auen e por caca plazer de ambas, las partes e, por escrito ca de otra quisa no valdría e otro si - de en ser guardadas todas las conveniencias - que fueren escritas, e puestas en el E por - que este pleyto es semejante mas a los logue - ros, que a otro contrato minguno, poren de - fablamos en este título del; e dezimos, que si la cosa que essi es deada a censo, se pierde - toda la ocasión assí como por fuego, o por - terremoto, o por aguduchó o por otra razón,

semejante; tal daño como este pertenesce al  
 señor della, e non al otro, que lo quiesse -  
 así, rescebida; de aquel día en adelante, non  
 serfa tenuto de darle censo ninguno, más si-  
 la cosa non se perdiere del todo, por aquella  
 ocasión e fincasse cuánta la ochava parte de-  
 la, a lo menos, estonce tenuto serfa, de dar  
 le censo cada año por ella, assi como la auia  
 prometido. E aun dezimos que si la cosa que  
 es dada a censo es de Iglesia, o de Orden; -  
 si aquel que la touisse, todauo la venta, o el  
 censo, por dos años que lo non diesse: o por  
 tres años si fuesse de ome lego que non fue-  
 sse de Orden; que dende en adelante. Los se-  
 ñores della sin mandado del Juez la pueden -  
 tomar pero si después de estos plazos non -  
 pagasse la renta, estonce puedele tomar la-  
 cosa el señor, maguer non le pidiesse el cen-  
 so, el por si, nin otro por el, Ca entiendese,  
 que el día del plazo a que deve pagar la ren-  
 ta, lo demanda por el señor, e aplaza el otro,  
 que la pague".

Del párrafo anterior también exponemos algunos comentarios-

a modo de citas que nos ayudan a la mejor comprensión del mismo.

"Debe ser perpetua la enfitéusis, o a lo menos por el tiempo de diez años, según los autores, pues de otro modo, no sería útil para ninguno de los contrayentes, ni para el dueño, directo, porque ni lograría, la mejora del terreno, ni para el enfitéuta que no sería recompensado su trabajo". "Cada año, debe pagarse por el enfitéuta al canón convenido, y aún que no hay ley que fije la cantidad en que debe consistir, parece según las leyes 22 y 24 título 15 libro 10 de la Novísima Recopilación que no debe exceder de uno y medio por cuanto, o debiera observarse la costumbre del país".

"La falta de escritura anula el contrato según esta ley, más no por eso es la escritura el único medio de probar su existencia, pues el ejercicio de las obligaciones y derechos que produce, el contrato, así como la confesión del enfitéuta pueden servir de prueba a falta de escritura". ( 5 ).

( 5 ). Código de las Siete Partidas. - Ley XXVIII. - Título VIII Partida - 5a. Pág. 664.

Bajo esta situación, las instituciones jurídicas como lo es el contrato, se ven envueltas en una gran confusión, debida a la situación que prevalece en el país, por lo que es conveniente tomar en cuenta que el derecho para que tenga efectividad, necesita de un marco político, económico y social estable para que puedan desarrollar en toda su naturaleza.

### c) M E X I C O

Si se pretende seguir una línea recta respecto a los antecedentes del contrato como institución jurídica en nuestro derecho, es conveniente ubicarnos precisamente en la época de la Independencia, ya que anteriormente se practicaba el derecho Español, mediante las Le yes de Indias.

Al concluirse la Independencia de México, la Soberana Junta Provisional Gubernativa, decretó en 1822 la integración de diversas comisiones encargadas de redactar nuevas leyes pero debido a que dicha gestión no prosperó, se siguió aplicando la legislación anterior, siendo la Ley de las Siete Partidas la base del Derecho Privado Mexicano.

El Código Civil de 1870, entra en vigor el 10. de marzo de 1871, en el cual se presenta la influencia de los Códigos Civiles de España y Francia.

Del mencionado Código encontramos referencia hacia los con -

tratos en los siguientes artículos:

Art. 1388. - "Contrato es un convenio por el que dos o más personas se transfieren algún derecho o contraen alguna obligación".

Art. 1389. - "El contrato puede ser unilateral o bilateral; oneroso o gratuito".

Art. 1392. - "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, son conformes a la buena fe, al uso o a las leyes".

Art. 1395. - "Para que el contrato sea válido, debe reunir, las siguientes condiciones:

- 1a. Capacidad de los contratantes.
- 2a. Mutuo consentimiento.
- 3a. Objeto Lícito.

El juramento no producirá ningún efecto legal en los contratos y jamás en virtud de él ni de la promesa que lo sustituya, podrá confirmarse una obligación, si no hubiera otra causa legal que lo funde.

La diferencia entre el Derecho Romano puro y el Código de 1870 del que se anotaron algunos artículos, nos hace ver los grandes cambios ocurridos a través del tiempo en la exposición y manifestación del derecho, ya que se puede apreciar la evolución de los concep

tos; por otro lado, encontramos en este código elementos del contrato que incorporaron los enciclopedistas franceses y otros juristas.

En 1884, se promulga otro Código sin ninguna alteración respecto al tema de contratos.

En 1928, surge el actual Código Civil, en el cual aparece ya el criterio de socialización del Derecho y no así el criterio individualista que imperaba en los anteriores, al respecto el jurista José Tobeñas manifiesta:

"Los legisladores mexicanos llenos de optimismo y romanticismo jurídico, han querido hacer realidad el bello sueño, ya que se iba haciendo irrealizable, de Enrico Cunballi; se han propuesto dar al mundo y a su país, un Código de Derecho Privado Social. Toda la materia de contratos, está animada por el deseo de limitar el dogma de la autonomía de la voluntad, sustituyéndola por normas de solidaridad social. El derecho civil, por mucho que recoja las aspiraciones y exigencias del medio social, habrá de ser siempre individualista en su fundamento". ( 6 ).

( 6 ). Catán Tobeñas José. - "El Nuevo Código Civil Mexicano". Ensayo de C. Privado Social. -Revista General de Derecho y Jurisprudencia, México 1930. Pág. 47 y sig.

La solidaridad social puede llegar a consolidarse, o bien bajo el respeto imperativo del individuo o a través de el respeto por el grupo del cual va a formar parte del mismo individuo.

Del Código Civil vigente, exponemos algunos artículos referentes al contrato para señalar las bases en que actualmente deben pactarse las obligaciones, independientemente del lugar o personas a que sirvan:

Art. 1792. - "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Art. 1793. - "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Art. 1794. - "Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato

Art. 1795. - "El contrato puede ser invalidado.

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Art. 1796. - "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contra



tantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, si no también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Art. 1797. - "La Validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

## 1.2. JURIDICOS

### a) EL CONTRATO COMO NORMA JURIDICA

El derecho como el orden de la conducta humana, es un conjunto de normas y reglas relacionadas entre sí; ¿Pero qué es lo que hace que este conjunto de normas o reglas, sean un sistema jurídico llamado derecho?, ¿En qué momento una regla de conducta forma parte de un sistema jurídico?. Para aclarar estos puntos, debemos recurrir al concepto de validez, que es la fuerza obligatoria que tiene toda norma jurídica ante aquellos hombres cuya conducta regula.

Siguiendo a Hans Kelsen se tiene que: "La Validez de una norma jurídica, se la dá generalmente otra norma jurídica dada anteriormente. Cuando encontramos una norma jurídica que no sea el resultado de otra anterior, sino de un hecho o realidad, estamos en presencia de la Constitución de un país, y a esta constitución o primera norma se le dá también el nombre de Norma -

## Fundamental". ( 7 ).

Decimos entonces, que un sistema jurídico lo integran una Norma Jurídica Fundamental y todas aquellas normas que emanan de esta primera, además de otras que emanan de las segundas y así sucesivamente, intrigiéndose en un conjunto de normas hermanadas entre sí, - implícitas de alguna manera en la Norma Fundamental o Constitución.

Las normas jurídicas creadas al final de una sucesión, es decir cuando ya pueden ser concretizadas, reciben el nombre de normas jurídicas individuales y a éstas pertenecen los contratos; por lo tanto, al ser normas jurídicas, tienen también como las normas generales, - un ámbito de validez temporal, especial, material y personal.

Al internarnos en este tema, podrán alcanzarse las preguntas: ¿si será lícito que los contratos pacten sobre cuestiones agrarias?, ¿si los contratos pueden ser válidos para todos los territorios?.

El ámbito de validez materia, determina: 1 que materias pueden ser reguladas por los contratos; el ámbito de validez temporal, nos dirá en qué momento y hasta cuando tiene validez un contrato; el ámbito de validez espacial, indicará cual es el alcance de los contratos en cuanto a territorio; y el ámbito de validez personal, definirá que sujetos quedan comprendidos en el alcance de estas normas jurídicas individuales llamadas contratos.

( 7 ). Kelsen Hans. - "Teoría General de Derecho y del Estado". - Traducido por Eduardo García Maynes. - Tercera Edición. - México, 1969, Pág. 130.

## 1. AMBITO DE VALIDEZ MATERIAL

Conforme al principio de la autonomía de la voluntad, las partes son libres para crear derechos y obligaciones, siempre y cuando procedan lícitamente, es decir, que no violen normas de orden público o afecten intereses de terceros, y que además se propongan un objeto lícito.

La autonomía de la voluntad en las partes para crear contratos, es una autorización delegada prevista en una norma superior, la cual las faculta para que libremente den origen a derechos u obligaciones, pero siempre dentro de la licitud y de la posibilidad.

En cuanto a esta llamada libertad, se puede pensar, que no hay tal, ya que existe la limitación en la misma ley de que se proceda lícitamente y que se propongan un objeto posible; pero también es necesario aclarar que la libertad absoluta no existe, ya que siempre encontraremos limitaciones naturales o artificiales, que impedirán realizar actos totalmente libres; por otro lado, si una voluntad individual actuara sin limitaciones, afectaría a otras voluntades individuales y por supuesto a la voluntad colectiva que emana de la sociedad; por tal motivo la libertad para contratar se encuentra limitada por disposiciones jurídicas como éstas:

Art. 321. - ( Código Civil ), - "El derecho de recibir alimentos constituyen la base fundamental de la supervivencia del individuo, ya que comprenden la co-

mida, el vestido, la habitación y la asistencia en caso de enfermedad, por tanto, no se puede dejar este derecho al criterio de las personas.

Art. 50. - ( Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ). "... El Estado no puede permitir que se lleve a efecto ningún contrato, pacto o convenio que tenga por objeto el menoscabo, la pérdida o el irrevocable sacrificio de la libertad de la persona, ya que sea por causa de trabajo, de educación o voto religioso... Tampoco puede admitirse convenio en que la persona pacte su proscripción o destierro, o en que renuncie temporal o permanentemente a ejercer determinada profesión, industria o comercio..." ( 8 ).

En este artículo, la contratación se encuentra limitada en aquellos derechos que constituyen nuestras garantías individuales, establecidas en la parte dogmática de nuestra Constitución, y los principios jurídicos a que todo hombre tiene derecho.

Art. 390. - ( Ley Federal del Trabajo ) "El contrato colectivo de trabajo, deberá celebrarse por escrito, bajo pena de nulidad, se hará por triplicado, entregándose un ejemplar a cada una de las partes y se -

( 8 ). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. -Art. 50. Párrafo Quinto y Séptimo.

depositará el otro tanto en la Junta de Conciliación y Arbitraje, la que después de anotar la fecha y hora de presentación del documento, lo remitirá a la Junta Federal o Local de Conciliación y Arbitraje que corresponda. - El contrato surtirá efectos desde la fecha y hora de la presentación del documento, salvo que las partes hubieran convenido en una fecha distinta". ( 9 ).

Art. 52. - ( Ley Federal de la Reforma Agraria ) "Los derechos que sobre bienes agrarios, adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán en ningún caso ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán ineficaces las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto...".

( 9 ). Ley Federal del Trabajo. - Artículo 390.

Art. 55. - ( Ley Federal de Reforma Agraria ).  
 Queda prohibida la celebraci3n de contratos de arrendamiento, aparcerfa y de cualquier acto-jurfdico que tienda a la explotaci3n indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales, con excepci3n de lo dispuesto en el artfcu lo 76". ( 9 Bis ).

En estos ejemplos, concluimos que el legislador no puede dejar en libertad de contratar, cuestiones como alimentos, derechos de trabajadores, derechos de campesinos, ya que se afectaría el interés público.

Así, el ámbito de validez de los contratos se encuentra delimitado a través de preceptos de carácter general y disposiciones de carácter individual, que le van dando el contorno necesario al objeto o materia de los contratos.

## 2. AMBITO DE VALIDEZ TEMPORAL

Las normas jurídicas individuales llamadas contratos, al igual que las normas jurídicas generales, tienen un ámbito de validez temporal que determina el momento de su iniciación, su duración y el momento de su término.

( 9 Bis ), Ley Federal de la Reforma Agraria. Art. 52 y 55.

El momento de iniciación de un contrato es igual al momento - en que se crea, determinándose en el mismo por lo general su duración, o bien las mismas leyes de la materia de que se trata, determinan el tiempo de su duración, llegando incluso a ser por tiempo indefinido hasta que alguna circunstancia o condición llegue a realizarse para dar por terminado el contrato.

En materia civil, el término jurídico "condición", se refiere a el acontecimiento futuro o incierto, de cuya realización depende el nacimiento o la extinción de una obligación, siendo condición suspensiva, aquella de la que dependa la iniciación de un contrato; y resolutive - cuando de ella dependa la extinción de la obligación o contrato; es precisamente aquí, donde la condición fijará el término a un contrato.

Existe un principio jurídico, que señala que una ley posterior deroga a la anterior. Cabe preguntar si tratándose de normas jurídicas individuales como son los contratos, opera también este principio. Los juristas han mencionado, que los contratos también participan de este precepto, misma que se da en forma expresa cuando se celebra un nuevo contrato y se expresa en el mismo que se tiene por terminado el anterior; se da la derogación tácita, cuando se crea un contrato totalmente contradictorio con uno anterior, de tal manera, que no se pueda cumplir el primero, sino solamente dejando de cumplir con el segundo. Cuando se dé el caso de que un contrato posterior es contradictorio con el anterior, pero en forma parcial, entonces, dicen los -

juristas, tendrán vigencia los dos, en todo aquello en que no se contra digan.

El ámbito de validez temporal de los contratos, va en relación a lo que principios jurídicos señalen.

### 3. AMBITO DE VALIDEZ ESPACIAL

El ámbito de validez espacial, referente a las normas jurídicas en general, se encuentra bien definido en virtud de que rigen en un territorio determinado y excepcionalmente, pueden tener validez extraterritorial, como es el caso de los tratados en derecho internacional; además de lo anterior, existe un principio jurídico que dispone que las leyes y reglamentos rigen para el territorio del Estado que las emite.

En cuanto a los contratos, como normas jurídicas individuales, no se podría aplicar este principio, ya que su validez espacial no se encuentra referida exclusivamente a un determinado territorio, sino que en estos encontramos un alcance espacial extraterritorial, por ejemplo:

Al crearse contratos entre personas de distintos estados o países, el maestro Rafael Rojina Villegas, en su compendio de Derecho Civil, menciona que al respecto se han considerado como reglas, las siguientes:

PRIMERA. - "Un contrato si se crea en el mismo lugar en que va a ejecutarse, no tiene ningún problema en -



cuanto a esa ejecución, puesto que se regirá por normas jurídicas aplicables en el sitio en que se creó".

SEGUNDA. - "Si un contrato se crea físicamente en distinto lugar de aquel donde se va a ejecutar, se tiene que determinar conforme a cual orden jurídico se va a ejecutar, esta determinación puede quedar incluida dentro del mismo contrato o por separado, ya que en caso de que no se diga conforme a que sistema jurídico se regirá, puede suceder, que en el lugar donde se vaya a ejecutar existan normas jurídicas de orden público que vayan en contra de lo que se pacte en el contrato".

Para este caso y tomando en cuenta únicamente un punto de vista teórico, diremos que si la norma jurídica individual o contrato, ha sido elaborado acorde a un sistema jurídico determinado y en este se han observado todos los elementos esenciales y de validez, ya no se necesitará quedar sujeto a un nuevo examen cuando se estuviera en el caso de que se tuviera que aplicar en otro lugar; pero este punto de vista pierde su valor al tratarse de normas contractuales, que entran en contradicción con el sistema jurídico del lugar donde se va a ejecutar, por

ejemplo, si en un Estado se ha contratado la compra de estupefacientes y el precio pactado se ha de pagar en otro Estado o País, y si nos encontramos que en este otro está prohibido el comercio de estos artículos, como sucede en muchos lugares, entonces no tendrá validez este contrato como norma jurídica, porque, no es que le falte algún elemento esencial, sino porque su objeto es ilícito, producto de una limitación espacial, ya que su ejecución va en contra del sistema jurídico del lugar donde se ha pretendido ejecutar.

TERCERA. - "Se ha aceptado en la mayoría de los códigos civiles, el principio perteneciente al Derecho Internacional que señala que "En cuanto a la forma, el lugar rige el acto", "Locus regit actum", lo que equivale a que los contratos serán hechos de acuerdo a las leyes del lugar donde se va a crear; con base a este principio, si un contrato se va a ejecutar en otro lugar en donde para el mismo tipo de acto jurídico se exijan otras formalidades, se tendrá que aceptar la validez de este contrato en cuanto a su forma".

CUARTA. - "Respecto a los contratos celebrados-

por correspondencia, o teléfono, entre individuos pertenecientes a distintos países, se tendrá que definir por las partes conforme a cual sistema jurídico ha quedado celebrado el contrato y que normas se aplicarán para determinar su validez, además de aclarar en que momento quedará perfeccionado". ( 10 ).

Existe el supuesto, de que en los distintos lugares a los que pertenezcan los contratantes, se rijan por el mismo sistema jurídico, o alguno semejante, entonces no habrá problema porque se aplicará un solo sistema, únicamente aclarando a que lugar corresponde el aplicado.

Cuando existan diferentes sistemas jurídicos, se tendrán que resolver conforme al sistema de el lugar en donde se pretende ejecutar este contrato. Otro caso, por ejemplo, es el contrato celebrado entre ausentes bajo el sistema jurídico español, en donde rige el sistema de la declaración o el de la expedición, es decir el que considera formado el contrato en el momento en que el aceptante declara su conformidad con la oferta o expide la carta o telegrama manifestando su conformidad; en cambio, de acuerdo con el Código Civil que rige en el Distrito Federal, el contrato se perfecciona hasta que el oferente reciba la respuesta de conformidad del aceptante, aquí estamos an-

( 10 ). Rojina Villegas Rafael. - "Compendio de Derecho Civil III". - "Teoría General de las Obligaciones". - México. - 1962, Pág. 160.

te un conflicto de sistemas o de teorías.

Ante algunos casos no existe razón para preferir uno y otro sistema, por lo que se aplicará cada uno de ellos, amparándose en otras leyes, como son las de carácter administrativo, de orden público, etc., que en su conjunto determinarán a que sistema de Derecho se va a sujetar el contrato.

El ámbito de validez espacial de un contrato, estará delimitado por su creación y por su ejecución, es decir, aplicándose las reglas y disposiciones respectivas que se han comentado.

#### 4. AMBITO DE VALIDEZ PERSONAL

Cuando nos preguntamos si un contrato afecta nada más a los contratantes, o bien si tiene efectos respecto a terceros, tenemos que señalar cuál es el ámbito de validez personal de este contrato.

Tomando como base el principio romano de que el contrato sólo surte efectos entre las partes, se deduce que los terceros no podrán ser beneficiados ni perjudicados, no los afectará; pero si este principio según Hans Kelsen, se toma como regla general, debe haber excepciones para ella, y éstas serán aquellas por las cuales al crearse un contrato se afectará a terceros para beneficiarlos y nunca para perjudicarlos. Así el Maestro Rojina Villegas menciona algunas excepciones:

PRIMERA. - "Aquella por la cual se considera al propio contrato como fuente de un derecho que se va a -

otorgar a un tercero, cuando en el mismo contrato contenga estipulaciones que lo beneficien, por ejemplo: Una compra-venta en donde el comprador solicita que la entrega de la cosa la hagan a su hijo; en estos casos como en otros, el tercero podrá aceptar o rechazar la estipulación hecha a su favor invocándolo como fuente de sus derechos. En este tema, se ha señalado por distintos autores, que los beneficios que recibe un tercero no son por el contrato sino por un acto unilateral de voluntad, por lo que se dice que su derecho le viene de una declaración unilateral de voluntad que se hace a propósito de un contrato".

La diferencia en estas opiniones, dá por resultado que si el tercero le viene el beneficio de un derecho emanado del contrato, entonces tendrá acción contra las partes contratantes; por otro lado, si el beneficio le viene de una declaración unilateral de voluntad, tendrá acción contra las otras partes solamente que así se haya estipulado en el contrato.

En nuestro Código Civil, se acepta la teoría de que no es del contrato de donde le derivan dere -

chos a terceros, sino de una declaración unilateral de voluntad, siendo el contrato sólo el medio por el cual se hizo la declaración. En tal virtud, no se puede considerar como excepción el hecho de que un tercero pueda obtener beneficios de un contrato, puesto que no se está en presencia ni siquiera de un tercero, sino de un sujeto con derechos provenientes de un contrato, en donde se encuentra incluida esta declaración unilateral de voluntad.

SEGUNDA. - "Hans Kelsen, considera que un contrato colectivo de trabajo, como norma jurídica contractual trae como consecuencia que se perjudique o beneficie a terceros, ya que la ley permite que aquella parte que representa la minoría, y que no ha intervenido en el contrato colectivo de trabajo, sea afectado o beneficiado por éste".

"Se ha sostenido, que jurídicamente todas aquellas personas que no han participado en un contrato no son terceros en relación al mismo; también se ha dicho que los representados no son terceros, para lo cual se han dado cuatro formas teóricas de explicación, que son:

A) Doctrina de la Fusión. - Consistente en que el representante se identifica con el representado y por con

siguiente el representado no es un tercero.

B) Doctrina o Teoría del Nuncio. - Esta doctrina, declara que el representante es un simple "nuncio" ( mensajero ), portavoz de sus representados.

C) Teoría de la Cooperación de Voluntades. - Considera esta teoría, que hay una cooperación de voluntades tanto el representante como el representado, pero si tomamos en cuenta que existe la representación de un incapaz, entonces no podemos hablar de cooperación de voluntades, en donde solo existe una.

D) Teoría de la Sustitución. - Se mantiene la opinión en esta teoría, de que la voluntad del representado es sustituida por la del representante. ( 11 ).

Con estas teorías, se da por terminada cualquier posibilidad de que un tercero pueda ser afectado por un contrato, y por tanto queda firme el principio romano de que el contrato sólo surte efectos entre las partes.

