



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"CONTRATOS AGRARIOS"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JESUS SAAVEDRA GARZON



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1997.



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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 esta 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.



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

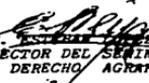
Cd. Universitaria, D.F., 6 de Junio de 1997.

ING. LEOPOLDO SILVA GUTIERREZ  
DIRECTOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACION ESCOLAR  
P R E S E N T E

El pasante de Licenciatura en Derecho, C. JESUS -  
SAAVEDRA GARZON, con No. de Cuenta: 7041376, solicitó su  
inscripción en este Seminario a mi cargo, y registró el  
tema titulado: "CONTRATOS AGRARIOS", siendo asesor del -  
mismo el LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES.

Después de haber leído detenidamente el mencionado  
trabajo de tesis, y en mi carácter de Director del Semi-  
nario de Derecho Agrario, estimo que reúne los requisi-  
tos que exige el Reglamento de Exámenes Profesionales, -  
por lo que considero a bien autorizar su IMPRESION --  
PROVISIONAL, para ser presentado ante el Jurado que para  
efecto de Examen Profesional, se designe por esta -  
Facultad de Derecho.

A T E N T A M E N T E  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

  
LIC. ~~ROBERTO ZEPEDA~~ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO

  
FACULTAD DE DERECHO  
SEMENARIO DE DERECHO  
AGRARIO

***ESTE TRABAJO DE TESIS FUE ELABORADO EN EL SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO DE LA FACULTAD DE DERECHO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, BAJO LA ASESORIA DEL LICENCIADO ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES, SIENDO DIRECTOR DEL MISMO EL LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO.***

***A mi esposa la Señora:  
Margarita Vázquez Martínez.  
Por su cariño y comprensión que  
permitió la culminación de este trabajo.***

***A mis hermanos con cariño por sus enseñanzas  
de amor al estudio.***

***A mis padres como un reconocimiento  
póstumo, por sus valores y principios  
que le han dado sustento y formación  
a mi vida.***

***Al Lic. Armando Herrerías Tellerías.  
Por su ejemplar trayectoria académica  
en la Facultad de Derecho.***

***Al Maestro Vicente Fuente Díaz:  
Destacado político e ideólogo Guerrerense.  
Por su fecunda y brillante vida pública.***

***Al Licenciado Nestali Gracida Guerrero:  
Por su trayectoria en la administración  
pública con admiración y respeto.***

***A la Sra. Dolores Rguez. J.  
Por su amistad y apoyo en  
la elaboración de este trabajo.***

***Lic. Esteban López Angülo.***

***Lic. Roberto Zepeda Magallanes.***

***Mi más sincera gratitud por la oportunidad  
y confianza que me han brindado para realizar  
este humilde trabajo que, sin su ayuda y experiencia  
no habría sido posible. Mi admiración y respeto por el  
animo que imprimen a su labor docente, amena y objetiva.  
Es un placer haber sido su alumno y ahora su amigo.***

***A el Lic. Antonio Saleme Jalili.***

***Por la amistad que me ha brindado  
por sus consejos tan oportunos para  
la elaboración de este trabajo, con  
admiración y respeto.***

## **I N D I C E**

### **INTRODUCCION.**

**PÁG**

#### **CAPITULO PRIMERO.**

**ANTECEDENTES..... 1**

**A) EL CONTRATO EN EL DERECHO ROMANO..... 2**

**B) EL CONTRATO EN EL DERECHO CIVIL..... 15**

**C) EL CONTRATO EN EL DERECHO PUBLICO..... 24**

#### **CAPITULO SEGUNDO.**

**EL CONTRATO EN EL DERECHO PRIVADO..... 33**

**A) CONCEPTO EN EL DERECHO PRIVADO..... 34**

**B) ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS..... 36**

**C) CLASIFICACION DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS  
CIVILES..... 43**

#### **CAPITULO TERCERO.**

**EL CONTRATO EN EL DERECHO PUBLICO..... 52**

**A) CONCEPTO DEL CONTRATO EN EL DERECHO  
PUBLICO..... 53**

**B) CARACTERISTICAS DE ESTOS CONTRATOS..... 54**

**C) CLASIFICACION DEL CONTRATO PUBLICO..... 58**

**D) PROPIEDAD Y LA FUNCION SOCIAL..... 62**

**E) AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD..... 66**

**F) ACTO JURIDICO..... 69**

<b>G) EL CONTRATO Y LA FUNCION SOCIAL.....</b>	<b>74</b>
<b>CUARTO CAPITULO.</b>	
<b>ESTRUCTURA JURIDICA DE LOS CONTRATOS</b>	
<b>AGRARIOS.....</b>	<b>75</b>
<b>A) CONCEPTO.....</b>	<b>76</b>
<b>B) ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS DE LOS</b>	
<b>CONTRATOS AGRARIOS.....</b>	<b>81</b>
<b>C) FACULTADES DEL ESTADO PARA REGULAR</b>	
<b>DICHOS CONTRATOS.....</b>	<b>89</b>
<b>D) CLAUSULAS DE ESOS CONTRATOS.....</b>	<b>91</b>
<b>E) IMPEDIMENTO Y APROBACION DE LOS</b>	
<b>MISMOS.....</b>	<b>93</b>
<b>F) CLAUSULAS DE RESCISION Y TERMINACION</b>	
<b>DE LOS CONTRATOS.....</b>	<b>94</b>
<b>G) AUTORIDADES COMPETENTES PARA DIRIMIR</b>	
<b>CONTROVERSIAS DE LOS CONTRATOS</b>	
<b>AGRARIOS.....</b>	<b>95</b>
<b>CAPITULO QUINTO.</b>	
<b>ESTUDIO DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS</b>	
<b>AGRARIOS .....</b>	<b>99</b>
<b>A) COMPRAVENTA.....</b>	<b>100</b>
<b>B) CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>105</b>
<b>C) PERMUTA.....</b>	<b>109</b>
<b>D) EXPLOTACION FORESTAL.....</b>	<b>111</b>

<b>E) REFACCIONARIOS.....</b>	<b>116</b>
<b>F) HABILITACION O AVIO.....</b>	<b>117</b>
<b>G) SUMINISTROS.....</b>	<b>118</b>
<b>H) JURISPRUDENCIA.....</b>	<b>119</b>

## **INTRODUCCION.**

Si tomamos en cuenta que el contrato es la causa más frecuente de las obligaciones hasta el punto de ser la única fuente ordinaria y normal, advertiremos la universalidad y la trascendencia para la vida social y económica que reviste el estudio de los contratos.

Además el incremento de los contratos, en una era industrial y mercantil es patente. Gran parte de nuestra seguridad jurídica depende de que los contratos se otorguen, se interpreten y se cumplan en justicia. Esto ha despertado en nosotros el interés por el estudio de los contratos agrarios.

Por lo que concierne al desarrollo de este trabajo hemos recurrido a las instituciones del Derecho Civil y del Derecho Administrativo, a fin de obtener, comparando los contratos de ambas disciplinas jurídicas y otras instituciones conexas, con el contrato agrario, la independencia de este, en virtud de tener su fuente en el Derecho Agrario con el matiz que le imprime esta materia así: Los principios de interés público, interés social orden público, tienen privacia sobre el interés privado.

Es también importante el estudio de sus especies, elementos, autoridades competentes y especialmente la gran trascendencia social que adquieren al ser un importante instrumento jurídico, que colabora a crear un marco de seguridad jurídica en la relaciones contractuales que llevan a cabo los campesinos para hacer productivas sus tierras.

Y así cumplir con la función social que le ha sido asignada por nuestra constitución política. Este trabajo se realiza con el fin de servir a la Universidad, a la Facultad de Derecho y a todos los Abogados.

**CAPITULO PRIMERO: ANTECEDENTES.**

**a)El Contrato en el Derecho Romano.**

**b) El Contrato en el Derecho Civil.**

**c)El contrato en el Derecho Público.**

## **ANTECEDENTES.**

### **a).- EL CONTRATO EN EL DERECHO ROMANO.**

Los contratos van naciendo y evolucionando paulatinamente en la vida jurídica romana, así históricamente vemos que el pueblo romano en esta época fue eminentemente agricultor y guerrero, por consecuencia ruda y tosca era su vida: rudos y toscos eran sus contratos.

Al entrar en contacto con otros pueblos. Producto esto de la necesidad de una sociedad tendiente a evolucionar y dueña de un destino grandioso, los cambios que se daban en esa época, como son: el comercio con otros pueblos, trajo consigo una manera diferente de ver las relaciones que entre los mismos romanos se daban hasta ese entonces, ya no digamos con los extranjeros o peregrini.

Se separan de las formas rudas y toscas que presidían la elaboración de sus contratos, y tienden a acogerse más a la buena fe y a la equidad que a las formas rigurosas que dieron origen a ellos cabe hacer hincapié, que los contratos de derecho civil son romanos, aunque después debieron de aplicarse a los extranjeros.

Como hemos ido estudiando el desarrollo del contrato, en Roma va perfilando sus caracteres jurídicos como resultado de la evolución de su pueblo y el inicio de una basta cultura jurídica.

En el fondo de todo contrato, como elemento vital y esencial encontraron los jurisconsultos dos cosas: una convención o pacto, es decir consentimiento de dos o más personas, es oportuno citar la definición que el Maestro Agustín

**Bravo González nos da de convenio:** “El convenio es el consentimiento de dos o más personas, que se ponen de acuerdo respecto a un objeto determinado -et est pactio duorum plurimum in idem placitum et consensus- las partes que celebran un convenio pueden proponerse crear, modificar o extinguir una obligación, aunque no siempre alcancen su finalidad, pues si el consentimiento no ha sido revestido de una forma solemne ni acompañado de un acto material no presenta un carácter suficiente de certidumbre, de ahí esta sentencia *expacto actio neque tollitur*, pero en derecho natural si el objeto de la convención es lícito, el que se ha comprometido esta obligado aunque su acreedor no tenga acción para coaccionarlo”. ( 1 )

Después, como una consecuencia inmediata de esta convención, la creación de una o varias obligaciones, así las cosas los romanos pensaban que no siempre las partes creaban obligaciones, hay reglas del Derecho Romano, que nos indican que el simple acuerdo de las partes no tiene virtud para obligar - “*Nuda pactio obligationem non parit y ex pacto actio non nascitur.*” (2)

Según el Derecho Romano para que una convención devenga obligatoria, es necesario que el legislador lo haya distinguido de las demás convenciones sancionándola con una acción y, como resultado que la haya nominado, de manera que todo contrato presente los siguientes caracteres: 1. Contiene una convención. 2, Esta convención tiende a obligar. 3. Lleva un nombre técnico, ha sido nominada. 4. Da una acción.

---

**(1) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Obligaciones Romanae. Edit. Pax-México. Pág. 28.**

**(2) Ob. Cit. Pág. 29.**

Con estas características nosotros podemos entender que los contratos son unas convenciones destinadas a crear obligaciones, que han sido sancionadas y nombradas por el Derecho Civil.

Muchos autores especialistas en la materia dicen que fue el contrato del nexum el más antiguo por medio de este y mediante una fórmula que se hacía por medio del cobre y la balanza, se fijaba la naturaleza del acto como contraprestación una condena. Así a fines de la República se distinguían cuatro clases de contratos -“ Aut enim re contrahitur aut verbis aut literaris aut consensu.”- (3)

Como hemos visto el contrato en Roma va teniendo una evolución y o vamos dejando la forma verbal para obligarse y paso de las partes manifestándolo, sirviendo de causa a la obligación. Estos contratos pertenecen al Derecho Civil Romano, son solemnes, formales y unilaterales, después los contratos verbis y litteraris fueron usados por los peregrinos.

Los contratos Re, que se perfeccionan por la entrega de la cosa consideraban que aquel que recibió un objeto o cosa, aunque no hubiera habido formalidades estaba obligado a su restitución. La obligación dentro de este perfeccionamiento del contrato en Roma es de vital importancia como consecuencia del convenio, es imprescindible el citar al jurisconsulto Justineano que en las Instituciones (1,3,13) Define a la obligación diciendo: “Obligatio est iuris vinculum quo necessitate adtinguimur alicui solventae rei, secundum nostrae civitatis iura- la obligación es un vínculo de derecho -

---

**(3) Loc. Cít. Pág. 30.**

Que nos constriñe en la necesidad de pagar una cosa, según del derecho de nuestra ciudad." (4)

La obligación es pues un elemento trascendental en el contrato que nos da certidumbre en el cumplimiento de este, la obligación no aparece en el antiguo Derecho sino que aparece más tardíamente conforme a las necesidades de la vida práctica, su desarrollo fue enorme, siendo así que se perfecciona una propia teoría de las obligaciones.

Los contratos consensuales tienen un carácter de universalidad al igual que los *Rc*, porque descansan su origen en el Derecho de Gentes. Los contratos de buena fe tienen una función explícita se aplican para un negocio determinado; los del Derecho civil sirven para infinidad de negocios, son formas de la cual las partes se valen para dar origen a las obligaciones. El contrato *litteraris* se aplican a obligaciones que tienen una suma de dinero. También hablamos de contratos nominados que estuvieron en vigor en la época de formación u origen de ellos, llamándose a este periodo clásico a su vez se van reconociendo los contratos innominados por exclusión de los que están reconocidos o estudiados en la época clásica. En la impronta del contrato y desprendiéndose de su estudio en Roma nos va dando un perfil o características jurídicas elementales para que los reconozcamos y nos ayude a su clasificación y a descubrir su naturaleza jurídica.

