

173
2eg.



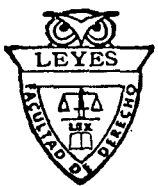
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**REQUISITOS QUE DEBEN OBSERVARSE PARA
LOGRAR LA PLENITUD DE DOMINIO DE LA
PROPIEDAD EJIDAL**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ANDRES CLARA SERRANO



CD. UNIVERSITARIA, D. F.



1993

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

FACULTAD DE DERECHO
SECRETARIA AUXILIAR DE
EXAMENES PROFESIONALES



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

I N D I C E

INTRODUCCION

CAPITULO I NATURALEZA JURIDICA DEL EJIDO 2

A) ANTECEDENTES HISTORICOS HASTA 1971. 8

B) LEGISLACION VIGENTE 14

CAPITULO II REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL PLENO DOMINIO 21

A) EN EL SOLAR URBANO 39

B) EN LAS TIERRAS DE USO COMUN 42

C) EN LAS TIERRAS PARCELADAS 48

CAPITULO III CONSECUENCIAS JURIDICAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD

A) ACTOS JURIDICOS 51

B) COMPRAVENTAS 58

C) ADJUDICACION 66

D) MESION 67

E) DONACION 69

F) USUFRUCTO 75

CAPÍTULO IV FORMALIDADES DE VALIDEZ
ANTE TERCEROS

A) ILDATARIO PUBLICO	86
B) FE PUBLICA	93

C O N C L U S I O N E S	96
-------------------------	----

B L I O G R A F I A	98
---------------------	----

I N T R O D U C C I O N

En el primer capítulo he procurado explicar de manera general la naturaleza jurídica del ejido consistente en su inalienabilidad, inembargabilidad, intransmisibilidad e imprescriptibilidad, que lo caracterizaba hasta antes de la abrogada Ley Federal de Reforma Agraria, de igual manera explico lo más relevante en cuanto a los antecedentes históricos del ejido hasta 1971, tomando en cuenta entre otros a la Ley del 6 de Enero de 1915, la Ley Reglamentaria Sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal del 25 de agosto de 1927, la Ley de Dotación y Restitución de Tierras y Aguas del 21 de marzo de 1929, el Código Agrario de 1934, Código Agrario de 1940, Código Agrario de 1942, así como a la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971. También analizaremos algunos aspectos de mayor importancia establecidos en la Ley Agraria Vigente.

En el segundo capítulo se hace mención a los requisitos que deben observarse en el solar urbano, en las tierras de uso común y en las tierras parceladas, para la obtención del dominio pleno.

En cuanto al tercer capítulo, me refiero a las consecuencias jurídicas del régimen de propiedad, que entre otros se encuentra a: la compraventa, la adjudicación, la cesión, la donación y el usufructo; consecuencias que son reguladas ya no por la Ley Agraria sino por el Código Civil o el Derecho Común.

Por lo que respecta al cuarto y último capítulo, veremos lo que es el notario en su carácter de fedatario público, como es delegada su función, así como su importancia de la fe pública que representa para que los actos otorgados ante él tengan plena validez ante terceros.

C A P I T U L O I

NATURALEZA JURIDICA DEL EJIDO

a) ANTECEDENTES HISTORICOS HASTA 1971.

b) LEGISLACION VIGENTE.

NATURALEZA JURIDICA DEL EJIDO

NATURALEZA. - Esencia y propiedad característica de cada ser. Calidad de las cosas. Conjunto, orden y disposición de todas las entidades que componen el universo.

JURIDICA. - Con arreglo al derecho. Que atañe al derecho o se ajusta a él. También se usa el término juridicidad, conformidad con el derecho o licitud desde el punto de vista jurídico u.

De lo anteriormente expuesto cada ser o cosa tiene una determinada característica de existencia y calidad, creada para un fin determinado, pudiéndose disponer de ella en relación a la normatividad que la regula; éste criterio aplicado al ejido, vemos que las tierras que lo componen tienen una esencia de ser que lo hace susceptible de apropiarse y disponer de ellas, para ser explotadas y aprovechadas para satisfacer ciertas necesidades del ser humano; por lo tanto, las tierras ejidales se crearon por ministerio de ley para otorgarse en propiedad usufructuaria a los grupos de población que

(1) LUNA ARROYO, Antonio. "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano". 1a. edc., Edit. Porrúa, S. A. México, 1982., p. 560.

carecían de ellas y que no contaban con un empleo o medios económicos para su subsistencia.

El Gobierno Federal , para garantizar la posesión de las tierras ejidales a sus respectivos titulares se reservó el derecho de Propiedad Original, instituyéndoles además el principio de inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, disposiciones que se establecieron con el objeto de que los ejidatarios no fueran víctimas del despojo de sus tierras, aprovechándose de sus costumbres y la falta de preparación cultural, por tal motivo este tipo de tenencia de la tierra no era objeto de transacción comercial, sólo de disposición expresa del Gobierno Federal y conforme a la ley respectiva, éstas tierras podían ser alteradas en su esencia.

El artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria establece, que los derechos que sobre los bienes agrarios adquieran 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 inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hayan ejecutado o se pretendan llevar a cabo en contravención de este precepto (2).

Los principios antes citados daban al ejido una seguridad a tal grado que forjaron su naturaleza jurídica, expresándose como:

INALIENABLES.- Es una limitación al derecho de propiedad del ejido, porque éste no podía ser enajenado, sólo permutarse o fusionarse, de acuerdo con lo que estipulaba la Ley Federal de Reforma Agraria, en su artículo 11.

IMPREScriptIBLES.- Es decir, la prescripción no operaba sobre los bienes ejidales o agrarios que adquirieran los núcleos de población, siendo ésta inexistente por disposición legal.

INEMBARGABLES.- El ejido no podía ser susceptible de ningún gravamen, es decir el ejido no podía ser hipotecado y mucho menos embargado.

(2) MEDINA CERVANTES, José Ramón. "Ley Federal de Reforma Agraria" (comentada, Artículo 52. Edit. Harla., México, 1984., p. 51.

INTRANSMISIBLES.- Es decir que la propiedad ejidal no podía transmitirse a terceras personas, ya que el derecho de propiedad pertenecía al núcleo de población y su explotación debe ser en forma directa por el usufructuario (3).

Estos principios no fueron creados por los legisladores que expidieron diversas leyes, sino que fueron retomados de los aztecas, por ser los originarios de éstos, como una forma de garantizar la propiedad de las tierras que se otorgaban a los Jefes de Familias; es decir, que cuando las tierras del Calpulli se dividían en parcelas, se les daba a cada familia a través de su jefe o representante, en donde el titular de éstas las usufructuaba de por vida y no podía enajenarlas o arrendarlas, sólo se transmitían a sus herederos, éstas normas se perdieron en la Colonia y en el México Independiente, cuando los indígenas fueron despojados de sus tierras, para convertirlas en propiedad privada.

(3) PADILLA SANCHEZ, David. "Los Derechos Agrarios Individuales de la Mujer Campesina en la Ley Agraria", (1954), México, 1993.

A) ANTECEDENTES HISTORICOS HASTA 1971

EJIDO. - De acuerdo con el diccionario jurídico de Joaquín Escriche, que lo define como el campo o tierra que está a la salida del lugar y no se planta ni se labra, y es común para todos los vecinos. Viene de la palabra latina "exitus", que significa salida (4).

De acuerdo con lo anterior ejido es el terreno que se encuentra a la salida de los pueblos y que anteriormente se constituía en una legua cuadrada.

Ahora el ejido no está a la salida del lugar (pueblo), sino situado dentro del radio de siete kilómetros del caserío, con frecuencia éste último ubicado dentro del ejido, sus tierras se plantan y se labran para el mantenimiento de los ejidatarios y, finalmente, el ejido no es común a todos los vecinos, ya que solamente tienen derecho a participar de él los

(4) ESCRICHE, Joaquín, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Edit. Editora e Impresora Norbajacalifornia, México, 1974, p. 509.

beneficiados reconocidos, que deben satisfacer la condición de aplicar su esfuerzo personal a las faenas agrícolas. (5).

El punto de partida que explica la naturaleza jurídica del ejido, lo es la Ley del 6 de Enero de 1915.

La exposición de motivos de esta ley es interesante, ya que sintetiza la historia del problema agrario en México, señalando entre las causas del malestar y descontento de las poblaciones agrícolas, el despojo de los terrenos de propiedad comunal o de repartimiento que les fueron concedidos por el Gobierno Colonial como medio de asegurar la existencia de las clases indígenas.

Se indican los actos mediante los cuales se llevó a cabo ese despojo a raíz de haber sido individualizada la propiedad comunal con arreglo a las leyes de desamortización y se tienen por tales las "concesiones, composiciones o ventas concertadas con los ministros de fomento y hacienda, o a pretexto de apeos y deslindes, para favorecer a los que hacían denuncias o excedencias o demasías y a las llamadas Compañías Deslindadoras; pues de todas éstas maneras se invadieron

(5) LUNA ARROYO, Antonio "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano". Edit. Porrúa, S. A. México, 1902. p. 205.

los terrenos que durante largos años pertenecieron a los pueblos y en los cuales tenían éstos la base de su subsistencia" (6).

Se hace hincapié en el hecho de que el artículo 27 de la Constitución de 1857 negaba a los pueblos de los indios, capacidad legal para obtener y administrar bienes raíces y que por esa razón carecieron de personalidad jurídica para hacer valer sus derechos, pues aún cuando las leyes de baldíos dieron facultad a los síndicos de los ayuntamientos para defender los terrenos de sus pueblos respectivos, no pudieron hacerlo por falta de interés y por las circunstancias políticas.

De lo anterior se deduce la conveniencia de restituir por justicia y de dotar por necesidad, tierras a los pueblos desposeídos o carentes de ellas, y al efecto, se facultaba a los jefes militares para que hicieran la expropiación y el reparto que estimen conveniente, ajustándose en lo que la ley dispone.

(6) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. "El Problema Agrario de México", vigésima segunda edición., Edit. Porrúa, S. A. México, 1969., p. 189.