#### b) EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO

Al tratar el tema del contrato como acto jurídico, debemos referirnos a sus elementos, que pueden ser de existencia o de validez; -

( 11 ). Rojina Villegas Rafael. -Compendio de Derecho Civil Teoría General de las Obligaciones. - México, 1962. Pág. 164.

el Código Civil para el Distrito Federal, dentro del Capítulo de las Obligaciones, expresa en sus artículos 1794 y 1795 lo siguiente:

Art. 1794. - "Para la existencia del contrato se requiere:

- I. Consentimiento;
- II. Objeto que pueda ser materia del contrato".

Art. 1795. - "El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece".

A su vez el maestro Ernesto Gutiérrez y González, propone un cuadro sinóptico, de estos elementos, para su mejor comprensión en el cual aparecen como elementos de existencia, el consentimiento, el objeto y la solemnidad ya que consideran los juristas que cuando la forma es elevada al rango de elemento de existencia, entonces se le llama solemnidad.

Como elementos esenciales o de existencia del contrato, encontramos:

- a) El consentimiento

En el derecho romano, se hace referencia al consentimiento -



mencionado en los siguientes párrafos:

"Gayo. - Dario. - Libro II. Las obligaciones resultan de contrato o de delito o por cierto derecho propio, o por varios aspectos de causas. Las obligaciones que tienen su origen de contratos o se contraen interviniendo alguna cosa, o por palabra o por consentimiento" ( 12 ).

"Quinto Mucio. - Libro XXXVI. Al tiempo que se contraen todos los contratos, ya sean de buena fe o no, si se intervino algún error, si no fue conforme a la voluntad del que compra o del que toma en arrendamiento, - con la del que contrae con ellos, no es válido el contrato. Lo mismo se ha de decir, en cuanto al contrato de compañía; porque si no estuviesen conformes, creyendo uno una cosa y otro otra, no vale la compañía que - consiste en el consentimiento". ( 13 ).

"Comentarios a Plaucio. - Libro XVI. - En todos los contratos no hay necesidad de palabras porque basta su consentimiento, y estos los puede contraer el sordo porque puede entender y consentir, como en lo que se da y se toma en arrendamiento, en las ventas y en otros". ( 14 ).

( 12 ). Tomo II, Digesto Libro 44 Título VII. - Pág. 43.

( 13 ). Idem. Pág. 57.

( 14 ). Idem. Pág. 48.

"Jovellino; Epistolae. - Libro XII. - En todos los contratos por los cuales se transfiere el dominio, es necesario que se verifique la voluntad de los contrayentes, - porque no se puede contraer venta, donación, condición, ni otro contrato alguno, sin que se verifique la voluntad de que se perfeccione el contrato ya empezado", ( 15 ).

"El consentimiento es el acuerdo de dos o varias personas que se entienden para producir un efecto jurídico - determinado; es este acuerdo el que forma la convención ( consentimiento ), base de todo contrato". ( 16 ). El maestro Eugene Petit, en su Tratado Elemental de Derecho Romano, manifiesta: "Para que haya contrato, es preciso que haya acuerdo, que el consentimiento emane de todas las partes contratantes. Nadie se obliga por su sola voluntad. El ofrecimiento hecho por el que consiente en contratar una obligación, no le afecta de ninguna manera, mientras no haya acuerdo de voluntades. Es una simple policitud, promesa hecha pero no aceptada aún, que no engendra ninguna obligación --

( 15 ). Tomo II, Digesto Libro 44 Título 7 Título VII, Pág. 55.

( 16 ). D. de Pactis, II, Li. 53 Volumen 268 Nota. 1

( Ulpiano ). Es preciso además, que el consentimiento sea real. No se sabría si hay consentimiento de parte de una persona, que no tiene voluntad, así el loco, el infante, no pueden contratar. ( Gayo ). No hay tampoco consentimiento, cuando las partes han cometido un - - error tal que en realidad no están de acuerdo sobre la obligación que han querido contratar". ( 17 ).

Al respecto los modernos tratadistas de derecho refieren:

"El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior; es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, - siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior. No obstante que el consentimiento es un elemento de existencia, no se presenta como algo unitario, como algo simple en su constitución, sino que reporta un contenido compuesto". ( 18 ).

El Maestro Rafael Rojina Villegas, expone el consentimiento - de esta manera:

( 17 ). Petit Eugene. - Tratado Elemental de Derecho Romano. - Editora Nacional. - México 1961. Pág. 325

( 18 ). Gutiérrez y González Ernesto. - Derecho de las Obligaciones 5a. Edición. - México 1978. Pág. 208.

"El consentimiento, entendiéndolo en dos sentidos, como voluntad del deudor para obligarse y como acuerdo de voluntades; como voluntad del deudor para obligarse, exige que en el deudor haya:

- a) Una voluntad real ( que no existe en el infante, ebrio, hipnotizado, drogado o demente ).
- b) Que la voluntad sea seria y precisa, ya que una promesa hecha por juego, con fines didácticos, o un consentimiento simulado, no constituye la voluntad de obligarse.
- c) Que dicha voluntad se exteriorice, sea ésta en forma tácita o expresa.
- d) Que ésta voluntad tenga un determinado contenido. ( 19 ).

#### Ausencia del consentimiento.

Cuando el consentimiento no existe, falta al contrato un elemento esencial y por tanto es inexistente. Es absurdo suponer que exista un contrato sin consentimiento, sin embargo, este tema tiene interés no sólo teórico, sino práctico, porque hay casos en que existe una apariencia de consentimiento que motiva la inexistencia del contrato, ejemplos:

( 19 ). Rojina Villegas Rafael "Compendio de Derecho Civil. -México - 1962, Pág. 55.

1. Cuando las partes sufren un error respecto a la naturaleza del contrato.
2. Cuando las partes sufren error respecto a la identidad del objeto.
3. En los contratos simulados.

Cuando las partes sufren error sobre la naturaleza del contrato, propiamente no hay consentimiento, porque si una parte supone vender y la otra supone recibir en donación entonces el consentimiento no existe, pues se está pactando sobre bases diferentes.

Cuando las partes sufren error respecto a la identidad del objeto: ocurre generalmente respecto a cosas semejantes, ejemplo: Pedro compra un caballo blanco con una mancha negra y el vendedor le está vendiendo un caballo blanco con una mancha café.

Contratos simulados: se presenta cuando las partes declaran falsamente lo que en realidad no han convenido ni quieren que se lleve a cabo, de manera que hay un acto secreto en el que se dice que aquella manifestación de voluntad no es real. que simplemente se realiza para los terceros pero no para los contratantes.

En el contrato simulado hay entonces solo un consentimiento aparente; pero demostrado el acto secreto, que da origen a la simulación se viene por tierra ese consentimiento aparente, lo que lleva a la inexistencia del contrato.

El consentimiento en el Derecho Mexicano.

El maestro Manuel Borja Soriano, en su "Teoría General de las Obligaciones", señala que en la parte expositiva de los motivos del Código Civil de 1870, se señalan las bases y principios por lo que aparecen los artículos referentes a los contratos y dice:

"Capítulo I. - Disposiciones Preliminares. - En el artículo 1389, La Comisión ha adoptado la única división de los contratos que importa considerar para el ejercicio de las acciones que de ellos emanan, la que nuestros autores hacían, considerándolos unos como consensuales y otros como reales, esta división tenía el defecto de atribuir a una especie la calidad que es común a todo el género, por que no se concibe contrato que no sea consensual. La división en contratos de estricto derecho y de buena fe era propia de las sutilezas del Derecho Romano y contraria al principio moderno de que todos los negocios se fallen conforme a la equidad, supliendo por este principio aún lo que no esté libremente contenido en el contrato. El artículo 1392 del referido Código, consigna el principio absoluto de que los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento. En este particular, La Comisión siguió el espíritu de la ley que se encuentra en el primer título, primer libro de la Novísima Recopilación y lo ha-

desarrollado estableciendo en el artículo 1546 que desde la perfección del contrato, el riesgo de la cosa es de cuenta del que adquiere y en el artículo 1552 que la transacción de la propiedad se verifica entre los contratantes por mero efecto del contrato, sin dependencia de tradición". ( 20 ).

En el Código vigente, se señala respecto al consentimiento lo siguiente:

Art. 1803. - El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que los presupongan o que autoricen a presuponerlos, excepto en los casos en que por ley o por convenio, la voluntad debe manifestarse expresamente.

El mismo Código Civil, en su exposición de motivos señala:

"... "La necesidad de cuidar de la mejor distribución de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; la desenfadada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la industria, hace que el Estado intervenga para regular

( 20 ). Borja Soriano Miguel. - Teoría General de las Obligaciones. 4a. Edición. - México 1962, Pág.

las relaciones jurídico-económicas, relegando a segundo término el no ha mucho triunfante principio de que - la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos... En nombre de la libertad de contratación han sido inicua<sup>m</sup>ente explotadas las clases humildes... Es preciso socializar el derecho... Socializar el Derecho, significa extender la esfera del Derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado, - del hombre a la mujer, sin ninguna restricción ni exclusivismos. Pero es preciso que el Derecho no constituya - un privilegio o un medio de dominación de una clase sobre otra". ( 21 ).

El consentimiento en el contrato, como elemento esencial, debe ser protegido mediante leyes y a través de autoridad competente, - tratándose del consentimiento referido a este trabajo, ya que se trata de uno, en el cual la voluntad que lo emita, será un campesino, perteneciente a una clase social, humilde, como lo es nuestro campesino - mexicano, y esa voluntad se encuentra limitada y atada a una miseria - e ignorancia que hace imposible pensar un consentimiento otorgado libremente, como lo señalan los estudiosos del derecho. Por tal razón, es necesario un estudio de este elemento con fin de proteger y apoyar-

( 21 ). Código Civil 1928. - Exposición de Motivos. - Códigos de México. Editorial Porrúa Hnos., S.A.



al campesino, cuya necesidad de celebrar contratos es imperativa.

b) El Objeto.

Siguiendo al maestro Borja Soriano, expone que: "Teóricamente el estudio del objeto, corresponde más bien a la materia de las obligaciones en general, pero como la mayor parte de las cuestiones relativas al objeto se refieren a las obligaciones contractuales, los autores por esta consideración práctica, tratan del objeto a propósito de los contratos". ( 22 ).

El contrato formado por el acuerdo de personas capaces, debe aún para ser válido; tener un objeto que reúna ciertos requisitos; en principio, el objeto de un contrato consiste en la creación de una o varias obligaciones, pero si una de esas obligaciones es nula el contrato mismo estará afectado de nulidad; se puede entonces, confundir sin inconveniente el objeto del contrato y el objeto de la obligación. Por otra parte, el objeto de la obligación consiste, esencialmente, en un hecho del deudor, y para que este hecho pueda ser válidamente el objeto de una obligación o contrato debe reunir ciertas condiciones.

A propósito de la materia contractual, el objeto tiene tres significados o formas las cuales pueden estar incluidas en el mismo objeto

( 22 ). Borja Soriano Manuel, "Derecho de las Obligaciones". - 4a. Edición, México 1962, Pág. 161.

to, toda vez que se trata de conceptos, hechos y objetos mismos.

Estas formas o significados son:

1. Objeto Directo. - que es el crear y el transmitir derechos y obligaciones y a él se refiere el artículo 1793 del Código Civil, que dispone:

Art. 1793. - Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

2. El Objeto Indirecto. - es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras: de dar; de hacer; y de no hacer, a este tipo de objeto se refiere el artículo 1824 del ordenamiento sustantivo referido, que dice:

Art. 1824. - Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
  - II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.
3. Se considera también objeto del contrato, la cosa que la persona debe entregar.

Cuando el contrato crea una conducta que tiene por objeto que el deudor dé una cosa, puede esa prestación revestir diversas hipótesis; el artículo 2011 del Código Civil menciona al respecto:

Art. 2011. - La prestación de cosa puede consistir:

- I. En la traslación de dominio de cosa cierta;
- II. En la enajenación temporal del uso o goce de cosa cierta.

ta;

III. En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida.

Estas tres fracciones, consignan cuatro hipótesis.

1. Traslación del dominio de cosa cierta.
2. Enajenación temporal del uso o goce de cosa.
3. Restitución de cosa ajena.
4. Pago de cosa debida.

Es cierto que restituir es pagar, pues pagar no sólo consiste, - como comunmente se piensa, en entregar una suma de dinero; eso es - sin duda un pago, pero sólo una especie del pago, pues por éste se de - be entender el cumplimiento efectivo de la deuda; por ello se pagará - dando cosas o dinero, si la deuda es de dar; se pagará haciendo, si la deuda es de hacer; y se pagará también absteniéndose de hacer, si la - deuda es de no hacer.

Referente a la cosa que el obligado debe dar como objeto del - contrato, es preciso saber si cualquier clase de cosa, o bien puede - ser materia objeto de un contrato, o si ese objeto debe satisfacer deter - minados requisitos para poder serlo, la respuesta la otorga el artículo siguiente:

Art. 1825. - Código Civil. - La cosa objeto del contrato debe:

1. Existir en la naturaleza;
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
3. Estar en el comercio.

Una cosa para que pueda ser objeto de un contrato, debe existir en la naturaleza o ser susceptible de llegar a existir, por tal razón no pueden ser objeto de un contrato las cosas que no existen o las que no pueden llegar a existir, ejemplo: un perro con patas de gallo, o una nube llena de pájaros.

Existen cosas que aún cuando no existan, pueden llegar a existir, luego entonces sí serán objeto de un contrato, así el artículo 1826 del Código Civil, dispone:

Art. 1826. - Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato.

En esta disposición se basan algunos contratos, tales como el Contrato de Compra de Esperanza; el contrato de Compra de Cosa Esperada; el Contrato de Encomienda o Creación.

La cosa objeto de un contrato, debe también ser determinada o determinable en cuanto a su especie; al momento en que se hace una propuesta al oferente, debe especificarse con exactitud cuál es la cosa que se desea forme al objeto del contrato; esto es, debe determinarse cuál será el objeto de la convención o contrato, o bien si no está determinada, debe ser determinable en cuanto a su especie.

De una indeterminación de la especie, deriva, como consecuencia, que el contrato no sea traslativo de dominio; por ello el artículo 2015 del Código Civil dispone:

Art. 2015. - En las enajenaciones de alguna especie indeterminada,

nada, la propiedad no se transferirá sino hasta el momento en que la cosa se hace cierta y determinada con conocimiento del acreedor.

Otra condición, es que la cosa que se quiere sea objeto del contrato debe estar dentro del comercio, si no lo está tampoco podrá existir el contrato; por ello, es necesario determinar cuáles cosas están dentro del comercio, artículo 748 del Código sustantivo determina:

Art. 748. - Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Para saber cuando están fuera del comercio, podemos mencionar el artículo 749 del mismo ordenamiento que dispone:

Art. 749. - Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

Las cosas que por su naturaleza no pueden ser poseídas por un individuo exclusivamente están fuera del comercio, por ejemplo: el mar, el aire, etcétera.

Las que la ley declara como irreductibles a propiedad particular están fuera del comercio, tales pueden considerarse los bienes de dominio público de la Federación, a las cuales se refieren el artículo 18 de la Ley General de Bienes Nacionales, y entre los que se cuentan los llamados bienes de uso común que comprenden el espacio aéreo na

cional y el mar territorial.

La comerciabilidad resulta ser la aptitud que tienen las cosas para ser objeto de un contrato por no impedírselo ni su naturaleza ni la ley.

El objeto de un contrato puede revestir también, la forma de prestación de hechos o una abstención; estas formas, deben satisfacer los requisitos siguientes: que sean posibles y que sean lícitos.

Un hecho o abstención son posibles, cuando van de acuerdo con las leyes de la naturaleza y las leyes jurídicas de orden público; en sentido contrario, no podrán constituir el objeto de un contrato aquellos hechos o abstenciones que van contra la ley o norma jurídica, cuyo obstáculo es insuperable, o porque vayan en contra de las leyes de la naturaleza, o bien porque simultáneamente vayan contra una ley natural y una jurídica.

La imposibilidad jurídica es distinta a la ilicitud, - porque la imposibilidad jurídica guarda relación con normas jurídicas que son insuperables, y la ilicitud, como lo menciona el maestro Rafael Rojina Villegas es: "el acto jurídico que se realiza, que llega a tener nacimiento y puede tener consecuencias según el grado de nulidad; pero la norma no ha impedido que el acto o la prestación tengan nacimiento ( 23 ).

( 23 ). Rojina Villegas Rafael. -Compendio de Derecho Civil. -Editorial Porrúa Hnos., S.A. 1962, Pág. 276.

El hecho debe ser personal del obligado, el deudor debe obligarse a un hecho propio, la promesa respecto del hecho ajeno no puede obligar al tercero por quien se hace dicha promesa, sólo obliga a quien la formula a procurar que aquel tercero ejecute el hecho prometido. -- Desde este punto de vista, la obligación de procurar comprende un hecho propio del deudor, ya que éste se compromete a ejecutar todas las gestiones humanamente posibles para que el tercero realice el acto.

El Código Civil vigente, ha dispuesto, respecto al objeto de los contratos, en los siguientes artículos, varios requisitos que deben cubrirse, de manera que estos al no ser llenados, lleven a la inexistencia al contrato relativo; estos artículos son:

Art. 1824. - Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Art. 1825. - La cosa objeto del contrato debe:

1. Existir en la naturaleza;
2. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
3. Debe estar en el comercio.

Art. 1826. - Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, sin embargo, no pueden serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta presente su consentimiento.

Art. 1827. - El hecho positivo o negativo, objeto del contrato, - debe ser:

I. Posible.

II. Lícito.

Art. 1828. - Es imposible el hecho que no puede existir, porque es incompatible con una ley de la naturaleza, o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Art. 1829. - No se considerará imposible el hecho que no pueda ejecutarse por el obligado, pero sí por otra persona en lugar de él.

Art. 1830. - Es lícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres.

Art. 747. - Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio.

Art. 748. - Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Art. 749. - Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a la propiedad particular.

El objeto de los contratos, como elemento de existencia, se encuentra rodeado de ciertos requisitos, dándole así la certeza, de que cada contrato sea una verdadera convención, es decir, un acuerdo de voluntades para crear, derechos y obligaciones, sin que en lo futuro—



ese contrato pudiera declararse inexistente.

c) La solemnidad.

El contrato requiere siempre de dos elementos de existencia; el consentimiento y el objeto; pero de manera eventual, la ley para algunos contratos establece un elemento más, la solemnidad.

La solemnidad, es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren a la voluntad de los que contratan y que la ley exige para la existencia del acto; el efecto de esta forma, es darle existencia al acto jurídico, y así por el contrario, ante su falta, por ministerio de ley, la voluntad de los que desean contratar no produce los efectos deseados y el acto no existe.

El contrato de matrimonio, es un ejemplo claro de los actos que deben revestirse con una solemnidad especial; en dicho contrato no bastan los elementos esenciales de existencia ( consentimiento y objeto ), sino que se requiere además de una solemnidad, así el contrato debe celebrarse ante un Juéz, quien ratificará el acto de matrimonio.

En cuanto a la solemnidad, el Lic. Gutiérrez y Gonzáles manifiesta: "El estudio de la solemnidad se entiende mejor, cuando se hace el análisis de la fracción IV del artículo 1795 del Código Civil, que a contrario sensu. exige que el consentimiento se externe en la forma prevista por la ley, pues no debe perderse de

visita que la solemnidad es una forma elevada al rango de elemento de existencia". ( 24 ).

#### COMENTARIO:

Para los Contratos Agrarios en general como para la permuta en especial; la solemnidad como elemento de existencia es sumamente importante, ya que en estos contratos es necesaria la presencia de una autoridad, de manera que se encuentren protegidos en virtud de esa presencia, los sujetos que en ellos intervienen como son los campesinos.

#### 1. ELEMENTOS DE VALIDEZ EN LOS CONTRATOS.

No basta que en los contratos se presenten los elementos de existencia para alcanzar su plena validez y produzcan sus efectos jurídicos, sino que es necesario además que se satisfagan los requisitos de validez mismos que se deducen de la interpretación en sentido contrario del artículo 1795 del Código Civil, el cual dispone:

Art. 1795. - El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;
- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;

( 24 ). Gutiérrez y González Ernesto. - Derecho de las Obligaciones. - 5a. Edición, Pág. 242.

IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

a) Capacidad

El concepto de capacidad dice que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y de deberes y hacerlos valer.

Hay dos tipos de capacidad, capacidad de goce y capacidad de ejercicio; la capacidad de goce, es la aptitud jurídica para ejercitar o hacer valer los derechos que se tengan y para asumir obligaciones jurídicas.

Al respecto el Código Civil señala:

Art. 1798. - Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley.

Tocante a la incapacidad el mencionado ordenamiento refiere:

Art. 1799. - La incapacidad de una de las partes no puede ser invocada por la otra en provecho propio, salvo que sea indivisible el objeto del derecho o de la obligación común.

En ocasiones, la ley establece que determinadas personas no pueden tener ciertos derechos, creando así una incapacidad de goce, o bien, la ley determina que teniendo esos derechos les está vedado ejercerlos por sí, de donde resulta la incapacidad de ejercicio.

En el Derecho Mexicano existen especiales casos de incapacidad de goce, por ejemplo:

1. Corporaciones religiosas y Ministros de los cultos.
2. Instituciones de beneficencia.
3. Sociedades comerciales por acciones.
4. Los extranjeros.
5. Personas físicas por sentencia judicial civil o penal.

Ejemplos:

La Constitución Política Mexicana, en su artículo 27 Inciso II, -  
dispone:

Art. 27, Inciso II. - Las asociaciones religiosas denominadas -  
iglesias, cualquiera que sea su credo, no podrán en ningún ca-  
so, tener capacidad para adquirir, poseer o administrar bienes  
raíces, ni capitales impuestos sobre ello.

Refiriéndose a los ministros de los cultos, la Carta Magna se-  
ñala:

Art. 130, Párrafo 15. - Los ministros de los cultos, tienen inca-  
pacidad legal para ser herederos, por testamento, de los minis-  
tros del mismo culto o de un particular con quien no tengan pa-  
rentesco dentro del cuarto grado.

Respecto a las instituciones de beneficencia y a las sociedades -  
comerciales, el máximo ordenamiento, refiere:

Art. 27, Fracción III. - ... Las instituciones de beneficencia pú-  
blica o privada, ... no podrán adquirir más bienes raíces que los  
indispensables para su objeto, inmediata o directamente des -

tinados a él...

Art. 27, Fracción IV. - ... Las sociedades comerciales por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas...