Así tenemos que en Roma se estudiaba a los elementos esenciales y accidentales del contrato, con lo cual la estructura jurídica de estos, se va construyendo en un andamiaje más sólido y mas científico, el contrato para que -

Sea tal deberá de contener una serie de características que se denominan esenciales o de validez, a lado de éstos pueden llevar o no elementos accidentales. Los elementos esenciales del contrato son: los sujetos, el consentimiento de las partes, el objeto, la causa, y la forma. Los sujetos en los negocios jurídicos intervienen dos o más personas, que toman unas el carácter de acreedor y otras el de deudor, estos sujetos deben ser capaces para obligarse, la capacidad es la regla, la incapacidad es la acepción y en cada caso la señala la ley.

Es importante que hablemos de la persona tal como la entendían los romanos ya que debemos denotar bien su significado que nos servirá de apoyo a este modesto trabajo, la palabra Persona: "Se llama persona a todo ser real considerado como capaz de ser el sujeto activo de un derecho, es decir que será capaz de traer Derechos y obligaciones." (5)

En cuanto a la etimología: "Viene del etrusco phersu que da en latín persona nascara, personaje de teatro, de donde resultó en nuestra lengua persona." (6)

Para los romanos había diferentes clases de personas dividiendo en primera: que todos los hombres o son libres o son esclavos, tienen como base la posesión o pérdida de la libertad, es importante los conceptos de esclavitud y libertad que tenían en esa época y que da una base en ese estudio y nos apuntala para continuar estudiando este tema de los de los contratos agrarios, así tenemos que para Justiniano: "la esclavitud es un derecho de propiedad que la ley reconoce a un hombre sobre otro hombre , de donde resulta que la libertad consiste sencillamente en no ser propiedad de nadie.

**(5) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Derecho Romano Privado. Edit. Talleres Bay Gráfica y Ediciones, 1963. Pág. 81.**  
**(6) Ob. Cit. Pág. 82.**

Las instituciones de Justiniano definen que la libertad es la facultad natural de hacer todo aquello que queramos, salvo los obstáculos resultantes de la fuerza de la ley.”(7)

Las personas libres se subdividen en ciudadanos romanos y no ciudadanos ya que para los romanos se tomaba en cuenta, la posesión o no posesión del derecho de ciudadanía, que después de la libertad era lo más importante para la persona.

Además se subdividen las personas libres en ingenuos y libertinos esta clasificación tiene mayor importancia desde el punto de vista, de los ingenuos romanos y los libertinos que han obtenido su libertad bien de un ciudadano romano, bien de una persona investida parcialmente del derecho de ciudadanía.

Encontramos otra clasificación de personas la cual la divide en sui iuris y alieni iuris, las primeras son las que no dependen de nadie, las segundas las que están sujetas a otra persona. Las personas aliene iuris se subdividen en esclavos, hijos de familia personas libres inmancipio in manu.

Retomando el estudio de los elementos del contrato en Roma tenemos que los sujetos dentro del contrato es una característica fundamental en toda relación contractual, y el concepto de persona contribuye a esclarecernos hasta donde era capaz el ciudadano romano o peregrino para obligarse contractualmente. Y que la persona se consideraba como tal desde el momento de su nacimiento hasta el día de su muerte.

Otro de los elementos que encontramos al estudiar el contrato es el consentimiento, del cual podemos decir que es, el acuerdo de voluntades de las

---

**(7) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Derecho Romano Privado, edit. Bay-Gráfica ediciones 1963. Pág. 82.**

Partes que se entienden para producir un efecto jurídico determinado. El consentimiento debe ser real, manifestando por signos exteriores que prevengan de personas capaces, no existirá si proviene de personas que no tienen voluntad como menores de edad, el loco.

Así tenemos los casos en los cuales adolecen de falta de consentimiento para contratar, faltará el acuerdo cuando las dos partes o una de ellas se encuentra en la imposibilidad de consentir, lo que sucede en caso de locura, embriaguez completa o cualquiera otra circunstancia que perturbe las facultades de la persona.

También en los casos en que las partes podían consentir pero no lo han querido, cuando una parte desea que la otra se obligue pura y simplemente y ésta acepta a término o bajo condición; otra forma es cuando el objeto es substituido por otro, cuando el objeto de la obligación es aumentado o disminuido.

En caso del error cuando las partes han creído consentir pero el error ha destruido su consentimiento.

Algunos autores de Derecho nos dan la siguiente clasificación acerca del error: "a) Error sobre la naturaleza del contrato. Hay error sobre la naturaleza del contrato cuando, por ejemplo, entrego una suma de dinero con la intención de hacer un depósito y el que la recibe cree que se la doy en mutuo; b) error sobre la identidad de la persona, Este error un poco raro en la práctica, se presenta en los contratos donde el consentimiento de una de las partes puede ser transmitido por mediación de un tercero; c) Error sobre el objeto, esto es, el error sobre la identidad de la cosa que debe el objeto de la obligación; d) Error sobre el precio. Este error no se concibe más que en los contratos que engendran obligaciones reciprocas, de las cuales una tiene por objeto el dinero; e) Error sobre la substancia . Se llama así al error que se comete sobre la composición de la cosa que es el

objeto de la obligación; f) Error sobre la calidad. Es cuando se conoce la substancia, por ejemplo, un lingote de oro, pero la calidad es superior o inferior a la que se creía." (8)

Los vicios del consentimiento según algunos autores de Derecho Romano las únicas que vician el consentimiento sin hacerlo desaparecer son el dolo y la violencia. El dolo induce a una de las partes al error y la violencia la hace caer en un estado de miedo o de terror, sin los cuales no contrataría jamás, lo haría pero bajo condiciones más favorables.

El dolo son las maquinaciones o manejos fraudulentos empleados por una de las partes o por un tercero para engañar a la otra con el fin de determinarla a dar su consentimiento en un negocio jurídico. La violencia se manifiesta en actos de fuerza material o moral y que para tomarse en cuenta en esta materia deben hacer impresión en un hombre firme o inalterable para hacerlo dar su consentimiento.

Es importante manifestar que el consentimiento subsiste a pesar del dolo o la violencia, pues equivocado o coaccionado el contratante ha subsistido.

En el Derecho Romano no se consideraba al dolo y a la violencia como un obstáculo para la validez de un contrato, pues éstos eran en pequeño número y estaban rodeados de solemnidades que garantizaban la libre expresión del consentimiento; además su fórmula era sencilla y expresaba finalmente el objeto del contrato.

El objeto del contrato consiste en la creación de una o dar las obligaciones. "Paulo refiriéndose a la terminología de las fórmulas de las acciones para designar el objeto de las obligaciones dice que este consiste en daré, facera y podestare, es

---

**(8) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Obligaciones Romanae. Edit. Pax-Mex, 1972 Pág. 41 y 42.**

Decir la transferencia de un derecho real, un hecho personal o toda otra prestación.” (9)

Continuando con el estudio de los vicios del consentimiento en el contrato deriva y abarca todas las obligaciones; y se exigió del objeto de todas ellas ciertas cualidades sin las cuales no existirían: “1. Debe ser lícito el objeto, como el derecho prohíbe los actos ilícitos no podrá sancionar el cumplimiento de una obligación cuyo objetivo sea ilícito, como consumir un robo, o la datio de una ves divini iuris. 2. Debe ser posible. Hay un aforismo que dice impossibilum nula est obligatio nadie esta obligado a lo imposible - La imposibilidad puede ser natural: como entregar una cosa que ya no existe; pero que será válida la obligación que tenga como objeto entregar una cosa futura: una cosecha. La imposibilidad puede resultado de un precepto de derecho: como el comercio con las res divini iuris; esta imposibilidad debe contemplarse en el momento de la celebración del contrato, pues en ese instante debe reunir todos los elementos esenciales para su validez. 3. Debe presentar un interés para el acreedor, la obligación no puede ser creada por capricho, como es una restricción a la libertad del deudor, debe procurar una ventaja al acreedor y esta ventaja debe ser apreciable en dinero para el caso en que el deudor se niegue a cumplir.

4. Debe estar suficientemente determinado, el objeto de la obligación debe estar suficientemente determinado para evitar que el deudor reduzca su obligación a tal nivel que ya no preste interés para el acreedor.” (10)

---

**(9) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Ob. Cit. Pág. 45.**

**(10) Loc. Cit. Pág. 46.**

La causa se entiende por causa en los contratos la finalidad práctica que constituye la función económica-social que es típica del negocio que se realiza, así tenemos la siguiente acepción: "La palabra causa designa las fuentes mismas de las obligaciones civiles, así, los contratos y los delitos son causas civiles de obligaciones utdebitor vel servo domino vel dominos servo intellegatur, ex causa civili computandum est- para que se entienda que el siervo es deudor del señor, o el deudor del siervo, se ha de entender a lo que se determina por causa civil." (11)

En el Antiguo Derecho Romano donde no había más que contratos formales, el contrato era válido independientemente de su causa, el deudor está obligado en razón del cumplimiento de una solemnidad y sin ese cumplimiento no lo estará. El deudor se obliga por la solemnidad aún cuando la causa por la cual se ha obligado no exista en realidad; el contrato formal existe por sí mismo, independientemente de las razones que hicieron concluirlo. Otro elemento importante en el estudio de los contratos en el derecho romano es la forma, ateniéndonos a la causa civil que determinaba la manera como se perfeccionaban los contratos, estos podían ser formales y no formales, los primeros requerían la formalidad o solemnidad exigida para ser válidos. La forma es el molde objetivo por el cual las partes debían pasar su convenio o pacto para que este fuera obligatorio, la formalidad tenía la ventaja de advertir a las partes que iban a entrar al campo jurídico y que el acto que celebrarían traería para ellas consecuencias patrimoniales; pero como contraprestación eran lentos, complicados daban más importancia a la forma que al fondo del contrato, llevando por lo regular a soluciones inicuas, contrarias al principio de equidad.

---

**(11) Loc. Cit. Pág. 49.**

En el Antiguo Derecho Romano todos los negocios civiles eran formales ya que como habíamos visto anteriormente en este estudio, los ciudadanos romanos eran muy apegados a las formalidades todos sus primeros contratos así lo eran: Nexum, vervis, litteraris. La forma les servía, a más perfeccionar el contrato, como medio de prueba y para uniformar innumerables negocios semejantes, en épocas posteriores los negocios se van despojando de ese formalísimo estorboso y paulatinamente ceden su lugar a otros elementos, como entrega de la cosa en los contratos reales, en los contratos consensuales.

La falta de forma en los negocios en el derecho romano producía su no existencia ya que la forma era un elemento si no que non en los contratos. Así en los contratos verbis si no había pregunta seguida de una respuesta no se perfeccionaba el contrato, en los contratos litteraris si no había mención escrita, en el codex romano, el contrato no tenía validez.

Como hemos venido estudiando el contrato en Roma va teniendo un desarrollo ascendente desde el verbis formalista, hasta llegar a los consensuales perfeccionando cada vez más su técnica jurídica, con sus garantías, elementos del contrato y obligaciones nacidas de él.

Es menester recordar en este estudio que en la época clásica aparece la figura del Colonato, como una institución que guarda semejanzas con el contrato agrario aunque todavía no se perfila con los caracteres esenciales del derecho romano, pero es interesante su funcionamiento: “ El colono situado sobre una tierra que no le pertenece, la cultiva con la condición de pagar al propietario una renta periódica en especie o en dinero, está atado a la tierra, el colono no es esclavo, puede casarse, obligarse, ser propietario, pero le está prohibido vender

sus bienes sin el consentimiento del dueño de la tierra, puesto que esos bienes garantizan el pago de la renta, la condición del colono es hereditaria.” (12)

De su estudio se desprende que el colonato fue una institución del Derecho Romano que protegía una medida de interés Fiscal y Agrícola tendiente a asegurar a la vez el pago del impuesto raiz y el cultivo de la tierra.

Así también cabe que mencionemos en este estudio a la superficie que es otro contrato que se utilizaba en Roma para aprovechar la tierra cultivable: “El estado y las ciudades acostumbraron rentar a perpetuidad o a largo plazo ciertos terrenos a personas que tenían el derecho de elevar construcciones y de disfrutarlas, mediante el pago de una pensión. Este uso fue seguido por los particulares, por lo que el pretos sancionó en beneficio del superficiario un verdadero derecho real el derecho de superficie.” (13)

La forma de realizarse en el antiguo derecho romano era, la superficie deriva de un arrendamiento hecho a perpetuidad o a largo plazo también puede derivar de una venta, de un testamento o en general de todo acto obligatorio. Como hemos ido estudiando a lo largo del desarrollo del contrato en Roma a la par van apareciendo en diferentes épocas, figuras e instituciones que contienen además de la estructura contractual, un perfil incipiente del contrato agrario.

La emphyteusis viene a ser otra figura semejante a las anteriores pero contiene otras formas de realizarse jurídicamente: “Las ciudades y en particular las universitates, no podían explotar por si mismas ni cuidar sus inmuebles, de donde

---

**(12) BRAVO GONZALEZ, Agustín. Derecho Romano Privado, Edit. Bay Gráfica, México, 1963. Pág. 104.**

**(13) Ob. Cit. Págs. 247,248.**

Acostumbraban arrendarlas bajo la condición de que el arrendatario o sus herederos permanecerían en posesión en tanto que pagarán regularmente la renta o vectigal. Los fondos así arrendados se llamaron agri vectigales y como el derecho del arrendatario se parecía por su perpetuidad al del propietario, se llegó fácilmente a considerarlo como un derecho real." (14)

Como hemos visto todas estas figuras contractuales en Roma nos dan la pauta a seguir estudiando este tema de los contratos agrarios el cual encuentra fuentes y bases en todas las vicisitudes por las que ha ido atravesando en su desarrollo, hasta llegar a una perfección en su técnica jurídica y a considerarlos como algo real que reconoce nuestro sistema legal y que lo ha consolidado como una figura jurídica.