La Ley del 6 de Enero de 1915 en su artículo primero, preceptúa lo siguiente:

a).- Declara Nulas: las enajenaciones de tierras comunales, aguas, montes, pertenecientes a los pueblos, rancherías congregaciones o comunidades hechas por los jefes políticos, Gobernadores de los Estados o cualquiera otra autoridad local, en contravención a lo dispuesto en la Ley de 25 de Junio de 1856, y demás leyes y disposiciones relativas;

b).- Todas las concesiones, composiciones o ventas de tierras, aguas o montes, hechos por la Secretaría de Fomento, Hacienda o cualquiera otra autoridad federal, desde el primero de diciembre de 1876 hasta la fecha, con los cuales se haya invadido y ocupado ilegalmente ejidos, tierras de repartimiento o de cualquiera otra clase, pertenecientes a los pueblos, rancherías, congregaciones o comunidades; y

c).- Todas las diligencias de apeo y deslinde practicadas durante el período de tiempo a que se refiere la fracción anterior, por compañías, jueces u otras autoridades de los Estados de la Federación, con las cuales se hayan invadido y ocupado ilegalmente

tierras, aguas y montes de los ejidos, terrenos de repartimiento, congregaciones o comunidades (7). La Ley de Ejido de 28 de Diciembre de 1920 dice que Ejido es igual a Tierra.

Es a partir de la Ley Reglamentaria sobre Repartición de Tierras Ejidales y Constitución del Patrimonio Parcelario Ejidal del 19 de Diciembre de 1925 en que se retoman y legalizan los principios antes mencionados para proteger las tierras dotadas o restituidas.

Cabe destacar que durante la vigencia de la ley antes mencionada, los pueblos beneficiados con alguna dotación o restitución poseían en común las tierras y aguas correspondientes bajo la administración de los Comités Administrativos, como tenemos indicado; para esta situación esencialmente transitoria se venía prolongando exageradamente en perjuicio de los campesinos proletarios, porque en la generalidad de los casos los Comités Administrativos quedaban en manos de líderes asesorados por políticos, quienes hacían de la reforma agraria un verdadero negocio en su propio

(7) Ley de 6 de Enero de 1915.

beneficio, repartiendo las mejores tierras entre quienes les convenía, imponiendo trabajos personales y obligaciones pecuniarias a los ejidatarios (8).

Reiterándose los principios antes mencionados en la Ley del Patrimonio Ejidal del 25 de agosto de 1927, Ley de Dotación y Restitución de Tierras y Aguas del 25 de Abril de 1927, Ley de Dotación y Restitución de Tierras y Aguas del 21 de Marzo de 1929, Código Agrario de 22 de Marzo de 1934, Código Agrario del 23 de Septiembre de 1940, Código Agrario de 31 de Diciembre de 1942, y la Ley Federal de Reforma Agraria, ésta última en su artículo 52 establecía: "Los derechos que sobre los bienes agrarios adquieren los núcleos de población serán inalienables, imprescriptibles, inembargables e intransmisibles, y por tanto, no podían en ningún caso, ni en forma alguna enajenarse, cederse, transmitirse, arrendarse, hipotecarse o gravarse, en todo o en parte. Serán inexistentes las operaciones, actos y contratos que se hayan ejecutado o pretendan llevar a cabo en contravención a este precepto" (9).

(8) MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. "El Problema Agrario en México", vigésima segunda edición., Edit. Porrúa, S. A. México, 1969., p. 233.

(9) Ley Federal de Reforma Agraria. Dirección General de Publicaciones Agrarias. Secretaría de la Reforma Agraria, México, 1965., p. 54.

Es importante recordar que la Ley de Reforma Agraria, así como cualquier otra debe de estar de acuerdo con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por ser la Carta Magna de nuestro país. Se contempla al triunfo del pueblo campesino a través de la Revolución Mexicana, lo que dio cabida al reparto y restitución de la tierra, fortaleciendo de esta manera la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional, entre otros, y principalmente en materia agraria, su otorgamiento y principios básicos que fortalecen la naturaleza jurídica del ejido, tal como lo establece el artículo 27 Constitucional, que en su parte conducente señala: La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte al interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.

X.- Los núcleos de población que carezcan de ejido o que no puedan lograr su restitución por falta de

titulos, por imposibilidad de identificarlos, o porque legalmente hubieren sido enajenados, serán dotados con tierras suficientes para constituirlos; conforme a las necesidades de su población, sin que en ningún caso deje de concederseles la extensión que necesiten, y al efecto se expropiará por cuenta del Gobierno Federal, el terreno que baste para ese fin, tomándolo del que se encuentre inmediato a los pueblos interesados.

XIX.- Con base en esta constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y honesta impartición de la justicia agraria con objeto de garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra ejidal, comunal y de la pequeña propiedad, y apoyará la asesoría legal de los campesinos (10).

(10) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos., 91a. edición., Edit. Porrúa, S. A. 1991., pp. 29 y 34.

B) LEGISLACION VIGENTE

Con las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en 1992, y con la abrogación de la Ley Federal de Reforma Agraria, quedó automáticamente vulnerada la naturaleza jurídica del ejido; ahora con la Nueva Ley Agraria, el ejido puede ser enajenado, arrendado, hipotecado, cedido, transmitido o gravado en todo o en parte.

Cambios esenciales y actos jurídicos que afectan contra la integridad tanto del ejido como del núcleo de población ejidal y que la actual Ley Agraria preceptúa de la siguiente manera:

ARTICULO 23.- "La Asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Según de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos...

IX.- Autorización a los ejidatarios para que adquieran el dominio pleno sobre sus parcelas y la explotación de tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de ésta Ley...

XII.- Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictámen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existan las condiciones para su permanencia.

ARTICULO 56.- "La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos 24 a 28 y 31 de ésta ley, podrá determinar el destino de las tierras que no están formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas al asentamiento humano, al uso común o parcelarlas en favor de los ejidatarios.

De los siguientes artículos se observa de que manifiesto el ejido es y puede ser objeto de transacciones de los regulados por el Código Civil, dejando a los ejidatarios en estado de indefensión, ya que por su bajo nivel cultural, falta de medios económicos, pueden éstos ser fácilmente engañados y por ende despojados de sus tierras, utilizando la libertad legal que preceptúa la Ley Agraria en los siguientes artículos:

ARTICULO 19. - "Cuando no existan sucesores, el Tribunal Agrario proveerá lo necesario para que se vendan los derechos correspondientes al mejor postor, de entre los ejidatarios y avocindados del núcleo de población de que se trate. El importe de la venta corresponderá al núcleo de población ejidal (el ejido puede ser enajenado).

ARTICULO 20. - "La calidad de ejidatario se pierde:

I.- Por cesión legal de sus derechos parcelarios y comunes...

III.- Por prescripción negativa, en su caso, cuando otra persona adquiera sus derechos en los términos del artículo 48 de esta Ley.

ARTICULO 45. - "El núcleo de población ejidal, por resolución de la asamblea, y a los ejidatarios en lo individual podrán otorgar en garantías el usufructo de las tierras de uso común y de las tierras parceladas respectivamente. Esta garantía sólo podrán otorgarla en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que tengan relaciones de asociaciones o comerciales.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor por resolución del Tribunal Agrario, podrá hacer efectiva la garantía de las tierras hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el usufructo al núcleo de población ejidal o al ejidatario según el caso, (el ejido puede hipotecarse).

ARTICULO 48.- "Quien hubiere poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatarios, que no sean las destinadas al asentamiento humano, ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continua y pública durante un periodo de cinco años si la posesión es de buena fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela" (en cuanto a los derechos el ejido puede prescribir).

ARTICULO 79.- "El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediación, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad.

Así mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles", (el ejido puede arrendarse).

ARTICULO 60.- "La cesión de los derechos sobre tierras de uso común por un ejidatario, a menos que también haya cedido sus derechos parcelarios, no implica que éste pierda su calidad como tal, sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio proporcional sobre las tierras correspondientes". (El ejidatario puede ceder sus derechos).

ARTICULO 60.- "Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o a vecindados del mismo núcleo de población".

En los artículos anteriormente expuestos se observa como y de que manera la Naturaleza Jurídica del Ejido, que bajo los principios de inalienable, imprescriptible, inembargable e intransmisible, tal como lo señala el artículo 52 de la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971 y que ahora ésta naturaleza es vulnerada al expedirse la Nueva Ley Agraria de 1992, donde se atenta contra la propiedad ejidal, ya que de

cualquier manera y como lo dije en un principio, el ejido puede ser enajenado, arrendado, hipotecado, cedido, transmitido, o gravado en todo o en parte. Tal es el espíritu de la nueva disposición.

C A P I T U L O I I

REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL PLENO DOMINIO

- A) EN EL SOLAR URBANO .
- B) EN LAS TIERRAS DE USO COMUN .
- C) EN LAS TIERRAS PARCELADAS .

REQUISITOS PARA LA OBTENCION DEL DOMINIO PLENO

Antes de abordar el capítulo que nos contriñe considero importante señalar que dentro de los órganos del ejido (la asamblea, el comisariado ejidal y el consejo de vigilancia). La asamblea es el órgano supremo de éste (ejido), en la que participan todos los ejidatarios, así de esta manera la Ley Agraria señala:

Que la asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre, ejemplo de esto lo es que en algunos ejidos dicha asamblea se reúne el primer domingo de cada mes, esto es de acuerdo con el reglamento de cada ejido, o bien que por costumbre la asamblea en algunos ejidos se realice cada día quince del mes.

Así mismo señala la Ley Agraria que serán competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

- 1.- Formulación y modificación de reglamento Interno del ejido;

II.- Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;

III.- Informes del Comisariado Ejidal del Consejo de Vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;

IV.- Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos;

V.- Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.

VI.- Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;

VII.- Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del Área de urbanización;

VIII.- Reconocimiento del parcelamiento económico o derecho y regularización de tenencia de posesionarios;

IX.- Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad en los términos del artículo setenta y cinco de esta ley;

X.- Delimitaciones, asignaciones y destino de las tierras de uso común, así como su régimen de explotación;

XI.- División del ejido o su fusión con otros ejidos;

XII.- Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictámen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen condiciones para su permanencia;

XIII.- Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;

XIV.- Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y

XV.- Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.