En cuanto a los extranjeros, la Constitución menciona lo siguiente:

Art. 27, Fracción I. - ... Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras, aguas y sus accesiones o para obtener concesiones de explotación de minas o aguas.

El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros siempre que convengan ante la Secretaría de Relaciones en considerarse como nacionales respecto de dichos bienes y en no invocar por lo mismo la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos; bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la Nación, los bienes que hubieren adquirido en virtud del mismo.

En una faja de cien kilómetros a lo largo de las fronteras y de cincuenta en las playas, por ningún motivo podrán los extranjeros adquirir el dominio directo sobre las tierras y aguas...

Una incapacidad proveniente de la ley, la encontramos en el siguiente artículo del Código Civil:

Art. 1680. - No pueden ser albaceas, excepto en el caso de ser herederos únicos:

- IV. Los que hayan sido condenados por delitos contra la propiedad...

Una vez que se tiene la capacidad de goce, puede suceder que la ley determine la prohibición de que se ejercite esa capacidad, en tonces aparece así la llamada incapacidad de ejercicio, que implica el ser titular de derechos pero no poder ejercitarlos.

En el derecho mexicano, la incapacidad de ejercicio, en general, se determina en el artículo 450 del Código Civil, que señala:

Art. 450. - Tienen incapacidad natural y legal:

- I. Los menores de edad;
- II. Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;
- III. Los sordomudos que no saben leer ni escribir;
- IV. Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

La incapacidad de ejercicio especial, la encontramos, por ejemplo, en el artículo 2228 del Código Civil, que dice:

Art. 2228. - La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad relativa del mismo.

c) Forma.

Cabe recordar, que la forma no es exclusiva del contrato, si - no que ella requiere estar presente en todos los ámbitos culturales pa - ra plasmar la voluntad humana, en la religión, en la moral, en el de - recho y dentro de éste, en cada una de sus ramas.

La forma, se entiende como él o los elementos de carácter ex - terior, sensibles, que rodean o cubren a todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social de donde provienen los derechos subjetivos. También se le puede entender, como el conjunto de elementos sensi - bles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la crea - ción, modificación, conservación, transmisión, o extensión de los de - rechos y obligaciones, cuyos efectos dependen en cierta medida de la - observancia de esos elementos, sensibles según la exigencia de la or - ganización jurídica vigente.

La forma en que puede externarse la voluntad puede ser expre - sa, o tácita o bien por el silencio.

La forma expresa, es cuando lá voluntad resulta de hechos o - de actos que se manifiestan verbalmente, por escrito o por signos ine - quívocos; la forma tácita, es cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presuponen o autorizan a presuponerla; el silencio, surte efectos de forma, cuando la ley confiere a la abstención total de mani - festación de voluntad efectos para la integración del consentimiento, - ejemplo cuando la Ley General de Instituciones de Crédito y Organiza -

ciones Auxiliares determina que cuando los cuentahabientes de un Banco no hacen reparo al informe mensual que les rinde, se entiende que con su silencio lo aprueban.

La forma llevada al campo del contrato, permite la clasificación de ésta como; consensual, formal y solemne: En la actualidad, para la expresión del consentimiento revistiendo una formalidad, la ley se ha preocupado sólo de reglamentar la forma escrita, es por esto que el derecho moderno en vigor sólo menciona como contratos formales a aquellos que deben celebrarse por escrito y los que pueden otorgarse verbalmente, ya no se refutan formales, por que no se requiere, el uso de las palabras sacramentales o determinadas que se usaban en el derecho romano.

Los contratos solemnes, en los que la voluntad de las partes debe cumplir con formalidades previstas por la ley.

La forma, como ya se dijo, no se circunscribe al campo del derecho civil, sino que se extiende a todos los ámbitos del derecho, pueden y de hecho se dan, múltiples maneras de externar la voluntad ya de los particulares, ya del Estado; pero las principales, más conocidas y útiles, son: la forma solemne, la forma probatoria, la forma publicitaria, la forma habilitante o suplementaria y la forma procesal.

La forma solemne, ya vista antes, es el elemento externo de existencia que debe revestir la voluntad del o los que intervienen en la realización de un acto jurídico; en ausencia de este elemento, la ley -



niega la existencia y efectos de derecho de las voluntades para integrar un acto jurídico.

La forma probatoria, es la que se debe cumplir por así exigirla la ley, para que el acto valga y surta la plenitud de sus efectos; en ausencia de ella, el acto se considerará nulo.

La forma publicitaria, es la que tiene por misión hacer del conocimiento de personas interesadas la existencia y realización de un acto jurídico. Tal es el caso de las certificaciones de los actos del Registro Civil.

La forma habilitaria o suplementaria, es la que exige la ley como suplemento para ejercitar ciertos actos, que sólo se pueden realizar con base en una calidad jurídica previa que tiene el que va a realizar la conducta, así se habilita al que ostenta esa calidad para la realización de ciertos actos que de otra manera no tendrían validez.

La forma procesal, es todo aquel trámite o requisito que se exige por la ley para ejercitar o para verificar la defensa de los derechos de una persona que participa en un procedimiento.

Si la ley determina que un contrato debe cumplir con una forma solemne y se omite ese requisito, el contrato solamente está afectado de nulidad relativa, ya que se convalidará cuando se cumpla con la forma omitida y los actos nulos relativos pueden dejar de serlo; es de señalarse también, prescriben las acciones para pedir la nulidad.

d) El objeto, motivo o fin ilícito.

No es suficiente para que un contrato tenga validez el que se cumpla con la forma, requiere además como establece el artículo 1795, fracción III del Código Civil, que el objeto, motivo o fin que se persigue sea lícito; conforme a ello, es necesario distinguir qué es un objeto o fin lícito y qué es un motivo o fin ilícito.

En el derecho romano, la ilicitud en el objeto se trataba en relación a la posibilidad, respecto a lo cual señalaban.

"Es preciso no confundir el hecho ilícito con el hecho cuya realización es legalmente imposible, como la datio de una cosa sagrada. El hecho ilícito puede ser llevado a cabo pero está reprobada por la ley, como el robo y el asesinato. El derecho que prohíbe tales actos, no puede permitir que sea el objeto de una obligación válida". ( 25 ).

El hecho o abstención como objeto de un contrato que va contra leyes prohibitivas, da por resultado que el Estado, que se ocupa de regular las relaciones sociales, tienda a reprimir la voluntad de los particulares en aquellas manifestaciones que pueden causar daño al orden y convivencia social; por ello, restringe la libertad de las personas en sus actos de voluntad, pero lo hace no en una forma general, sino ex -

( 25 ). Petit Eugene. - Tratado Elemental de Derecho Romano. - Editora Nacional. - 1961. - Pág. 331.

cepcionalmente, de ahí que cuando la ley considere que algo puede - trastornar el orden público si se dejara al libre arbitrio de la voluntad individual, debe prohibirse de manera expresa y terminante.

Las prohibiciones en consecuencia, sólo pueden resultar de una expresión formal de la ley y no podrán suponerse de otra manera, salvo que la naturaleza jurídica de la institución lo haga ver en forma implícita.

No todos los actos que pugnan contra estas leyes recibirán el - mismo castigo o sanción, pues si bien es cierto que se tratará en todos los casos de conductas ilícitas, también lo es que no todas las normas-prohibitivas buscan la tutela de los mismos tipos de intereses; existen normas de tipo prohibitivo, que impiden realizar ciertos actos, pues de verificarse estos, se afectaría el interés de la colectividad; otras normas, se dictan en interés de determinadas personas; y finalmente, - - otras, que aunque las ataquen por conveniencia social dejan subsistir - las consecuencias de estos actos, mediante la aplicación a los infractores de una sanción, no de nulidad de su acto, sino de orden administrativo.

Puede marcarse una graduación en las sanciones que la ley prohibitiva establece para los actos que pugnan contra lo dispuesto en ella, de tal forma que cabe considerar las siguientes hipótesis:

1. Si la ley se orienta a la protección de un interés general, de orden público, se impondrá al acto con objeto ilícito -

la mayor sanción, que sería la nulidad absoluta; así lo dispone el artículo 80. del Código Civil: Art. 80. Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordena lo contrario.

2. Si la ley prohibitiva, se dictó para proteger determinados intereses particulares, relativos a cierto tipo de personas, se establece una sanción más leve para la conducta violatoria, la nulidad relativa o anulabilidad; así, solamente permite que se destruya el acto cuando medie petición del afectado. Ejemplo: El contrato con un menor de edad, va en contra de una ley prohibitiva, pero como esta busca tutelar los intereses de un tipo especial de personas, como son los menores de edad, la sanción se aplicará sólo cuando medie petición expresa de la parte afectada, a través de su representante o cuando éste sea capaz.
3. Si la ley prohibitiva busca proteger el orden social, pero de su violación se crean consecuencias de derecho que ameritan una tutela especial resultará más grave imponer la nulidad del acto, que tolerar sus efectos, entonces sólo se aplica a los infractores una sanción de tipo administrativo o penal, pero se dejan vivas las con-

secuencias del acto.

La actividad del Estado, no se agota con establecer prohibiciones, también recurre a leyes preceptivas en donde ordena la observancia de conductas determinadas, preceptúa u ordena lo que se debe hacer en atención al orden social, así si los particulares celebran un contrato que tenga por objeto una conducta contraria o que tienda a alterar las situaciones tuteladas por esas leyes estarán realizando una convención con objeto ilícito. Tal es el caso que deriva de contravenir la hipótesis prevista en el Código Civil en el artículo siguiente:

Art. 2301. - Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule que no puede venderse a persona alguna.

Con esta norma, la Ley, permite crear a cargo del comprador una obligación de no hacer, sólo respecto de persona o personas determinadas y prohíbe se pacte igual obligación con relación a todas las demás personas, pues con eso, o se pretendería crear una incapacidad convencional, que no es posible en el sistema mexicano, o se estaría creando un nuevo tipo de derecho real, diverso de la propiedad, — inadmisibles en éste sistema jurídico positivo, porque entorpecerían la circulación de la riqueza.

Este tipo de obligación de "no hacer" en un contrato, es lo que se conoce en el campo del derecho, como cláusula de "no enajenar" y la sanción es la nulidad de la cláusula.

El artículo 1830 del Código Civil, se declara ilícito no sólo lo que va contra la Ley sino también lo que atenta contra las buenas costumbres.

La razón básica, fundamental, que la ley tuvo para hacer la remisión a las buenas costumbres, es que la primera no puede regular todos los casos que se presentan en las sociedades, y que en un momento determinado se consideran reprobables; por lo mismo, si sólo fuera ilícito lo expresamente previsto por la ley, o ésta se tendría que estar reformando a cada momento, para establecer nuevos catálogos de hechos ilícitos, o bien, multitud de conductas reprobables que chocan contra los principios que respeta la organización social no se podrían estimar ilícitos.

Lo que sucede es que la consideración de ilícito, por un hecho o una abstención contra las buenas costumbres, la sienta el legislador como una norma subsidiaria a las prohibiciones legales para cubrir aquellos vacíos que se forman con la evolución de la sociedad y que la ley no puede estar previendo día a día.

El determinar que un hecho o una abstención que constituyen el objeto de un contrato son ilícitos por ir en contra de las buenas costumbres, quedará sujeto a un recto criterio judicial, que variará de pueblo a pueblo y de época a época, aún de región a región de un mismo país.

Es necesario determinar que se debe entender por motivo o fin, para después aplicar el calificativo de ilícito, ya que a ello se refiere-

el artículo 1795 del Código Civil ya mencionado, que dice que el motivo o fin es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico.

La ley toma en cuenta la finalidad que se persigue en la conducta a realizar, al respecto León Duiguit ha dicho: "En todo acto de voluntad hay un motivo determinante y éste es precisamente el fin del acto jurídico que es el acto de voluntad considerado". ( 26 ).

El requisito de que el objeto, motivo o fin del contrato, debe ser lícito, tiene su reflejo en el campo del derecho procesal, ya que nadie puede alegar y ser oído en juicio, cuando invoca un acto deshonesto cometido por él; es decir, que la acción debe serle negada al demandante, cuando sólo pueda invocar en apoyo de su demanda, un acto inmoral efectuado por él.

El objeto, motivo o fin en los contratos, como elemento de validez, debe ser bien especificado en los contratos agrarios, pues no hay que olvidar que el Derecho Agrario trata de proteger a los campesinos precisamente de objetos, motivos o fines que van en contra de sus derechos, de su persona o de sus costumbres.

Se ha tratado en este capítulo lo referente a los contratos civiles. por la clara relación que existe entre éstos y los contratos en materia agraria, no olvidemos que el derecho civil romano, nació de un-

( 26 ). Duiguit León. - Las Transformaciones Generales del Derecho Privado. - Pág. 115.

derecho agrario romano; al tratar este aspecto, mencionamos lo que el Lic. Antonio de Ibarrola refiere en su libro:

"A menudo, actuales juristas olvidan el fortísimo nexo que existe entre el derecho civil y el derecho agrario, - habiendo pasado con toda justicia nuestra legislación - agraria al sector del Derecho Público, no debemos olvidar, sin embargo, que jamás debe éste desentenderse de las nociones fecundas y tonificantes del derecho civil, que, lejos de ser una remora en el campo agrario, tienen la virtud de fijar y establecer cuáles son los privilegios de que goza el campesino. No en vano Ulpiano en el siglo III y Poithler en el siglo XVIII, inundaron de la fragancia del campo y sus incomparable textos - sobre Derecho Civil. En México, el campesino mexicano, dueño y señor del campo en nuestra patria, como - habrá de serlo algún día, recordará como una horrible pesadilla la situación en que vivieron sus antepasados - durante el lapso que se extendió desde tiempo inmemorial hasta concluida ya la etapa de los tres primeros - tercios del siglo XX". ( 27 ).

( 27 ). Ibarrola Antonio de. - Derecho Agrario. - Editorial Porrúa, S.A. México, 1975. Pág. 2.



## CAPITULO II

### DISPOSICIONES LEGALES RELACIONADAS CON LOS CONTRATOS AGRARIOS

#### 1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Nuestra máxima ley contiene en su artículo 27, disposiciones -  
relativas a los contratos agrarios que constituyen fundamentos o bases  
de las cuales las leyes de menor jerarquía partirán para los contratos  
agrarios, así tenemos:

Art. 27. - Fracción VIII. - Se declaran nulas:

- a) Todas las enajenaciones de tierras, aguas y montes, -  
pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregacio-  
nes o comunidades hechas por los jefes Políticos, gober-  
nadores de los Estados o cualquiera otra autoridad local  
en contravención a lo dispuesto en la Ley del 25 de junio  
de 1856 y demás leyes y disposiciones relativas.
- b) Todas las concesiones, composiciones o ventas de tie-  
rras, aguas y montes hechas por la Secretaría de Fo -  
mento, Hacienda o cualquiera otra autoridad Federal, -  
desde el día 10. de diciembre de 1876 hasta la fecha, -  
con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente-  
los ejidos, terrenos de común repartimiento, o cualquie-  
ra otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías,

congregaciones o comunidades y núcleos de población.

- c) Todas las diligencias de apeo o deslinde, transacciones, enajenaciones o remates practicados durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados o de la Federación, con los cuales se hayan invadido u ocupado ilegalmente tierras, aguas, montes de los ejidos, terrenos de común repartimiento, o de cualquiera otra clase, perteneciente a núcleos de población.

Quedan exceptuadas de la nulidad anterior, únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apeo a la ley de 25 de junio de 1856 y poseídas, en nombre propio a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

Fracción XVIII. - ... Se declaran revisables todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores desde el año de 1876, que hayan traído por consecuencia el acaparamiento de tierras, aguas y riquezas naturales de la Nación por una sola persona o sociedad, y se faculta al Ejecutivo de la Unión para declararlos nulos cuando impliquen perjuicios graves para el interés público...

De lo anterior se desprende que la Constitución Política Mexicana, habla de la ejecución de los que hemos llamado, Contratos Agra -

rios, en razón de los sujetos y bienes a que se contraen, haciendo alusión a una declaratoria de nulidad de los mismos.

De este tipo de nulidad, el Lic. Antonio Arroyo Luna manifiesta en su Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, lo siguiente:

"... La nulidad de un acto jurídico proveniente de la ausencia de alguna de las condiciones de forma o de fondo requeridas para su validez, vicios que impiden a este acto el producir efectos, es necesario declarar su nulidad, que equivale a la ineficacia de un acto jurídico como consecuencia de la ilicitud de su objeto, o de su fin, de la carencia de requisitos exigidos para su realización o de la concurrencia de algún vicio de la voluntad en el momento de su celebración" ( 28 ).

## 2. LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA

Esta Ley o Código Agrario, implica en sus disposiciones a los contratos agrarios, según los siguientes artículos:

"Art. 10. - El Secretario de la Reforma Agraria tiene la responsabilidad política, administrativa y técnica de la dependencia a su cargo ante el Presidente de la República. Son atribuciones del Secretario de la Reforma Agraria: ... VIII. Aprobar los con

( 28 ). Luna Arroyo Antonio, - Diccionario de Derecho Agrario Mexicano. - Editorial Porrúa, S.A., 1982-P4g. 370.

tratos que sobre frutos, recursos o aprovechamientos comunales o de ejidos colectivos pueden legalmente celebrar los núcleos de población con terceras personas, o entre sí;..."

En esta fracción, encontramos la solemnidad, es decir un requisito de existencia que tendrán los contratos mencionados, que consiste en la aprobación que de ellos haga el Secretario de la Reforma Agraria.

"Art. 47. - Son facultades y obligaciones de la Asamblea General: VIII. Aprobar todos los convenios y contratos que celebren las autoridades del ejido..."

De esta fracción VIII, del artículo 47, el Dr. Lucio Mendieta y Nuñez, hace alusión al mencionar:

"Este último precepto, parece obligar a la Asamblea General, que es la autoridad máxima del ejido, a aprobar cuanto haga en materia de convenios y contratos el Comisariado Ejidal, cuando en realidad, esos actos no pueden tener validez si la Asamblea General no los aprueba y puede darse el caso, de que rechaze algunos que en concepto de la mayoría no deban aprobarse".

Las facultades y obligaciones conferidas en este artículo a los Comisariados ejidales, son más numerosas y extensas, en algunos casos, que las otorgadas en el Código Agrario de 1942. Se nota en ellas la ten

dencia a hacer del ejido una empresa rural, pues por ejemplo, en la fracción VII, se repite una disposición casi idéntica del Código citado, nada más que en éste, la facultad de administrar los bienes que se daba a los comisariados se refiere a los de uso común y en la fracción VII de la Ley, se refiere a los bienes ejidales en general, y, se agrega, que pueden realizar con terceros las operaciones y contraer las obligaciones previstas en la ley". ( 29 ).

Tenemos aquí, una muestra de la necesidad que ha tenido el derecho de ir creando actos jurídicos tendientes a involucrar al campesino mexicano, de manera activa, al proceso económico del país.

"Art. 52. - Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población, serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en partes. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto..."

De este precepto el Dr. Mendieta y Núñez, manifiesta:

( 29 ). Mendieta y Núñez Lucio, - El Problema Agrario de México. - Editorial Porrúa. - 1977. Pág. 340.

"Se afirma, que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha declarado jurisprudencialmente que la ley da a la inexistencia el tratamiento de nulidad y por lo mismo, en todos los casos en que el ordenamiento agrario habla de inexistencia, ésta como nulidad que es, debe ser declarada por la autoridad judicial".

Refiriendo esta conclusión a los fallos que la Suprema Corte de Justicia de la Nación pronuncia en la vía de amparo, se sostiene que como resultado de que se declaren nulos los actos de las autoridades federales que hayan tenido o tengan por consecuencia, privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, se llega en síntesis al caso de que la propia Suprema Corte de Justicia de la Nación, pasando contra la inmutabilidad de sus resoluciones declare - la nulidad de ésta situación inconsecuente con la cosa juzgada, y con - la propia Constitución que le da el carácter de suprema interpretación de ella.

La conclusión y el absurdo que se presenta, descansa fundamentalmente en las tésis jurisprudenciales número 238 y 239 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Un exámen riguroso de esas bases y la inteligencia del precepto de la Ley Agraria, dentro del marco de nuestra ley fundamental, y de nuestro derecho positivo - de que forma parte, muestra claramente que es errónea la apreciación formulada por la crítica y genera situaciones jurídicas no sólo absur -

das, sino hasta ridículas.

Ciertamente, la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis jurisprudencial 238 ha establecido que aún cuando el artículo 2224 del Código Civil para el Distrito Federal, emplea la expresión "acto jurídico inexistente", en la que pretende basar se la división tripartita de la invalidez de los actos jurídicos, según la cual se les agrupa en inexistentes, nulos y anulables, tal distinción tiene meros efectos teóricos, porque el tratamiento que el propio Código da a los inexistentes, es el de nulidades, según puede verse en las situaciones previstas por los artículos 1427, 1433 y 1826.

El texto mismo de la tesis jurisprudencial, demuestra, hasta la evidencia que el Alto Tribunal no hace la declaración general de que en todo nuestro derecho positivo vigente, la inexistencia sea tratada como nulidad.

De manera que ese criterio no puede hacerse válidamente extensivo a la Ley Federal de Reforma Agraria, a menos que se demostrara antes, que ésta, al igual que el Código Civil, llama nulidad a la inexistencia en aquellos casos en que falta el consentimiento, el objeto o la forma necesarios para la vida jurídica del acto de que trate.

Al contrario, con uniformidad coincidente en los supuestos de actos de enajenación, cesión, transmisión, arrendamiento, hipoteca o gravamen de los derechos de los núcleos de población sobre bienes agrarios y en el de los ejidatarios sobre la unidad de dotación, siempre habla de inexistencia y de ninguna manera de nulidad.

"La vigente Ley Agraria, como todas las que le han precedido, es la expresión jurídica de un proceso - histórico económico y de justicia social que tiene - características propias que no se identifican con las normas de derecho privado, ni siquiera cabalmente con las normas de otros países". ( 30 ).

Art. 53. - Son inexistentes todos los actos de particulares y todas las resoluciones, decretos, acuerdos, leyes o cualesquiera actos de las autoridades municipales, de los estados o federales, así como los de las autoridades judiciales, federales o del orden común, que hayan tenido o tengan por consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios a los núcleos de población, en contravención a lo dispuesto por esta Ley.