---

**(14) Loc. Cit. Pág. 248, 249**

## **B) EL CONTRATO EN EL DERECHO CIVIL.**

Es indudable que los dos principios básicos que fundamentan el actual sistema político - jurídico de los Estados Unidos Mexicanos, son la libertad individual y la propiedad privada. Todas las ideas, principios e instituciones que se mantienen inmutables tienden a desaparecer, tal y como lo hemos estudiado en el inciso anterior el contrato en el Derecho Romano es un constante cambio que le impone la sociedad y sus necesidades, a la estructura contractual de contratos toscos y rigurosos en la época antigua de Roma encontramos en la época clásica litteris, consensuales, Rc. etc. La superación humana no en la superación contractual, la vida y su actividad no perdonan a las actitudes que quieren permanecer estáticas se transforman o se aniquilan.

Los contratos en el Derecho Civil son la puesta en práctica vigorisante y efectiva de los principios de la libertad individual y de la propiedad privada. Este ejercicio efectivo de esos dos principios de la libertad individual y de la propiedad privada. Se hace realidad de esos dos principios que la constitución política consagra en sus primeros veintinueve artículos como garantías individuales o derechos públicos subjetivos, se hace cotidianamente a través de los contratos. Donde quiera que encontramos un contrato estamos ante la existencia de dos valores libertad, y propiedad privada, hay que resaltar que el derecho civil provee de los conceptos y mecanismos fundamentales a las demás ramas del derecho.

En el derecho civil se encuentra reglamentado el derecho de propiedad, el derecho civil estudia y reglamenta los atributos de las personas físicas y morales y estructura a la familia; conceptos que se utilizan en todos los demás ordenamientos jurídicos y precisamente, en el campo contractual, es en donde cobran vida y vigor

todos estos conceptos. La mayor parte de las obligaciones se generan a través del contrato, de ahí que puede atreverse a considerar que la teoría general del contrato, es la parte activa del derecho civil; en donde se puede encontrar mecanismos para hacer efectivos los anhelos de superación y sufragar necesidades cotidianas.

Habríamos que ver al estudiar el contrato en del derecho civil cual es el primer paso o impulso que nos lleva al contrato y este es hecho jurídico o acto, cualquier situación que produzca efectos jurídicos debe ser resultado de una motivación o a un supuesto jurídico, a esta activación de un supuesto jurídico, forzosamente debe de obedecer a la actualización de un hecho jurídico. Cabe mencionar la cita del Maestro Miguel Angel Zamora y Valencia que nos da acerca de supuesto jurídico: " Estos términos de **supuesto jurídico, consecuencias de derecho y objetos de derecho**, que es el elemento material y objetivo que maneja la ciencia jurídica, reciben el nombre de conceptos **jurídicos fundamentales**, sin los cuales no podría hablarse de situación orientación con la calificación jurídica" (15)

Es menester en el derecho civil que para que exista el hecho jurídico, debe de estar el impulso, el motor, nosotros pretendemos en este estudio llegar al contrato como acto jurídico. : " El contrato como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistentes en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial."(16)

---

**(15) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Contratos Civiles. Edit. Porrúa S.A. , 1989. Pág. 20.**

**(16) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Ob. Cit. Pág. 24.**

**Al estudiar el contrato, en el Derecho Civil no podemos dejar a un lado la obligatoriedad del contrato, es que en si mismo es una norma jurídica general y esta a la vez en una norma de carácter constitucional, esto es al estilo Kelseniano y su pirámide de jerarquías normativas.**

**El contrato como documento hace referencia al documento o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contienen la voluntad de las partes, que es donde constan los pactos cláusulas de la norma individualizada y se estudiará después en detalle al analizar cada uno de los elementos del contrato. Cabe hacer mención respecto a la teoría de la obligatoriedad del contrato que hay varias interpretaciones de esta, la religiosa que hace depender esa obligatoriedad de la divinidad, la del imperativo categórico, deduce que los contratos obligan por que si sin dar mas explicación, la utilitarista, que la hace descansar en la ventaja que reporta a los hombres cumplir con su palabra; la de la autonomía de la voluntad que hace depender esa fuerza obligatoria del hecho de que los contratantes lo quieran.**

**En el Derecho Civil la determinación de las partes que necesariamente deben integrar un contrato hay diferentes opiniones, verbigracia; la mayoría de los autores mexicanos siguiendo el criterio del código civil, clasifican a los elementos del contrato en esenciales de validez.**

**En cambio para la doctrina mexicana son elementos de esencia el consentimiento y el objeto de validez, la capacidad la ausencia de vicios del consentimiento, la licitud en el objeto, motivo o fin y la forma.**

**En este estudio debemos hacer notar que las bases para realizar partes que efectivamente son indispensables para que exista y se manifieste este acto jurídico, de aquellas que deben existir previamente a la formación del contrato; las primeras hacen referencia a la estructura del contrato y las últimas a las consecuencias del**

mismo, para punto de partida en este estudio marquemos que son elementos del contrato el consentimiento, el objeto y la forma, ya que sin esos no existiría esta figura.

El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma. Como la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del género actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como éste siempre es un acto, plurisubjetivo, la unión acorde de las voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento." (17)

Viniendo a colación las voluntades deben estar acordes respecto a un interés jurídico y en relación a la materia contractual, ese objeto es la conducta proyectada como una prestación o como una abstención ya sea como en el Derecho Romano un *dare facere* o realizar una abstención.

Ahora es fundamental que señalemos la existencia de la persona con aptitud para ser titular de derechos y obligaciones es un presupuesto necesario en todo acto jurídico, pero no pretender creer que es un elemento del acto ya que el elemento no es la persona sino la voluntad.

Respecto a la licitud es un presupuesto para que los contratantes regulen su conducta conforme a una norma jurídica o que no la contradigan, ya que si la contravienen su conducta será ilícita y por lo tanto no existirá el acto jurídico, nosotros tomamos al contrato como norma jurídica individualizada y sus elementos -

**Son: La forma o manera de exteriorizarse y el contenido o sean los pactos o cláusulas del mismo.**

**Para seguir estudiando el contrato en el derecho civil nosotros tomaremos primero los elementos del contrato, el consentimiento como elemento de existencia: "La voluntad es la intención, ánimo o resolución de hacer una cosa y la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento referido a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma. En los actos plurisubjetivos, la unión acorde de voluntades de los sujetos que intervienen, en los términos señalados en la norma o supuestos jurídicos, se llama consentimiento."(18)**

**El consentimiento en la estructura contractual y dentro del derecho civil constituye un elemento primordial, el cual logra un desarrollo enorme en el derecho civil, desde que se le considero como autonomía de la voluntad, hasta las limitaciones que encontramos en el derecho moderno.**

**Otro elemento del contrato dentro del derecho civil lo es el objeto el cual entendemos para efectos de este estudio como una conducta, la cual es por naturaleza humana. Está conducta puede manifestarse como una prestación que puede darse en activa, móvil dinámica o como una abstención pasiva, inmóvil estática, en el código Napoleónico, se menciona como objeto del contrato lo que propiamente es el objeto de la obligación creada o transmisiones por el. Siguiendo esta corriente puesto código civil en su artículo 1793 dice: "El objeto directo e inmediato del contrato es la creación o la transmisión de obligaciones o derechos".**  
**(19)**

---

**(18) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Ob. Cit. Pág. 25.**

**(19) Código civil, para el D.F.**

Otra importante figura o elemento del contrato lo es la forma, la cual entendemos para efecto de este estudio, como la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para cada caso.

En otro sentido sería el modo que se emplee alguna manera de proyectar o exteriorizar la voluntad y como consecuencia el consentimiento, por ser éste la unión de una o más voluntades, verbigracia: en el derecho romano los contratos revestían una forma sin la cual no se perfeccionaban. Así los contratos primitivos del derecho romano, como el spondeo debería de ir acompañado de ciertas fórmulas solemnes que recitaban, careciendo de ellos no eran válidos.

Debe de precisarse que la forma no es simplemente la manera el lenguaje, que puede ser mímica, verbal o por escrito, sino todo conjunto de elementos sensibles que pueden comprender más, esto es, además del empleo del lenguaje, o una cierta forma de expresarlo o determinadas menciones que deben hacerse, las personas o la actividad de ellas, antes quien es debe de expresarse, así en la práctica cada contrato en especial contiene diferentes términos del lenguaje y signos que hacen que se exteriorice la voluntad de las partes, así por ejemplo: los testigos, juez, notario, registrador y los archivos que deben constar etc.

\*En el derecho civil como hemos visto el contrato no puede verse nada más a la luz de los códigos o leyes, porque cuando hablamos de derecho civil es más que hablar de ley, antes de existir los códigos han existido regímenes de derecho, costumbres, usos legales, jurisprudencia, contratos es pues menester recurrir a fuentes jurídicas de la ley o códigos.

Los contratos y las leyes o códigos son instrumentos al servicio del derecho, el contrato en el derecho civil pertenece a un momento determinado en el tiempo, a partir de ese momento obliga a las partes permanentemente o hasta el

cumplimiento del término del contrato como señala el filósofo alemán Gustavo Radbruch: "Que la voluntad obligante y la obligada no coinciden: la voluntad obligante es la voluntad de ayer, la voluntad obligada es la voluntad de hoy y mañana. La voluntad obligada es la voluntad inconstante, la empírica; la voluntad obligante es la voluntad pensada como consecuente; el hoy quiere lo que el ayer quiso por consiguiente, una voluntad fingida. La voluntad no se obliga, pues así mismo, mas bien la voluntad empírica variable queda obligada por la voluntad fingida como constante, la obligación contractual no es por tanto, autonomía, sino heteronomía." (20)

Nosotros creemos que para los efectos de este modesto estudio la idea de Radbruch, sobre la voluntad de las partes en el contrato no es el de todo correcta, ya que la voluntad debe tener autonomía, libertad para las relaciones contractuales un fin en si mismo para conseguir lo que pretendo. Que en este caso es obligarse.

Los contratos en el derecho civil los contratos cuentan con una tradición que se origina en el derecho romano, es su estructura fundamental, la teoría general y particular de los contratos.

Si tomamos en cuenta que el contrato es la casa más frecuente de las obligaciones hasta el punto de ser la única fuente ordinaria y normal, nos daremos cuenta de su universalidad y trascendencia de su estudio.

---

**(20) RADBRUCH, Gustavo, Filosofía del Derecho, Revista de Derecho Privado. Madrid, pág. 191.**

El incremento de los contratos, en una época como la que vivimos gran parte de nuestra seguridad jurídica depende de que los contratos se otorguen, se interpreten y se cumplan en justicia, tratando de cuidar fricciones y desgastes inútiles.

Ha pasado el tiempo desde que los hombres iniciaron la regimentación de los contratos. Los romanos empezaron por aplicar una pena de captura a las parte o al deudor que no cumplía sus obligaciones, más tarde surgió la pena pecuniaria y la actio implendum, o acción para exigir que los tribunales o sus funcionarios, a expensas del demandado cumpliesen las obligaciones pactadas.

El Derecho Natural y la etapa de la "Eguity anglosajona confiaron más en la razón que en la forma. Esta última era solo causa civilis o razón legal para que el contrato fuera exigible." (21)

Las transacciones de buena fe van ganando espacio paulatinamente aquellos con los que contratamos actúan de buena fe, salvo prueba en contrario, de acuerdo con los postulados de la sociedad y cumpliendo sus compromisos conforme a las expectativas de la comunidad.

La teoría del equivalente consideraba ya en el siglo XVII que no era natural legalmente y obligatoria la promesa abstracta que no tuviese en contraprestación, otra equivalente.

En el siglo XIX se pensaba más en la libertad de los contratos que en la exigibilidad de las obligaciones.

En nuestra época actual el dirigismo en los contratos en que el estado estipula contratos para el pueblo en vez de permitir que las partes concierten por sí mismas.

---

**(21) GARCIA TREVÑO, Ricardo. Contratos Civiles y sus generalidades, tomo I, Editorial Font S.A. Guadalajara, Jalisco. 1982, pág 19.**

Nosotros pensamos como lo haremos a lo largo de este estudio que las dos posiciones extremistas, : Estado gendarme y la del laissez faire, laissez passer, no son las convenientes para crear condiciones de seguridad jurídica para las partes que en ellos intervienen en los contratos, como dice Ricardo Treviño: El tráfico jurídico requiere lealtad y confianza "la colaboración y el intercambio de prestaciones no puede tener lugar en la situación de coordinación sino mediante el contrato.

El contrato es el fenómeno típico de esta situación, el contrato se encuentra bajo la exigencia de la confianza: Pacta sunt servanda." (22)

Como hemos estudiado el contrato en el Derecho Civil ha sufrido cambios transformados que han derivado en su perfeccionamiento buscando siempre los principios de seguridad jurídica, justicia, equidad que han sido rasgos que no ha perdido a través de sus vicisitudes.

**(22) GARCIA TREVIÑO, Ricardo. Ob. Cit. Pág. 20.**

### **C).- EL CONTRATO EN EL DERECHO PÚBLICO.**

El Contrato en el Derecho Público reviste importancia y trascendencia jurídica para nosotros al encuadrar al contrato en esta rama del derecho que tiene características muy singulares y, a diferencia del contrato en el derecho civil o privado, iremos encontrando diferencias substanciales a la vez que encontraremos puntos de unión en diferentes aspectos.