De igual manera establece que la asamblea podrá ser convocada por el Comisariado Ejidal o por el Consejo de Vigilancia, ya sea a iniciativa propia o si así lo solicitan al menos veinte ejidatarios o el veinte por ciento del total de ejidatarios que integren el núcleo de población ejidal. Si el Comisario o el Consejo de Vigilancia no lo hicieran en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, el mismo número de ejidatarios podrá solicitar a la Procuraduría Agraria que convoque a la asamblea.

Lugar donde deberá celebrarse la asamblea, la asamblea deberá celebrarse dentro del ejido o en el lugar habitual, salvo causa justificada. Para ello, deberá expedirse convocatoria con no menos de ocho días de anticipación, ni más de quince, por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido.

En la cédula se expresarán los asuntos a tratar y el lugar y fecha de la reunión. El Comisariado Ejidal será responsable de las permanencias de dichas cédulas en los lugares fijados para los efectos de su publicidad hasta el día de la celebración de la asamblea.

Si el día señalado para la asamblea no se cumplieran las mayorías de asistencias requeridas para su validez, se expedirá de inmediato una segunda convocatoria.

En este caso, la Asamblea se celebrará en un plazo no menor a ocho ni mayor a treinta días a partir de la expedición de la segunda convocatoria.

Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de la primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos la mitad más uno de los ejidatarios, salvo que en ellos se traten los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo veintitrés, en cuyo caso deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios.

Cuando se reúna por virtud de segunda convocatoria o ulterior convocatoria, la asamblea se celebrará válidamente con cualquiera que sea el número de ejidatarios que concurran, salvo en el caso de que la que conozca de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo veintitrés, la que quedará instalada únicamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

Para el caso de las resoluciones de la asamblea la ley establece, que las resoluciones de la asamblea se tomarán válidamente por mayoría de votos de los ejidatarios presentes y serán obligatorios para los ausentes y residentes. En caso de empate, el Presidente del Comisariado Ejidal tendrá voto de calidad.

Cuando se trate de alguno de los asuntos señalados en las fracciones VII a XIV del artículo veintitrés de la Ley Agraria, se requerirá el voto aprobatorio de dos terceras partes de los asistentes a la asamblea.

En la asamblea que trate los asuntos detallados en las fracciones VII a XIV del artículo veintitrés de la ley citada, deberá estar presente un representante de la Procuraduría Agraria, así como un fedatario público.

Al efecto, quien expida la convocatoria deberá notificar a la Procuraduría Agraria sobre la celebración de la asamblea, con la misma anticipación requerida para la expedición de aquella y deberá proveer lo necesario para que asista el fedatario público.

La Procuraduría verificará que la convocatoria que se haya expedido para tratar los asuntos a que se refiere éste artículo, se haya hecho con la anticipación y formalidades que señala el artículo veinticinco de la Ley Agraria.

Serán nulas las asambleas que se reúnan en contravención a lo dispuesto por éste artículo.

De toda asamblea se levantará el acta correspondiente, que será firmada por los miembros del Comisariado Ejidal y del Consejo de Vigilancia que asistan, así como por los ejidatarios presentes que deseen hacerlo, en caso de quién deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde esté escrito su nombre.

Cuando exista inconformidad sobre cualquiera de los acuerdos asentados en el acta, cualquier ejidatario podrá firmar bajo protesta haciendo constar tal hecho.

Cuando se trate de la asamblea que discuta los asuntos establecidos en las fracciones VII a XIV del artículo veintitrés de la Ley Agraria, el acta deberá

ser pasada ante la fe del fedatario público, y firmada por el representante de la Procuraduría Agraria que asista a la misma e inscrita en el Registro Agrario Nacional. (Artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 31 de la Ley Agraria vigente).

Por otra parte considero importante señalar la delimitación y destino de las tierras ejidales de las que es objeto el capítulo que nos ocupa.

La asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos veinticuatro a veintiocho y treinta y uno de la Ley Agraria, podrá determinar el destino de las tierras que no estén formalmente parceladas, efectuar el parcelamiento de éstas, reconocer el parcelamiento económico o de hecho o regularizar la tenencia de los poseedores o que quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlos al asentamiento humano, al uso común o parcelarlos en favor de los ejidatarios.

En todo caso, a partir del plano general del ejido que haya sido elaborado por la autoridad competente o el que elabore el Registro Agrario Nacional.

Procedera de la siguiente manera:

I.- Si lo considera conveniente reservará las extensiones de tierra correspondiente al asentamiento humano y delimitará las tierras de uso común al ejido;

II.- Si resultaran tierras cuya tenencia no ha sido regularizada o están vacantes, podrá asignar los derechos ejidales correspondientes a dichas tierras a individuos o grupos de individuos; y

III.- Los derechos sobre las tierras de uso común se presumirán concedidas en partes iguales, a menos que la asamblea determine la asignación de proporciones distintas, en razón de las aportaciones materiales de trabajo y financieras de cada individuo".

En tal caso, el Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea al realizar la delimitación de las tierras al interior del ejido y proveera a la misma del auxilio que al efecto solicite.

El Registro Agrario Nacional certificará el plano interno del ejido, y con base en éste, expedirá

los certificados parcelarios o los certificados de derechos comunes, o ambos, según sea el caso, en favor de todos y cada uno de los individuos que integran el ejido, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Estos certificados deberán inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere la fracción III del artículo anterior, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia:

I.- Posesionarios reconocidos por la asamblea;

II.- Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate;

III.- Hijos de ejidatarios y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o más; y

IV.- Otros individuos a juicio de la asamblea".

Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que destine al beneficio del núcleo de población ejidal.

La asignación de parcelas por la asamblea, se hará siempre con base en la superficie identificada en el plano general del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales, conforme al orden de relación establecido en el artículo anterior, lo hará por sorteo. A la asamblea en que se lleva a cabo el sorteo deberá asistir un fedatario o un representante de la Procuraduría Agraria que certifique el acta correspondiente.

Será nula de pleno derecho la asignación de parcelas en bosques o selvas tropicales.

La cesión de los derechos sobre tierras de uso común por un fedatario, a menos que también haya cedido sus derechos parcelarios, no implica que éste pierda su calidad como tal, sino sólo sus derechos al aprovechamiento o beneficio proporcional sobre las tierras correspondientes.

La asignación de tierras por la asamblea podrá ser impugnada ante el Tribunal Agrario, directamente a través de la Procuraduría Agraria, por los individuos que se sientan perjudicados por la asignación y que constituyen un veinte por ciento o más del total de los ejidatarios del núcleo respectivo, o de oficio cuando a juicio del procurador se presume que la asignación se realizó con vicios o defectos graves o que pueda perturbar seriamente el orden público, en cuyo caso el tribunal las medidas necesarias para lograr la conciliación de intereses.

Los perjudicados en sus derechos por virtud de la asignación de tierras podrán acudir igualmente ante el Tribunal Agrario para deducir igualmente su reclamación, sin que ello pueda implicar la invalidación de la asignación de las demás tierras.

La asignación de tierras que no haya sido impugnada en un término de noventa días naturales posteriores a la resolución correspondiente de la asamblea será firme y definitiva.

A partir de la asignación de parcelas, corresponderán a los ejidatarios beneficiados los

derechos sobre uso y usufructo de las mismas, en los términos de esta ley.

Cuando la asignación se hubiere hecho a un grupo de ejidatarios, se presumirá, salvo prueba en contrario, que gozan de dichos derechos en partes iguales, y serán ejercidos conforme a lo convenido entre ellos o, en su defecto, a lo que disponga el reglamento interno del ejido o a la resolución de la asamblea y, supletoriamente, conforme a las reglas de copropiedad que dispone al Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la república en materia federal. (Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 62 de la Ley agraria vigente).

Si bien es cierto que al hablar de los requisitos para la obtención del dominio pleno, tanto en el solar urbano, en las tierras de uso común y en las tierras parceladas nos estamos refiriendo a las tierras ejidales, entonces considero importante señalar lo que la Ley Agraria dice al respecto en diversos artículos de ésta.

Son tierras ejidales y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas a esta ley, las que han

sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal. Para efectos de esta ley las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

I.- Tierras para el Asentamiento Humano;

II.- Tierras de Uso Común; y

III.- Tierras Parceladas.

Las Tierras Ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado para el núcleo de población ejidal, o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente.

Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años prorrogables.

El núcleo de población ejidal, por resolución de la asamblea, y los ejidatarios en lo individual podrán otorgar en garantía al usufructo de las tierras de uso común y de las tierras parceladas, respectivamente. Esta garantía sólo podrán otorgarla en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas

con las que tengan relaciones de asociación o comerciales. en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor, por resolución del Tribunal Agrario, podrá hacer efectiva la garantía de las tierras hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el usufructo al núcleo de población ejidal o al ejidatario según sea el caso.

Esta garantía deberá constituirse ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

Dentro de un mismo ejido, ningún ejidatario podrá ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que la equivalente al cinco por ciento de las tierras ejidales, ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad. Para efectos de cómputo, las tierras ejidales y las de dominio pleno serán acumulables.

La Secretaría de Reforma Agraria, previa audiencia, ordenará al ejidatario de que se trate, la enajenación de los excedentes dentro de un plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si el ejidatario no hubiere enajenado en el tiempo

indicado, la Secretaría fraccionará, en su caso, los excedentes y enajenará los derechos correspondientes al mejor postor entre los miembros del núcleo de población, respetando en todo caso los derechos de preferencia señalados en el artículo ochenta de la Ley Agraria.

Quien hubiera poseído tierras ejidales, en concepto de titular de derechos de ejidatario, que no sean los destinados al asentamiento humano, ni se trate de bosques o selvas, de manera pacífica, continúa y pública durante un período de cinco años, si la posesión es de fe; o de diez, si la adquisición es de mala fe, adquirirá sobre dichas tierras los mismos derechos que cualquier ejidatario sobre su parcela.

El poseedor podrá acudir ante el Tribunal Agrario para que, previa audiencia de los interesados, del Comisariado Ejidal o de los colindantes, en vía de jurisdicción voluntaria o mediante el desahogo del juicio correspondiente, emita resolución sobre la adquisición de los derechos sobre la parcela o tierras de que se trate, lo que se comunicará al Registro Agrario Nacional, para que éste expida de inmediato el certificado correspondiente.