La disertación que sobre este artículo hace el Dr. Mendieta y Nájera en su texto, dice:

"El actual artículo 53 de la Ley Federal de Reforma Agraria, tiene sus antecedentes legislativos en los Códigos Agrarios de 1934, 1940 y 1942. Su diferencia con ellos radica en que, mientras los Códigos Agrarios de 1934 y 1940 sancionaban con la nulidad-

( 30 ). Mendieta y Nájera Lucio, -El Problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S.A., 1977. -Págs. 348 y 349.



de pleno derecho a los actos que hubieran tenido o tuvieran como consecuencia privar total o parcialmente de sus derechos agrarios los núcleos de población; a partir del Código de la misma materia de 1942, se substituyó la pena de nulidad de pleno derecho, por la de inexistencia, y de ésta manera ha llegado con la misma expresión, a la vigente Ley Federal de la Reforma Agraria.

Por tanto, es evidente que esa substitución de términos jurídicos, no es causal, ni fruto de la precipitación - del legislador, supuesto que actuó frente a antecedentes sobre el particular.

Si cambió la nulidad de pleno derecho por la inexistencia, tenemos que convenir que con ésto enfatizó su propósito de que ciertos actos no produjeran de ninguna manera efectos jurídicos y estimó más congruente con la imprescriptibilidad, inalienabilidad e inembargabilidad de los derechos de los núcleos de población el término inexistentes, que el de "nulos de plenos derechos".

En consecuencia, la Ley Federal de Reforma Agraria no da a la inexistencia tratamiento de nulidad, por tanto, no debe seguirse en materia agraria el mismo criterio establecido por la Jurisprudencia Civil, - respecto a nulidad e inexistencia; menos aún recurrirse a los Tribunales

para obtener de cualquier manera su condenación, no se condena la -  
nada... si eventualmente, el acto jurídico inexistente es invocado en -  
juicio, el Tribunal no puede sino registrar su inexistencia...

Aparentemente estas afirmaciones, conducen a que se estime -  
como recuperar lo que se habfa perdido por medio de fallos de la Justi -  
cia Federal, y con clara razón agregaba: Es conveniente a este respec -  
to, reiterar, que de acuerdo con nuestro régimen constitucional, la -  
Ley Suprema en toda la Unión, es la Constitución Federal y el intérpre -  
te máximo de la misma es la Suprema Corte de Justicia, cuyos fallos -  
dotados de la fuerza de cosa juzgada en materia judicial, no pueden ser  
desconocidos, ni menos destruidos por ninguna autoridad, del rango -  
que sea, la que inclusive al hacerlo incurrirá en la sanción prevista -  
por la fracción XI del artículo 107 Constitucional, que de otra manera -  
se subvertirá el orden jurídico del país, se harían nugatorias las pres -  
cripciones de la Ley Fundamental y el principio de supremacía de la -  
misma, sobre el cual se encuentra asentado nuestro régimen jurídico -  
constitucional y se daría margen a la arbitrariedad y a la anarquía.  
Empero la Ley Federal de Reforma Agraria no consagra ni legaliza el  
enfrentamiento del Ejecutivo Federal y del Poder Judicial de la Federa -  
ción... Aún cuando la generalidad de su texto parezca establecerlo, lo  
cierto es que esa generalidad de su expresión tiene por límite a la Cons -  
titución Política, aún cuando no lo diga.

Es así, como entonces, estableciendo implícitamente la fracción

XVI del artículo 107 Constitucional, el deber de todas las autoridades responsables de cumplir sin evasivas ni demora las sentencias de amparo, no puede sobreponerse la Ley Federal de Reforma Agraria a la Ley Fundamental de la República, es por tanto ésta, la que marca al artículo 53 del ordenamiento agrario uno de los justos límites a la inexistencia que estatuye. De manera que no es aceptable que la generalidad de sus expresiones se entiendan con tanta amplitud, que ni siquiera se repare en que la Ley Federal de Reforma Agraria forma parte del derecho vigente en nuestro país y por tanto, está sometida a limitaciones que le fijan la Constitución y otros ordenamientos legales".

( 31 ).

El Código Agrario, nos habla de la inexistencia de actos jurídicos, y nos parece que este término está acorde con los actos jurídicos a que nos referimos en este tema; la inexistencia, que se provoca -- cuando a un acto jurídico le hace falta alguno de sus elementos de existencia, como son: el consentimiento, el objeto, y en este caso la solemnidad ( forma elevada al rango de elementos de existencia ), tiene efectos jurídicos, mientras no sea declarada por una autoridad judicial, -- pero estos desde siempre debe ser considerados inexistentes también, ya que la inexistencia no puede hacerse valer ni por confirmación, ni por prescripción y puede hacerse saber porque cualquier interesado la

( 31 ). Mendieta y Núñez Lucio. -El Problema Agrario de México, Editorial Porrúa, S. A., 1977. -Pág. 350.

denuncie.

Art. 55. - Queda prohibida la celebraci3n de contratos de arrendamiento, aparcerfa y, de cualquier acto jurfdico que tienda a la explotaci3n indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales, con excepci3n de lo dispuesto en el artfculo 76.

Art. 75. - Los derechos de ejidatarios sobre la unidad de dotaci3n y, en general, los que le correspondan sobre los bienes - del ejido a que pertenezca, ser3n inembargables, inalienables y no podr3n gravarse por ningun concepto. Son inexistentes los - actos que se realicen en contravenci3n de este precepto.

Art. 76. - Los derechos a que se refiere el artfculo anterior, - no podr3n ser objeto de contratos de aparcerfa, arrendamiento o cualesquiera otros que impliquen la explotaci3n indirecta o - por terceros, o el empleo de trabajo asalariado, excepto cuando se trate de:

- I. Mujer con familia a su cargo, incapacitada para trabajar directamente la tierra por sus labores dom3sticas - y la atenci3n a los hijos menores que de ella dependan, siempre que vivan en el n3cleo de poblaci3n:
- II. Menores de 16 aros que hayan heredado los derechos de un ejidatario:
- III. Incapacitados; y
- IV. Cultivos o labores que el ejidatario no pueda realizar -

oportunamente aunque dedique todo su tiempo y esfuerzo.

Los interesados solicitarán la autorización correspondiente a la Asamblea General, la cual deberá extenderla por escrito y para el plazo de un año, renovable, previa comprobación de la excepción aducida.

De estos artículos, se deducen varios contratos agrarios, tales como: el arrendamiento, la aparcería y contratos laborales, cuya existencia depende de que se cumplan los requisitos mencionados en ellos.

Art. 79. - Una unidad de dotación puede permutarse por otra.

Cuando la permuta se efectúe dentro del mismo ejido, bastará la conformidad de los interesados, la aprobación de la Asamblea General, y su notificación a la Secretaría de la Reforma Agraria.

Art. 93. - Todo ejidatario tiene derecho a recibir gratuitamente, como patrimonio familiar, un solar en la zona de urbanización, cuya asignación se hará por sorteo. La extensión del solar se determinará atendiendo a las características, usos y costumbres de la región para el establecimiento del hogar campesino, pero en ningún caso excederá de 2,500 M<sup>2</sup>. Los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados a personas que deseen vecindarse, pero en ningún caso se les permitirá adquirir derechos sobre más de un solar, y deberán ser mexicanos, de-

dicarse a ocupación útil a la comunidad y estarán obligados a contribuir para la realización de obras de beneficio social en favor de la comunidad.

El ejidatario o avecindado a quien se haya asignado un solar en la zona de urbanización y lo pierda o lo enajene, no tendrá derecho a que se le adjudique otro.

El Dr. Mendieta y Núñez, opina al respecto que: "Según la última parte de este precepto, el ejidatario puede enajenar el solar urbano, lo que no es del todo cierto, porque en el primer párrafo se dice que es "Patrimonio Familiar", y según el artículo 727 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales, aplicable en toda la República en asuntos Federales, y estamos tratando una Ley Federal, es inalienable, inembargable y no puede ser objeto de gravamen alguno". ( 32 ).

Se hace notar que la opinión del Dr. Mendieta y Núñez, no es acorde con el texto del artículo 93 de la Ley de Reforma Agraria comentado, ni tampoco es acorde con el espíritu actual de las leyes agrarias; que es, el de fomentar y agilizar los bienes y derechos agrarios a fin de que sus poseedores y derechohabientes obtengan elementos suficientes para imprimirle a su modo de vida el ritmo necesario para su progreso y desarrollo.

Sí se analiza más detenidamente esta disposición, obtendremos

( 32 ). Mendieta y Núñez Lucio. - "El Problema Agrario en México. - Editorial Porrúa, S.A., 1977, Pág. 371.

que: todo ejidatario, tiene derecho a recibir gratuitamente un solar en la zona urbana ejidal; si obteniéndolo lo enajena o lo pierde, no tendrá derecho a que se le adjudique otro; es aquí precisamente, donde la ley contempla y faculta a que el ejidatario enajene su solar, con la única sanción de que no podrá obtener otro nuevamente.

Por supuesto, esta enajenación o traslado de dominio de una persona a otra, tiene ciertos requisitos que en el mismo artículo se señalan, y que son: no adquirir derechos sobre más de un solar; ser mexicano; dedicarse a ocupación útil a la comunidad y obligarse a contribuir para la realización de obras de beneficio social en favor de la comunidad.

Se concluye que, el concepto de "Patrimonio Familiar" que se utiliza en el precepto en estudio, no responde a la significación que tiene la figura en el derecho civil, dado que en materia agraria se permite la venta, lo que no sucede en el derecho común.

Art. 95. - Los contratos de arrendamiento o de compraventa de solares que el núcleo de población celebre, deberán ser aprobados en Asamblea General y por la Secretaría de la Reforma Agraria, la cual vigilará el exacto cumplimiento de dichos contratos, de acuerdo con los preceptos contenidos en este capítulo.

Art. 96. - El comprador de un solar adquirirá el pleno dominio al cubrir totalmente el precio, siempre que haya construido ca

sa y habitado en ella desde la fecha en que hubiese tomado posesión legal del solar, salvo el caso de fuerza mayor, el plazo máximo para el pago de solares urbanos vendidos a quienes no sean ejidatarios será de cinco años.

Art. 138. - Los pastos y montes de uso común serán aprovechados y administrados de conformidad con las disposiciones siguientes:

- I. Todos los ejidatarios podrán usar las extensiones de terreno de pastos suficientes para el sostenimiento del número de cabezas y clase de ganado que la Asamblea General determine igualmente entre los ejidatarios, conforme a las disposiciones especiales del reglamento interior del ejido, el que en esta materia se sujetará a las siguientes bases:
  - ...c) La explotación comercial de los montes o bosques de ejidos y comunidades agrícolas o forestales, así como la transformación industrial de sus productos, deberá hacerse directamente por el ejido o comunidad, previo acuerdo de la asamblea general y aprobación de la Secretaría de la Reforma Agraria. Invariablemente para este propósito, los núcleos agrarios se integrarán en unidades ejidales o comunales de producción forestal o industrial, que estarán reguladas por las disposiciones



que para tal efecto expidan las Secretarías de la Reforma Agraria y de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Cuando las inversiones que se requieran, rebasen la capacidad técnica o económica del ejido o comunidad y el Estado no esté en condiciones de otorgar el crédito necesario y la asistencia técnica para que aquéllos realicen por sí mismos la explotación forestal o industrial en los términos del párrafo anterior y alguna empresa oficial o de participación estatal, en primer lugar, o alguna empresa privada, ofreciere condiciones ventajosas para el ejido o comunidad, en la compra de la materia prima o mediante asociación en participación, podrá la -- asamblea acordar la explotación conforme a las características técnicas del aprovechamiento y durante el tiempo en que cada caso se autorice por la Secretaría de la Reforma Agraria, en los términos de esta ley, siempre que se garanticen plenamente los intereses de los ejidos y comunidades.

Los precios de los productos de la compraventa, en su caso, serán revisados periódicamente en plazos que no podrán ser mayores de un año. Las empresas contratantes estarán obligados a proporcionar capacitación al núcleo agrario, para que en el tiempo que deberá convenirse, se haga cargo de los procesos de extracción, elaboración y transformación de los productos.

Los ejidos que tengan superficies desforestadas o susceptibles de cultivo forestal y carezcan de recursos económicos y técnicos para

realizarlo, podrán asociarse con industrias dedicadas al aprovechamiento integral del bosque, con la prelación establecida en el párrafo segundo de este inciso, con la finalidad de hacer las plantaciones que garanticen a dichas industrias el suministro de la materia prima. Para tal efecto se constituirán empresas silvícolas mixtas que tendrán un Consejo de Administración en el que participan el núcleo ejidal, la industria, la Secretaría de la Reforma Agraria, la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, y el Gobierno de la Entidad correspondiente. Estos órganos públicos podrán participar con capital si lo desean. El Consejo de Administración establecerá los sistemas de supervisión y control y promoverá la producción y productividad de las plantaciones silvícolas.

En los casos de las Empresas Silvícolas Mixtas a que se refiere el párrafo anterior, el ejido recibirá las compensaciones que se acuerden por permitir la siembra y el cultivo del recurso forestal y por las servidumbres que se constituyan. La materia prima que se coseche se comercializará a precios corrientes, hechas las deducciones de los costos y gastos que se hubieren realizado en la plantación, las utilidades se distribuirán conforme a la acortación de las partes.

Art. 144. - La explotación industrial y comercial de los recursos no agrícolas, ni pastales, ni forestales de los ejidos y comunidades, especialmente aquellos que puedan aprovecharse para el turismo, la pesca o la minería, sólo podrá efectuarse

por la administración del ejido en beneficio de sus miembros directamente o en asociación con terceros, mediante contratos sujetos a lo dispuesto por esta Ley y a las autorizaciones que en cada caso acuerde la Asamblea General de Ejidatarios y la Secretaría de la Reforma Agraria.

Los contratos a que se refiere el párrafo anterior, podrán formularse hasta por un término de tres años, cuando así lo acuerden las partes, previa autorización de la Secretaría de la Reforma Agraria, y podrán ser renovados, tomando en cuenta el monto y tipo de las inversiones y el plazo estimado de recuperación entre otros aspectos, cuando a juicio de los campesinos interesados y de la propia Secretaría de la Reforma Agraria, la empresa de que se trate haya cumplido satisfactoriamente las condiciones pactadas.

Art. 145. - Los contratos que los ejidos y comunidades celebren con terceras personas para la explotación de cualquier tipo de recursos estarán normados y regulados por lo dispuesto en esta Ley, así como lo señalado en el artículo anterior.

Art. 146. - Dos o más ejidos, podrán asociarse para el efecto de colaborar en la producción e integrar unidades agropecuarias que permitan la inversión regional de importantes volúmenes de capital. La Secretaría de la Reforma Agraria y la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, así como los bancos oficiales, podrán implantar en estos casos programas espe

ciales de organización, asistencia técnica y crédito para apoyar el desarrollo de las uniones de ejidos o comunidades.

Art. 147. - Los ejidos y comunidades constituyen de hecho una unidad de desarrollo rural, la que deberá ser apoyada para explotar integralmente sus recursos, ordenar sus actividades y recibir prioritariamente los servicios y apoyos que proporciona el Estado, logrando con ello participar activamente en el desarrollo general del país.

En las unidades de desarrollo rural señaladas en el párrafo anterior, sus miembros podrán agruparse para realizar sus actividades productivas en forma colectiva, o individual, ajustándose en todo caso, a lo establecido en el artículo 135 de esta Ley, previa sanción y autorización de la Asamblea General.

Con objeto de fortalecer su capacidad de gestión y autogestión, los ejidatarios y los núcleos ejidales podrán constituirse en asociaciones, cooperativas, sociedades, uniones o mutualidades y otros organismos semejantes, conforme a los reglamentos que para tal efecto se expidan y con las finalidades económicas que los grupos que la constituyan se propongan, de lo cual darán aviso al Registro Agrario Nacional, los ejidos y comunidades también podrán asociarse entre sí y con organizaciones de productores para impulsar el desarrollo regional conforme a los reglamentos y estatutos que al efecto se expidan.

Las leyes correspondientes y sus reglamentos serán aplicables

únicamente en lo que se refiere a los objetivos económicos de estas entidades, las obligaciones que puedan contraer, las facultades de sus órganos y la manera de distribuir sus pérdidas y ganancias.

Las reformas hechas a estos últimos artículos, publicados en el Diario Oficial el 17 de enero de 1984, dan lugar a acelerar el objetivo de que los ejidos y comunidades agrarias se conviertan en empresas, por tal virtud, nos parece conveniente anotar aquí lo manifestado por el maestro Raúl Lemus García, en su Ley Federal de Reforma Agraria Comentada.

"La ley autoriza, con objeto de fomentar la producción, la industrialización y el aprovechamiento económico óptimo de los recursos del ejido, la asociación de dos o más ejidatarios o comuneros, la unión de dos o más ejidos o comunidades, así como la amplia facultad que tienen ejidatarios, comuneros, núcleos de población ejidal o comunal de constituirse en todo tipo de asociaciones, cooperativas, sociedades, uniones o mutualidades, conforme a los reglamentos que está obligado a expedir el Ejecutivo Federal. Con toda evidencia se manifiesta el criterio que adopta el legislador tendiente a alentar y facilitar por todos los medios la integración de unidades

económicas entre el campesinado". ( 33 ).

Art. 155. - Las instituciones del sistema oficial de crédito rural deberán atender las necesidades crediticias de ejidos y comunidades en forma preferente y conforme al orden establecido en el artículo 59 de la Ley General de Crédito Rural. El crédito de las instituciones de crédito privadas para ejidos y comunidades, deberá ajustarse a las reglas que establezca la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Art. 156. - El ejido tiene capacidad jurídica para contratar para sí o en favor de sus integrantes, a través del Comisariado-Ejidal, los créditos de refacción, avío o inmobiliario que requiera para la debida explotación de sus recursos.

Art. 157. - En la Asamblea de Balance y Programación que señale esta ley, el ejido en su conjunto, si se explota colectivamente, o los grupos de ejidatarios que se constituyan y aún estos en lo particular manifestarán si desean contratar crédito por medio del ejido. En tal caso, indicarán la clase de crédito y la institución con la que desean operar.

El comisariado hará el registro de solicitudes y estará obligado a tramitarlas en forma oportuna.

Cuando el crédito se opere con las instituciones oficiales, no -

( 33 ). Ley Federal de Reforma Agraria. - Comentada. -Raúl Lemus - García. Editorial Limosa. - 1979 Pág. 164-165.

se otorgará en forma individual.

Art. 158. - La venta de la producción obtenida con el crédito - contratado por conducto del ejido, será obligatorio hacerla a - través del Comisariado Ejidal.

Art. 159. - Del volumen total del crédito de avío que las institu - ciones oficiales contraten con ejidos o comunidades, o con so - ciedades pertenecientes a los mismos, se deducirá siempre el cinco por ciento destinará a constituir una reserva legal para - el autofinanciamiento de los acreditados.

Las sumas deducidas conforme a este precepto, se depositarán en cuentas separadas, en el banco oficial que refaccione al ejido; se - rán inembargables e intransmisibles y sólo podrán destinarse al cré - dito de avío de los propios ejidatarios.

En caso de pérdida total o parcial de la inversión, siempre que no sea imputable al dolo o negligencia de los acreditados, la institu - ción oficial acreditante estará obligada a proporcionar nuevamente, - por la vía de crédito, las cantidades perdidas.

Los ejidos y comunidades tienen derecho preferente para con - tratar los servicios de los sistemas de seguro agrícola y ganadero ofi - cial.

Art. 160. - Los ejidatarios que reciban créditos de instituciones no oficiales, y deseen también contribuir, en los términos del - artículo anterior, a la formación de la reserva legal para auto -

financiamiento, entregarán al Comisariado las aportaciones que les correspondan, para que éste las deposite en el banco oficial de que se trate. La aportación se hará constar en un documento nominativo no negociable.

Art. 161. - Las Empresas y Compañías particulares que proporcionen crédito a los ejidatarios formularán un contrato tipo por regiones o cultivos, al que presentarán para su aprobación a las dependencias oficiales, que señale el Ejecutivo Federal, en todo caso, empresas y campesinos, estarán obligados a registrar en la Delegación Agraria, correspondiente, los contratos que celebren.

Art. 163. - Los ejidos constituidos por mandamiento de los ejecutivos, locales, están capacitados para obtener créditos de avío a partir de la diligencia de posesión provisional.

Sobre el particular, el Maestro Lemus García, manifiesta:

"El crédito agrícola, no obstante constituir una variedad del crédito en general y, por ende, estar sujeto a las mismas leyes y principios fundamentales que rigen a éste, tiene determinadas características sustanciales que se motivan en la naturaleza misma de la industria a la cual se aplica. La teoría enuncia las siguientes como principales: a) Sistema especial de garantías; b) Plazo largo; c) Baja tasa de interés; d) Localización; e) Trá -



mites reducidos y formalidades simples; y f) Su preponderante función social, que tiene como finalidades las de fomentar la producción agrícola, mejorar los niveles de vida de las familias campesinas y en general fortalecer la "economía pública". ( 34 ).

Art. 171. - Los ejidos y las comunidades podrán por sí o agrupados en unión de sociedades de carácter regional, estatal, o nacional, hacer la comercialización de uno o varios de sus productos agropecuarios. Dichas entidades, se constituirán con intervención de la Secretaría de la Reforma Agraria y tendrán plena capacidad para realizar las operaciones y contraer las obligaciones relacionadas con su objeto social, ajustándose a lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos que regulen la producción y el comercio de los productos del campo.

Art. 173. - En los casos del artículo 158 o cuando así se lo soliciten uno o más ejidatarios, el Comisariado realizará la venta de las cosechas. Este, en protección del interés común, las venderá oportunamente y al precio más alto posible. El producto de la venta se distribuirá entre los ejidatarios conforme a las disposiciones de esta ley y en la proporción que a cada quien corresponda, de acuerdo con el régimen de explotación y parti-

( 34 ). Raúl Lemus García, Ley Federal de Reforma Agraria, Comentada. Editorial Limosa. - 1979 Págs. 179 - 181.

cipación adoptado.

Art. 175. - Los organismos oficiales encargados de adquirir - las cosechas y satisfacer los precios de garantía acordados para los diferentes productos agrícolas, adquirirán en primer término los que sean de primera necesidad producidos en las explotaciones ejidales. Tratándose de otros productos, preferirán también la adquisición de los ejidales, cuando se hallen en igualdad de condiciones a los de otros productores.

Art. 175. - Bis. - Los ejidos y comunidades que posean materiales para la construcción y las industrias ejidales de extracción o elaboración de esos materiales para la misma, tendrán preferencia para que sus productos sean adquiridos y utilizados en la construcción de viviendas y obras públicas que realicen o financien todos los organismos estatales y paraestatales.