Nos encontraremos primeramente sobre el derecho administrativo como rama del derecho público del cuál el Maestro Gabino Fraga nos da el siguiente concepto: "rama del derecho público, regula la actividad del estado que se realiza en forma de función administrativa." (23)

Tenemos primeramente o como condición sine cuanon al estado como garante de un derecho, el cual le permite realizar tareas para las cuales está autorizado por la ley o mejor dicho por la Constitución.

Para esto cuenta el estado con lo que se le ha denominado atribuciones del estado o derechos, prerrogativas. Para llevar a cabo estos actos jurídicos y materiales que son las tareas que el estado debe realizar la palabra atribución cuyo significado nos da el diccionario Larousse: "facultades que da a una persona el cargo que ejerce." (24)

---

**(23) FRAGA, Gabino, Derecho Administrativo, Editorial Porrúa México, 1993,**

**pág 13.**

**(24) Diccionario Río de la lengua española, Tomo I, Ediciones Larousse, México, pág. 81.**

De dicha definición en este estudio creemos que debemos dejar bien sentado el término facultades: " Facultad aptitud, capacidad potencia física o moral: facultad de pensar, sentir, de querer, poder, derecho para hacer una, alguna cosa."(25)

No es pretensión en este estudio que veamos las teorías inherentes a la teoría del estado, ya que iremos viendo constantemente problemas relacionados con el estado. Por que nuestra, intención es estudiar los contratos, figura central de este trabajo.

Siendo los fines del estado tan amplios y variados que algunos caen en el campo de otras ciencias, como son la política, economía, etc.

A nosotros obviamente en este estudio nos interesa los relativos a la cuestión jurídica.

De acuerdo con el individualismo del siglo XVIII que dejaba a libre juego de las leyes económicas y a la actividad de los particulares, para satisfacer necesidades individuales y colectivas dentro de la sociedad. Aquí la función del estado es meramente de policía, en el cual no podía intervenir en la esfera de acción de los particulares.

La actividad privada no fue siempre suficiente para satisfacer necesidades colectivas, además el aumento de la población, los progresos de orden técnico y la desigualdad de las clases sociales. Se va aceptando una tendencia intervencionista del estado, en la cual va imponiendo restricciones o limitaciones para cuidar el interés público, estas tendencias nos servirán para entender las diferentes posiciones del estado y sobre todo el contrato en el derecho público.

El estado en desarrollo de sus actividades necesita de los particulares prestaciones voluntarias de bienes o servicios personales. Así vemos al estado comprando muebles y equipo para sus oficinas y servicios lo mismo que arrienda bienes, encarga en compañías constructoras la edificación de obras, utiliza servicios de transporte, contrata servicio de vigilancia y limpieza para sus oficinas etc.

Entonces tenemos que el estado si puede contratar al estado, no siempre puede en forma imperativa imponer a los particulares su voluntad sino mediante el arreglo consensual puede conseguir la prestación de bienes y servicios, no nos basta con que intervenga el estado para calificar a este de contrato administrativo.

Se debe de buscar otro elemento que sirva de característica esencial según el maestro Fraga es el siguiente: " La existencia de una categoría especial de contratos, los administrativos, solo puede justificarse por la circunstancia de que ellos están sujetos a un régimen jurídico exorbitante del constituido por el derecho civil". (26)

Por otra parte cabe aclarar que un contrato no pierde su naturaleza civil porque una ley especial prescriba una formalidad determinada, así pues tenemos que no hay incompatibilidad entre la existencia del contrato de un contrato de indiscutible naturaleza civil y la circunstancia de que la capacidad o competencia, el objeto y forma se determinan por una ley diferente o acto especial, para conservar la naturaleza civil del acto es que los efectos que produce, los derechos y obligaciones que origine la interpretación de las cláusulas de los contratos queden subordinados a los preceptos de estructura contractual del derecho civil.

Es oportuno citar la definición de contrato administrativo que nos da el diccionario jurídico Espasa: "Contratos administrativos son aquellos contratos en que siendo una de las partes una administración pública tiene un objeto directamente relacionado con la actividad administrativa y, en consecuencia, están sometidos a un régimen exorbitante del derecho público." (27)

También es pertinente aclarar que junto a los contratos administrativos sujetos a la jurisdicción contenciosa y regulada por el derecho administrativo, puede realizar contratos privados sujetos al conocimiento de la jurisdicción ordinaria y regulada por el derecho privado, salvo en lo relativo en su preparación o adjudicación, verbigracia como sucede en los concursos o licitaciones que lleva acabo la administración pública para satisfacer sus necesidades de bienes y servicios. Para algunos autores la distinción entre contratos administrativos y contratos privados celebrados con la administración pública reside en el objeto del contrato, los contratos administrativos tienen por objeto un servicio público, entendiendo la expresión en su más amplio sentido de interés público y ello justifica la aparición de cláusulas exorbitantes, reflejo de las prerrogativas de la administración en función de tutelar un interés público; estas prerrogativas se equilibran con las correspondientes garantías del particular que contrata con la administración tal sería el caso de las concesiones que otorgan a los particulares la administración pública.

Uno de los problemas que enfrentamos en el estudio del contrato en el derecho público, es el no existir en nuestro derecho una doctrina de contratos administrativos técnicamente elaborada.

---

**(27) Diccionario Jurídico Espasa. Edita. Fundación Tomás Mero Espasa Calpe. Madrid, 1993. Pág. 245.**

Es importante hacer notar que el particular, desde el momento en que celebra un contrato administrativo, sabe que las obligaciones que contrae no tiene la misma rigidez que las obligaciones contractuales civiles. Acerca del régimen exorbitante que en los contratos administrativos encontramos que Gabino Fraga nos dice: “ por el contrario, esas mismas estipulaciones en favor de la administración dentro de los contratos administrativos se consideran perfectamente regulares, por que ellas salvaguardan el eficaz cumplimiento de las atribuciones estatales, que de otro modo quedaría impedido si el Estado no dispusiera de medios rápidos y efectivos para satisfacer las necesidades colectivas. Y es que el estado, como ya hemos dicho antes no puede prescindir de su carácter de poder público aún en las relaciones contractuales, y si no impone como poder el contrato, impone al que quiere contratar con el condiciones que dejan a salvo ese poder”. (28).

Como hemos visto al estudiar el contrato en el derecho público hay situaciones contradictorias tanto en la doctrina del derecho público como en nuestra legislación, creemos que esto sucede por lo cambiante del fenómeno político que repercute en la administración pública y en nuestras leyes. Como estudiamos anteriormente dos corrientes dentro del estado han influido, las del estado gendarme y las del estado intervencionista, con extremos ya conocidos, de *laissez faire*, *laissez passer*, y el socialismo del cual actualmente es pertinente comentar que en Cuba redactó este sistema, el estado Cubano decidió otorgarles tierra a los campesinos y entrando al sistema de comercialización de productos agrícolas, con los estados capitalistas, todo esto forzado por la situación económica de este país.

Traemos esto a colación porque el sistema socialista está basado en la supresión de la propiedad privada, y por ende los contratos están basados siempre en la prerrogativa exorbitante y exagerada del poder del estado en los contratos. Como se puede apreciar los dos pensamientos o ideologías terminan por superarse, porque son dos formas de exceso del ejercicio del poder público.

Nuestra legislación ha adoptado de estado intervencionista tal cuál manda; la ley de obras públicas por la adquisición, arrendamientos y almacenes de la administración pública federal.

"La ley de obras públicas tiene como objeto el regular el gasto, la planeación, programación, presupuestación, conservación, demolición y control de obras públicas **Artículos 1 y 2.**

El gasto de obra pública se sujetará , en su caso, a los presupuestos anuales de egreso, a la ley de presupuesto contabilidad y gasto público federal y a la ley de obras públicas." (29)

Además se debe de tomar siempre en cuenta que nuestra Constitución General de la República en su artículo 134 reza: "Todos los contratos que el gobierno tenga que celebrar para la ejecución de obras públicas serán adjudicados en subasta, mediante convocatoria, y para que se presenten proposiciones en sobre cerrado que será abierto en la junta pública." (30)

---

**(29) Ley de Adquisiciones y obras públicas.**

**(30) Constitución General de la República.**

Esta disposición es reproducida textualmente en la ley de obras públicas, artículo 3º, establece con las personas registradas en el padrón de contratistas de obras públicas, artículo 19. Y esto a pesar de que otro precepto de la misma ley que todo interesado que satisfaga los términos de la convocatoria tendrá derecho a presentar proposiciones, artículo 32.

Otra disposición establece que los contratos de obras públicas se consideran de derecho público, siendo los Tribunales Federales los competentes para resolver las controversias que ellos susciten, artículo 50 y ley orgánica del tribunal fiscal art. 23 frac. VII.

Como consecuencia del carácter que se da a los contratos de obras públicas la ley establece que ellos podrían ser modificados cuando no impliquen alteraciones de más de un 20% en el plazo o en el monto ni variaciones substanciales en el proyecto artículo 41: “ que podrán ser revisado cuando durante su vigencia por circunstancias imprevistas y sin que haya dolo, culpa, negligencia o ineptitud de cualquiera de las partes, se origine un aumento o reducción de un 5% más en los costos de los trabajos aún no ejecutados art. 46; que por causa justificada podrá suspenderse en todo o en parte toda la obra contratada, arts. 4 y 43 y, que podrán ser rescindidos administrativamente.” (31)

La ley establece varias acepciones al régimen general que establece cuando existan razones de seguridad nacional o circunstancias extraordinarias o imprevisibles o cuando el costo de la obra no justifique el procedimiento ordinario, casos en los cuales previa resolución fundada, la convocatoria se hará a las personas que cuenten con capacidad y recursos para respuesta inmediata. También se exceptúa

**el caso de que el contrato solo pueda celebrarse con determinada persona por ser titular de las patentes necesarias para realizar la obras, artículos 13 y 56 (Ley de adquisiciones y obras públicas.**

**También se autoriza la ejecución de las obras por administración directa cuando ellas estén comprendidas en el programa de inversiones autorizado por la Secretaría de Programación y Presupuesto, cuando se tengan los estudios, proyectos y programas etc. y siempre que las dependencias y entidades que las hayan de ejecutar posean la capacidad técnica y los elementos necesarios para el caso artículos 29 y 51. (Ley adquisiciones y obras públicas)**

**También en la ley de Adquisiciones, Arrendamientos de bienes inmuebles y almacenes de la Administración Pública Federal, contiene disposiciones que configuran un régimen para los contratos que con aquellos objetos se celebren y que no es el de los contratos de derecho común sino el excepcional de derecho público o sea el que los caracteriza como contratos administrativos.**

**Por consecuencia, tenemos que en los contratos civiles no sería dable la intervención de una de las partes para exigir la restitución de los pagado en exceso de los precios registrados por la Secretaría de Comercio convenido contras adquirentes, de la misma administración pública, o para exigir por la propia Secretaría las correcciones necesarias respecto de la calidad pactada o al ajuste a la ley o a las normas que de ella deriven artículo 14. (L.A.O.P.)**

**Además dispone que los pedidos y contratos celebrados con proveedores no registrados en el Padrón de proveedores, que la propia ley establece, o cuyo registro no se encuentre vigente o haya sido suspendido serán nulos de pleno derecho y no surtirá efecto legal alguno artículos 15, 26 y sig. (L.A.O.P.)**

Como hemos estudiado el contrato en el Derecho Público tiene una importancia histórica en el actuar del estado para poder alcanzar sus fines y como satisfacer de sus propias necesidades que enfrenta como satisfacer de sus propias necesidades y las de sus gobiernos es pues un instrumento jurídico que posee para poder concertar, negociar, en toda una gama de actividades gracias a sus facultades y prerrogativas.

**CAPITULO SEGUNDO. - EL CONTRATO EN EL DERECHO PRIVADO.**

- a) Concepto en el Derecho Privado.**
- b) Elementos y Características.**
- c) Clasificación de los principales Contratos Civiles.**

## **EL CONTRATO EN EL DERECHO PRIVADO.**

### **A).- Concepto del Contrato en el Derecho Privado.**

Para el Maestro Rafael Rojina Villegas el concepto de contrato es: “ El contrato se define como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crea, transmitir, modificar o extinguir obligaciones y derechos reales o personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones: una positiva, que es crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa: Modificarlos o extinguirlos, preferimos decir derechos reales y personales, y no derechos patrimoniales, en virtud de que pueden existir derechos personales de contenido extrapatrimonial.” (32)

Al estudiar nosotros este concepto de contrato vemos claramente, la distinción que se ha hecho clásica en la terminología jurídica; jurídica al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones y al convenio en sentido estricto, le corresponden ambas funciones, siguiendo esta distinción nuestro Código Civil vigente en su artículo 1792 dice el legislador: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.” (33)

Y en su artículo 1793 Reza: Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de Contratos.

---

**(32) ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil Contratos.**

**Edit. Porrúa S.A. México 1995. Pág. 8.**

**(33) Código Civil para el Distrito Federal.**

Es pertinente que hagamos la distinción que de acuerdo con ésta conceptualización del contrato, éste crea derechos reales o personales o bien los transmite pero el contrato nunca puede crear derechos distintos.

Nosotros pensamos que el contrato ha tenido una evolución, del concepto o noción que se tenía en el derecho romano, al concepto que encontramos en el derecho civil moderno, se ha atemperado y a el concepto amplio de dominio que se tenía a una idea más acorde con el concepto de propiedad, función social y con las teorías de responsabilidad contractual.