La demanda presentada por cualquier interesado ante el Tribunal Agrario o la denuncia ante el Ministerio Público por despojo interrumpirá el plazo a que se refiere el primer párrafo de éste artículo hasta que se dicte resolución definitiva.

Los núcleos de población ejidales o comunales que hayan sido o sean privados ilegalmente de sus tierras o aguas, podrán acudir, directamente o a través de la Procuraduría Agraria, ante el Tribunal agrario para solicitar la restitución de sus bienes.

Los ejidatarios y los ejidos podrán formar uniones de ejidos, asociaciones rurales de interés colectivo y cualquier tipo de sociedades mercantiles y civiles de cualquier naturaleza que no estén prohibidas por la ley, para el mejor aprovechamiento de las tierras ejidales, así como para la comercialización y transformación de productos, la prestación de servicios y cualesquiera otros objetos que permitan a los ejidatarios el mejor desarrollo de sus actividades.

El propio núcleo de población y los ejidatarios podrán constituir fondos de garantía para hacer frente a las obligaciones crediticias que contraigan, los cuales se crearan y organizarán de conformidad con los lineamientos que dicte el ejecutivo federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. (Artículos 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 y 51 de la Ley Agraria vigente).

A) EN EL SOLAR URBANO

Al hablar de dominio pleno respecto del solar urbano, la Ley Agraria en su artículo veintitrés, señala que serán competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos: fracción séptima, señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización.

De acuerdo con la fracción anterior, el artículo sesenta y ocho de la citada ley establece:

Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

La asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos. Asignación que se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho registro y los certificados que este expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Cuando se trate de ejidos en los que ya esté constituida la zona de urbanización y los solares ya hubieran sido asignados, los títulos se expedirán en favor de sus legítimos poseedores.

La propiedad de los solares se acreditará con el documento señalado en el artículo anterior y los actos jurídicos subsecuentes serán regulados por el derecho común. Para estos efectos los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad de la entidad correspondiente.

De lo anteriormente expuesto se establece que el solar urbano será determinado por la asamblea con

participación de la autoridad correspondiente y leyes aplicables en cuanto a fraccionamiento se refiere; asignación que será atendiendo la equitatividad en la superficie para cada ejidatario, así como en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria, dicha asignación deberá tomar en cuenta el número de solares que resulten del plano aprobado por la asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional, y finalmente levantándose una acta que deberá ser inscrita en el Registro Agrario Nacional, el cual expedirá certificados por cada uno de los solares, que serán los títulos oficiales correspondientes. (Artículos 23, fracción VII, 68, 69 de la Ley Agraria vigente).

B) EN LAS TIERRAS DE USO COMUN

Si bien es cierto que la propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, de acuerdo con la Ley Agraria también lo es, que ésta misma faculta al ejidatario para hacer exactamente lo contrario, tomando en cuenta ciertas modalidades expresas en la misma Ley Agraria.

El artículo veintitrés de la Ley Agraria en su fracción novena autoriza a los ejidatarios a través de la asamblea a la aportación de tierras de uso común a sociedades tanto civiles como mercantiles.

De ésta manera el artículo setenta y cinco de la que se ha venido citando y que a la letra dice:

En caso de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, ésta podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios conforme al siguiente procedimiento:

"I.- La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto en los artículos veinticinco a veintiocho y treinta y uno de la Ley Agraria.

II.- El proyecto de desarrollo y de escritura social respectivos serán sometidos a la opinión de la Procuraduría Agraria, la que habrá de analizar y pronunciarse sobre la certeza de la realización de la inversión proyectada, el aprovechamiento racional y sostenido de los recursos nacionales y la equidad en los términos y condiciones que se propongan.

Esta opinión deberá ser admitida en un término no mayor a treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente.

Lo anterior sin perjuicio de que, para los efectos de ésta fracción, el ejido pueda recurrir a los servicios profesionales que considera pertinentes.

III.- En la asamblea que resuelva la aportación de las tierras a la sociedad, se determinará si las acciones o partes sociales de la sociedad corresponden al núcleo de población ejidal o a los

ejidatarios individualmente considerados, de acuerdo con la proporción que les corresponda según sus derechos sobre las tierras aportadas.

IV.- Si el valor de suscripción de las acciones o partes sociales que correspondan al ejido o a los ejidatarios por la aportación de sus tierras, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

V.- Cuando participen socios ajenos al ejido, éstos o los ejidatarios, en su caso, tendrán el derecho irrenunciable de designar a un Comisario que informe directamente a la asamblea del ejido. Con las funciones que sobre la vigilancia de las sociedades prevee la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Si el ejido o los ejidatarios, no designaren Comisario, la Procuraduría Agraria, bajo su responsabilidad deberá hacerlo.

Las sociedades que conforme a éste artículo se constituyan deberán ajustarse a las disposiciones previstas en el título sexto de la presente ley.

En caso de liquidación de la sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios de acuerdo a su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia respecto de los demás socios, para recibir tierras en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellos tierras que aportaran al patrimonio de la sociedad".

De acuerdo con lo previsto en el artículo sesenta y cinco antes citado, se observa que para la adopción de la plenitud de dominio en las tierras de uso común es requisito de celebración de una asamblea en los términos de los artículos veinticuatro a veintiocho y treinta y uno de la Ley Agraria.

Elaboración de un proyecto de desarrollo de escritura social, que será sometido a la opinión de la Procuraduría Agraria; opinión que deberá ser emitida en un término máximo de treinta días hábiles para ser considerada por la asamblea al adoptar la resolución correspondiente.

C) EN LAS TIERRAS PARCELADAS

Respecto de la adopción de dominio pleno en las tierras parceladas, es necesario destacar:

Que la adquisición de dominio pleno sobre las parcelas es potestativo de cada asamblea ejidal, es decir no es obligatorio tener que hacerlo, así como también se requiere la aprobación de la asamblea y la estricta observancia de un procedimiento establecido en la Ley Agraria, tomando en cuenta con precisión la delimitación de cada parcela y su correspondiente asignación.

Si las tierras están formalmente parceladas y existe el plano de dicho parcelamiento se deberá:

- Primero: Solicitar al Registro Agrario Nacional la certificación del plano;

- Segundo: Solicitar al Registro agrario Nacional la expedición con base en los títulos de procedimiento formal, el plano certificado y los certificados parcelarios correspondientes;

- Tercero: Celebrar la asamblea ejidal, en los términos del artículo 23, fracción IX, para autorizar que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre sus parcelas; y

- Cuarto: Autorizado lo anterior, que los ejidatarios interesados, en el momento que lo estimen pertinente, asumen el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso deberán solicitar al Registro Agrario Nacional el trámite correspondiente.

Adoptado el acuerdo correspondiente por la asamblea tal como lo señala el artículo ochenta y uno de la Ley Agraria, los ejidatarios interesados podrán solicitar al Registro Agrario Nacional:

- Dar de baja la inscripción de sus Certificados Parcelarios;

- Expedir el título de propiedad respectivo, e;

- Inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad que corresponda a la localidad de que se trate.

- A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones de derecho común".

La adopción de dominio pleno sobre parcelas no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales (de asentamiento humano, uso común y demás parcelas), ni que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

El ejidatario que haya adquirido el dominio pleno sobre su parcela y la venda a un tercero no ejidatario seguirá siendo miembro del núcleo ejidal, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el Comisariado Ejidal deberá dar aviso al Registro Agrario Nacional. (Artículos 81, 82 y 83 de la Ley Agraria vigente).

De lo anteriormente expuesto se observa como y de que manera la Ley Agraria establece los lineamientos para que el ejidatario pueda adquirir el dominio pleno sobre las tierras ejidales, llámase asentamiento humano, uso común o parcelados, aunque el derecho al dominio

pleno sea potestativo, no deja de atentar contra la integridad familiar, y digo familiar porque el ejido lo integran ejidatarios que en su mayoría son padres de familia, y que si adoptan el dominio pleno no lo será sólo para poseerlas, sino para enajenarlas en su momento oportuno o de una necesidad inmediata, así como apartarlas a una sociedad civil o mercantil, donde también deberá transmitir la propiedad del bien inmueble.

C A P I T U L O I I I

A) ACTOS JURIDICOS .

B) COMPRAVENTAS .

C) ADJUDICACION .

D) CESION .

E) DONACION .

F) USUFRUCTO .

A) ACTOS JURIDICOS

De acuerdo con la doctrina francesa el acto jurídico se define como "una manifestación exterior de voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar o extinguir una obligación o un derecho y que produce el efecto deseado por su autor porque el derecho sanciona esa voluntad".

Podemos considerar que los actos jurídicos constituyen una especie o categoría dentro del conjunto de los hechos jurídicos, dado que éstos últimos son todos aquellos acontecimientos que el orden normativo toma en consideración para atribuirles efectos de derecho (es decir son los sucesos que en el mundo fáctico realizan las hipótesis contenidas en las normas jurídicas). Sin embargo determinar a que clase de hechos jurídicos les debe ser asignado el término "acto jurídico" es una cuestión en la que no existe acuerdo en la doctrina.

A este respecto podemos mencionar dos grandes corrientes.

1) La de los civilistas franceses (Bonnecase, Colin y Capitant, etc), que divide a los hechos jurídicos en dos grandes grupos, los cuales son: a) El de los hechos jurídicos en sentido estricto, en el que están comprendidos los fenómenos naturales o accidentales que siendo ajenos a la voluntad humana provocar consecuencias de derecho (por ejemplo, el nacimiento, la muerte) y también los hechos realizados por el hombre, pero en los que los aspectos jurídicos se producen independiente y aún en contra la voluntad del autor o autores. Estos últimos hechos pueden ser lícitos o ilícitos (por ejemplo, respectivamente la gestión de negocios de los artículos 1898 - 1909 del Código Civil y el delito de homicidio del artículo 302 del Código Penal), y b) El de los actos jurídicos que está integrado sólo por los hechos que son efectuados voluntariamente por el hombre con la intención manifiesta de producir consecuencias jurídicas (por ejemplo, el contrato de compraventa que señala el artículo 2248 de Código Civil.