Art. 183. - Las industrias ejidales tienen derecho a que se les proporcione a bajo precio, energía eléctrica, petróleo y cualquier otro energético que les sea indispensable. Todas las dependencias gubernamentales y los organismos descentralizados correspondientes, coordinarán su actividad en lo que sea necesario para el debido cumplimiento de esta obligación y para - cuantificar las ministraciones.

Art. 186. - Las industrias rurales propiedad del ejido pueden - contratar crédito directamente con las instituciones oficiales a

través de la propia administración de la industria, la que rendirá cuentas a la Asamblea General, a fin de que ésta apruebe, en su caso, y disponga la participación de utilidades que correspondan. Las que no sean propiedad del núcleo de población, podrá contratar su crédito sin necesidad de esta aprobación.

La industria rural, representa un gran paso hacia el progreso del campesinado mexicano, y el gran cambio entre un campesino protegido y un campesino autosuficiente, como cualquier empresario capitalista.

Art. 215. - Todos los contratos, cualesquiera que sea su fecha y naturaleza, celebrados por el propietario con relación a bienes afectables, quedarán sin efecto en lo que se refiere a la porción afectada, a partir de la publicación de la resolución definitiva.

Art. 218. - Están obligados a prestar la evicción y saneamiento, acuerdo con las leyes aplicables, los propietarios de predios rústicos que transmitan la propiedad de ellos con posterioridad a la fecha de la publicación de la solicitud o de la del acuerdo que inicie de oficio un procedimiento agrario, en virtud del cual legalmente resulta privado el adquirente de la propiedad que le fue transmitida.

En el último artículo 218 de la Ley comentada, encontramos una pauta para asegurar que, cuando en la ley no se exprese sobre que

autoridad conocerá respecto a los contratos agrarios en cuanto a su naturaleza jurídica, ésta deberá ser los jueces civiles.

Art. 413. - Por acuerdo del Presidente de la República, la Secretaría de la Reforma Agraria abrirá expediente para la nulificación de los contratos y concesiones a que se refiere la fracción XVIII, del párrafo séptimo del artículo 27 constitucional.

Art. 414. - En el acuerdo presidencial se especificará el contrato o concesión de que se trate y con base en esa especificación, la Secretaría iniciará el procedimiento.

Art. 415. - Con base en las investigaciones que se realicen, citará a los terceros poseedores de propiedades dentro del área afectada, para que en un plazo de noventa días se presenten a alegar lo que a su derecho convenga.

Art. 416. - Concluido el procedimiento, el Cuerpo Consultivo formulará un proyecto de declaratoria de nulidad que se someterá a la consideración del Presidente de la República.

La declaración presidencial de nulidad, contendrá:

- I. El fundamento jurídico y la declaratoria de que el acaparamiento de que se trata implica perjuicios graves para el interés público;
- II. Declaratoria de que pasan las tierras terrenos reivindicadas a las reservas de terrenos nacionales para fines agrarios.

Art. 417. - La declaración de nulidad, se publicará, en el Diario Oficial de la Federación, y se registrará en el Registro Agrario Nacional y en el o los registros de propiedad de las entidades federativas en donde estén ubicadas las tierras de que se trate.

COMENTARIO: Encontramos aquí un tipo de nulidad de actos jurídicos, en donde es una autoridad del Poder Ejecutivo quien hace la declaración y no una Autoridad del Poder Judicial, en razón del interés público.

### 3. LEY DE FOMENTO AGROPECUARIO

Art. 40. - Corresponde a la Secretaría en cumplimiento de esta Ley:

VIII. Promover y apoyar la organización de los productores rurales para el cumplimiento de los programas, la comercialización de sus productos y para alcanzar objetivos de interés común:

Art. 32. - Los ejidos o comunidades podrán integrar mediante acuerdo voluntario, unidades de producción asociándose entre sí o con colonos y pequeños propietarios, con la vigilancia de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Art. 35. - Las unidades de producción debidamente registradas, tendrán capacidad jurídica para realizar los actos y contratos -

necesarios para alcanzar sus propósitos, incluso contratar trabajadores. Las leyes respectivas regirán en cada caso los actos jurídicos que resulten y la masa del producto, responderá por los compromisos contraídos por la unidad como tal.

Art. 49. - Para los efectos del artículo anterior, la Secretaría llevará un registro de la maquinaria, equipos mecánicos, instalaciones y servicios que puedan ofrecerse a los productores en arrendamiento o mediante el pago de tarifas autorizadas.

Art. 50. - Los precios y tarifas de los arrendamientos de maquinaria, equipos, instalaciones y servicios según corresponda, serán fijados por la Secretaría en disposiciones de carácter general, teniendo en cuenta el monto de las inversiones y el uso a que se destinen aquellos.

Art. 66. - Serán nulos de pleno derecho los contratos de compra venta, donación, permuta o cualquier otro acto jurídico que tenga por objeto o dé por resultado el fraccionamiento de minifundios, salvo lo dispuesto por el artículo anterior.

Art. 70. - Los minifundistas dueños o poseedores de predios colindantes con otros minifundios tendrán el derecho del tanto en los casos de enajenación, y si lo ejerciera más de uno quedará a voluntad del vendedor escoger al adquirente.

Cuando se habla en el artículo 66 de la Ley en consulta, de una  nulidad de "pleno derecho"; hablaremos de tomarla como inexistencia,

en razón de que el objeto de estos contratos va en contra de leyes de orden público, dado que una parcela debe, por lo menos, servir con su producto para el sostenimiento de una familia.

Art. 80. - La Secretaría encomendará la explotación de las tierras ociosas a una entidad legalmente autorizada del sector público, que estará capacitada para celebrar contratos para el uso y goce de las tierras ociosas con los solicitantes que cumplan con los requisitos a que alude el artículo 84.

La autoridad estará facultada para resolver por la vía administrativa los conflictos que se susciten con motivo de estos contratos y para ordenar y ejecutar la devolución de las tierras cuando proceda, conforme a la Ley de Bienes Nacionales.

Art. 81. - Los contratos a que se refiere el artículo anterior, serán de naturaleza pública y contendrán como mínimo los siguientes requisitos:

En igualdad de condiciones, tendrán preferencia para la explotación de tierras ociosas los campesinos con derechos a salvo que se refiere la Ley Federal de Reforma Agraria y en segundo lugar los vecinos del municipio en que se encuentren ubicados.

- a) La obligación de cumplir con lo señalado por el artículo 84 de esta Ley, por quien explote la tierra.
- b) La obligación de devolver las tierras ociosas en los términos del artículo 80, y

- c) La obligación de reembolsar al Estado el monto de la indemnización a que se refiere el artículo 86 de esta Ley.

En la celebración de los contratos se tendrán en cuenta los usos y costumbres de la localidad en que se hallen las tierras declaradas ociosas y comprenderán el derecho de uso de las aguas que les correspondan.

Art. 84. - La explotación de las tierras ociosas deberá contratarse con los solicitantes que seleccione la Secretaría y que reúnan los siguientes requisitos:

- I. Que sean de nacionalidad mexicana;
- II. Que tengan experiencia en materia agraria;
- III. Que acepten acatar los lineamientos que en materia de técnica agrícola determine la Secretaría;
- IV. Que se obliguen a desarrollar la explotación que sugiera el Plan Nacional de Desarrollo Agropecuario, y
- V. Que se sometan expresamente, al procedimiento administrativo ante la Secretaría en caso de conflictos con motivo de los contratos.

Encontramos aquí un contrato esencialmente agrario, que la misma Ley le establece características propias.

Art. 91. - La declaratoria de ociosidad y la celebración de los contratos a que se refiere esta ley, serán sin perjuicio de la resolución que recaiga en cada caso en los litigios de que habla -



el artículo anterior.

Art. 92. - Las autoridades judiciales o administrativas deberán respetar las declaraciones de tierras ociosas y los contratos celebrados respecto de ellas en los términos de ésta ley, hasta la conclusión de los ciclos productivos que se hayan iniciado.

Las indemnizaciones que correspondan por la ocupación quedarán afectadas al resultado final de las controversias.

Art. 97. - Los jueces, magistrados y notarios públicos y cualquier otra autoridad competente que realice actos para otorgar validez, reconocer una transmisión de propiedad o registrarla en contravención de las disposiciones sobre el minifundio establecidas en esta ley, serán sancionadas con multas de veinte mil a doscientos mil pesos.

Aún cuando se habla solamente de imposición de multas, estas se harán efectivas independientemente de la declaración de inexistencia de los actos que se cometan.

#### 4. LEY DE TERRENOS BALDIOS, NACIONALES Y DEMASIAS

Art. 80. - Todo mexicano por nacimiento o por naturalización, mayor de edad y con capacidad legal para contratar, tiene derecho, en los términos de la presente ley, para adquirir a título oneroso terrenos nacionales y sus demasías en las extensiones fijadas por la misma.

Tratándose de extranjeros, podrá concedérseles el mismo derecho, siempre que convenga ante la Secretaría de Relaciones Exteriores en considerarse como nacionales respecto de los terrenos que adquieren, y en no invocar, por lo mismo, la protección de sus gobiernos por lo que se refiere a aquellos, bajo la pena, en caso de faltar al convenio, de perder en beneficio de la nación los que hubiere adquirido.

Las sociedades mexicanas sólo podrán adquirir y poseer terrenos nacionales en los casos y para fines del artículo 27 constitucional.

Art. 9o. - Tendrán preferencia para adquirir a título oneroso terrenos nacionales los poseedores a que se refiere el artículo 18, los arrendatarios y los primeros solicitantes, en su orden.

Art. 10. - Las superficies máximas que de terrenos nacionales pueden enajenarse a una sola persona, con fines agrícolas o ganaderos, en sus diversas clases o sus equivalentes son las siguientes:

- a) 100 hectáreas de riego o de humedad de primera;
- b) 200 hectáreas de tierras de temporal o de agostadero susceptibles de cultivo;
- c) 150 hectáreas cuando las tierras sean susceptibles de dedicarse al cultivo del algodón;
- d) 300 hectáreas cuando vayan a destinarse al cultivo del plátano, caña de azúcar, café, henequén, hule, cocotero, vid, olivo, quina, vainilla, cacao o árboles frutales;

- e) En terrenos de agostadero no susceptibles de cultivo podrá enajenarse la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor, de acuerdo con la capacidad forrajera de los terrenos.

Para los efectos de las equivalencias se computará una hectárea de riego por dos de temporal, por cuatro de agostadero de buena calidad y por ocho de monte o de agostadero en terrenos áridos.

Cuando el solicitante posea otros terrenos en cualquier parte de la República, sólo podrá enajenársele terrenos nacionales por una superficie cuya suma, con la de aquellos terrenos, no sobrepase los límites señalados en los incisos anteriores.

Para el caso de solicitudes de compra de terrenos nacionales destinados a fraccionamientos urbanos y suburbanos o para cualquier otro fin que no sea agrícola o ganadero, las superficies enajenables serán las que fije la Secretaría, según las circunstancias de cada caso.

Art. 11. - En todo terreno que como nacional sea solicitado en compra, el interesado deberá colocar avisos en lugares visibles del terreno, de que está tramitando esa ante la Secretaría, fijando, además, un croquis con los límites que abarque.

Art. 12. - El precio de venta para cada una de las superficies a que se refiere el artículo 10 será fijado por un perito de la Secretaría, sobre la base del valor comercial de el terreno. Para

rendir su dictamen el perito deberá tener en cuenta la calidad y ubicación de las tierras, los medios de comunicación de que disponga y los precios a que se hayan enajenado en la región - los terrenos particulares colindantes o cercanos, descontando de estos precios el valor de las mejoras que tengan incorporadas los referidos terrenos y con las que no cuente el terreno nacional de que se trate.

Sobre el precio de avalúo y para compensar los gastos de inspección, deslinde y avalúo que serán por cuenta de los interesados, y el pago de su cuota de cooperación al "Fondo para Deslindes" de que habla el artículo 71, se harán los siguientes descuentos.

25% en terrenos de riego o de humedad de primera;

30% en terrenos de temporal o de agostadero, susceptibles de cultivo 35% en los terrenos a que se refieren los incisos c) y d) del artículo 11; 50% en los terrenos de agostadero no susceptibles de cultivo.

Si las tierras van a ser destinadas a un fin distinto del agrícola o ganadero, el descuento será de 20% cualquiera que sea su naturaleza.

Art. 13. - Los terrenos nacionales se venderán al contado o a plazos. Si la venta es a plazos, el pago se hará en diez anualidades como máximo, debiendo cubrirse la primera a los dos años de celebrado con la Secretaría el contrato de compraventa respectivo.

Las cantidades insolutas causarán intereses de 5% anual.

Art. 15. - Los poseedores de demasfas tendrán preferencia para adquirir las por composición, llenando los siguientes requisitos;

- I. Presentar la solicitud correspondiente;
- II. Presentar plano del terreno que reúna los requisitos que al efecto fije el reglamento, levantando por perito autorizado previamente por la Secretaría;
- III. Presentar los títulos primordiales o, en su caso, los traslativos de dominio derivados de ellos, debidamente registrados;
- IV. Presentar constancia de la conformidad de todos y cada uno de los colindantes con los linderos que en el plano se señalen o de que, si alguna diferencia se hubiere suscitado sobre dichos límites haya sido decidida por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada. La comprobación de la conformidad de los colindantes se hará por los medios que fije el reglamento;
- V. Cubrir el 30% del valor que resulte del avalúo que apruebe la Secretaría, cuando se trate de demasfas poseídas y explotadas debidamente por cinco años o más, y el 50% en caso contrario. Se considera que un terreno está debidamente explotado cuando se encuentra aprovechado en un 50% de la superficie de aprovechamiento;

VI. Comprobar no haber explotado los terrenos enmontados sin llenar los requisitos que exige la Ley Forestal y su reglamento.

Art. 16. - Satisfechos los requisitos a que se refiere el artículo anterior, la Secretaría, previos los estudios correspondientes, hará en su caso, la declaración de que no existen demasfas dentro de la propiedad de que se trate, o, si las hubiere las adjudicará a su poseedor en los términos y condiciones de los párrafos siguientes:

- a) Respetará, en todo caso, la superficie amparada por el título primordial;
- b) Si la superficie de las demasfas sumada a la amparada por el título primordial, no excede las extensiones fijadas por las leyes locales como las máximas de que puede ser dueño un solo individuo, procederá al otorgamiento del título;
- c) Si el título primordial abarca una superficie igual o mayor a las extensiones máximas citadas en la fracción anterior, el poseedor de las demasfas quedará obligado a destinárselas a colonización, en los términos de la ley respectiva, o, si la aplicación de esta ley no procediere, a juicio de la Comisión Nacional de Colonización, deberá notificárselas y venderlas en las condiciones que fije el re

glamento.

- d) Si la superficie amparada por el título es menor que las máximas que fijan las leyes locales, pero, sumada a las demasfas, sobrepasa dichas superficies máximas, el interesado estará obligado, en los términos antes dichos, a disponer de los excedentes.

Los excedentes de que no se dispusiere en cualquiera de las formas establecidas, dentro de los plazos que al efecto se señalen, volverán al dominio de la nación.

La localización de las demasfas que vuelvan al dominio de la nación, se hará de acuerdo con el procedimiento que establezca el reglamento.

Art. 18. - Los poseedores de terrenos baldíos o nacionales, amparados con títulos traslativos de dominio emanados de particulares o de autoridades no facultadas para ejanenarlos, que los hayan poseído por cinco años o más, explotándolos debidamente por 10 años o más si no los hubieran explotado, tendrán preferencia para adquirirlos por compra, conforme a las disposiciones de esta ley, en las superficies que no excedan de las extensiones fijadas en las leyes locales máximas de que puede ser dueño un sólo individuo.

Al efecto, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Presentar la solicitud correspondiente;

- II. Presentar plano del terreno que reúna los requisitos - que al efecto fije el reglamento, levantado por perito autorizado previamente por la Secretaría;
- III. Presentar, en su caso, el título traslativo de dominio, - debidamente registrado;
- IV. Presentar constancia de la conformidad de todos y cada- uno de los colindantes con los linderos que en el plano - se señalen o de que, si alguna diferencia definitiva pasa da en autoridad de cosa juzgada;
- V. Presentar original, o en copia certificada, la informa- ción rendida ante el juzgado de Distrito correspondiente, que compruebe la posesión del terreno durante el térmi no requerido por esta ley;
- VI. Pagar el 25% del valor del terreno, de acuerdo con el - avalúo que apruebe la Secretaría, cuando éste se encuen tre debidamente explotado, o el 40% en caso de que no lo esté.

Se considera que un terreno está debidamente explotado cuando se encuentra aprovechado en un 50% de la superficie susceptible de -- aprovechamiento.

En los avalúos que se practiquen sobre los terrenos de que se trata, no se tomarán en cuenta las mejoras hechas por el poseedor.

En los casos a que se refiere este artículo, la nación ejercerá



las acciones civiles y penales que procedan, en contra de quienes hayan enajenado los terrenos nacionales.

Art. 20. - No podrán enajenarse los terrenos nacionales reservados para compensaciones o propietarios afectados ejidalmente; los que no satisfagan las condiciones que exige el artículo 5o. de la Ley Forestal para abrir nuevas tierras al cultivo, los aptos para colonización, y los que así lo prevengan expresamente otras leyes.

En todo caso, al recibirse una solicitud de enajenación de cualquier terreno como nacional, la Secretaría mandará inspeccionarlo a cuenta del interesado, pero con personal dependiente de ella. Si dicho terreno, considerado aisladamente o en conjunto con los comarcanos, resultare apto para la colonización, a juicio de la Comisión Nacional de Colonización, no podrá ser enajenado y sólo arrendarse, mientras no se haga la declaratoria de utilidad pública a que se refiere el artículo 6o. de la Ley Federal de la Colonización, conforme a la presente ley.

Art. 21. - Los terrenos nacionales en las islas de ambos mares y en los de los ríos, lagos y esteros navegables, se enajenarán de acuerdo con lo que previene esta ley, oyendo al parecer de las Secretarías de la Defensa Nacional, Comunicaciones y Obras Públicas, Marina y Recursos Hidráulicos, según el caso.

En las islas de los mares, cuya enajenación se acuerde, se re-

servará además de la zona marítima-terrestre, una extensión mínima de cincuenta hectáreas para el establecimiento de poblaciones y servicios públicos y, en caso de que la isla no tenga esta extensión, los terrenos de la misma no podrán ser enajenados.

Art. 22. - Los terrenos que resulten de la reducción de vasos, lagos, lagunas o esteros de propiedad nacional, de encauzamiento de corrientes, o de la desviación o entubamiento de éstas, - por obras ejecutadas por alguna dependencia del Gobierno Federal directamente en ellos, o como consecuencia de obras de derivación, almacenamiento, etc., adquirirán la categoría de terrenos nacionales y quedarán sujetos para su venta o arrendamiento a las prescripciones de la presente ley y su reglamento.

Art. 25. - Todo mexicano, por nacimiento o por naturalización, mayor de edad, con capacidad física para la agricultura y legal para contratar, que deseando dedicarse personalmente a las labores del campo, carezca de tierra y no cuente con elementos suficientes para comprarla, podrá adquirirla gratuitamente de las nacionales que no estén comprendidas dentro de las prevenciones del artículo 20, observándose, en su caso, lo dispuesto en el segundo párrafo de dicho artículo.

Art. 26. - No podrán acogerse los beneficios del artículo anterior, las personas que posean bienes de fortuna con valor de más de \$ 3,000.00.

Art. 27. - Las extensiones máximas que podrán adquirirse, de acuerdo con el artículo 25, serán las siguientes:

Hasta 10 hectáreas de riego o de humedad de primera;

Hasta 20 hectáreas de temporal;

Hasta 50 hectáreas de agostadero susceptibles de cultivo, con aguas subterráneas;

Tratándose de terrenos de agostadero no susceptibles de cultivo, la superficie necesaria para mantener hasta cuarenta cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor.

Art. 34. - Ninguna persona podrá adquirir más de una parcela de las señaladas en el artículo 27.

Art. 35. - El que enajenare el terreno que le fue cedido para su aprovechamiento, no tendrá derecho a solicitar otro.

En estos artículos se regula la compra-venta de terrenos nacionales y demasías, señalándose a este tipo de contratos un objeto consistente en tierras, perfectamente limitado; además, de que su precio lo fijará la Secretaría de la Reforma Agraria y que las ventas se harán o bien al contado o a plazos.

## 5. LEY DE ASOCIACIONES AGRICOLAS

Art. 1o. - La presente ley se expide para fijar las bases de la organización y del funcionamiento de las cámaras agrícolas -- existentes, que en lo sucesivo, de acuerdo con lo dispuesto por

los artículos siguientes, se denominarán asociaciones agrícolas.

Art. 2o. - Las asociaciones agrícolas se constituirán con la unión de los productores agrícolas del país, a fin de promover, en general, el desarrollo de las actividades agrícolas de la nación, así como los intereses económicos de sus agremiados, de acuerdo con las finalidades indicadas en el artículo siguiente.

Art. 3o. - Las asociaciones agrícolas constituidas en los términos de esta ley, tendrán las siguientes finalidades:

- I. Organizar la producción agrícola dentro de normas racionales que propendan a mejorar la calidad de los productos, así como a la mejor distribución de ellos, para lo cual se procurará la implantación de métodos científicos más adecuados de explotación agrícola.
- II. Gestionar todas las medidas que tiendan al mejoramiento de las condiciones agrícolas de los productores de la República, tales como fletes de transporte, desarrollo en las comunicaciones, cuotas racionales de energía eléctrica, etc.;
- III. Promover la creación, en cada uno de los lugares donde funcionen asociaciones, de almacenes, molinos, plantas refrigeradoras, de empaque, etc., para industrializar o conservar los productos agrícolas y presentarlos al -

- consumidor en las mejores condiciones;
- IV. Obtener con las mayores facilidades económicas la concesión de crédito para sus agremiados;
  - V. Procurar la transformación de las condiciones de vida en el campo, haciendo comoco e higiénico el hogar del campesino, y educar a las clases rurales del país en los principios de la técnica moderna de la producción;
  - VI. Fomentar cuando las condiciones sociales y económicas de los productores lo permitan; el desarrollo de la organización cooperativa;
  - VII. Representar ante las autoridades los intereses comunes de sus asociaciones y proponer las medidas que estiman más adecuadas para la protección y defensa de dichos intereses.

Art. 58. - Las asociaciones agrícolas gozarán de personalidad legal, en los términos del artículo 14 de la ley y podrán adquirir los bienes raíces necesarios para los fines de su asociación, de acuerdo con el artículo 27 Constitucional, a saber; edificios destinados a oficinas, centros de reunión, a escuelas agrícolas, a exposiciones, campos experimentales, etc.