**B).- ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS.**

Si queremos estudiar los elementos y características del contrato tenemos que saber que es un elemento, la primera idea que nos viene a la mente, sería, parte de algo o mejor dicho “ Elemento la parte integrante de una cosa que si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho puede existir una diversa “ (34) .

Con éste concepto de elemento iniciaremos el estudio de los elementos del contrato, así debemos de distinguir aquellas partes que son indispensables para que exista y se haga manifestar éste acto jurídico, de aquellas que deben de existir previamente a la información del contrato y las segundas a las consecuencias de él mismo.

Con ésta distinción tenemos como elementos del contrato el consentimiento el objeto y la forma, ya que atendiendo a la idea de elemento que de entrada a este estudio expusimos, sin estas partes no existiría el contrato.

Así tenemos que el primer elemento del contrato, el consentimiento el cual entendemos que es, el acuerdo de dos o más voluntades en los términos de una norma para la producción de las consecuencias previstas en la misma. De esta guisa, como la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del género actos jurídicos, necesariamente se requerirá de esa voluntad en el contrato, pero como éste siempre es un acto plurisubjetivo, la unión de dos o más voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico, toma el nombre de consentimiento.

---

**(34) Larousse Diccionario de la lengua Española, T. I. Edit. Lorusse, México, 1992. Pág. 215.**

Además el consentimiento para algunos autores de origen francés debe de contener:

- a) Una voluntad real que no existe en el infante, en el ebrio, en el hipnotizado, en el drogado y en el demente.
- b) Que la voluntad sea seria y precisa.
- c) Que dicha voluntad se exteriorice.

En el Derecho Civil encontramos que hay derechos no patrimoniales, como son los derechos, políticos, los públicos, los subjetivos y los del estado civil. Un contrato no puede referirse ni a la creación ni a la transmisión de estos derechos no patrimoniales, en vía de ejemplo: El matrimonio no es un contrato, o bien es un contrato Sui Generis, es un contrato del estado civil en su aspecto fundamental, y un contrato sólo en sus efectos patrimoniales.

Ahora bien en los derechos y obligaciones que crea o transmite el contrato sólo hay derechos personales, sino también reales. Existen contratos que originan exclusivamente derechos personales, otros que crean derechos reales y personales, y pueden haber contratos que exclusivamente por objeto pueden dar nacimiento a derechos reales. En todos los contratos traslativos de dominio, se da origen a derechos reales y personales verbigracia; la compraventa. Este contrato transfiere la propiedad del enajenante al adquirente, se parte como presupuesto que el vendedor es el dueño, a efecto de que el contrato sea válido, y al transferir la propiedad, da nacimiento a un derecho real. Pero también en el contrato de compraventa genera derechos personales, porque tienen las partes obligaciones de dar, de hacer y de no hacer obligaciones de entregar la cosa, de garantizar una posesión pacífica y útil etc. Aquí se trata de obligaciones personales.

Como hemos visto al estudiar el concepto del contrato en este capítulo II, nos da una acepción jurídica del contrato que nos permitirá seguir el desarrollo de este acto jurídico , proyectándonos hacia el contrato agrario, que es nuestra finalidad en este estudio.

Para nuestra legislación el contrato consta de dos clases de elementos a saber: 1º) Elemento de existencia, que son el consentimiento y el objeto, artículos 1794 y 2224 (Del Código Civil) y

2º) Elementos de validez , que son cuatro; capacidad, ausencia de vicios del consentimiento, forma en los casos exigidos por la ley, y fin o motivo determinante que sea lícito, esto es que no sea contrario al orden público ni a las buenas costumbres, artículos 1795, 1813,1830 y 1831 (Código Civil para el D.F.).

Estas dos clasificaciones de los elementos del contrato nos resulta de gran utilidad, para el estudio que nos proponemos realizar en esta tesis.

El segundo elemento de existencia es el objeto del contrato, del cual podemos decir que es la conducta que puede manifestarse o exteriorizarse como una prestación puede encausarse como un hacer algo. Dar cierta cosa que al final no sería sino una modalidad de hacer algo.

Así tenemos que para el legislador contrato es el objeto directo e inmediato del contrato es la creación o transmisión de obligaciones y derechos. Artículo 1793 (Código Civil para el D.F.) Sobre este particular es importante mencionar; que este objeto indirecto o mediato puede ser, o la prestación de una cosa artículo 2011 (Código Civil para el D.F.) o la cosa misma artículo 1824 Frac. I (Código Civil para el D.F.), o bien la prestación de un hecho arts. 2027 y 2028 (Código civil para el D.F.). De esta manera algunos autores proponen utilizar la terminología: De objeto - cosa del contrato o objeto - hecho.

**Veamos ahora que la cosa - objeto debe de existir, porque si la cosa ya no existe antes del contrato, no reuniría los requisitos que marca el artículo 2021 (Código civil para el D.F.) .**

**De esta manera algunos autores proponen utilizar la terminología de objeto - cosa del contrato u objeto - hecho .**

**Veamos ahora que la cosa - objeto debe existir, porque si la cosa ya no existe antes del contrato, o quedo fuera del comercio, artículo 2021 del (Código Civil para el D.F., resuelve estos supuestos, el código civil diciendo que no habría objeto del contrato, artículo 2224 del referido código. Otro requisito bien importante que no debemos dejar de estudiar acerca del objeto es que, la cosa debe ser determinada o determinable en cuanto a su especie artículo 1825 (Código Civil para el D.F.)**

**ahora veamos el hecho - objeto del contrato, el cual puede ser positivo hacer una cosa, o negativo no hacer determinada cosa. Artículo 2301 y 1821 del Código Civil para el D.F.**

**Tenemos que el hecho debe ser posible natural y jurídicamente, el hecho ilícito es el que contradice las leyes del orden público, que han de estudiarse, como las relativas a la organización política, y a la organización judicial, al régimen de bienes inmuebles artículo 1834 del Código Civil para el D.F.**

**Elementos de validez del contrato. La capacidad en el contrato es el elemento a estudiar, tenemos que existen dos tipos de capacidad, lo de goce, que es la aptitud para hacer valer sus derechos y obligaciones.**

**La capacidad de ejercicio es la aptitud para hacer valer sus derechos y obligaciones ya sea por si mismas o por sus representantes legales. Por regla general tenemos, que toda persona es capaz, mientras no exista una disposición**

legal que le niegue esa capacidad. Así el Código Civil en su artículo 450 establece las incapacidades.

Los vicios del consentimiento, es otro elemento de validez de contrato los cuales son aquellas circunstancias particulares,, que sin suprimirlo lo dañan, al respecto Ramón Sánchez Medal dice: “Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de libertad, esto es un vicio a la inteligencia (error dolo), o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y otra facultad (la lesión)” (35)

Veamos ahora cada uno de ellos, **Error** “Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad (Mazeaud) o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada (Salcille)” (36)

El error debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, artículo 1813 (Código Civil para el D.F.

El dolo es otro de los vicios del consentimiento, nos parece correcto la definición de dolo que el código civil para Distrito Federal, nos da en su artículo 1915: Es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error mantener en él a alguno de los contratantes.

Este vicio del contrato es causa de nulidad relativa, el dolo siempre supone una intención de dañar o engañar.

Es importante que señalemos, que cuando las dos partes procedieron con dolo, ninguna de ellas puede reclamar indemnización a la otra, art. 1817 del Código Civil para el D.F.

---

**(35) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. Pág. 33.**

**(36) Loc. Cit.**

**La violencia es otro elemento de validez de los contratos, encontramos un concepto de ella en el código civil para el Distrito Federal, en su artículo 1819: Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado para determinar a una persona a celebrar un contrato.**

**La violencia cuando se convierte en una fuerza irresistible físicamente configura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él pero la violencia en si o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del contrato artículo 2228 del Código Civil para el D.F.**

**La lesión la define el artículo 17 del Código Civil para el Distrito Federal como: la lesión es el perjuicio que sufre una persona de la cual se ha abusado por estar en un estado de suma, ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria, en la celebración de un contrato, consistente en proporcionar al otro contratante un lucro excesivo en relación a lo que él por su parte se obliga. La ley da al perjudicado la acción de nulidad del contrato por el plazo de un año, o de ser posible la reducción equitativa de la obligación.**

**En base a esto tenemos que la lesión para que se considere un vicio del consentimiento distintivo es la desproporción en las prestaciones. Además cuando estudiamos la lesión, vemos que la lesión, y los demás vicios del consentimiento, se encuentran diferencias bien marcadas, aquellos tratan de proteger a una persona en forma individual y en una relación jurídica determinada. A la lesión la entendemos como una institución social, esto es busca la protección del hombre, para lograr una existencia digna.**

La forma es otro de los elementos del contrato, la ley exige determinada forma para los contratos, ya que si carece de la forma exigida para la ley el contrato, se hiere de nulidad relativa. Al respecto los artículos 1795 fracción IV y el 2228 del Código Civil para el D.F.

Al parecer nuestro código civil, en los artículos 1832 y 1976 declaran como principio general aplicable a los contratos, pero al ir estudiando uno a uno los contratos en especial todos son formales.

Abundando más vemos que cuando se ha omitido la formalidad en los contratos, el código nos da la solución mediante la reiteración del contrato, con las formalidades omitidas, extinguiéndose así por confirmación la acción de nulidad, o bien a través del cumplimiento voluntario mediante su ratificación tácita, artículos 2231 y 2234 Código Civil para el D.F.

Así tenemos que la falta de formalidad exigida por la ley hace que el contrato pueda ser invalidado, artículo 1795 frac. IV Código Civil para el D.F. También si no reviste su forma legal no será válido. Artículo 1833, C.C.D.F:

Esta observancia produce nulidad relativa y no impide que el contrato produzca provisionalmente sus efectos hasta que se declare su nulidad art. 2227. C:C.D.F., por la cual el cumplimiento voluntario de ese mismo contrato por pago, novación, o por cualquier otro modo, entraña la ratificación tácita del mismo, y extingue la referida acción de nulidad art. 2234, C.C.D.F.

### **C) CLASIFICACION DE LOS PRINCIPALES CONTRATOS CIVILES.**

Es menester aclarar que hay diferentes criterios para clasificar a los contratos, nuestro código civil los clasifica jurídicamente en unilaterales, cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que esta le quede obligada, artículo 1835 C.C.D.F.

**Bilaterales cuando las partes se obligan recíprocamente artículo 1836, (C.C.D.F.)** Hay que aclarar que son bilaterales en sentido amplio, cuando una y otra parte, tienen entre sí, una interdependencia recíproca. Además nuestra ley clasifica a los contratos bajo un criterio económico en onerosos, cuando estipulan provechos y gravámenes recíprocos y gratuitos cuando el provecho es solamente de una de las partes, artículo 1837 (C.C.D.F.)

Debemos señalar que el código civil ha subdividido a él contrato oneroso en comutativo, cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que le cause este y en aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la pérdida o la ganancia sino hasta que el acontecimiento se realice, artículo 1836 (C.C.D.F.)

También encontramos en nuestra legislación la clasificación de contratos nominados o sea los estructurados expresamente en el código civil, como son: El contrato de compraventa, arrendamiento, etc.

Contratos Atípicos o innominados, que no están especialmente reglamentados en el código civil, sino que se rigen por las reglas generales de los contratos, artículo 1858(C.C.D.F.). Contratos consensuales, son los que no requieren de formalidades determinadas para su validez, artículos 1833 y 1795. (C.C.D.F.).

Contratos Reales, son los que se perfeccionan con la entrega de la cosa, como lo es el caso del Contrato de Prenda.

Contratos Aleatorios: Son aquellos en que la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino que hasta que el acontecimiento se realice artículo 1838 (C.C.D.F.) Esta es la clasificación que nos da nuestro código civil ahora vamos a estudiar los contratos en base a esta clasificación, ya que nos va a servir mucho el conocerlos y clasificarlos, en este estudio.

Empezamos por el contrato de compraventa, es aquel por virtud de la cual una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce efecto traslativo de dominio respecto de los bienes objeto del contrato.

Al respecto nuestro código civil lo define como el contrato por el que: Uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. Artículo 2248 (C.C.D.F.) La compraventa resultó de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio. Al respecto el Maestro Ramón Sánchez Medal dice: "La venta romana, a diferencia del Derecho Moderno, tenía únicamente efectos obligatorios: No derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el *dominium* sobre las cosa, sino únicamente derechos créditos que podrán hacerse valer exclusivamente frente al vendedor." (37)

**Así tenemos que el contrato de compraventa es traslativo de dominio o bien la transmisión de la titularidad de un derecho. No obstante que la transmisión de propiedad del bien o de la titularidad de un derecho es una característica de este contrato, las partes pueden diferirlo, lo que significa que pueden existir válidamente un contrato de compraventa en que no exista esa transmisión ni la posibilidad que se realice.**

**Tenemos que este contrato será clasificado siempre como oneroso y en términos generales, la prestación del comprador siempre deberá ser en dinero porque produce provechos y gravámenes para ambas partes.**

**Es un contrato principal, por que no requiere para su existencia y validez de una obligación o de un contrato, válidos previamente existentes, es bilateral porque engendra obligaciones y derechos para ambas partes; es generalmente conmutativo porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocida desde el momento de la celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias posteriores como es el caso de la compra venta de esperanza: es un contrato formal cuando el objeto es un bien inmueble y consensual cuando es un bien mueble; consensual en oposición a real porque no se requiere la entrega de la cosa para su perfeccionamiento; generalmente instantáneo, porque las obligaciones de las partes se ejecutan o cumplen por necesidad, en un lapso determinado; y nominado para la regulación amplia que la ley da.**

**Sus elementos reales son el precio y la cosa, la cosa debe de satisfacer los siguientes requisitos: 1º. Que la cosa exista; 2º. Que la cosa sea susceptible de ser vendida, que este en el comercio; 3º. Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie o cantidad; 4º. Que la cosa no sea ajena.**

En cuanto al precio debe ser cierto, debe ser en dinero, debe ser justo. La compraventa termina en virtud de hechos o circunstancia contemporáneas a la celebración del contrato, el agotamiento natural del contrato por el cumplimiento de todas las obligaciones pactadas, también la resolución o rescisión del contrato por incumplimiento de una de las partes.