Esta postura de los civilistas franceses en cuanto a la noción de acto jurídico ha sido recogida por la doctrina y la legislación mexicana.

2) Por el contrario un sector de la doctrina al que pertenecen principalmente tratadistas alemanes e italianos (Ennecerus, Stolfi) designa con el nombre de acto jurídico a los sucesos en los que interviniendo la voluntad humana, esta no es tomada en cuenta al atribuirles efectos jurídicos y reserva el término negocio jurídico (de la expresión alemana *Rechtsgeschäft*, para los acontecimientos en los que aparece una voluntad dirigida precisamente a crear las consecuencias previstas en la norma del derecho.

El Código Civil reglamenta a los actos jurídicos a través de las disposiciones generales sobre contratos (a.a. 1792 - 1859) debido a que considera que éstos constituyen el tipo más caracterizado del acto jurídico.

Para que un acto jurídico tenga vida es necesario que reúna ciertos elementos (llamados esenciales o de existencia) los cuales son: 1) La voluntad de uno o varios sujetos (el artículo 1794, fracción I del Código Civil la designa como consentimiento, ya que hace referencia a los contratos) que debe ser manifestada de alguna manera; en forma expresa o tácita (artículo 1803) y 2) Un objeto sobre el

que recaiga la voluntad que sea física y jurídicamente posible (Artículo 1794, fracción II).

En este caso se trata del objeto que es el contenido de la obligación surgida del acto jurídico. Según el artículo 1828 del Código Civil, hay imposibilidad cuando un hecho no puede existir por que es incompatible con una ley de la naturaleza (física) o con una norma jurídica que debe regirlo necesariamente y que constituye un obstáculo insuperable para su realización.

Además la ley ha convertido en algunos casos a la forma en elemento de existencia de los actos jurídicos (por ejemplo en el matrimonio). a ésta forma esencial se le llama solemnidad.

A falta de estos elementos el acto no producirá ningún efecto legal (Artículo 2224).

Por otra parte para que los actos jurídicos tengan plena eficacia y no puedan ser anulados, se deben cumplir ciertos requisitos de validez (que a contrario sensu señala el Código Civil en su artículo 1795), que son: 1) La capacidad legal del autor o autores del acto.

Se trata de la capacidad de ejercicio que no tienen las personas mencionadas en el artículo 450 del Código Civil. 2) Una voluntad exenta de vicios, como lo son el error, el dolo y la violencia (Artículo 1812). 3) La licitud en el objeto, motivo o fin del acto. Ilícito es el hecho contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres (Artículo 1830). 4) Cierta forma específica cuando la ley lo requiera. La falta de estos requisitos produce la nulidad absoluta o relativa del acto (Artículos 2225 y 2228 del Código Civil).

Las disposiciones que integran un acto jurídico son de tres clases:

1) Esenciales que son las que cada tipo de acto exige para formarse (por ejemplo un crédito que garantizar en el contrato de fianza); 2) Naturales, que se entiendan implícitas en el negocio, pero pueden ser suprimidas por la voluntad expresa del autor o autores del acto (por ejemplo la responsabilidad por incumplimiento contractual) y 3) accidentales, que son modalidades que sólo existen, si son establecidas (por ejemplo el término y la condición).

Los actos que no admiten dichas modalidades como el matrimonio y la adopción, se denominarán puros y simples.

Existe una variedad de formas de clasificación de los actos jurídicos. Así podemos dividirlos en: 1) Unilaterales en los que la voluntad proviene de una sola parte (por ejemplo la aceptación de una herencia) y bilaterales, si se origina de dos o más partes (por ejemplo el contrato). El concepto de parte denota un centro de intereses en la relación del acto en el que pueden concurrir declaraciones de voluntad de varios sujetos y por lo tanto no es igual al de persona. 2) Familiares, como el reconocimiento de hijo natural y patrimonial, como el contrato de compra venta. 3) Mortis Causa, cuando la muerte de una persona es un elemento esencial para que el acto produzca efectos, el único es el testamento e inter-vivos, cuando no resulta ser así (por ejemplo, en un contrato de seguro de vida, la muerte del asegurado es sólo una modalidad pactada por las partes). 4) De obligación, si sólo crean derechos de crédito (por ejemplo el contrato de arrendamiento) y traslativos, si implican la constitución o transferencia de derechos reales (por ejemplo, el contrato de donación) y por último. 5) De Derecho Privado, en los que se regulan relaciones entre particulares.

De esta clase son todos los anteriormente

citados y de Derecho Público, en los que se manifiesta la voluntad del Estado, actuando como órgano soberano, como en la sentencia o en el contrato de ejecución de obras públicas.»

(1) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, S. A. Pág. 80 y 81, México, 1992.

B) COMPRAVENTA

I.- Nuestro Código Civil define a la compraventa como el contrato por el que "uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, el otro a su vez se obliga a pagar por ello en precio cierto y en dinero" (Artículo 2248 del Código Civil), por su naturaleza es un contrato traslativo de dominio, clasificado como: a) Bilateral, en virtud de que crea obligaciones para ambas partes. b) Generalmente conmutativo dado que es posible fijar el monto de la ganancia o pérdida desde el momento de su celebración (excepto en los casos de los artículos 2792 y 2793 relativos a la compra de esperanza en que se trata de un contrato aleatorio). c) Oneroso, porque representa provechos o ventajas y gravámenes o cargos recíprocos. d) Al ser un contrato típico reglamentado en la ley, se le clasifica como nominado; y e) Tratándose de bienes muebles es un contrato consensual, perfeccionado únicamente por el acuerdo de voluntades y tratándose de inmuebles es formal.

II.- Dentro de las especies de éste contrato se distinguen: a) La compraventa voluntaria y la necesaria, diferenciadas en la espontaneidad del

consentimiento del vendedor, en el segundo caso estamos frente a una fuerza jurídica coercitiva, como por ejemplo, en la venta de bienes del quebrado.

b) Compraventa Privada o Pública, según sea realizada entre las partes o en almoneda pública, al mejor postor.

c) Compraventa Judicial o Extrajudicial, según intervenga o no la autoridad judicial en la realización del contrato. y d) Compraventa Civil o Mercantil, siendo ésta última la realizada con propósito de ejecución comercial o entre comerciantes y banqueros.

III.- Delimitando los elementos de existencia de éste contrato se tiene un acuerdo de voluntades con el objeto directo de celebrar un contrato traslativo de dominio y las modalidades a que esté sujeto. El objeto directo se compone de la cosa y del precio.

Son requisitos de validez: 1.- La capacidad general para contratar y la especial para transmitir el dominio de la cosa, en el caso del vendedor y para adquirirlo en el caso del comprador. En este sentido son incapaces para comprar los extranjeros dentro de los límites marcados por el Artículo 27 Constitucional y sus leyes reglamentarias (Artículo 2274 Código Civil); los magistrados, jueces, el ministerio público, los

defensores de oficio, los abogados, los procuradores y los peritos respecto de los bienes que son objeto de los juicios en que intervengan (Artículo 2276 del Código Civil); excepto en los casos de venta o cesión de acciones hereditarias cuando dichas personas sean coherederas o cuando se estén afectando bienes de su propiedad (Artículo 2277 del Código Civil); los tutores, curadores, mandatarios, ejecutores testamentarios y los nombrados ab-intestato, los interventores nombrados por el testador o por los herederos, los representantes, administradores e interventores en los casos de ausencia, y los empleados públicos respecto de los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados (Artículo 2280 del Código Civil) asimismo los peritos y los corredores tratándose de bienes en cuya venta hayan intervenido (Artículo 2281 del Código Civil); y son incapaces para vender su parte alcuota los propietarios de cosa indivisa sin antes notificar a sus partícipes a fin de que éstos tengan posibilidad de ejercitar al derecho del tanto (Artículos 973 y 2279 del Código Civil).

Los menores o incapacitados no pueden vender sino através de sus representantes; tratándose de hijos

sujetos a patria potestad puedan vender a sus padres los bienes adquiridos por su trabajo (Artículos 428 y 2278 del Código Civil).

2.- La forma, tratándose de un contrato consensual la compraventa de bienes muebles no requiere ninguna formalidad (Artículo 2316 del Código Civil). Sin embargo cuando versa sobre inmuebles o derechos reales cuyo valor sea hasta de quinientos pesos debería realizarse en documento privado, firmado ante dos testigos y ratificado ante notario, juez de paz o el Registro Público de la Propiedad (Artículo 2317 del Código Civil). si al valor excede de esa cantidad la compraventa debería realizarse en escritura pública (Artículo 2320 del Código Civil), excepto cuando se trate de enajenaciones para la constitución del patrimonio familiar en los términos del párrafo segundo del artículo 2317 del Código Civil. Si se tratase de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de cinco mil pesos el contrato se puede realizar con el endoso en el Certificado de Propiedad, mismo que debe notificarse ante el Registrador a fin de que se haga una nueva inscripción a favor del comprador (Artículo 2321 del Código Civil). En caso de no realizarse la compraventa con los requisitos formales

establecidos por la ley no producirá efectos contra terceros (Artículo 2322 del Código Civil).

3.- El objeto, como fué expresado anteriormente se compone de la cosa y del precio. La primera debe cumplir con los requisitos de ser lícito y estar dentro del comercio (Artículos 1704 y 1705 del Código Civil); al segundo deberá ser cierto y en dinero (Artículo 2248 del Código Civil).

4.- La ausencia de vicios de la voluntad, que se calificará de acuerdo con las reglas generales (Artículos 1812 a 1823 del Código Civil).

IV.- Son obligaciones del vendedor: a) Transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, obligación que, por regla general, se cumple por mucho efecto del contrato, excepto en los casos de compra de géneros (Artículo 2015 del Código Civil), de cosas futuras o de esperanza (Artículos 2309, 2702 y 2703 del Código Civil); de los contratos sujetos a modalidades; o de la transmisión de títulos de crédito. b) Conservar la cosa, el vendedor es deudor de la cosa y su pérdida en poder de éste se presume por culpa suya mientras no se demuestre lo contrario. c) Entregar la

cosa (Artículos 2283, fracción I, y 2292 del Código Civil) que puede ser real, jurídica o virtualmente. El caso se refiere a la entrega material, el segundo a la consideración legal de que ha sido recibida por el comprador y el tercero a la aceptación del comprador de que la cosa ha quedado a su disposición.