Las asociaciones agrícolas, según la ley que comentamos, funcionan como personas morales con capacidad legal para celebrar todo tipo de contrato; respecto al alcance de sus objetivos, podemos apuntar

que tienden al desarrollo de las actividades agrícolas.

## 6. LEY DE ASOCIACIONES GANADERAS

Art. 1o. - Se consideran como asociaciones ganaderas las que constituyan los ganaderos del país, para propugnar por el mejoramiento de la ganadería de la República y para la protección de los intereses económicos de sus asociados, de conformidad con las finalidades especificadas en el artículo siguiente.

Art. 2o. - Las asociaciones ganaderas que se constituyen de acuerdo con los términos de esta Ley, tendrán las siguientes finalidades:

- IV. Procurar por la estandarización de los productos ganaderos, a fin de satisfacer las necesidades del consumo, facilitar las operaciones mercantiles y para que sirva, ante todo, de estímulo a los que se preocupan por obtener productos de mejor calidad y poder alcanzar así precios superiores.
- V. Estudiar y promover todas las medidas que tiendan al mejoramiento de la ganadería.
- VI. Gestionar la concesión de créditos para los miembros, con las mayores facilidades económicas, propugnando por la formación de instituciones de crédito ganadero.

Art. 8o. - En las localidades deberán constituirse las asociacio

nes ganaderas locales, con un mínimo de diez ganaderos, las que podrán ser generales o especializadas, indefinida su duración e ilimitado el número de sus miembros, se entenderá por "Generales" las que estén constituidas por ganaderos productores de diversas especies o razas animales; "Especializadas" - serán las integradas por los ganaderos a que se refiere la fracción III del artículo anterior. Las asociaciones así constituidas, formarán las Uniones Regionales respectivas, en los términos del artículo 6o. de la Ley de Asociaciones Ganaderas.

Art. 9o. - Las asociaciones ganaderas locales, tendrán las siguientes finalidades, además de las especificadas en el artículo 2o. de la Ley;

- I. Propugnar que todos los ganaderos de la localidad se agrupen en asociaciones;
- II. Formar la estadística ganadera de su jurisdicción con el mayor acopio de datos posibles.
- III. Procurar que sus miembros establezcan contabilidad ganadera en sus explotaciones, para que se conozcan sus costos de producción y estudios de precios en que puedan vender los productores en diferentes mercados.

Este tipo de asociaciones facilitan uno de los principales objetivos que sostiene la Ley de Reforma Agraria, como nos lo hace saber el Maestro Raúl Lemus García, en su Ley Comentada al decir:

"Interesa al Derecho Agrario, la regulación de la circulación, distribución y consumo de los productos agropecuarios. La circulación tiende a lograr un eficiente desplazamiento de los mismos, de los lugares en que se producen a los mercados, procurando un abastecimiento adecuado de satisfactoras agrícolas en beneficio de los consumidores. En nuestro sistema jurídico, se cumple con estos objetivos trascendentales mediante las normas que fomentan los sistemas de transporte, especialmente la red de caminos vecinales; las reglas que controlan la distribución de productos agropecuarios, atendiendo al interés social y a la economía nacional, y disposiciones que aseguran el equitativo aprovechamiento de la producción agrícola, así como la coordinación de los intereses sociales que participan en la misma. Esto determina la fijación de los precios de garantía en favor de los consumidores. En resumen uno de los objetivos trascendentales del Derecho Agrario, lo constituye el aumento de la producción agropecuaria, que repercute en el acrecentamiento del ingreso nacional y en la expansión y robustecimiento de la economía nacional que impone al Estado la obligación ineludible de tomar los dispositivos



adecuados para lograr, una equitativa y justa distribución del mismo y que el ingreso personal del campesino participe justificadamente de ese aumento"

#### 7. LEY DEL SEGURO AGROPECUARIO Y DE VIDA CAMPESINO.

Art. 2o. - El Seguro Agrícola Integral, tiene por objeto resarcir al agricultor del 100% de las inversiones reales efectuadas en los cultivos incluyendo el valor del trabajo para obtener la cosecha cuando se pierda total o parcialmente, como consecuencia de algunos de los riesgos previstos en la presente ley.

Art. 3o. -El Seguro Ganadero tiene por objeto resarcir al asegurado en los términos de la presente ley, del valor de su ganado, cuando a consecuencia de la realización de alguno o algunos riesgos previstos parezca o pierda su función específica, así como proporcionar servicio médico veterinario y medicinas cuando enferme el ganado. Así mismo, deberán reembolsarse al asegurado en los términos de esta Ley, los gastos que hubiere efectuado para curación de su ganado, cuando no se haya podido prestar oportunamente dicho servicio.

Art. 4o. - Los Seguros Conexos a la actividad agropecuaria, tienen por objeto resarcir al asegurado de los daños que sufran los bienes directamente relacionados con la actividad agropecuaria y forestal, en los términos de la presente Ley.

Art. 5o. - El Seguro de Vida Campesino, tiene por objeto cubrir en caso de muerte del asegurado, una suma de dinero a sus beneficiarios designándose en los términos de la presente ley.

Art. 6o. - El Servicio de los Seguros Agrícola Integral, Ganadero, Conexos a la Actividad Agropecuaria y de Vida Campesino, se prestará por la Aseguradora Nacional Agrícola y Ganadera, S.A., y aquellas instituciones de Seguros y Sociedades mutua - listas que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, faculte para tales efectos.

Art. 30. - Para los efectos de esta Ley, se entenderá por asegurado el agricultor o ganadero propietario de los cultivos o de los ganados, materia de contrato; en los Seguros Conexos a la actividad Agropecuaria, al dueño de los bienes que se protejan; y el Seguro de Vida Campesino, al titular del contrato.

Art. 31. - El Seguro, se podrá contratar por cuenta propia o de terceros. En caso de dudas se presumirá que el contratante interviene por derecho propio.

Art. 32. - El Asegurado previo aviso por escrito a la Aseguradora podrá cambiar beneficiario.

Art. 33. - El Seguro Agrícola Integral, se contratará mediante la solicitud de aseguramiento, otorgándose protección a los cultivos desde la fecha de recepción de solicitud y conforme a lo que señala la póliza correspondiente quedando a juicio de la Aseguradora, el practicar las inspecciones que considere con-

venientes.

Independientemente de lo anterior, tratándose de cultivos estacionales, la protección comprenderá además del ciclo vegetativo de las plantas, desde la preparación del terreno hasta la terminación de la recolección que fije la póliza, pudiendo concluir antes cuando el producto se hubiere recolectado.

Los cultivos perennes podrán contratarse en sus etapas de plantación y producción.

El término de vigencia se fijará en la póliza de acuerdo a las circunstancias de cada cultivo, conforme a las reglas generales que señala la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, y Secretaría de Hacienda y Crédito Público, en la esfera de su competencia.

Art. 34. - En el contrato de Seguro Ganadero, la protección se iniciará a partir de la presentación de la solicitud, quedando a juicio de la Aseguradora practicar las inspecciones que considere convenientes. La vigencia será como máximo de un año y terminará en la fecha señalada en la póliza.

Art. 35. - En los Seguros conexos a la actividad Agropecuaria, la protección se iniciará a partir de la presentación de la solicitud, quedando a juicio de la Aseguradora practicar las inspecciones de los bienes asegurables cuando lo juzgue convenientes. La vigencia será como máximo de un año y terminará en la hora y fecha señalada en la póliza.

Art. 36. - En el contrato de Vida Campesino, el término de vigencia, será de doce meses y principiará desde la fecha de la recepción de la solicitud correspondiente.

Art. 37. - La cobertura del Seguro Agrícola Integral, deberá calcularse por unidad de superficie y se fijará en el programa de aseguramiento correspondiente a cada ciclo y cubrirá el valor de las inversiones reales para obtener la cosecha deseada, incluyendo el valor del trabajo, los intereses del crédito y la prima del seguro, siempre y cuando no rebase el valor promedio de la cosecha esperada, en la zona de seguro diferenciado de que se trate. La Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, para calcular el valor de la cosecha, tomará en cuenta los rendimientos medios obtenidos en cada cultivo por tipo de región, durante los últimos tres ciclos agrícolas representativos, los avances tecnológicos, los precios medios rurales regionales y los precios oficiales de garantía que estén en vigor en la época de la programación o bien de los valores convenidos al momento de la elaboración del anteproyecto del programa de aseguramiento.

Art. 44. - La Aseguradora deberá someter a la aprobación de la Comisión Nacional Bancaria de Seguros, los modelos de solicitud de pólizas y de los demás documentos relativos a los contratos de Seguros que opere, así como los reglamentos de la Institución.

Art. 48. - Los artículos de esta Ley, que consignent derechos y obligaciones del asegurado o de la Aseguradora, deberán transcribirse íntegramente con letra fácilmente legible en la póliza correspondiente.

Art. 49. - Cualquier modificación que deba hacer en la póliza - se efectuará mediante el endoso correspondiente, dichos endosos podrán ser: De aumento; De disminución; De cancelación y De modificación a otras obligaciones contractuales y aquellas - otras que autorice la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros.

Art. 51. - En el Seguro Agrícola Integral, la unidad asegurable será la hectárea y la Aseguradora protegerá las inversiones - reales, incluyendo el valor del trabajo, que se efectúe en los - cultivos contra los siguientes riesgos: Sequía, Exceso, Helada, Bajas Temperaturas, Plagas y Depredadores, Enfermedades, - Vientos Huracanados, Inundación, Onda Cálida, Incendio, Los - demás que autoricen y regule la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con la participación de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, en la esfera de su competencia.

Art. 52. - En materia del Seguro Agrícola Integral, la institución podrá proteger las pérdidas causadas por siguientes riesgos adicionales: Nonacencia, Baja población, Imposibilidad de realizar la siembra, Excedentes de Coberturas en Zonas Marginadas; y Otras causas no imputables al productor.

La protección de los riesgos anotados en este dispositivo, lo -

procederán siempre que sean originados por fenómenos meteorológicos, plagas combatidas y no controladas, y otras causas que no sean producto de negligencia del agricultor o de daños ocasionados por tercero.

Este seguro protegerá las inversiones realizadas al efecto, de acuerdo con las reglas de carácter general que señalen las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Art. 53. - En el Seguro Ganadero, la Institución podrá asegurar animales contra los siguientes riesgos: Muerte por enfermedad o accidente, Enfermedad, y Pérdida o Disminución de la Función Específica a que estuvieran destinados.

Art. 56. - En los Seguros Conexos a la Actividad Agropecuaria, la Aseguradora podrá proteger las instalaciones rurales, las plantas agroindustriales, las cosechas ya obtenidas cuando se transporten a los centros de recepción, los productos forestales y pecuarios durante su transporte, tractores, cosechadoras, maquinarias, contra los riesgos y en forma y términos que al efecto señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público mediante las reglas de carácter general, con la participación de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos en la esfera de su competencia.

Art. 57. - En el Seguro de Vida Campesino, la Aseguradora podrá asegurar a toda persona que desarrolle una actividad Agro-

pecuaria productiva en el medio rural. En caso de muerte del asegurado la indemnización se cubrirá a los beneficiarios cualquiera que sea la causa que la haya originado.

Este seguro operará de acuerdo con las reglas generales que señale la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, previa opinión de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, en la que se deberá presentar el pago de una prima mínima para los grupos campesinos de muy baja capacidad económica y que carezca de prestaciones sociales.

Art. 77. - Los contratos de reaseguro para cubrir riesgos agrícolas, ganadero, conexos y de Vida Campesino, asegurados directamente por otras instituciones de seguro o sociedades mutualistas, se sujetarán a las reglas de carácter general que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

COMENTARIO: En esta Ley encontramos, los contratos de Seguros Agrarios, es decir aquellos contratos referentes a la aseguración no sólo de los productos de implementos agrícolas, sino de las personas campesinas; tomando en cuenta el afán preponderante de las leyes agrarias, de procurar el desarrollo y progreso de los campesinos en sus actividades económicas, le ofrece las ventajas que traen aparejados los Contratos de Seguros, cabe señalar al respecto, que se legislará sobre Contratos de Seguros contra robo y malos manejos de las autoridades agrarias.

## 8. LEGISLACION FORESTAL

Art. 1o. - La presente Ley es reglamentaria del Artículo 27 - Constitucional, sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto, ordenar y regular la administración la conservación, la protección, el fomento, la restauración y el aprovechamiento de los recursos forestales, de conformidad con los lineamientos de la política nacional forestal - que esta Ley establece.

La ordenación y regulación forestal comprenderá:

- I. La formulación, instrumentación, control y evaluación de los programas forestales;
- III. La ordenación forestal de las cuencas hidrográficas a través de las disposiciones de esta Ley, en bosques, selvas, zonas áridas y semiáridas para su manejo integral de - - ellas;

Art. 2o. - Los lineamientos de política nacional para la ordenación y regulación forestal son los siguientes:

- I. Establecer las normas para la administración, cultivos y ordenación de los terrenos y recursos forestales, con el fin de obtener su mejor rendimiento;
- II. Regular y promover, con base en programas integrales, - la protección, conservación, fomento y restauración de - los recursos forestales, conforme a los requerimientos-



- de desarrollo social;
- VII. Lograr que las entidades paraestatales de carácter forestal operen con un alto nivel de productividad y contribuyan a satisfacer los objetivos prioritarios en materia de bosques, selvas y zonas áridas;
  - VIII. Promover el desarrollo forestal integral mediante el encauzamiento de estímulos, avances y financiamientos apropiados, con la participación de las dependencias, entidades e instituciones competentes;
  - IX. Promover los medios para asistir y estimular a los dueños y poseedores de los recursos forestales para que participen activa y ordenadamente, tanto en el aprovechamiento e industrialización de sus propios recursos, como en el uso de las tierras, la silvicultura, plantaciones y protección y vigilancia forestal;
  - X. Promover la educación, la capacitación y la investigación en materia forestal, para satisfacer las necesidades de recursos humanos y de tecnología adecuada al país;
  - XI. Promover y difundir la cultura forestal en la población;
  - XII. Apoyar el desarrollo rural integral, la producción alimentaria y la de otros sectores vinculados a la actividad forestal;
  - XIII. Establecer lineamientos para convenir, coordinar y concretar acciones y colaborar con los estados y organizaciones

nes públicas; privadas y sociales; y

XIV. En general, las demás disposiciones contenidas en este ordenamiento,

Art. 20. - Serán inexistentes y no producen efectos jurídicos los actos o convenios relativos a la propiedad forestal que contravengan las correspondientes declaratorias inscritas en los registros que dispone la Ley.

Los notarios o cualquier otro federario sólo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en este artículo y en la presente Ley. Los responsables que contravengan esta disposición serán sancionados como lo establezcan las disposiciones vigentes.

Art. 21. - Cuando se estén llevando a cabo construcciones, cambios de usos del suelo y otros aprovechamientos que contravengan esta Ley, sus reglamentos, programas y declaratorias aplicables y que originen un deterioro en los recursos forestales, los residentes de los municipios donde está el área afectada tendrán derecho a solicitar que se lleven a cabo las suspensiones que sean necesarias para cumplir con los citados programas.

Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes o sus superiores inmediatos quienes oírán previamente a los interesados y en su caso a los afectados y deberán resolver en un término no mayor de 30 días contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

Art. 23. - La Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos dentro de las cuencas hidrográficas, regulará y promoverá el manejo integral de los recursos forestales, mediante acciones de ordenación y uso múltiple, conservación, protección, aprovechamiento, cultivo, fomento y restauración.

Los estudios y permisos para los aprovechamientos forestales, cambio de uso de tierras forestales y extracción de materiales de dichos terrenos, deberán de considerar las citadas regulaciones, las declaratorias correspondientes y los dictámenes generales de impacto ambiental que por regiones, ecosistemas territoriales definidos o para especies vegetales determinadas -- emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

La Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos aportará criterios y podrá realizar estudios para la elaboración de los dictámenes a que alude el párrafo anterior.

Art. 26. - En ningún caso se autorizará el cambio del uso del suelo para fines agropecuarios o de cualquiera otra naturaleza en las tierras forestales que integran las partes altas de las cuencas hidrográficas, las reservas nacionales forestales; la zona protectora forestal, los parques nacionales y otras áreas sujetas a reservación ecológica.

Art. 27. - La Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, en los términos del Artículo 18 oyendo la opinión de los interesados y como parte del estudio técnico necesario para el mane

jo integral de los recursos forestales delimitará dentro de los terrenos forestales las áreas susceptibles para su utilización en actividades agropecuarias y determinará las condiciones en que deban llevarse a cabo tales tareas.

El pastoreo en las áreas de reforestación se sujetará a las disposiciones reglamentarias.

Encontramos que dentro de la legislación forestal, la permuta debe ajustarse a las declaratorias inscritas en los registros que dispone la Ley Forestal, ello obedece a la necesidad impostergable de someter a un manejo adecuado al recurso forestal; así, la permuta no podrá, cuando se autorice, modificar la vocación del terreno ni afectar los aprovechamientos preexistentes. Por otro lado, se establece como un bien jurídico tutelado el preservar el manejo integral del recurso forestal, lo que conlleva a que la permuta se de dentro de los límites que establezca el referido manejo integral.

## CAPITULO III

### LA PERMUTA EN MATERIA AGRARIA

#### 3.1. Naturaleza

La permuta tiene como característica esencial, el intercambio de cosas o derechos. Situados en el ámbito agrario, puede referirse al cambio de terrenos, bosques o aguas, contemplados estos desde sus dos regímenes, que son tanto el ejidal como el comunal, tal y como se encuentra su reglamentación en el artículo 63 de la Ley de la Materia. Su objetivo se encamina a una función social sin desvirtuaciones, dejando atrás el carácter privado que concebían los romanos para convertirse en una institución pública.

#### 3.2. Definición

Tomándose en consideración que nuestra Ley Federal de Reforma Agraria, y aún en nuestros Códigos Agrarios anteriores, no se define o no se establece un concepto de permuta, buscaremos a través de otras descripciones de ramas campos del derecho llegar al concepto de permuta.

Como una introducción a la búsqueda del concepto de permuta, podemos señalar de definición que le da la Real Academia Española:

"Permuta". - Proviene del latín *permutare*, que significa permutar, cambiar. - *Permutatio*. - Permuta; negocio jurídico en cuya virtud una persona transmite -

o transfiere a otra la propiedad de una cosa a cambio de la recíproca propiedad que ella recibe de otra; cuya figura representa uno de los contratos innominados, - constituyendo uno del tipo "do ut des", por el cual una persona se obliga a transmitir la propiedad de una cosa distinta por haber recibido de la otra una prestación semejante". ( 33 ).

Legislación Civil Mexicana. - El artículo 2327 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, define a la permuta como un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

### 3.3. Elementos

Los elementos esenciales y de forma de la permuta son:

- 1) Consentimiento;
- 2) Objeto y
- 3) Transmisión del dominio.

Por lo que respecta al primero, podemos decir que en la permuta debe existir el ánimo de transmitir el dominio de la cosa por otra - que se reciba a cambio.

El segundo es la cosa o cosas que recíprocamente se transmiten y a veces por el valor de una cosa y por otra parte en numerario o

( 33 ). Gutiérrez Alviz Faustino. - Diccionario de Derecho Romano, Madrid, España, Edit. REUS, 1948.

dinero. Cabe aclarar que el objeto o la cosa, al igual que en la compra venta debe existir en la naturaleza, estar en el comercio y debe ser determinada o determinable.

El tercero consiste en la obligación que tienen las partes sujetos de la relación contractual de transmitir el dominio de la cosa o cosas permutadas. Para que la permuta sea válida debe recaer sobre cosa propia del permutante y surte sus efectos jurídicos desde el momento en que las partes se han puesto de acuerdo en las cosas objeto del cambio, les pertenece desde luego sin que hayan sido entregadas.

Cuando una de las partes comprueba que se le ha entregado cosa que no es propiedad del otro permutante, ya no se encuentra obligado a entregar a su vez la cosa cuyo dominio debe transmitir por virtud de la permuta y cumple sencillamente devolviendo aquella cosa ajena que indebidamente se le entrego ( artículo 2328 ). del Código Civil vigente. En este caso no es necesaria declaración alguna para declararse la nulidad del contrato.

En tratándose de evicción, se permite que si uno de los permutantes sufrió evicción puede recobrar la cosa que dió en cambio si aún existe el poder de la otra parte, o bien exigir su valor o el de la cosa que recibió, a su elección, más el pago de los daños y perjuicios ( artículo 2329 ).

Elemento de validez:

- Forma
- Capacidad

Forma. - Al respecto hacemos alusión que la permuta se caracteriza como un contrato consensual cuando recae sobre bienes muebles y formal cuando se refiere a bienes inmuebles.

Capacidad. - Tienen capacidad para celebrar este contrato todas las personas que no estén prohibidas para disponer legalmente de sus bienes, ya sea por razón de su estado o por naturaleza de la cosa.

Desde el punto de vista jurídico, la permuta es un contrato trlativo de dominio que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes.

En su clasificación jurídica, la permuta es un contrato principal, es decir, subsiste por sí mismo, porque para su existencia no necesita de la existencia de otro acto; es bilateral porque origina derechos y obligaciones recíprocos; oneroso porque también crea provechos y gravámenes correlativos; generalmente conmutativo, porque recae sobre cosas cuyo valor puede determinarse para conocer de antemano el alcance y la cuantía de las prestaciones; pero la permuta puede ser un contrato aleatorio porque no es posible cambiar una cosa presente por otra futura, tomando el permutante el riesgo de que no llegue a existir o bien puede cambiarse una cosa determinada por los productos inciertos de otra cosa. En todos estos casos, la permuta es aleatoria para una de las partes, pero puede serlo también para ambas, cuando se cambien entre sí cosas futuras, en este caso el contrato existiría si una de las cosas objeto de la permuta llega a darse. Pe-



ro si ninguna de las cosas llegan a tener existencia, el contrato también por falta de materia, de objeto y de interés, será inexistente, situación que, ante la no realización de las cosas futuras, nos llevará a hablar de una operación jurídica que pudo llegar a ser, que por falta de materia no tuvo realización. La permuta es un contrato generalmente instantáneo, pero puede ser de tracto sucesivo lo que significa que se puede cambiar una cosa por prestaciones jurídicas consistentes en frutos o productos que entrega el otro permutante, o a su vez puede ser de tracto sucesivo para ambas partes, para que se establezca un intercambio a base de un contrato de duración indefinida respecto a los frutos o productos de ciertas cosas". ( 36 ).