El Contrato de Permuta: “Es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un Derecho a la otra parte contratante, quien como contraprestación se obliga a entregar una cosa diversa o a documentar la titularidad de otro derecho a la primera y que produce el efecto translativo de dominio, por naturaleza.” (38)

El Código Civil lo define como: Contrato por el que cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra, artículo 2327 (c.c.d.f.).

Este contrato es principal, bilateral, oneroso y generalmente conmutativo, en forma ocasional aleatorio, formal cuando existe transmisión de dominio de bienes inmuebles y consensual cuando recae sobre bienes muebles, generalmente instantáneo y por excepción de tracto sucesivo. Es necesario que comentemos que la permuta ha tenido una significación especial, en los contratos agrarios, así la Ley Federal de la Reforma Agraria reglamentaba la permutas ejidales, que se daban cuando la mayoría de los ejidatarios, en un ejido con aprobación de la autoridad agraria y previo Dictamen del Banco Oficial que operaba con el ejido y con un particular, que ordinariamente se adquirían para hacer fraccionamiento urbano. A cambio de otras tierras y de otras prestaciones complementarias, como casa, dinero, animales, etc.

**Contrato de Donación:** “Es aquel por virtud del cual una persona llamada donante se obliga a entregar gratuitamente a la otra llamada donatario, una parte o la totalidad de sus bienes presentes, debiéndose reservar lo necesario para vivir según las circunstancias y que produce efectos translativos de dominio respecto a los bienes que sean materia del contrato.” (39)

Es un contrato gratuito generalmente unilateral, pero por excepción bilateral en sentido amplio en la donación onerosa, artículos 2336, 2368. (c.c.d.f.)

Generalmente es un contrato formal, pues sólo es consensual cuando recae sobre bienes muebles con un tope monetario, principal; generalmente instantáneo, aunque pueda ser ejecución periódica o de tracto sucesivo, como será el caso de una renta vitalicia de carácter gratuito.

**Contrato de Mutuo:** Es aquel por virtud del cual una persona llamada mutuante se obliga a entregar a otra llamada mutuuario, una suma de dinero u otros bienes fungibles, quien se obliga a restituir en cierto plazo, otro tanto de la misma calidad y especie y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de las cosas que constituyen el objeto del contrato.

Es un contrato bilateral; consensual por oposición al real, dado que no se requiere la entrega de la cosa para el perfeccionamiento del contrato, y también por oposición a formal.

**Contrato de Arrendamiento.** El arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio. Artículo 2398 (c.c.d.f.)

El arrendamiento es un contrato bilateral oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter personal por lo que se refiere al arrendatario, en atención a que éste no puede subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador artículo 2480 (c.c.d.f.)

El arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles y generalmente es formal cuando es sobre bienes inmuebles en algunos de los casos debe de inscribirse en el Registro de la propiedad.

Es traslativo de uso y goce, si el contrato se celebra sólo respecto del uso de la cosa, el arrendatario podrá disponer de ella conforme a lo convenido o a lo que sea conforme a la naturaleza de la cosa, y si se celebra también respecto del goce el arrendatario podrá hacer suyos los frutos o productos normales de la cosa, pero no sus partes y menos de la cosa, pues en caso contrario ya no sería contrato de arrendamiento sino un contrato diverso traslativo de dominio.

**Contrato de Comodato.** Es aquel que por virtud del cual una persona llamada comodante se obliga a conceder en forma gratuita y temporal el uso de una cosa no fungible a otra llamada comodatario quien se obliga a restituirla individualmente al término del contrato. Es un contrato gratuito, a pesar de que genera obligaciones a cargo de una parte; es traslativo de uso, es un contrato duradero o de tracto sucesivo; es un contrato consensual por oposición a formal; ordinariamente es un contrato principal pero puede ser accesorio; ya que este sin permiso del comodante no puede conceder el uso de la cosa a tercera persona artículo 2500 (c.c.d.f.) y además el contrato termina por la muerte del comodatario.

**Contrato Mandato:** Contrato por el que al mandatario se obliga a ejecutar por cuenta del mandante los actos jurídicos que este le encarga. Artículo 2540

(c.c.d.f.) Es un contrato naturalmente oneroso y sólo por excepción gratuito, generalmente también es bilateral en sentido amplio, porque da nacimiento desde su perfeccionamiento no sólo da obligaciones a cargo del mandante, sino también engendra la obligación del mandante de pagar la retribución pero en este caso, no se trata de un contrato sinalagmático en sentido propio o estricto.

**Contrato de Hipoteca.** Contrato en el que el deudor o un tercero concede a un acreedor el derecho de realizar el valor de un determinado bien enajenable, sin entregarle la posesión del mismo, para garantizar con su producto el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago suele llamarse constituyente de la hipoteca al deudor o tercero que lo establece, artículo 2904 y 2893 (c.c.d.f.)

Es un Contrato Accesorio, pues su existencia depende de la existencia de una obligación principal, y contrato de garantía, porque sirve para asegurar el pago de un crédito y su preferencia respectiva. Contrato Fianza: "Es el contrato por medio del cual una persona llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una determinada obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación, en caso de que el primero no lo haga." (40)

Por su naturaleza, es un contrato unilateral y gratuito, es un contrato bilateral en un sentido amplio, porque genera obligaciones a cargo de una y otra parte, aunque dichas obligaciones no sean interdependientes entre si y no produzcan los mismos efectos que un contrato bilateral propiamente dicho.

Es un contrato de garantía y un contrato accesorio, por cuanto que la validez del mismo depende por fuerza de una obligación principal, ya existente o que puede nacer, es consensual y no requiere formalidad alguna para su celebración.

**Contrato de Aparcería Rural.** Es un contrato mediante el cual una persona llamada propietario concede a otra persona llamada aparcerero la explotación temporal de tierras laborables o de ganados para repartirse entre si los frutos o productos que se obtengan, artículos 2739, 2741 y 2742. (c.c.d.f.)

Este contrato reviste vital importancia para nosotros por su relación con el campo, y los contratos agrarios.

Durante el periodo colonial el contrato de aparcería constituyó un mecanismo importante en las haciendas para obtener mano de obra, todo esto al lado del sistema de adelantos de dinero y deudas perpetuas, el hacendado con frecuencia daba en aparcería a los indígenas las tierras que la hacienda se había anexado. A estos aparcereros en esta época se les conocía como terrazgueros. Al parecer durante los primeros años de la colonia, el trabajo de terrazgueros es una continuación de la relación tributaria que eslabonaba a caciques o sea nobles y mayeques, con la diferencia de que el cacique indígena ha sido substituido por el hacendado. Poco a poco esta relación va diferenciándose como una situación de aparcería; y a fines del Siglo XVI los jesuitas recomendaban en algunos casos distribuir a los indios a medias. En realidad al conceder algunos pedacitos de tierra a los indígenas, los dueños de las primeras haciendas trataban de arraigarles en el lugar con el objeto de disponer de mano de obra para sus cultivos.

Hay que distinguir dos clases de aparcería rural, la aparcería agrícola respecto a las tierras de cultivo y la aparcería ganadera o pecuaria respecto de animales domésticos, artículo 2752 (c.c.d.f.)

El Contrato de Aparcería rural es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y no aleatorio, pues el riesgo o el alea que corren los contratantes es por igual para ambas partes y no es pérdida para uno lo que para el otro resulta

**ganancia en la misma medida. Es un contrato principal, formal y en ocasiones forzoso.**

**Contrato de Depósito:** El depósito es un contrato por el que el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa mueble o inmueble que aquel que confía a guardarla para restituirla individualmente cuando lo pida depositante, art. 2516 c.c.d.f.)

Es un contrato consensual, es bilateral, porque ordinariamente genera obligaciones a cargo de una y otra parte, en virtud de que por su naturaleza es oneroso, pero no es bilateral en un sentido propio o estricto ya que no hay interdependencia de las obligaciones de ambas partes. Es oneroso, como se indicó anteriormente por naturaleza ya que necesita pacto expreso para ser gratuito art. 2516 y 2517, (c.c.d.f.)

Hemos expuesto a los principales contratos civiles sin dejar de mencionar que existen otros, como son: la prestación de servicios contrato de hospedaje, contrato de transporte, renta vitalicia, juego y apuesta, compra de esperanza, precontrato, etc.

Pero hemos estudiado los más comunes e importantes para conocer su clasificación.

**CAPITULO TERCERO: EL CONTRATO EN EL DERECHO  
PUBLICO.**

- a) Concepto del Contrato en el Derecho Público**
- b) Características de estos contratos.**
- c) Clasificación del Contrato Público.**
- d) La Propiedad y la Función Social.**
- e) Autonomía de la Voluntad.**
- f) Acto Jurídico.**
- g) ) El Contrato y la Función Social.**

**a) Concepto del Contrato en el Derecho Público.**

“El Contrato Público, comúnmente denominado administrativo es una obligación bilateral, convenida es decir consensual, en la que una de las partes se encuentra en una situación privilegiada en relación a otra, por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones convenidas, sin que ello implique una merma de los derechos económicos que la otra pueda hacer valer” (41)

Es importante que comentemos que como resultado de la anterior definición del contrato público, que en los contratos de este género no hay obligaciones unilaterales a diferencia de los contratos privados, siempre son sinalagmáticas o sea bilaterales porque debemos de dejar bien claro que, el carácter público del contrato no se basa en un derecho de mando, o coacción producto del mando que posee la administración, sino en la primera de esta para un posible mando poniéndose en juegos principios no esenciales de derecho público.

Los derechos de los particulares en cuanto haya de por medio un contrato administrativo, es menos estable que la situación individual nacida de los contratos civiles, por estar supeditada a los intereses públicos.

Es necesario que señalemos que los conceptos de contrato público unas veces los autores se inclinan por conceptuarlo como en el derecho privado y otras por definirlo hacia el derecho público.

---

**(41) ALVAREZ GUENDIN, Sabino. Tratado General de Derecho Administrativo. Tomo I. Edit. Bosch Barcelona. Pág. 374.**

Sin definir un criterio único acerca del contrato público, que se considera al contrato administrativo sujeto de reglas especiales del derecho privado así: “El contratante no esta obligado a ejecutar su obligación como lo haría un particular frente a otro particular; sus obligaciones deberán ser interpretadas como inclinándose a lo que es absolutamente necesario para asegurar el funcionamiento regular y continuo del Servicio.” (42)

Estos conceptos vertidos anteriormente pueden orientarnos para conocer que es el contrato público.

Como se ve al estudiar el contrato en el Derecho Público encontramos diversas opiniones del contrato que corresponden por lo regular, a tipos de contratos usuales en las relaciones entre particulares, y por ese motivo, ha surgido el problema de si el estado puede contratar y si pudiendo hacerlo, los contratos que celebre son de la misma naturaleza que los contratos civiles.

Es pertinente que recordemos que el estado no esta obligado a intervenir en todos los casos imponiendo su voluntad a los particulares. En algunas ocasiones puede obtener la colaboración voluntaria de estos y lograr de ellos por medio de un arreglo consensual la prestación de bienes y servicios personales, así existen muchos casos en los cuales hay correspondencia entre el interés del estado y los particulares.

## **B) CARACTERISTICAS DE ESTOS CONTRATOS.**

La mayoría de los autores de derecho público nos señalan los siguientes elementos del contrato público, tenemos primero al consentimiento de las partes, por lo que se refiere a la administración pública, tenemos que el consentimiento se resuelve, por procedimiento y competencia, para que un contrato celebrado por la administración pública sea válido y produzca efectos jurídicos, es necesario que se haya celebrado entre partes capaces y agentes públicos competentes y, en particular, que la autoridad pública que lo ha celebrado tenga competencia legal para concluirlo.

Así el artículo 11 de la ley orgánica de la administración pública federal ordena: **Que los titulares de las Secretarías de Estado y de los Departamentos administrativos ejercerán las funciones de su competencia por acuerdo del Presidente de la República.**

Por lo que se refiere a otras entidades administrativas con personalidad jurídica habrá que estar en los términos, en que su capacidad haya sido concebida por la ley, Respecto a la capacidad del contratante la ley en cada caso específico marca la capacidad del particular.

El objeto del Contrato de Derecho Público es el punto central y que le da definición al contrato público y distinción en lo que respecta del contrato privado, la parte medular parece ser el servicio público, de aquí parte la justificación de su régimen especial algunos autores nos refieren que basta saber que el servicio público, es el objeto de un contrato administrativo para que se le aplique ese régimen especial.

Para otros autores la existencia de cláusulas exorbitantes hace que se diferencie de un contrato civil.