La legislación mexicana establece que la cosa deberá ser entregada en el estado en que se encontraba al perfeccionarse el contrato junto con los productos y frutos, en el tiempo y lugar convenido.

A falta de convenio se deberá entregar la cosa treinta días después de la interpretación y en el lugar donde se encontraba al momento de realizarse el contrato
d) Garantizar las calidades de la cosa, reponiendo por vicios ocultos, y e) el prestar la evicción.

Son obligaciones del comprador: a) Pagar el precio en el lugar, tiempo y formas convenidos (Artículos 2293 y 2300 del Código Civil) y las demás lictas a que se haya obligado (Artículo 2293 del Código Civil).

V.- Son modalidades comunes en la compraventa:

del Código Civil), es generalmente sujeta a término cuando no se tiene la cosa misma a la vista; c) La compra al acervo o a precio alzado; d) Con pacto de no vender a persona determinada (artículo 2301 del Código Civil); e) Compra con derecho de preferencia por el tanto (artículo 2303 al 2309 del Código Civil), en donde el vendedor está obligado a ejercer su derecho dentro de los 3 días tratándose de muebles; 10) tratándose de inmuebles, a partir del día en que el comprador le hace saber la oferta que tiene por la cosa; f) La compra de esperanza (artículos 2309, 2792 y 2793 del Código Civil), que tiene por objeto la adquisición de los frutos que una cosa produzca en el tiempo fijado, tomando el comprador el riesgo para sí, de que no lleguen a existir, o bien los productos inciertos de un hecho que puedan estimarse en dinero; g) La compra en abonos, técnicamente está sujeta a la condición resolutoria de que el comprador no pague puntualmente los abonos, y h) la venta con reserva de dominio (artículos 2312 a 2315 del Código Civil). (2)

(2) Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Editorial Porrúa, S. A. México, 1992. pág. 550 y 551 .

C) ADJUDICACION

I.- Del latín *adjudicatio* - *onis*, acción y efecto de adjudicar, de *ad*, a y *judicare*, juzgar, declarar, que una cosa corresponde a una persona, o confiársela en satisfacción de algún derecho; apropiarse de alguna cosa).

Es el acto por medio del cual una autoridad competente atribuye o reconoce a una persona el derecho de gozar de un bien patrimonial. Es también, una forma de adquirir la propiedad de las cosas en herencias, particiones o subastas.

II.- Dentro del procedimiento judicial la adjudicación es el acto por medio del cual se declara que la propiedad de un bien o un conjunto de bienes pasa al patrimonio de una persona.

Tiene lugar en los remates de acuerdo a lo estipulado por el Código de Procedimientos Civiles (artículos 584 a 598); en los juicios sucesorios

Artículo 864 del Código de Procedimientos Civiles), una vez aprobado el proyecto de partición de herencia; en los juicios de quiebra (Artículo 214 L.Q.), y en los juicios de concurso.

Es, pues, la adjudicación una resolución judicial cuyo efecto traslativo de dominio queda estrechamente ligado con el concepto de pago. Tratándose de bienes inmuebles es necesario que, además de la declaración judicial, se observen las formalidades de ley como son el otorgamiento de escritura pública, y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

III.- En el derecho administrativo la adjudicación es una de las fases de la formación de los contratos de obras públicas, cuyo fundamento constitucional se encuentra en el artículo 134; "Todos los contratos que el gobierno tenga que celebrar para la ejecución de obras públicas serán adjudicados en subasta, mediante convocatorias y para que se presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto en junta pública", artículo 30 L.O.P. (3)

(3) Instituto de Investigaciones Jurídicas,
Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, S. A.
México, 1992. pág. 104.

D) CESION DE DERECHOS

Habr  cesión de derechos cuando el acreedor transfiere a otro lo que tenga contra su deudor (Artículo 2029 del Código Civil), la relación de obligación surgida entre acreedor y deudor, admite en el derecho moderno la modificación de los sujetos sin que se altere la naturaleza misma del derecho procesal.

Asimismo, se ha visto que, en un principio, no se requiere autorización del deudor para transmitir el crédito, salvo que otra cosa se hubiere convenido y ésta aparezca en el título de crédito; en tanto que para la modificación del sujeto pasivo si se requiere la voluntad del acreedor (Artículos 2030 y 2051 del Código Civil). De este modo podemos decir que la cesión de derechos por sí sola seguirá las reglas de la cesión de créditos, pero como muchos derechos patrimoniales est n vinculados y son prestaciones recíprocas en algunos contratos, la cesión de derechos se complica si éstos están unidos con obligaciones (contratos recíprocos) que nuestra ley denomina bilaterales y que el derecho romano llamaba sinalagmáticos (Artículos 1835 y 1836 del Código Civil).

La cesión de derechos puede ser universal o particular. Es universal en la sucesión hereditaria (donde se aplican las reglas específicas para este tipo de sucesión) y en la fusión de sociedades mercantiles.

Cuando la cesión de derechos surgen de prestaciones recíprocas recibe el nombre de cesión de contrato; la cesión de contrato es frecuente en la práctica, especialmente, en los contratos de compraventa y de arrendamiento, en función de que implican tanto una cesión de deudas, por lo que necesariamente requerirán la voluntad expresa del otro contratante. Esta voluntad resultará implícita si se trata de un título de crédito al portador o a la orden, pues la transmisión de derechos operará por la sola entrega del título en el primer caso y por la del título y el endoso correspondiente en el segundo caso. (4)

(4) Instituto de Investigaciones Jurídicas. Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, S. A. pág. 44.

E) DONACION

Contrato por el que una persona denominada donante, transfiere a otra llamada donatario, gratuitamente una parte a la universidad de sus bienes presentes, reservándose lo necesario para vivir (Artículo 2332 y 2347 del Código Civil).

Para que haya donación conforme a nuestro Código Civil se requiere la existencia de un contrato que mediante él se lleve a cabo la transmisión gratuita de un derecho real (propiedad, usufructo, uso y habitación, co-propiedad, servidumbre).

Es clasificado como un contrato gratuito, generalmente unilateral, pero por excepción es bilateral en un sentido amplio en la donación onerosa (2338 y 2368); generalmente es un contrato formal, pues sólo es consensual cuando recae sobre bienes muebles con valor inferior a doscientos pesos (2343); principal; generalmente instantáneo, aunque puede ser de ejecución periódica o de tracto sucesivo (2356 y 2775), como sería el caso de la renta vitalicia de carácter gratuito, misma que puede ser constituida por donación entre vivos o por legado o donación "mortis causa".

En cuanto a las especies de donación, hay desde luego la primera clasificaciones: la donación entre vivos (2338), y la donación por muerto o "mortis causa" que es legado (2339). Además la donación puede ser pura "cuando se otorga en términos absolutos" (2334 y 2335); condicional cuando "depende de algún acontecimiento incierto", (2334 y 2335); onerosa, "sub-modo" o con carga, cuando el donatario se obliga a pagar un gravamen o alguna deuda a favor de tercero o a realizar alguna determinada prestación (2334 y 2336, 2364 y 2368); remunerativo, que se hace en atención a servicios prestados por el donatario al donante, que éste no tenga obligación de pagar, como haberle salvado la vida (2336 y 2361 - IV); así como antenupcial que equivale a los llamados "regalos de bodas" (2362 - II y 219) y entre consortes (2361 - III y 232).

Considerada la donación en un sentido amplio, existen también las llamadas "donaciones indirectas", que se hacen incluyéndolos en otro acto jurídico que le sirve de soporte, sea éste a título gratuito o a título oneroso, como en una compraventa, en la que el que realiza la adquisición y paga el precio, hace constar como compradora a otra persona a la que aquél quiere favorecer.

También se reputa donación indirecta la remisión de deuda y el hecho de tomar un seguro en favor de un tercero, así como el pago de una deuda ajena y la renta vitalicia en favor de un tercero.

Por lo que respecta a los elementos personales, el donante necesita la capacidad general de ejercicio (1798), no siendo indispensable agregar que deba tener, además de aquella capacidad, la legitimación o facultad para disponer gratuitamente del bien de que se trate. Los incapaces (450), aunque tienen capacidad de goce carecen de la de ejercicio, como ocurre con los menores sujetos a patria potestad (436) o tutela (561), por lo cual nunca puedan ellos donar inmuebles ni muebles preciosos; ni tampoco lo pueden hacer sus representantes legales, padres o tutores (432 y 576).

Sin embargo, cuando se trate de bienes adquiridos por un menor con el fruto de su trabajo, dicho menor puede enajenarlos aún por donación y sin intervención de su representante legal (428 - I y 429); pero si se trata de bienes inmuebles su enajenación requiere también de autorización judicial (435 y 643-I).

Los menores emancipados deben contar con autorización judicial para donar bienes inmuebles.

El representante voluntario necesita cláusula especial y expresa para donar a nombre del mandante, ya que ni siquiera el mandatario general para actos de dominio puede hacer donaciones (2554 - 3), sin esa cláusula especial, por que ese tipo de poderes se confieren para conservar o defender y no para disminuir el patrimonio del mandante.

En el donatario no se exige la capacidad de ejercicio, ni la capacidad de goce, pues ésta puede anticiparse por una ficción legal para permitir a un simple concebido, recibir la donación a través de quién lo va a representar en caso de que nazca vivo y viable.

Por lo que respecta a los elementos reales el elemento real de este contrato es la cosa donada, la cual puede ser un derecho real o un derecho de crédito (2050). Por excepción a las reglas generales de los contratos (1826), el objeto de este contrato debe ser siempre un bien presente, no pudiendo recaer sobre bienes futuros (1826 y 2333). La razón a esta prohibición estriba en que quedaría el arbitrio del donante no

adquirir el bien futuro y de esa manera revocar o dejar sin efecto la donación, así también para no limitar con tales donaciones la iniciativa o capacidad de trabajo y de progreso en el donante.

Por lo que respecta a la formalidad, salvo la donación de bienes muebles con valor inferior a doscientos pesos, que es consensual o verbal (2342 y 2343), todas las donaciones son formales.