En base a lo ya analizado y expuesto en este trabajo, hemos podido observar la transformación que hasta nuevas fechas ha tenido esta relación contractual ( permuta ) ya que desde la concepción que se tenía en el Derecho Romano hasta la adoptada por nuestros textos civiles vemos claramente la importancia y significación que representa esta figura, aunque en la práctica, dentro de nuestro ordenamiento legal no tenga la relevancia que debiere tener, toda vez que por nuestras condiciones de vida está casi nula su operancia, y por eso, quizás las causas de que los juristas no den atención a una reglamentación más amplia y eficaz. Pero considero que en un futuro no muy lejano tomará su lugar predominante; esto es, por las razones que se expondrán en ( 36 ). Villegas Rojina, Rafael. - Op. cit. Pág. 168.

las conclusiones de este trabajo.

#### Códigos Agrarios:

Ya que la finalidad de esta tesis radica esencialmente en el análisis de la permuta en el aspecto agrario y teniendo los antecedentes - que dieron origen a esta relación contractual, nos ocuparemos en adelante al estudio concreto de la permuta en nuestra legislación agraria, para conocer así los elementos que deben concurrir para hablar de una permuta de carácter agrario.

#### Código Agrario Mexicano de 1934.

Este código es expedido por decreto presidencial el 22 de Marzo de 1934.

Es hasta este momento, cuando se reglamenta a la permuta en este ámbito, sin embargo, es claro que debido a que se empieza a regular esta figura contractual en el ámbito agrario, se le presta poca atención, toda vez que en un solo artículo se hace referencia a esta figura al precisar en el artículo 136 que:

"A solicitud de los interesados y con la aprobación de las asambleas de ejidatarios y del Departamento Agrario, se permitirá la permuta de parcelas entre ejidatarios de distintos núcleos de población".

Obvio resulta que no se daba opción alguna a que entre ejidatarios de un mismo ejido se pudiera operar la permuta. Insisto, pudo darse esta situación a que es un primer intento por regular la figura contractual.

### Código Agrario Mexicano de 1940.

A diferencia del Código de 1934 este nos marca una reglamentación más amplia en relación al tema que se desarrolla, dado que aunque en un único artículo contempla a la permuta su hipótesis normativa amplia, ya que en él, se permiten las permutas parciales o totales de las tierras, bosques o aguas de un ejido por las tierras, bosques o aguas de otro, o permutas de parcelas entre ejidatarios de un mismo ejido o distinto núcleo de población agrícola. ( Art. 125 del citado Código ).

Además se prevé que la permuta se efectuará siempre que se cuente con la aprobación de la asamblea o asambleas de ejidatarios, por el voto de las dos terceras partes de sus componentes, previos estudios de la Dirección de Organización Agraria Ejidal o del Banco Nacional de Crédito Ejidal, en su caso y mediante solicitud de las partes interesadas o a moción de las autoridades o de los organismos agrarios.

Con estos elementos, el Cuerpo Consultivo Agrario emitirá dictámen y el Presidente de la República dictará el acuerdo conducente.

### Código Agrario Mexicano de 1942.

La aportación que se hace en este Código sobre la reglamentación de la permuta, es mínima, puesto que se plasma en éste la totalidad del contenido que sobre el particular daba el Código Agrario anterior, sin embargo, independientemente a lo antes señalado, se regula sobre la permuta de terrenos ejidales por terrenos de particulares, es

to como una forma más de mejorar los medios de vida de los campesinos, ya que con esto se daba pauta para adquirir mejores tierras de cultivo. Aunque esto, más adelante originó desventajas y consecuencias negativas para el ejidatario, aspectos que más adelante detallamos con más amplitud, por lo que ahora sólo señalo como un mero antecedente.

#### 3.4. Finalidad de las Permutas.

En la realidad de las cosas, se presentan casos en que es conveniente la permuta de tierras ejidales o comunales, por razones económicas, topográficas o de otra índole. A esto se debe que la Ley Federal de Reforma Agraria autorice la permuta de bienes. La finalidad de la permuta no es otra más que la de favorecer el cabal manejo de los recursos naturales renovables.

En forma probable, la tendencia de proceder o permutar, fue inspirada de que la permuta sirviese como medio para resolver los muchos problemas surgidos con la distribución de la tierra.

Si bien es cierto que la permuta es una figura cuyo procedimiento es flexible y práctico a comparación de otras acciones que se intentan y que de alguna forma se contempló como un medio para solventar el rezago agrario y dar cabida a que los campesinos puedan encontrar tierras bosques y/o aguas que satisfagan mejor sus necesidades, fomentando con esto el desarrollo del país y un mejor aprovechamiento de la riqueza nacional, también lo es que a esta figura poca aplicación se le

ha dado en el terreno práctico, cuestión que puede atribuirse a la falta de imaginación de las autoridades de la Secretaría de la Reforma Agraria.

Es evidente, que la aplicación de la figura jurídica en análisis, conllevaría el hacer viable el cabal manejo de los recursos naturales renovables, al ajustar la procedencia de la permuta a la racionalización del uso, aprovechamiento, explotación, conservación, mejoramiento y, en su caso, rehabilitación del recurso natural renovable de que se trate.

### 3.5 Consecuencias y Efectos.

#### A) Positivas y Negativas.

La permuta agraria ha sido positiva en algunos casos y negativa en otros, puesto que si consideramos los aspectos y razones señalados en páginas anteriores, nos podemos dar una ligera idea de las consecuencias originadas por sus tramitaciones.

Positiva resulta la permuta que permitió o permite el cabal manejo de un recurso natural renovable, es decir, que hizo viable su uso adecuado, su aprovechamiento, su explotación, su conservación, su mejoramiento o su rehabilitación.

Sin duda, la permuta que más beneficios ha dejado a los interesados, es la que se efectúa sobre parcelas ejidales y concretamente, la realizada dentro de un mismo ejido, esto es de suponerse, ya que por su fácil y rápida tramitación evita, un tanto, la especulación y el fraude con las unidades de dotación.

Negativa resulta, la permuta que sea contraria al cabal manejo del recurso natural renovable de que se trate; así, si la permuta - prevé el cambio del uso del recurso sin atender a su vocación natural, es decir, el cambiar el uso de forestal a agrícola a sabiendas de que - la verdadera vocación es la forestal, lo que seguramente desembocará en la degradación del recurso.

Especial atención deberán prestar las autoridades a que la permuta no sólo llene los requerimientos de los solicitantes, sino que en forma primaria, se oriente al cabal manejo del recurso objeto de la - permuta.

## C A P I T U L O I V

### LAS DIFERENTES FORMAS DE PERMUTA EN EL DERECHO AGRARIO

#### 4.1. FORMAS: Total o Parcial

Las diferentes formas de permuta que se encuentran reguladas en nuestra legislación agraria, son las siguientes: de terrenos ejidales; de parcelas ejidales; de terrenos comunales y de solares urbanos, mismas que se pueden efectuar de conformidad a lo que nuestra ley de la materia señala.

La base jurídica la encontramos en el artículo 63 de la Ley Federal de Reforma Agraria, al señalar que:

Cuando convenga a la economía ejidal o comunal, núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de sus tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos.

Este precepto nos marca el derecho que tienen los núcleos de población, para efectuar la permuta de sus tierras, bosques o aguas, implicando tanto el régimen ejidal como el comunal, ya sea en forma total o en forma parcial, de acuerdo a como convenga a sus intereses.

Con el objeto de conocer cada una de estas formas, nos vemos precisados a analizarlas de tal manera, que podamos obtener una mejor concepción sobre el particular.

Atendiendo a la importancia que revisten estas cuatro formas de permuta, las estudiamos, analizamos y comentamos en forma indivi

dual.

Antes de entrar al estudio de la permuta en materia agraria, en cada una de sus diferentes formas, haremos breve referencia a algunos antecedentes.

Es a partir de la Revolución de 1910 cuando el ejido se convierte en una forma de propiedad o tenencia de la tierra conocida desde el punto de vista jurídico. En el Plan de Ayala, se hace patente la necesidad de dotar de ejidos, colonias fundos legales o campos de sembradura y de labor a pueblos y ciudadanos de México que, se encontraban sumidos en la miseria.

El 3 de diciembre de 1912 aparece un Proyecto de Ley en el que se declara de utilidad nacional la restitución y dotación de ejidos para las poblaciones que lo requieran. Se establece, asimismo la inalienabilidad del ejido, destacando su naturaleza colectiva.

La concepción que los precursores de la Reforma Agraria tenían acerca del ejido no resulta muy clara, debido a las constantes modificaciones legales que se han llevado a cabo, alguna de las cuales se señalan a continuación.

El 30 de diciembre de 1920 se dicta la primera Ley de Ejidos, en las que se sistematizan las diversas disposiciones anteriores. En dicha Ley se concibe al ejido únicamente como patrimonio.

El 22 de noviembre de 1921 se expide un Decreto que anula la Ley de Ejidos y sientan nuevas bases para legislar sobre la tenencia de



la tierra.

El 25 de agosto de 1927 se expide la Ley de Patrimonio Ejidal.

Necesario resulta aclarar que de 1910 a 1934 el ejido era consi-  
derado un patrimonio integrado por tierras, bosques y aguas dotado o-  
restituido a los núcleos de población para su aprovechamiento común.

En el Código Agrario de 1934, queda establecida la inalienabili-  
dad, imprescriptibilidad e inembargabilidad del ejido, así como la anu-  
lación de cualquier otro contrato que implicará la explotación indirecta  
de la tierra.

De 1940 a 1970 el ejido se convierte en proveedor de materias-  
primas para dar apoyo a la nueva política de desarrollo industrial del-  
pafs.

Hasta la expedición de la Ley Federal de Reforma Agraria de-  
1971, se da al ejido un tratamiento especial que rebaza el ámbito pura-  
mente agropecuario y se le concede personalidad jurídica. El ejido, así  
como la comunidad se constituye en una célula básica de la organiza- -  
ción con personalidad jurídica y patrimonio.

De esta forma, el patrimonio del ejido queda constituido por tie-  
rras, aguas, pastos, bosques, montes, zonas de urbanización, parce-  
la escolar y la unidad agrícola industrial para la mujer; y el del ejida-  
tario, por la parcela ejidal y el solar urbano. Esto, aunado a sus dere-  
chos al aprovechamiento común y a la explotación colectiva de algunos-  
bienes del patrimonio ejidal.

Así el ejido se constituye como una unidad económica que posee

medios productivos, cuyas funciones son las de ser una fuente de vida de la comunidad que libre al ejidatario del trabajo asalariado y ser una fuente productora de alimentos para el país.

Atendiendo a la estructura del ejido, diremos que está formado por la Asamblea General, máxima autoridad interna de los núcleos; el Comisariado Ejidal, órgano vital, cuyos miembros son elegidos por la Asamblea General; y el Consejo de Vigilancia.

La estructura económica del ejido tiene tres alternativas:

- Parcelar los terrenos para que sean explotados en forma individual;
- Destinar una parte de las tierras a la explotación colectiva y parcelar otra parte para el trabajo individual;
- Destinar todo el patrimonio ejidal a la explotación colectiva.

Al definir el concepto ejido, Angel Caso señala:

"El término ejido proviene de la institución agraria colonial que se conocía con ese nombre, correspondiente a la extensión de tierras no cultivable, localizada por lo general a la salida del pueblo, ( la palabra ejido se deriva del latín exitus que significa salida ) la cual por lo general se destinaba para usos de la colectividad.

La moderna institución denominada ejido difiere grandemente de su antecesora colonial, pues en la

actualidad corresponde a "La tierra dada a un núcleo de población agricultor, que tenga, por lo menos seis meses de fundado, para que la explote directamente con las limitaciones y modalidades que la Ley señala; siendo, en principio, inalienable, inembargable, intransmisible, imprescriptible e indivisible". ( 37 ).

Se entiende por lo anterior, que la institución jurídica toma el nombre como en muchas otras cosas, del objeto o materia de ella y, por ello, en rigor, el ejido tiene un doble significado; tanto quiere decir la institución, como la cosa, su objeto, la tierra misma.

Las características del ejido que se contiene en la citada definición son: 1) La tierra, 2) El núcleo de población ejidal, 3) Explotación directa, 4) Inalienabilidad, 5) Inembargabilidad, 6) Imprescriptibilidad, 7) Intransmisibilidad y 8) Indivisibilidad.

- 1) La tierra. - el ejido siempre es una porción mayor o menor de tierra.
- 2) Núcleo de población. - el titular del ejido es siempre un núcleo de población agricultor, que tenga, por lo menos seis meses de fundado; nunca un individuo o particular.

( 37 ). Caso Angel. -Derecho Agrario. - Edit. Porrúa, S.A., Méx. - 1950, Pág. 221.

- 3) Explotación Directa. - La tierra se da al núcleo, esto es, el ejido se constituye, para su explotación directa por el núcleo; en consecuencia está prohibido a este la explotación por terceras personas, no pudiendo por ello celebrar contratos de arrendamiento o aparcería, ni cualquier otro acto que tenga por objeto la explotación indirecta de la tierra ejidal. Se entiende por explotación indirecta, la que llevan a cabo personas ajenas al núcleo ejidal titular de la tierra.

Al respecto la Ley Federal de Reforma Agraria, nos establece una modalidad la cual se encuentra señalada en el artículo 76, en relación con el 75 y 55 de la propia Ley.

Art. 55. - Queda prohibida la celebración de contratos de arrendamiento, aparcería y la de cualquier acto jurídico que tienda a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales, con excepción de lo dispuesto en el artículo 76.

Art. 75. - Los derechos del ejidatario sobre la unidad de dotación y, en general, los que le correspondan sobre los bienes del ejido a que pertenezca, serán inembargables, inalienables y no podrán gravarse por ningún concepto. Son inexistentes los actos que se realicen en contravención de este precepto.

Art. 76. - Los derechos a que se refiere el artículo anterior no podrán ser objeto de contratos de aparcería, arrendamiento o -

cualquiera otros que impliquen la explotación indirecta o por terceros, o el empleo de trabajo asalariado, excepto cuando se trate de:

- I. Mujer con familia a su cargo, incapacitada para trabajar directamente la tierra, por sus labores domésticas y la atención a los hijos menores que de ella dependan siempre que vivan en el núcleo de población;
- II. Menores de 16 años que hayan heredado los derechos de un ejidatario;
- III. Incapacitados; y
- IV. Cultivos o labores que el ejidatario no pueda realizar oportunamente aunque dedique todo su tiempo y esfuerzo.

Los interesados solicitarán la autorización correspondiente a la asamblea general, la cual deberá extenderla por escrito y para el plazo de un año, renovable, previa comprobación de la excepción aducida.

Al referirse a las limitaciones y modalidades que establece la Ley Federal de Reforma Agraria, el maestro Raul Lemus Garcia, señala:

"Limitaciones y Modalidades de la Ley. - este es un concepto doctrinal, que desde el punto de vista del derecho objetivo, se apoya en el párrafo Tercero del artículo 27 constitucional. Las limitaciones más importantes son -

las que se mencionan en forma separada a continuación:

- 4) Inalienabilidad. - el ejido no puede ser enajenado por el núcleo, con excepción a la permuta, la fusión, la expropiación y el arrendamiento.
- 5) Inembargabilidad. - no puede gravarse de ninguna manera el ejido ni especialmente hipotecarse; ni en parte ni en su totalidad; todo acto jurídico en tal sentido es inexistente.
- 6) Imprescriptibilidad. - no puede consumarse en favor de un particular la prescripción positiva o adquisitiva de tierras ejidales, no obstante que se acredite de una manera indubitante que se han cumplido los requisitos que señala el Código Civil.
- 7) Intransmisibilidad. - no es sino una inmediata consecuencia de la característica del ejido; la explotación de las tierras ejidales debe hacerse directamente por el núcleo; el derecho a la explotación no es transmisible, la sanción, por la violación de esta cualidad del ejido, es la inexistencia del acto violatorio, entre otras cosas.
- 8) Indivisibilidad. - no cabe dividir al ejido, sin embargo tal regla tiene las siguientes excepciones: Artículo 109 de la Ley de la Materia, dice "La división de los ejidos podrá hacerse en los siguientes casos: I.- Cuando el núcleo esté formado por diversos grupos que posean distintas fracciones -

aisladas; II. - Cuando habiendo unidad en el núcleo de población, el ejido esté formado por diversas fracciones de terrenos aislados entre sí; III. - Cuando el núcleo de población esté constituido por varios grupos separados que exploten diversas fracciones del ejido, aún cuando éste constituya una unidad; y IV. - Cuando habiendo unidad topográfica y unidad en el núcleo, por la extensión del ejido resulte conveniente la división". ( 38 )

En síntesis, el ejido comprende: las tierras de cultivo, el área urbana, la parcela escolar, la unidad industrial de la mujer, las tierras de agostadero, montes, aguas y bosques que se encuentran dentro de sus linderos.

Ahora bien, una vez que hemos hecho referencia de alguna manera a los antecedentes del ejido, así como a sus diferentes transformaciones, hasta llegar a lo que hoy conocemos como una institución campesina esencial, nos introduciremos al estudio de las permutas, precisamente de terrenos ejidales entre núcleos de población distinta — y, en forma somera, de terrenos ejidales con terrenos de particulares, que viene a hacer una forma más con la que se ha intentado resolver el problema de la tenencia de la tierra, que en nuestros días es uno de los más grandes que presenta el agro mexicano, cuya finalidad última debe ser el cabal manejo de los recursos naturales renovables.

Nuestra Ley Agraria vigente, reglamenta ésta clase de permutas en su artículo 63, cuyo antecedente lo encontramos en el 146 del Código Agrario de 1942; al destacar que: Cuando convenga a la economía ejidal o comunal, los núcleos de población podrán efectuar permutas parciales o totales de sus tierras, bosques o aguas por las de otros ejidos. Cuando se trate de permutas de aguas en los Distritos de Riego se tomará en cuenta la opinión de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.

Esta reglamentación atiende a la necesidad de una mejor distribución de los bienes tanto ejidales como comunales entre los sujetos de ese derecho agrario, y a la búsqueda de un empleo óptimo de los recursos.

Esta necesidad en casi su totalidad, es la conveniencia de los ejidatarios que, por una eventualidad, como son los sorteos, quedan aislados de sus familias o personas a quienes les unen lazos amistosos o de colaboración. Son pues, estos los que primero tratan de permutar sus terrenos con los de otros, por los problemas que se suscitan de la situación topográfica o geográfica en que se encuentran los terrenos que poseen.

La solución para estos problemas es, indudablemente, el permutar esas tierras por otras que llenen mejor sus necesidades y, por la sencillez del procedimiento y por el hecho de que dichas tierras continuarán siendo aprovechadas para los mismos fines agropecuarios; la



Ley Agraria dé amplias facilidades para encontrar una rápida y eficaz solución como la que ofrece la permuta.

En el derecho agrario, por la especial situación que guardan los poseedores de las tierras, cuya propiedad corresponde originariamente a la nación, es el Presidente de la República quién a través del - Cuerpo Consultivo Agrario, determina la conveniencia o inconveniencia de la permuta, más obtiene su completa realización al obtener favorable la Resolución Presidencial respectiva.

La permuta de terrenos, bosques o aguas ejidales por las de otro ejido se diferencia de la permuta en Derecho Civil porque no se trata de un acto jurídico bilateral sino plurilateral ya que, además de la voluntad de los núcleos permutantes, es decisiva la voluntad del Estado, y la relación jurídica no sólo produce efectos entre estos núcleos, sino también entre ellos y el propio Estado.

La permuta de terrenos ejidales tiene más bien la estructura de lo que la doctrina administrativa conoce con el nombre de "acto condición", en el cual la voluntad de las partes sólo tiene validez relativa, ya que los principales efectos del acto están previstos en la ley, y es una autoridad diversa de las partes la que otorga sanción jurídica y validez de esa expresión de voluntad.

No estamos pues, frente a una permuta de carácter civil, tanto por las características del derecho o derechos que tienen los núcleos agrarios sobre los terrenos ejidales, que no constituyen una propiedad

de tipo civil, cuando por el carácter eminentemente tutelar y público - de las normas que reglamentan a este tipo de permutas agrarias.

Además, la permuta agraria no se rige en cuanto a la forma - por las disposiciones civiles que exigen para su validez, es decir, que conste en escritura pública, pues basta la tramitación administrativa - hasta la obtención de la Resolución Presidencial para que la permuta - tenga validez.

La permuta agraria, se estableció con el propósito de lograr - una mejor integración de los ejidos, una mejor localización del núcleo - de población respecto a los terrenos de su propiedad. Más sin embar- go, es de señalarse que ya hace muchos años que no se ha efectuado - tal permuta, pero vamos a dejar claro que no ha sido por que esta per- muta sea indebida o contraria a los intereses de los ejidatarios o comu- neros, el problema ha consistido y consiste en la inseguridad que por - la poca seriedad que las autoridades de la Secretaría de la Reforma - Agraria han dado a este tipo de acción, provocando con sus trámites - lentos y burocráticos y sus actitudes, faltas de honradez, la poca cre- dibilidad y confianza de los ejidatarios y comuneros hacia nuestras ins- tituciones y gobiernos y sobre todo, lo que es más crítico, el rezago - agrario.

Con lo anterior, nos damos cuenta que si bien es cierto que en - la actualidad realmente la permuta de terrenos ejidales y comunales - no se han dado, no ha sido por que sean obsoletas o faltas de justicia -

social, lo que pasa es que no se ha sabido dar la importancia que revisten en pro de la clase campesina, por que no podemos dudar que las permutas agrarias constituyen una figura jurídica importante en la solución de muchos de los problemas que presenta el campo mexicano y creemos firmemente que este tipo de acción agraria tiene como objetivo esencial, el evitar la desestabilización y desorganización de los núcleos agrarios pero esto no se podrá lograr sin la intervención de un gobierno honrado y responsable.

Definitivamente la solución a tanto problema radica en la necesidad de que nuestras autoridades actúen con determinación responsable y firme, para que no se sigan pisoteando los derechos de los campesinos, violándoles sus garantías, ya que acatando en estricto a la ley se responde al ejidatario o comunero con justicia social.

Es bien cierto que las leyes no son malas, sino que malos resultan quienes las aplican, en realidad nuestras leyes agrarias no son tan deficientes como las autoridades de Reforma Agraria que entre otras, son las responsables del atraso del progreso del campo; para evitarlo, es indispensable que se actúe con mano dura contra todos aquellos que desvirtúan nuestras leyes y atentan en contra de la comunidad campesina de nuestro país, aplicándoles sanciones tales como destitución del cargo, pecuniarias y penas corporales según la gravedad del caso.

También es necesario fijar en la Ley Agraria los términos para agotar una fase procedimental y así evitar tanto burocratismo.

Como ya es sabido que en nuestra Ley Agraria ya no se regulan las permutas de ejidos con particulares, hemos introducido este tipo - de permuta como un mero antecedente y de alguna forma aprovechar la ocasión para hacer nuestro particular comentario al respecto.