Debemos de agregar que el objeto en el Contrato Público debe ser:

- a) **Determinado o determinable.**
- b) **Posible, física y jurídicamente, o estar en el comercio.**
- c) **Lícito, cierto cuando la ley lo permite, y no lo prohíba, salvo en el caso de facultades discrecionales y ofrece estos caracteres.**

Además que el objeto del contrato administrativo no contrarie ni perturbe el orden público. Que se ajuste a la ley, que no sea incongruente con la función administrativa.

Respecto a los sujetos, en el contrato público encontramos al estudiarlo que la administración pública se forma con el conjunto de órganos y esferas de competencia, encargadas legalmente de realizar actos administrativos. El sujeto del contrato público está constituido por los órganos individuales y colectivos, a quienes se encomienda el ejercicio de la función administrativa.

El motivo del Contrato Público es el antecedente de hecho o de derecho que provoca y funda su realización.

La forma. Es de suma importancia en los contratos públicos pudiera entreverse que el excesivo formulismo en los contratos que celebra la administración pública, hay reminiscencia del formulismo del Derecho Romano, vemos que no es así ya que la administración pública lo que busca con esto, es asegurar el interés público. Así nuestra Constitución General de la República nos marca bases para los contratos, administrativos, lo mismo hace la ley reglamentaria Ley de Adquisiciones y Obras Públicas, respecto a los contratos administrativos.

Resumiendo podemos tener que los requisitos de una forma en el contrato público son:

- 1ª. **Está excluida la contratación verbal.**

2°. En la compra directa de suministros en establecimientos comerciales abiertos al público, hará de documento contractual la factura correspondiente.

3°. Se formalizarán en todo caso en documento administrativo que será para acceder a cualquier auditoría.

4°. No obstante lo anterior, se formalizaran en escritura pública los contratos cuando lo solicite el contratante, siendo a costa de éste los gastos consecuentes.

De lo anteriormente expuesto tenemos que una vez que el contrato público se ha perfeccionado por haber llenado todos sus elementos y requisitos para su formación, adquiere fuerza obligatoria y goza de una presunción de legitimidad que significa que debe tenerse por válido mientras no llegue a declararse por autoridad competente su invalidez, es decir que se trata de una presunción iuris tantum, esa fuerza obligatoria del contrato público impone la necesidad de estudiar su trascendencia en la situación de los particulares a quienes pueda referirse.

Al ocuparnos de estudiar el concepto del contrato público hicimos notar que su efecto consiste en generar, modificar o extinguir una situación jurídica individual o condicionar para un caso particular el nacimiento modificación o extinción de una situación jurídica general.

Así tenemos que los derechos y obligaciones se generan por virtud del contrato público en favor o en contra de determinada persona y en atención a su situación particular. De donde se desprende que dichos derechos y deberes tienen en un principio, un carácter personal e intransmisible y por lo tanto solo pueden ser ejercitados o cumplidos por la persona a la cual se refiere el contrato.

### **C. CLASIFICACION DEL CONTRATO PUBLICO.**

En nuestro derecho positivo, tenemos que el contrato de obras públicas no es solo un contrato típicamente administrativo, sino que es el contrato administrativo por excelencia.

Nuestra Constitución política en su artículo 134 frac. II lo regula y nos da las bases legales para que se efectuó, también la ley reglamentaria lo define como: "La constitución, instalación, conservación, mantenimiento y demolición de bienes inmuebles." (43)

El autor Garrido falla nos refiere que: "en la legislación Española se semeja al contrato administrativo lo que se llama contrata de obras públicas, donde las obras se costeaban por la administración, satisfaciendo un tanto alzado a un contratista que venia a correr con los demás riesgos." (44)

Es por eso que algunos autores encontraban similitud con el contrato civil, de obra a precio alzado, y dicen que es la aplicación de éste, al contrato de obras públicas. Esto se realiza según ellos, que aplicando rigurosamente el contrato de obra a precio alzado, se da dentro del derecho público ya sea que el contratista ponga solamente su trabajo, su industria o que también suministre material.

El contrato de obra pública, al estudiarlo tenemos que es un contrato formal, sinalagmático, oneroso es un contrato principal, no es aleatorio.

---

**(43) Ley de Adquisiciones y Obra Pública.**

**(44) GARRIDO FALLA Fernando, Trat. De Dcho. Advo. Vol. II Contrato de Estudios Constitucionales, Madrid, 1986. Pág. 81.**

La contratación de obra pública al crear condiciones especiales para su ejecución de la tenencia de la tierra, los trabajos de conservación y mantenimiento preventivo y correctivo etc.

De la manera de como se lleva a cabo la realización del contrato de obra pública la ley reza en su artículo 28 "Las dependencias y entidades bajo su responsabilidad, podrán contratar adquisiciones, arrendamientos, servicios, así como obra pública mediante los procedimientos que a continuación se señalan:

- a) Por licitación pública y
- b) Por invitación restringida, la que comprenderá.

I.

II. La invitación a cuando menos tres proveedores o contratistas según sea el caso o contratistas, según sea el y,

III. La adjudicación directa." (45)

También el artículo 33 de la ley de adquisiciones y obras públicas, da los requisitos para las bases que emitan las dependencias y entidades, para las licitaciones públicas, en su apartado B Frac. XI y XII nos refiere del modelo de contrato y condiciones de precio y, tratándose de contratos celebrados a precio alzado las condiciones de pago. El artículo 60 nos señala el término en que los contratos de obra deben de formalizarse a partir de la adjudicación, siendo treinta días naturales, a partir de la fecha del fallo.

El artículo 57 nos refiere que los contratos de obra pública serán de dos tipos. Sobre la base de precios unitarios y precio alzado.

---

**(45) Ley de Adquisiciones y Obras Públicas.**

Contrato de Adquisiciones o de compras. Como se le conoce en la jerga de la administración pública, este contrato realmente en nuestra legislación carece de definición, sino que la ley de adquisiciones y obra pública, la enumera en su artículo tercero en sus seis fracciones, pero siempre refiriéndose a la adquisición de bienes muebles que lleva a cabo la administración pública, tal como lo marca la referida ley en su segundo párrafo creemos; que la ley así lo considera, porque para adquirir bienes inmuebles, la administración se vale de otras figuras jurídicas como son la Expropiación, la Donación, etc.

En el Contrato de Adquisiciones encontramos casi el mismo tratamiento que se da a los contratos de compra venta de bienes muebles en el Derecho Privado.

Aunque el formulismo del contrato de adquisiciones hace entender al particular, proveedor que va a contratar con la Administración pública y debe de sujetarse a este procedimiento de formalidades, desde la publicación de la convocatoria; reunir determinados requisitos compra de bases, junta de aclaraciones, revisión de presentación de ofertas, hasta la adjudicación. Es evidente que no es lo mismo que el contrato de compra venta del derecho civil, el estado a través del órgano administrativo, controla la calidad y precio de los bienes que se van a adquirir, viene siendo una tutela de los principios rectores de Economía pública del estado al contratar con un particular y una tutela también de los principios de interés social encaminados hacia un fin, la función social de estos bienes que van a ser destinados a cumplir con los objetivos del estado.

Contratos de Arrendamiento. Nuestra legislación, en la ley de adquisiciones y obras públicas, nos dice, que los arrendamientos siempre serán sobre bienes muebles, por lo tanto es un contrato formal al igual que el de **Obras Públicas**, el tratamiento que recibe es rigurosamente formalista, es un Contrato Consensual.

**Contrato de Servicios.** Está es un contrato que realiza la administración cuando requiere algún servicio de consultoría, de algún profesional altamente calificado. O cuando contrata también un servicio que le preste alguna campaña verbigracia; para el mantenimiento de las maquinas de un centro de computo, etc.

La ley de adquisiciones da el mismo tratamiento formalista que en los anteriores contratos.

Igualmente tenemos que la ley de adquisiciones y obra pública se contienen disposiciones que configuran un régimen para los contratos, que con aquel objeto se celebren y que no es el de los contratos del derecho común sino el excepcional del derecho público que es el que la caracteriza como contratos administrativos.

De esta manera tenemos que en los contratos civiles no sería admisible la intervención de una de las partes para exigir la restitución de lo pagado en exceso de los precios registrados, por la secretaria de comercio o del convenio con otros adquirentes de la misma administración pública o para exigir por la propia secretaria las correcciones necesarias respecto de la calidad pactada o el ajuste a la ley o a las normas que de ella se deriven. Para concluir tenemos que además que los pedidos o contratos celebrados con proveedores no registrados en el padrón de proveedores, que la propia ley establece o cuyo registro no se encuentre vigente o haya sido suspendido serán nulos de pleno derecho.

#### **D) PROPIEDAD Y LA FUNCION SOCIAL.**

La propiedad en el Derecho históricamente ha tenido una evolución ya que si la vemos en el Derecho Romano, arranca como un derecho total sobre la cosa, llegando al extremo de concebirla los romanos como el derecho de uso y abuso, bajo este concepto se fue desarrollando toda una escuela clásica en el derecho romano, llegando hasta los derechos de persona, como la fue la esclavitud.

Ya no es el concepto primitivo de los primeros pobladores o tribus que era comunal, sino son toda una estructura jurídica que crea los derechos reales cuyo principio rector era la propiedad institución que daba cabida a toda una gama de derechos y obligaciones acciones que los romanos desarrollaron de una manera excepcional: "El derecho de propiedad nos procura por sí mismo e independientemente del hecho de otro una utilidad considerable. Soy propietario de una casa, la habito, para este goce no tengo necesidad del concurso de un tercero, basta mi propio hecho." (46)

Como hemos visto de las relaciones jurídicas sobre las cosas, la más amplia y la más perfecta es el derecho de propiedad o dominio.

Todos los demás derechos reales se distinguen de éste en que el dominio de la cosa se halla sujeta en la totalidad de sus relaciones a nuestro poder.

En la clasificación General de los derechos reales se tiene, por un lado, el derecho máximo; la propiedad, por otro, los derechos en cosa ajena, hay dos autores de derecho civil, Filomusi el cual define a la propiedad como sinónimo de señorío y Scialoja que define a la propiedad como: "Una relación de Derecho Privado, en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona, está completamente

sujeta a la voluntad de ésta en todo lo que no resulte prohibido por el Derecho Público o por la concurrencia de un Derecho Ajeno." (47)

En nuestro Derecho Civil reglamenta a la propiedad el Código Civil el cual en su título III del libro I. Se ocupa de ella, además, en sus disposiciones preliminares y a propósito del matrimonio, del divorcio, de la patria potestad, de la tutela, de la emancipación, de la ausencia del patrimonio de familia, del usufructo, del uso y de la habitación de las sucesiones, del incumplimiento o cumplimiento de los contratos, etc.

Como hemos estudiado la propiedad aparece en toda nuestra legislación positiva. También es importante que veamos nuestro régimen constitucional en materia de propiedad, las disposiciones de la constitución son las siguientes:

Otorga al Estado un derecho originario de propiedad sobre las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional y al derecho transmitir el dominio de ellas para constituir la propiedad privada, artículo 27 par. I.

Le concede también el derecho de expropiar por causa de utilidad, pública mediante indemnización art. 27 pár. 2, da así mismo al Estado la facultad de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público art. pár. 3, le marca normas de política para conducirse en materia de propiedad, entre las cuales están el fraccionamiento de latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad, y la dotación de tierras y aguas a los pueblos que carezcan de ellas art. 27 pár. 3, reserva a la nación el dominio directo de ciertos bienes art. 27 par. 4 y frac. III.

---

**(47) DE RUGGEIRO, Roberto. Instituciones de Dcho. Civil. Inst. Edit. REUS Madrid, 1979, pág. 534.**

Limita la capacidad para adquirir el dominio de tierras y aguas a los extranjeros art. 27 frac. I. A las instituciones de beneficencia frac. III, a las sociedades comerciales por acciones frac. IV, y a los bancos frac. V; la niega totalmente a las corporaciones religiosas frac. II; y la reconoce también a los Estados, al Distrito Federal a los Municipios de toda la República para adquirir y poseer todos los bienes necesarios para los servicios públicos frac. VI.

Prohíbe la confiscación art. 22; prohíbe las requisiciones en tiempo de paz art. 22. Prohíbe la privación de la propiedad, a no ser mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos en el que se cumplan las formalidades del procedimiento con que forme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho art. 14 constitucional.

Este tema su título completo es la propiedad y la función social hemos querido empezar con la propiedad, hablando de sus orígenes, concepto, derecho positivo, para que este concepto nos quede claro, ahora abordaremos el de la función social el cual se concatena con el régimen constitucional de la propiedad.

La función social de la propiedad privada la entendemos como fuente de limitaciones al arbitrio del titular para evitar ejercer su derecho antisocialmente, y por otro, como fuente de deberes para la comunidad a través que el propietario ha de cumplir y configurar el en torno normal del derecho, delimitándolo y alcanzando el ejercicio de sus facultades. Si tenemos que la propiedad no es función, pero como tampoco el propietario es un individuo aislado, sino un miembro de la comunidad; la consecuencia es que la función social de la propiedad ha de ser entendida como cierta vinculación transindividual. Y ella la desempeña no el propietario, sino la institución misma, a la que el legislador encausa mediante normas que tienen en cuenta los intereses de la generalidad.