Puede decirse que es el contrato con mayores exigencias de formalidad, pues ningún otro contrato traslativo requiere de la forma escrita y aún de la escritura pública cuando versa sobre muebles, en tanto que la donación sobre muebles con valor de doscientos a cinco mil pesos exige la forma escrita y cuando excede de ésta última cifra debe revestir la formalidad de la escritura pública (2344).

La razón de mayor formalidad es la de proteger los bienes de familia del donante.

Cuando la donación es sobre inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda del equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario

vigente en el Distrito Federal en el momento de las operaciones, podrán otorgarse en escritura privada firmada por ambas partes y de dos testigos y cuyas firmas serán ratificadas ante notario o juez competente o Registro Público de la Propiedad, pero se requiere escritura pública cuando exceda de esa cantidad en adelante (2348 y 2320), y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para producir efectos frente a terceros (3007, 3011 y 3042-1). (5)

(5) Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Undécima edición. Editorial Porrúa, S. A., México, 1991. págs. 103, 104, 105, 106 y 107.

F) USUFRUCTO

USUFRUCTO (Del latín usufructus), el Código Civil, en su artículo 980 lo define como "el derecho real y temporal de disfrutar los bienes ajenos". Según los principios romanistas el derecho de propiedad confiere a su titular el uso, disfrute y abuso de la cosa. Cuando se traspasa a un tercero en forma temporal el derecho de uso y disfrute de la cosa, bajo la forma de un derecho real o jus in re, toma el nombre de usufructo. Al titular del nuevo derecho se le designa con el nombre de usufructuario y de nudo propietario al titular del derecho de dominio. El usufructuario adquiere la facultad de hacer suyo todo lo que produce el bien, con la obligación de mantener su subsistencia.

Las características principales del usufructo, son las siguientes: Es un derecho real y temporal de disfrute de bienes ajenos; se constituye en favor de personas físicas y morales, con excepción de las que señala el artículo 988 del Código Civil. Para las personas físicas el derecho es vitalicio, siempre que el

título constitutivo no exprese lo contrario. El plazo máximo de duración para las personas morales es de veinte años (Artículo 986 y 1040 del Código Civil).

"Puede constituirse desde o hasta cierto día, puramente y bajo condición" (Artículo 985 del Código Civil), a título particular o universal. No es transmisible por herencia.

"Puede constituirse a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente (Artículo 982 del Código Civil). Si se constituye a favor de varias personas en forma simultánea, cesando el derecho de una de ellas, éste pasa al propietario, "salvo que al constituirse el usufructo se hubiere dispuesto que acrezca a los otros usufructuarios", (Artículo 983 del Código Civil). Si se constituye sucesivamente todos los usufructuarios deben existir al tiempo de comenzar el derecho del primero (Artículo 984 del Código Civil).

La muerte del usufructuario no extingue el usufructo, cuando éste ha sido constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en tal caso entra al goce del mismo la persona que corresponda (Artículo 1039 del Código Civil).

Pueden darse en usufructo: los bienes muebles o inmuebles, corporales e incorporales, las universalidades de hecho y de derecho. "Si al usufructo comprende cosas que no pueden usarse sin consumirse, el usufructuario tendrá el derecho de consumirlas, pero está obligado a restituirlos (Artículo 994 del Código Civil). Figura jurídica a la que los romanos denominaban "quasi usufructus". "Si el usufructo se constituye sobre capitales impuesto a réditos, el usufructuario sólo hace suyos estos y no aquellos" (Artículo 995, Código Civil).

"El usufructo puede constituirse por la ley, por voluntad del hombre o por prescripción" (Artículo 981 del Código Civil). El primero es el que se otorga a los padres o abuelos que ejerzan la patria potestad sobre un menor, y es equivalente a un 50%, de los beneficios que produzcan los bienes de éste, con excepción de los adquiridos por el menor con el producto de su trabajo o por herencia, legado o donación, cuando el testador o donante disponga que el usufructo pertenezca al hijo o se destine a un fin determinado (Artículo 430 del Código Civil).

El usufructo voluntario puede constituirse por convenio o por testamento.

El usufructo contractual puede constituirse a título gratuito u oneroso, por vía de enajenación o constitución directa o por retención o reserva.

Habrà enajenación cuando el propietario del bien conserva para sí la nuda propiedad y enajena el usufructo a la otra parte. Habrà retención o reserva cuando el propietario reserva para sí el usufructo y transfiere la nuda propiedad a su contraparte.

El usufructo testamentario es el que se constituye por testamento. Habrà enajenación cuando el testador deja a los herederos la nuda propiedad y el usufructo a los legatarios y retención, cuando deja a los herederos el usufructo y la nuda propiedad a los legatarios.

Para constituir el usufructo se requiere ser el propietario del bien y tener capacidad para enajenar. Puede adquirirse al usufructo por prescripción cuando se posee en concepto de usufructuario durante el tiempo que señala la ley, como en el caso de un usufructo constituido por propietario aparente, cuyo derecho es posteriormente desconocido..

En cuanto a las obligaciones y derechos del usufructuario es necesario tomar en cuenta tres situaciones:

Primera.- Antes de entrar al goce de los bienes está obligado a hacer un inventario a sus expensas de todos los bienes, "haciendo tasar los muebles y constar el estado en que se hayan los inmuebles", se hará con citación del dueño y debe otorgar una fianza para garantizar que actuará como un buen padre de familia o como lo señala la fracción II, del Artículo 1006 del Código Civil, "que disfrutará de las cosas con moderación y los restituirá al propietario con sus accesiones, al extinguirse el usufructo, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia".

"Cuando el usufructo es a título gratuito y el usufructuario no otorga la fianza, el usufructo se extingue". Si lo ha sido a título oneroso el propietario puede intervenir en la administración de los bienes mientras no se otorgue la fianza. una vez otorgada la fianza el usufructuario tiene derecho a todos los frutos de las cosa desde el día en que debió comenzar a percibirlos, según su constitución (Artículos 1010 y 1011 del Código Civil).

El usufructuario durante el ejercicio del derecho tiene las siguientes obligaciones: Conservar y disfrutar la cosa con moderación; si el derecho se ha constituido a título gratuito, "esta obligado a hacer las reparaciones necesarias para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibio". Salvo que los deterioros, provengan de vejez, vicios intrínsecos o sean anteriores a la constitución del usufructo (Artículos 1017 y 1018 del Código Civil).

Poner en conocimiento del propietario cualquier perturbación que haga un tercero, de no hacerlo será responsable de los daños que resultaren (Artículo 1033 del Código Civil); debe destinar la cosa al uso convenido; "si el usufructo se constituye sobre

ganados... está obligado a reemplazar con las crías las cabezas que faltan por cualquier causa" (Artículo 1013, Código Civil); así como también si se tratase de árboles frutales, hará la replantación de los pies muertos naturalmente" (Artículo 1018, Código Civil).

A su vez tiene los siguientes derechos: puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada, enajenar, arrendar, gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo; gozar del derecho del tanto; percibir todos los frutos sean naturales, industriales o civiles", desde el día en que se constituye el usufructo, pertenecieran al usufructuario los frutos naturales e industriales que estuvieren pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, y los pendientes al extinguirse corresponderán al propietario, los frutos civiles como se perciben día por día pertenecerán al usufructuario el proporción al tiempo que duro el usufructo. Corresponderá al usufructuario el doce de las servidumbres y el fruto de los aumentos que reciben las cosas por accesión (Artículos 990-992, 1004-1005 del Código Civil).

El usufructo se extingue (Artículo 1038 Código Civil): a) "por muerte del usufructuario", salvo cuando se trata de usufructos sucesivos, en cuyo caso se extingue hasta la muerte del último beneficiario; b) por vencimiento del plazo por el cual se constituyó; c) por cumplirse la condición estipulada para la cesación de este derecho; d) por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; e) por prescripción conforme a lo prevenido respecto de los derechos reales; f) por renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores; g) por la pérdida total de la cosa que era objeto el usufructo, si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre lo que de la cosa haya quedado; h) por la cesación del derecho del que se constituyó el usufructo; e i) por no dar fianza el usufructuario por título gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación. En caso de expropiación el propietario tiene la obligación de sustituir la cosa por otra de igual valor y análogas condiciones o abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que desearía durar el usufructo (Artículo 1043 Código Civil).

Una vez que se extingue el usufructo deben de restituirse los bienes al propietario.

Deben pagarse las indemnizaciones y saldos que resultaren a favor de algunas de las partes al extinguirse el usufructo, ya que las reparaciones y el uso de cosas consumibles pueden originar esta clase de obligaciones.

Y por último debemos tomar en cuenta que el propietario puede enajenar los bienes dados en usufructo, con la condición de que se conserva el usufructo: (6)

Cabe señalar que tanto la compraventa, la adjudicación, la donación y el usufructo, objeto de este capítulo como consecuencias jurídicas del régimen de propiedad ejidal no son las únicas sino que existen otras más.

La compraventa como una consecuencia del régimen de propiedad ejidal es uno de los actos jurídicos más importantes, ya que es uno de los modos

(6) Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1992, Págs. 3204, 3205 y 3206.

más prácticos y claros en que el ejidatario transmite la propiedad ejidal sobre su parcela mediante el pago de un precio cierto, y en dinero, acto que como ya se vió anteriormente deberá ser regido por el derecho común, a partir de que el Registro Agrario Nacional expida los Certificados Parcelario

La adjudicación, o sea el hecho de declarar que una cosa corresponde a una persona o conferirla en satisfacción de algún derecho, acto jurídico que deberá ser atribuido por una autoridad competente (judicial). Es la adjudicación una forma de adquirir la propiedad de las cosas por herencia, como puede ser una parcela en este caso.

La cesión de derechos, es muy común en un contrato de compraventa o arrendamiento en los que existen prestaciones recíprocas en los que se puede hablar de una cesión de contrato, en función de que implican una cesión de deudas, y por lo tanto requieran necesariamente la voluntad expresa del otro contratante.