Es a partir del Código Agrario de 1942, cuando se autoriza la - permuta de terrenos ejidales por terrenos de particulares, bajo fines - agrícolos y no mercantiles.

Con el transcurso del tiempo, la finalidad de esta figura se de - formó y se aplicó con tanta frecuencia que la permuta vino a hacer el - cambio para eludir el régimen inalienable e imprescriptible de la pro - piedad ejidal. Generándose a través de esta acción una tremenda espe - culación con los terrenos ejidales.

Para la permuta de terrenos ejidales por terrenos de particula - res, no bastaba la aceptación de las dos terceras partes de los asam - bleístas, sino que era necesario que el noventa por ciento de estos die - ran su aprobación, ya que era un acto que por su extensión y conse - - cuencia afectaba a la mayoría de los ejidatarios. El Código Agrario no hacía referencia especial en cuanto a los requisitos generales que de - - bían llenar esta permuta, por lo que se equiparaba con las permutas - de terrenos ejidales por los de otros ejidos, sólo que en el caso de las permutas con particulares, se debían de cumplir con el requisito de la mayoría de votos antes mencionados.

Las leyes agrarias nunca se preocuparon por establecer limita

ciones al empleo que pudiera darseles a los terrenos permutados, es -  
 decir, a lo que se refiere a los terrenos que obtengan los particulares -  
 por medio de la permuta, y este fue precisamente uno de los proble -  
 mas que dieron origen a la desbandada acción de formarse los asenta -  
 mientos humanos irregulares, por que si bien es cierto que aunque se -  
 daban a cambio por parte de los particulares mayores extensiones de -  
 tierra o muchas veces de mejor calidad que las ejidales, también es -  
 cierto que por la ubicación de los terrenos los particulares obtengan -  
 sendos ingresos al convertirlas en fraccionamientos y cuyo valor inmo -  
 biliario era altamente diferente a lo que pudo haber dado de valor real -  
 con los terrenos que permutó.

Por la desvirtuación de esta figura, se excluyó de nuestra legis -  
 lación vigente.

#### 4.2 De Parcelas Ejidales.

Es a partir del Código Agrario del 22 de marzo de 1934, cuando  
 se reglamentan las permutas sobre parcelas ejidales, señalándose en -  
 el artículo 136 de dicho ordenamiento que:

A solicitud de los interesados y con aprobación de las  
 asambleas de ejidatarios y del Departamento Agrario,  
 se permitirá la permuta de parcelas entre ejidatarios  
 de distintos núcleos de población ejidal.

El Código Agrario del 22 de septiembre de 1940, concibió una -

reglamentación más amplia, en virtud de que aquí se plasman a dife --  
 rencia del anterior Código, la permuta de parcelas ejidales entre ejida --  
 tarios de un mismo ejido; al respecto el artículo 125 citaba lo siguien --  
 te:

Los núcleos ejidales o los ejidatarios, porque así con --  
 venga a la economía ejidal, podrá efectuar permutas par --  
 ciales o totales de las tierras, bosques o aguas de un eji --  
 do por las tierras, bosques o aguas de otro, o permutas --  
 de parcelas entre ejidatarios de un mismo ejido o de dis --  
 tintos núcleos de población agrícola...

El Código Agrario del 30 de diciembre de 1942, en su artículo --  
 161, reglamentó las dos formas que el anterior Código estableció como --  
 objeto indirecto de la permuta de parcelas, al indicar:

Una parcela ejidal puede permutarse por otra, cuando --  
 la permuta se efectúe dentro del mismo ejido, bastará, --  
 para que la operación se perfeccione, la conformidad --  
 de los interesados y la aprobación del Departamento --  
 Agrario; y cuando se realice entre ejidos distintos se --  
 requerirá además la conformidad de las Asambleas Ge --  
 nerales de Ejidatarios.

Ahora bien, por otro lado la Ley Federal de Reforma Agraria, --  
 las considera en el artículo 79, el cual establece que:

Una unidad de dotación puede permutarse por otra.

Cuando la permuta se efectúe dentro del mismo ejido, bastará la conformidad de los interesados, la aprobación de la Asamblea General, y su notificación a la - Secretaría de la Reforma Agraria.

Atendiendo al contenido del precepto antes aludido, se detecta que nuestra ley agraria señala dos clases de permutas de parcelas ejidales; en primer lugar las que se dan dentro de un núcleo de población ejidal, y en segundo término las que se dan fuera del ejido, es decir, - la permuta de parcelas efectuada entre ejidatarios de distintos ejidos.

Empero, nos podemos dar cuenta que la ley no es clara, en - cuanto a la forma de como se debe realizar una permuta de parcelas - entre ejidatarios de distintos núcleos ejidales, ya que solamente se pre cisan los requisitos para la procedencia de las permutas que se dan den tro de un mismo ejido. Por tal situación consideramos pertinente, que - al respecto se proceda a plantear una reglamentación más detallada y - precisa.

Por otro lado hacemos notar que de acuerdo a las reformas, adi ciones y derogaciones decretadas el 30 de diciembre de 1983, cuya publicación se hiciera en el Diario Oficial de la Federación del día 17 de enero de 1984, se reforma el artículo 136 de la Ley Federal de Reforma Agraria, quedando su contenido de la siguiente manera:

Por iniciativa de los ejidatarios o comuneros interesados, en los ejidos y comunidades en que las tierras -

agrícolas se trabajen en forma individual, podrán establecerse sectores de producción en los que los ejidatarios o comuneros participantes exploten en común sus unidades de dotación.

En Asamblea General convocada con las formalidades establecidas en esta ley; se podrán discutir y aprobar las permutas de estas unidades entre ejidatarios o comuneros, para facilitar la integración de los sectores.

La Asamblea General tomará conocimiento de la decisión de establecer los sectores y sancionará sus normas internas, cuidando únicamente que no se afecten los derechos de los demás ejidatarios o comuneros, que no participen en los beneficios de la explotación personas ajenas al ejido o comunidad, y que se distribuyan los beneficios obtenidos en forma proporcional al trabajo y bienes aportados.

Los acuerdos de Asamblea General derivados de la aplicación de este artículo, serán inscritos en el Registro Agrario Nacional; asimismo, la Secretaría de la Reforma Agraria vigilará y supervisará su cumplimiento.

Cuando se trate del trabajo en común de terrenos con superficie menor al mínimo señalado en el artículo 220, los ejidatarios y comuneros tendrán la preferencia de apoyo técnico y financiero de las instituciones oficiales correspondientes.

De lo anterior se desprende, que dicho precepto jurídico da la



opción a que tanto los ejidatarios como los comuneros que en forma individual exploten sus unidades de dotación, pueden organizarse en grupos, para que exploten sus tierras en forma común. De tal manera, - que se puedan integrar sectores de producción para facilitar las tareas del campo, explotando al máximo sus tierras y, así, aumentar la producción agrícola.

Como se puede observar, nuestra legislación agraria contempla una disposición más, que permite la realización de la permuta con el fin de que se puedan agrupar los ejidatarios o comuneros, de tal forma que puedan integrar sectores de producción. Esto implica además de la finalidad de asociación de ejidatarios o comuneros, una ordenación territorial que hace factible la mejor planeación y atención a los asociados.

Es de recomendarse, que la permuta que se realice para lograr la asociación de ejidatarios y comuneros, al igual que el fin de la asociación, tienda al cabal manejo de los recursos naturales renovables.

#### 4.3 De Terrenos Comunales.

El artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria indica que: Los derechos que sobre bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles y por tanto, no podrán, en ningún caso ni en forma alguna, enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gra-

varse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o que se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto... Este artículo es aplicable a los bienes que pertenecen a los núcleos de población que de hecho o por derecho guarden el estado comunal.

Ahora bien, el artículo 54 establece:

Se exceptúa de las disposiciones contenidas en los dos artículos anteriores los actos a que se refieren los artículos 63, 71, 87, 93 y 109 y, en general, todos aquellos expresamente autorizados por esta ley.

Estos artículos son complementarios, toda vez que el primero establece, en forma determinante, la prohibición de transmitir, enajenar, embargar, arrendar, hipotecarse o gravarse, los derechos que sobre bienes agrarios adquieran los núcleos de población, y el segundo contempla una serie de excepciones.

#### 4.4 De Solares Urbanos.

Antes de entrar en estudio al caso concreto, es importante hacer referencia a los antecedentes que dieron nacimiento a la zona urbana ejidal y comunal.

Angel Caso a éste respecto señala: "el fundo legal es la parte de terreno dedicada directa y exclusivamente a servir de asiento a la po -

blación y que nació de la ordenanza de 26 de mayo de 1567, dictada por Gastón de Peralta, Marqués de Falces". ( 39 )

El fundo legal se otorgó a la entidad pueblo y no a personas particulares determinadas, concretas; tanto indígenas como españoles gozaron de ésta institución, existiendo la diferencia por regla general, - de que para los primeros fue de tipo comunal y para los segundos a título privado.

Desde la época colonial y todavía al consumarse la independencia de nuestro país, el panorama agrario fue el mismo, los nativos reducidos a pueblos carentes de tierras de cultivo y el acaparamiento de la propiedad rústica en unas cuantas manos, las del terrateniente español y las del clero; así, los pueblos apenas conservaban su fundo legal, algunas tierras de ejidos o de común repartimiento, estrechamente limitadas por las grandes haciendas. En todo el país se dejaba sentir un ambiente de inseguridad absoluta en la tenencia de la tierra, propiciándose el incremento en el valor de los predios rústicos y urbanos que se encontraban alrededor de los pueblos.

"Los legisladores de 1856 promulgaron leyes tendientes a regular la tenencia de la tierra, disponiendo que a cada pueblo se les diese el fundo legal según sus antiguas medidas o bien, señalando mil cinco - metros seis centímetros por lado, para el cuadrilátero que debía for -

marse tomando como centro la iglesia del pueblo". ( 40 )

Creada la Ley del 25 de junio de 1856, su interpretación jurídica se plasmó en la Constitución de 1857; su reglamento ordenó la desamortización de bienes, extinguiendo la propiedad comunal y transformando el fundo legal de los pueblos en propiedad privada por adjudicación.

Ni la Ley del 6 de enero de 1915 ni la Constitución Política del 5 de febrero de 1917 trataron el tema, dando por hecho con su silencio que el fundo legal se encuentra dentro del régimen de propiedad privada, estipulando... Quedan exceptuadas de la nulidad anterior únicamente las tierras que hubieren sido tituladas en los repartimientos hechos con apego a la Ley del 25 de junio de 1856 y poseídas a nombre propio, a título de dominio por más de diez años, cuando su superficie no exceda de cincuenta hectáreas.

De la exposición plasmada con anterioridad, podemos decir que el fundo legal de muchos núcleos de población quedaron incluidos dentro de las características de la propiedad privada, en virtud del decreto del 25 de junio de 1856, por lo que se deduce que los fundos legales pueden encontrarse dentro o fuera de las tierras ejidales o de común repartimiento, dados los hechos históricos y las circunstancias legales

( 40 ). Mendieta y Nuñez Lucio, El Problema Agrario de México, Tercera ed., Edit. Porrúa, S.A., Méx. D.F., 1934, Pág. 116.

existentes; por lo que en consecuencia se considera que el solar urbano en el fundo legal se encuentra embestido por características propias de la propiedad privada.

Por otro lado, atendiendo al estudio de la zona de urbanización de los ejidos y comunidades, tenemos que la zona urbana ejidal tiene su antecedente en el fundo legal de la colonia. Conforme a su reglamentación y naturaleza comunal, como ya lo dijimos en líneas anteriores, el fundo era inalienable, imprescriptible e inembargable. La legislación de la Reforma Agraria reguló en sus orígenes las dotaciones ejidales, donde quedaron comprendidas las zonas de urbanización como patrimonio de familia, creando el patrimonio parcelario ejidal con carácter de inalienable e inembargable, según la Ley Reglamentaria sobre repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal de 19 de diciembre de 1925, sustituida por la Ley del Patrimonio Ejidal del 25 de agosto de 1927, cuyas disposiciones se incorporaron al primer Código Agrario de 1934. Vistos los antecedentes expuestos, el Código Agrario de 1942 evidencia una desviación de los aspectos originales que consideraban a los bienes ejidales, incluyendo el solar urbano, como patrimonio de familia con sus clásicas características, toda vez que los artículos 179 y 181 del citado Código establecen que el comprador o el ejidatario poseedor del solar urbano, adquieren el pleno dominio del mismo construyendo casa y no abandonándolo durante cuatro años consecutivos y cubriendo el precio el primero. Esto

significa que el referido solar entra al dominio privado del adquirente, perdiendo su calidad de inalienable, imprescriptible e inembargable. A ésto hay que agregar la facultad que el Artículo 176 otorga a las autoridades agrarias para legalizar como zonas urbanas terrenos ejidales ocupados por caserfo.

Derivado de ésta Ley, se creó el Reglamento de las zonas de urbanización de los ejidos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 25 de marzo de 1954.

Nuestra Ley Agraria vigente, reglamenta a las Zonas Urbanas en sus numerales del 90 al 100, destacando, como modificación al anterior Código: la restitución a los solares que gratuitamente reciben los ejidatarios su calidad de patrimonio de familia; prohíbe que una persona reciba más de un solar urbano, en la inteligencia de que si lo pierde o enajena no tiene derecho a que se le adjudique otro; considera que para la localización o ampliación de la Zona de Urbanización se tomará en cuenta la opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología; establece que el comprador de un solar adquirirá el pleno dominio al cubrir totalmente el precio, siempre que haya construido su casa y habitado en ella desde la fecha en que se hubiese tomado posesión legal del solar, entre otras.

Creemos, que la permuta como figura jurídica, debe preverse en el apartado relativo a la Zona de Urbanización, para el caso de efectuarse entre ejidatarios o comuneros o vecinados, siempre y cuando -

cumplan éstos con los requisitos que se establecen en el referido apartado y que tiendan a la ordenación territorial o la disposición más conveniente de sus ocupantes.

## CAPITULO V

### SUGERENCIAS Y PROPOSICIONES PARA UNA MEJOR REGLAMENTACION DE LA PERMUTA EN BENEFICIO DE LOS EJIDATARIOS

- I. Se propone que la Ley de la Materia, considere la permuta de terrenos ejidales y obviamente la de terrenos comu-  
nales por la de terrenos de particulares, cuando ésta tien-  
da al cabal manejo de los recursos naturales renovables y/o a la ordenación territorial; a tal efecto, consideramos que la reglamentación deberá establecer, entre otros requisitos, los siguientes:
  - a) Que los particulares permutantes garanticen el tras-  
lado y alhojamiento de los ejidatarios o comuneros con los que se pacte la permuta.
  - b) Que los particulares entreguen a cambio, tierras de igual calidad, las aguas necesarias para su riego, - si fuere el caso.
  - c) Que en la práctica de los avalúos la realice la Comi-  
sión de Avalúos de Terrenos Nacionales, dándole el derecho a los núcleos de población, ya sea a través de su Comisariado o Representante que se elija, a participar en ellos en forma directa, de tal manera que vigilen el desarrollo de la tramitación del expe-  
diente.



- d) Que se dé el derecho al núcleo ejidal o comunal de nombrar un perito valuador, en el caso de que no estén conformes con el avalúo practicado.
- e) Que se evite que los fondos que el ejido o comunidad obtenga a su favor por permutas, no ingresen al Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal ( FIFONAFE ), sino se maneje como un fondo propio del ejido, que bajo un proyecto o plan se invierta en éste, bajo la curatela de la Secretaría de Reforma Agraria y la asesoría técnica de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos.
- f) Que no se apliquen disposiciones tan tajantes en contra de los particulares, como lo fue en el caso de lo normado en el Reglamento para la Planeación, Control y Vigilancia de las Inversiones de los Fondos Comunes Ejidales, en el sentido de condicionar el destino de sus tierras recibidas a cambio, ya que esto significa invadir esferas que están salvaguardadas por la Constitución Política.
- g) Que se garantice por parte de los particulares la operación mediante un depósito en efectivo a favor del núcleo agrario permutante, y en caso de incumplimiento dicha cantidad depositada, la cual no podrá ser menor a un 20% del total de la operación, -

pasará a formar parte del patrimonio del ejido o comunidad afectado.

- II. Se requiere que se autoricen las permutas de Solares Urbanos y que su procedimiento se adecue al seguido para la permuta de parcelas ejidales, tanto las que se den dentro de un mismo ejido o comunidad como las que se den con otros núcleos de población ejidal o comunal, según el caso.

Por otro lado, se sugiere que los solares urbanos no dejen de pertenecer a su régimen, es decir, que en ningún caso ni en forma alguna, se constituya en ellos la propiedad privada. Debido a esto se han originado los asentamientos humanos irregulares, entre otras causas, y por ende sólo el Certificado de Derecho a Solar Urbano es el documento de derecho que debe expedirse.

- III. Es preciso instituir normas jurídicas en nuestra Legislación Agraria más drásticas, en contra de aquellos funcionarios o servidores públicos, Comisariados ejidales y líderes campesinos que la infrinjan, que no impartan la justicia social, que no cumplan con los términos o plazos señalados para el procedimiento, que jineten los fondos de los ejidos y comunidades y en general todos aquellos que obstaculicen el progreso del campo. Ello con salvedad de lo que pueda establecerse en la Ley de Responsabilidades

de los Funcionarios y Empleados Públicos.

- IV. Pero más urgente que lo anterior, es necesario que el Gobierno Mexicano, haga algo más que crear y dictar leyes: ya que como se ha manifestado que las leyes no son tan malas, sino que el mal está en quienes las aplican, y - - aquí es donde radica el mayor problema que impera en el agro mexicano.

Son las Autoridades Agrarias y Políticas estatales y federales, las que con sus acciones y actitudes inmorales y deshonestas, han provocado la inseguridad, inestabilidad y desorganización en la Comunidad Campesina, en razón de lo cual resulta necesario frenar estas prácticas, lo que se podría lograr si se adoptará una posición más firme ante estas conductas, ello con fundamento en una legislación más congruente con este propósito.

## C O N C L U S I O N E S

1. Al contrato agrario podria definirse como "El acuerdo de dos o más voluntades para crear modificar, transmitir o extinguir derechos y obligaciones de carácter agrario".
2. El principal antecedente legal inmediato del contrato en materia agraria, se encuentra en las fracciones VIII y XVIII del Artículo 27 de la Constitución de 1917, al declarar nulas y revisibles todos los contratos y concesiones hechos por los gobiernos anteriores al año de 1876, que tengan como consecuencia privar de tierras, bosques aguas a núcleos de población.
3. La Ley Federal de la Reforma Agraria menciona una serie de contratos agrarios, que tienden, por una parte a fomentar la producción industrialización agrícola colectiva o individualmente, y por la otra a mejorar los niveles económicos y de vida de los campesinos, garantizando sus derechos agrarios.
4. Los contratos agrarios pueden celebrarse por pequeños propietarios, ejidatarios, comuneros, o por sus autoridades internas, así como por Asociaciones, Sociedades Cooperativas y Mutualistas reconocidas legalmente.
5. El contrato que con más frecuencia se aplica en el agro es el de "aparcería", el cual tiene por objeto la explotación de los fru -

tos agrícolas "a medias", sin importar salario, jornada o ninguna otra prestación laboral.

6. El Contrato de "Permuta" en términos generales, tiene por objeto el dar una cosa por otra, y en materia agraria el cambiar tierras o aguas ejidales o comunales y de estos con pequeños - propietarios tomando en cuenta el beneficio de los permutantes y siguiendo ciertos requisitos de carácter legal y formal.
7. La permuta en el Derecho Agrario se realiza sobre terrenos - ejidales comunales y con pequeños propietarios o de solares urbanos.
8. A falta de disposición legal expresa en la figura de la permuta agraria, se aplica supletoriamente las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y Código Federal de Procedimientos Civiles, en cuanto no afecten intereses colectivos de - los núcleos ejidales o comunales.
9. El empleo en la práctica forense agraria de esta figura contractual es restringido y escaso, en razón de la poca divulgación de sus bondades, por lo que resulta necesario se proceda a su difusión y aplicación inmediata.
10. La aplicatoriedad de la figura de la permuta en el Derecho Agrario, alcanza a todos los extremos, por lo que es preciso actua-

lizar y regular nuevas disposiciones en la propia Ley Federal de la Reforma Agraria, así como en las leyes complementarias, como la Ley de Fomento Agropecuario, Ley de Crédito Rural, Ley Forestal y demás afines, siendo menester ampliar las responsabilidades que considera la Ley Federal de la Reforma Agraria, con el fin de evitar que por prácticas inmorales se distorsione el propósito de emplear una figura más dinámica para resolver, en lo que cabe, una parte de la problemática agraria.

## BIBLIOGRAFIA

1. CASO Y CERVERA  
Diccionario de Derecho Privado.
2. CASO ANGEL  
Derecho Agrario.
3. Código Agrario Mexicano de 1934.
4. Código Agrario Mexicano de 1940.
5. Código Agrario Mexicano de 1942.
6. Código Civil Alemán.
7. Códigos Civiles de 1870, 1884 y Vigente para el Distrito Federal.
8. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
9. Diario Oficial de la Federación de 17 de enero de 1984
10. ENNECCERUS LUDWING.  
Derecho de las Obligaciones.
11. ENNECCERUS L. Y KIPP T.  
Tratado de Derecho Civil.
12. FABILA MANUEL  
Cinco Siglos de Legislación Agraria.
13. GUTIERREZ ALVIZ FAUSTINO  
Diccionario de Derecho Romano.
14. LEMUS GARCIA RAUL  
Derecho Agrario Mexicano.
15. LEMUS GARCIA RAUL  
Sinopsis Histórica del Derecho Romano.
16. Ley Federal de Reforma Agraria.
17. MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO  
El Problema Agrario de México.

18. MENDIETA Y NUÑEZ LUCIO  
El Problema Agrario de México y la Ley Federal de Reforma Agraria.
19. Nueva Ley de Reforma Agraria y Disposiciones Complementarias.
20. PETIT EUGENE  
Tratado Elemental de Derecho Romano.
21. PLANIOL MARCEL  
Tratado Elemental de Derecho Civil.
22. REAL ACADEMIA  
Diccionario de la Lengua Española.
23. ROJINA VILLEGAS RAFAEL  
Compendio de Derecho Civil.
24. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION  
Amparo en Revisión - Toca 512/60.
25. SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION  
Tesis Jurisprudencial 923, Tomo CXVIII.
26. SHOM RODOLFO  
Instituciones de Derecho Privado Romano.