En cuanto a la donación conforme a nuestro Código Civil se requiere la existencia de un contrato que mediante él se lleve a cabo la transmisión gratuita de un derecho real (propiedad, usufructo, uso, etc.) sobre la propiedad ejidal.

El usufructo tal como lo señala el Código Civil, es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, es de considerar que éste acto jurídico a igual que la compraventa tenga especial importancia en materia agraria, ya que el ejidatario podrá dar en usufructo su parcela ejidal de manera vitalicia, es decir mientras viva la persona a la cual se le da ese derecho, conservando así la propiedad de su parcela.

CAPITULO IV

"FORMALIDADES DE VALIDEZ ANTE TERCEROS"

A) FEDATARIO PUBLICO .

B) FE PUBLICA .

A) FEDATARIO PUBLICO (NOTARIO)

Notario es un licenciado en derecho investido de fé pública, facultado para autenticar y dar forma en los terminos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos juridicos.

La función notarial se encomienda para su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de la patente respectiva en los términos que señalan los artículos 13, 14 y 23 de la Ley de Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 13.- Para obtener la patente de aspirante al notariado, el interesado deberá satisfacer los siguientes requisitos:

1.- Ser mexicano por nacimiento en pleno ejercicio de sus derechos, tener veinticinco años cumplidos y no más de sesenta y tener buena conducta;

II.- Ser licenciado en derecho con la correspondiente cédula profesional y acreditar cuando menos tres años de práctica profesional, a partir de la fecha del examen de licenciatura.

IV.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada, por delito intencional; y

V.- Solicitar ante la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, el examen correspondiente y ser aprobado en el mismo.

Artículo 14.- Para obtener la patente de notario se requiere:

I.- Presentar la patente de aspirante al notariado expedida por el Departamento del Distrito Federal;

II.- No haber sido condenado por sentencia ejecutoriada por delito intencional;

III.- Gozar de buena reputación personal y profesional;

IV.- Haber obtenido la calificación correspondiente en los términos del artículo 23 de ésta ley;

Artículo 23.- ... los jurados calificarán cada prueba en escala numérica del 10 al 100 y promediarán los resultados. La suma de los promedios se dividirá entre cinco para obtener la calificación final, cuyo mínimo para aprobar será de 70 puntos.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantiza la libertad para escoger la profesión trabajo que más convenga a la persona y determina que la ley reglamentaria de cada estado, indicará cuales son las profesiones que necesitan título para su ejercicio. Tal es el contenido de los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 5º constitucional que establecen:

A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta

libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad.

... La ley determinará en cada estado, cuales son las profesiones que necesitan título para su ejercicio, las condiciones que deban llenarse para obtenerlo y las autoridades que han de expedirlo.

Así la ley reglamentaria del artículo 5 constitucional relativo al ejercicio de las profesiones en el Distrito Federal (conocida como ley de profesiones). Comprende al notariado dentro de la lista de profesiones (Artículo 2 Transitorio del decreto de 31 de Diciembre de 1973). Disposición que se auna a lo establecido por la Ley del Notariado al decir que el notario cobrará sus honorarios del particular, de acuerdo con el arancel respectivo.

Artículo 7^o.- Los notarios tendrán derecho a obtener de los interesados los gastos erogados y a cobrar los honorarios que se devenguen en cada caso.

conforme al arancel correspondiente y no percibirán sueldo alguno con cargo al presupuesto de egresos del Departamento del Distrito Federal.

De acuerdo con lo que establece el artículo anteriormente transcrito se observa que la remuneración al notario por los servicios que presta no proviene del erario federal ni local, sino del particular que acude a pedir la prestación de sus servicios. Por otro lado su actuación es obligatoria; sólo puede excusarse de actuar en los términos del artículo 34 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal que a la letra dice:

El notario podrá excusarse de actuar:

I.- En días festivos o en horas que no sean de oficina, salvo que se trate del otorgamiento de testamento, casos de extrema urgencia o de interés social o político;

II.- Si los intereses no le anticipan los gastos salvo que se trate del otorgamiento de un testamento o de alguna emergencia que no admita dilación.

De lo anterior la ley considera al notario como un profesional del derecho. Conforme al sistema latino al que pertenece el notariado mexicano, el notario es una persona que ha demostrado tener los conocimientos necesarios para actuar como profesional del derecho, que conoce la ciencia jurídica. Su función es diferente a la que cumplen otros tipos de notariados, como es el caso de anglosajón en el que no es necesario que el notario sea perito o profesional, puesto que su función no es redactar el contrato y revisar la legalidad de los actos que ante él se celebren, sino únicamente dar fe de conocimiento y del otorgamiento de las firmas. El cargo de notario es temporal y no vitalicio; puede recaer en cualquier persona mayor de edad, independientemente de su profesión u ocupación. Por eso es frecuente encontrar en los Estados Unidos de Norteamérica, fungiendo como Notario Público al encargado de una farmacia o a empleados de grandes despachos de abogados, compañías hipotecarias o sociedades inmobiliarias, lo que atenta seriamente a la imparcialidad de la función notarial. (4).

(4) Bernardo Pérez Fernández del Castillo. Derecho Notarial. Editorial Porrúa, S. A. México, 1989 págs. 154, 159 y 160.

B) FE PUBLICA

La fe pública es un atributo del estado que tiene en virtud del ius imperium y es ejercitada a través de los órganos estatales y del notario.

En el sistema jurídico mexicano, el notariado, sin formar parte de la organización del poder ejecutivo, es vigilado y disciplinado por él, es decir por disposición de ley el notario recibe la fe pública del estado a través del titular del poder ejecutivo.

Hablar de la fe pública, nos lleva queramos o no, al concepto de la fe. Fe significa creer en aquello que no se ha percibido directamente por los sentidos: "acepto lo que el otro dice; acepto que tal acontecimiento es cierto; creo que tal acto efectivamente se realizó", ya que si los acontecimientos se hubiesen percibido directamente por los sentidos, estaríamos en presencia de una evidencia y no de un acto de fe.

Gimenez Armau, señala que la acepción vulgar de la idea de la fe pública no coincide con el sentimiento jurídico que la expresión tiene:

"juridicamente la fe pública supone la existencia de una verdad oficial cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo, cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud a tener ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autónomamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos al ente social". Así pues el concepto jurídico de la fe pública es: la necesidad de carácter público, cuya misión es robustecer con una presunción de verdad los hechos o actos sometidos a su amparo queramos o no creer en ellos.

Para otros autores, "la fe pública es la garantía que da el estado, de que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho.

La fe pública del notario no es más que una especie de la fe pública estatal, así se habla de fe pública notarial. La fe pública notarial es una facultad del estado otorgada por la ley. La fe pública del notario es pública por que proviene del estado, y por que tiene consecuencias que repercuten en la sociedad.

La fe pública del notario significa la capacidad para que aquello que certifica sea creíble,

función que contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que actúa y da la certeza que es una finalidad del derecho.

Así, la fe notarial tiene la cualidad de ser pública, pero su diferencia específica es que es notarial. De la fe pública notarial, "numerosas definiciones consideran que lo propio, lo específico de la fe pública, lo constituye su emanación notarial"... "Es - se dice - certificar los escribanos por escrito alguna cosa que no ha pasado entre ellos". Con mayor rigor se habla de la fe pública notarial para referirse a esta acepción del concepto; y entonces se acostumbra a definirla como "la exactitud de lo que el notario ve, oye y percibe por sus sentidos".

Si bien es cierto que la fe pública es la garantía que da el estado, entonces es a bien considerar que la fe notarial es la garantía que da el notario al estado y al particular al determinar que el acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica.

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

PRIMERA. - Se debe tomar en cuenta que para que haya una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, el ejido debe seguir conservando su naturaleza jurídica establecida en la legislación agraria hasta antes de entrar en vigor la actual ley agraria.

SEGUNDA. - La existencia de ciertos mecanismos jurídicos sobre reformas anticonstitucionales en la ley agraria vigente, el ejido queda reducido e indefenso frente a los nuevos sujetos del nuevo derecho agrario, como son los grandes propietarios individuales, las sociedades mercantiles y civiles, caciques y latifundistas y por ende se dará nuevamente el despojo de ejidos y comunidades.

TERCERA. - Es la compraventa el acto jurídico de mayor importancia a través del cual el ejidatario en presencia de los mecanismos anteriormente mencionados transmitirá la propiedad de sus tierras ejidales ya sea de manera directa e indirecta a los nuevos sujetos del derecho agrario.

CUARTA.- La fe de creer en todo acto o hecho jurídico que no ha sido percibido directamente por los sentidos es la fe pública que en garantía da el estado, luego entonces, la fe notarial es la garantía que da el notario al estado y al particular en su carácter de fedatario al determinar que el acto que se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado en él es cierto, proporcionando así seguridad jurídica.

QUINTA.- Los actos jurídicos en los que se transmita la propiedad deben ser elevados a la forma debida e inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

BIBLIOGRAFIA

- Ley Agraria y Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, tercera edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1992.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 99 edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1993.
- Caso, Angel, "Derecho Agrario", Editorial Porrúa, S.A., México, 1950.
- Fabila, Manuel, "Cinco Siglos de Legislación Agraria" Editorial S.R.A.-CEHAM, 1981.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, "Derecho Notarial", cuarta edición, Editorial Porrúa, S.A., 1981.
- Sánchez Medel, Ramón, "De los Contratos Civiles", Editorial, Porrúa, S.A., Undécima edición, México, 1989.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas, "Diccionario Jurídico Mexicano", quinta edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1980.
- "Compendio de Leyes Fiscales", ediciones jurídicas especializadas, 1992.

- "Codificación Notarial", quinta edición, Ediciones Andrade, S. A., México, 1980.
- Luna Arroyo, Antonio, "Diccionario de Derecho Agrario Mexicano", primera edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1982.
- Mendieta y Núñez, Lucio, "El Problema Agrario en México, vigésima segunda edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1980.
- Ley de 8 de Enero de 1915.
- Padilla Sánchez, David, "Los Derechos Agrarios Individuales de la Mujer Campesina en la Ley agraria en México", (Tesis), México, 1993.
- Ley Federal de Reforma Agraria, Dirección General de Publicaciones Agrarias, Secretaría de Reforma Agraria, México, 1985.