**Al estudiar a la propiedad en función social encontramos que el sistema individualista se descompone y desaparece porque no ha sido establecido más que para proteger la afectación de una cosa a un interés individual, y no puede para la afectación de una cosa a un interés o fin colectivo. Con lo expuesto se advierte el fundamento de la nueva concepción de la propiedad.**

**Así como la libertad es el deber para el individuo de emplear su actividad física, intelectual y moral en el desenvolvimiento de la interdependencia social, así la propiedad es para todo poseedor de una riqueza el deber, la obligación de orden objetivo, de emplear su actividad física, intelectual y moral en el desenvolvimiento de la interdependencia social. Todo individuo tiene la obligación de cumplir en la sociedad una cierta función en razón directa del lugar que ocupa en ella, el poseedor de una riqueza o propiedad solo el puede aumentar la riqueza general la propiedad no es, pues, el derecho subjetivo del propietario, es la función social del tenedor de la riqueza.**

**El Derecho Positivo no protege el pretendido derecho subjetivo del propietario, pero garantiza la voluntad del poseedor de una propiedad, a efecto de que este cumpla la función social que le corresponda por el hecho de la posesión.**

### **E) AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD.**

Seguendo al Profesor de Castro, se entiende por autonomía de la voluntad, en sentido general el poder de autodeterminación de la persona es “Aquel poder complejo reconocido a la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para si y relación con los demás con la consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social.” (48)

Y que el principio de personalidad que de el derecho civil contempla derivan: El Derecho subjetivo y la Autonomía privada.

Dentro de la autonomía de la voluntad así entendida tenemos que se puede entender dos aspectos, 1º. El poder atribuido a la voluntad respecto a la creación, modificación, y extensión de relaciones jurídicas, o autonomía privada en sentido estricto o sea la autonomía de la voluntad, referida al ámbito del negocio jurídico.

2º. El poder de esa voluntad referido al uso, goce y disposición de poderes, facultades y derechos subjetivos, esto es concretada en la autonomía de la voluntad o ámbito del ejercicio de los derechos subjetivos.

El principio de la autonomía de la voluntad es un principio general del Derecho es un principio tradicional, que contribuyó a la desaparición de formalización de los primeros contratos, considerándose como el principio clásico de nuestra ordenación sustantiva; como principio de derecho natural es una premisa sine cuanon de la protección de la persona.

---

**(48) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Ob. Cit. Pág. 10.**

Es reconocimiento de la libertad individual y social de la persona; y también tiene trascendencia práctica como principio general del derecho que es fuente supletoria aplicable en defecto de ley y costumbre.

Se manifiesta la autonomía de la voluntad como fuente del derecho civil, más no en sentido formal; pero su mayor o menor amplitud tiene relación con el reconocimiento, mayor o menor, del principio de libertad, que tiene múltiples manifestaciones.

Así tenemos en nuestro Derecho Civil:

Libertad de contraer matrimonio.

Libertad de configuración de derechos reales.

Libertad de pactos.

Libertad de forma.

La autonomía de la voluntad no tiene un carácter absoluto, tiene límites, no solo por la limitación inherente a la persona, sino porque de ser así desembocaría en anarquía social, por lo que la autonomía de la voluntad ha de moverse dentro de un marco general, constituido por:

Leyes imperativas.

La Moral. El contrato será ineficaz cuando su causa se oponga a la moral o como dice nuestro código civil, las buenas costumbres.

El Orden Público. Entendido como el conjunto de principios que constituyen el núcleo fundamental de criterios informadores del orden jurídico.

Debemos de aclarar que aunque la denominación de Autonomía de la voluntad evoca la época de exceso a que se llegó durante el liberalismo y del individualismo, no por ello puede afirmarse que las frecuentes limitaciones sociales a la libertad de contratar y a la libertad contractual han hecho desaparecer

ese poder de autodeterminación de la persona, a la cual se le llama en nuestros días autonomía privada.

Como vemos se derivan dos principios el de la libertad de contratar y el de la libertad contractual, no deben confundirse ambos principios porque por ejemplo: existe en el matrimonio para casarse o no y para hacerlo con la persona que se quiera, este caso es el de la libertad de contratar pero en el matrimonio no existe libertad contractual, porque las normas a esta institución son estatutarias o imperativas.

Tampoco nosotros podemos afirmar que la voluntad de las partes en el contrato público ya no juega ningún papel en el nacimiento y contenido, fijación de las obligaciones del contrato.

En consecuencia sin caer en las exageraciones del dogma de la autonomía de la voluntad, ni tampoco en las exageraciones opuestas de quienes ven en la ley la única fuente de obligaciones.

Al seguir estudiando la autonomía de la voluntad encontramos límites, la autonomía no puede tener carácter absoluto, no solo por la limitación inherente a la persona, sino de ser así desembocaría en anarquía social, por lo que el ejercicio de la autonomía a de moverse en un marco general, constituido por leyes imperativas, porque los actos contrarios a las normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

## **F) ACTO JURIDICO.**

“Hecho respecto del que, para la producción de efectos jurídicos, el derecho toma en cuenta la conciencia que regularmente lo acompaña y la voluntad que normalmente, lo determina” (49)

Este es el concepto que de acto jurídico nos da BETTI, tenemos que en la doctrina hay una corriente de los autores franceses que han seguido en nuestro derecho varios estudiosos. Pero lo que nos tiene que dejar claro es la idea de que el acto jurídico es una manifestación de voluntad encaminada a producir efectos de derecho, con la manifiesta intención de que se realicen sus efectos.

Ya que hemos estudiado el concepto de acto jurídico en el interín de una idea general, es necesario que estudiemos el acto jurídico referido al derecho público o sea a el acto administrativo.

Es importante que tomemos en cuenta que el acto administrativo debe de emanar de una administración pública. Esto se compone de un conjunto de entes con personalidad jurídica, cuyas competencias son ejercidas por diversos órganos de los que son titulares personas físicas. Es fundamental determinar que órgano de la administración es competente, ya que el acto debe de emanar del órgano competente. Por ello debe ser competente por razón de territorio de la materia, y de la jerarquía.

Debe atenderse también al órgano titular y su físico que es la persona que actúa con los poderes del órgano.

---

**(49) Diccionario Jurídico Espasa. Fundación Tomás Mero, Madrid, 1993, pág. 23.**

Para el Maestro Miguel Acosta Romero lo define como: “ El acto administrativo es una manifestación unilateral y externa de voluntad, que expresa una decisión de una autoridad administrativa competente, en ejercicio de la potestad pública. Esta decisión crea, reconoce, modifica, transmite, declara o extingue derechos y obligaciones, es generalmente ejecutivo y se propone satisfacer el interés general.” (50)

Ampliamente podríamos ver al acto administrativo pero es menester de este estudio hacerlo, concretamente, por eso ahora pasemos a estudiar los elementos del acto administrativo que son: 1º. El sujeto; 2º. La voluntad, 3º. El motivo; 4º. El fin; 5º. La forma.

- 1) El sujeto del acto administrativo es el órgano de la administración que lo realiza, viéndolo como acto jurídico, el acto administrativo exige ser realizado por quien tiene aptitud legal.
- 2) Como acto jurídico, el administrativo debe estar formado por una voluntad libremente manifestada. El único problema que presenta en este elemento es cuando hay varias voluntades que concurren, tratándose de un órgano colegiado.
- 3) El objeto constituye otro elemento del acto administrativo.

El objeto del acto administrativo debe ser determinado o determinable, posible y lícito.

---

**(50)ACOSTA ROMERO, Miguel. Teoría General del Derecho Administrativo primer curso, Edit. Porrúa, México, 1991. Pag. 633, 634.**

La licitud supone no solo que el objeto no esté prohibido por la ley sino que además esté expresamente autorizado por ella. En materia administrativa, la ley otorga la facultad discrecional para elegir y determinar al objeto del acto.

- 4) El Motivo. Es lo que lo provoca, es la situación legal o de hecho prevista en la ley, como presupuesto necesario de la actividad administrativa.
- 5) Fin del acto administrativo. La doctrina ha sentado varias reglas que son aplicables a nuestro derecho y nos sirve para ubicarlo:
  - a) El agente no debe perseguir sino un fin de interés general.
  - b) El agente público no debe perseguir una finalidad en oposición con la ley.
  - c) No basta que el fin perseguido sea lícito y de interés general, sino que es necesario, además que entre en la competencia el agente del agente que realiza el acto.
  - d) Aunque sea lícito el fin del interés público y dentro de la competencia del agente, no puede perseguirse sino por los medios del acto que la ley ha establecido expresamente.
  - e) La forma Es un elemento externo que viene a integrar el acto administrativo, al estudiar los contratos administrativos vimos que todos son formalistas por su naturaleza. Así la ley administrativa exige bastantes requisitos, para que se de el acto administrativo.

El acto administrativo origina derechos y obligaciones por virtud del mismo y del acto especial en favor o en contra de determinada persona, de donde se desprende que los derechos y obligaciones tienen un carácter personal e interés admisible.

Tratándose de actos administrativos se puede decir que el principio que los regula, sus efectos es precisamente contrario al que rige en el derecho civil, es

**decir, que las situaciones creadas por el acto administrativo son oponibles a todo el mundo.**

**El acto administrativo se caracteriza por su ejecutabilidad cuando ha quedado debidamente formado y una vez cumplido los requisitos que exija la ley para con ellos.**

**Pero puede suceder que no se cumplan los requisitos esenciales.**

**Para su conformación estaríamos ante la extinción de los actos administrativos, o sea la valides de los actos externos a que nos hemos referido anteriormente.**

**En el Derecho Privado se ha elaborado la teoría de las nulidades de los actos del derecho privado que son carentes de algún elemento esencial para su realización.**

**Así tenemos que separaremos estos casos de las nulidades en el acto administrativo:**

**Inexistencia: La inexistencia de los actos administrativos se da cuando una sanción especial que no requiere estar consagrada en la ley, sino que tiene que operar como una necesidad lógica, en aquellos casos en que faltan algunos de los elementos esenciales del acto.**

**Se produce en los siguientes casos:**

- 1) Cuando falta la voluntad.**
- 2) Cuando se carece de objeto.**
- 3) Cuando no hay competencia para llevar a efecto el acto.**
- 4) Cuando hay omisión en las formas constitutivas del acto.**

**Como hemos visto la inexistencia se origina cuando, faltan algunos de sus elementos esenciales, como consecuencia no engendran ningún efecto jurídico. A**

su lado tenemos a los actos administrativos irregulares que traen como consecuencia dos clases de nulidades, nulidad absoluta y nulidad relativa.

Es importante que señalemos que en el derecho administrativo las nulidades tanto la relativa como la absoluta, se van dando los supuestos de ellas dos en formas

diferentes, según si la ley administrativa; así tenemos verbigracia que son diferentes los caracteres que presentan las nulidades en la ley de adquisiciones y obras públicas, a la de la ley de bienes inmuebles de la federación, en primer lugar porque se carece de toda una teoría única aplicable a la legislación administrativa, porque se carece de una versatilidad de estos principios de las nulidades al menos en nuestro derecho capaz, de aglutinar no tan solo a las nulidades sino otros aspectos del derecho administrativo, a diferencia del derecho civil que advierte un orden en sus caracteres en la teoría de las nulidades y en el derecho positivo.

También quisiéramos mencionar que la relación extingue el acto administrativo y la caducidad en igual forma, las dos figuras jurídicas producen estos efectos, de los cuales entendemos que es el retiro unilateral de un acto válido y eficaz por un motivo superveniente. Esto es la Renovación y la caducidad cuando la ley fija un plazo sin realizar actos necesarios para dar vida a ese derecho.

### **G) El Contrato y la Función Social.**

Al estudiar el contrato y la función social no podemos dejar de señalar dos principios básicos en el devenir del contrato, por un lado la autonomía de la voluntad, por el otro el dirigismo contractual o la publizisación del contrato.

Aunque la expresión autonomía de la voluntad evoca los excesos a que se llegó en el liberalismo o por el otro lado las posiciones de quienes consideran a la ley como única fuente de las obligaciones.

La teoría del contrato y su función social nos sirve para ver está postura écletica del derecho y su relación con los contratos agrarios, el contrato deja de ser visto simplemente como el consentimiento o acuerdo de voluntades sino se convierte en un contrato función social.

Los juristas clásicos consideran por definición al contrato ligado a la propiedad, reconociendo a la autonomía de la voluntad como principio básico pero el contrato es una institución jurídica y que responde a una necesidad económica, transformándose el contrato en un sentido social.

El contrato determinado por una interdependencia cada vez más estrecho con los diferentes elementos sociales, de ahí que se socialice el contrato como institución jurídica. Es por eso que cuando vemos que la ley contiene principios sociales como requisitos para celebrar un contrato, así la ley contiene principios que hace cumplir.

**CAPITULO CUARTO: ESTRUCTURA JURIDICA DE LOS  
CONTRATOS AGRARIOS.**

- a)Concepto.**
- b)Elementos y características de los contratos agrarios.**
- c) Facultades del Estado para regular dichos contratos.**
- d)Cláusulas de estos contratos.**
- e) Impedimentos y Aprobación de los mismos.**
- f)Cláusulas de Rescisión y terminación de los contratos.**
- g) Autoridades competentes para dirimir controversias de los contratos agrarios.**

### **A) Concepto.**

Es menester de este trabajo que expongamos los diferentes conceptos de contrato agrario que encontramos en la doctrina, y que bajo la influencia de las diferentes corrientes han dado un rasgo especial a cada conceptualización.

Así tenemos en una concepción restringida el jurista italiano, FrassoLdati, nos habla sobre el fenómeno general de la protección de la empresa o del empresario y de su prevalencia sobre el propietario; ya no se protege al titular de los bienes, según las nuevas concepciones, es la actividad productiva la que domina a el campo. Y ya no es la propiedad de los bienes, sino el uso y empleo de ellos, la organización de la actividad profesional económica la que toma relieve en la disciplina jurídica.

En este orden de ideas los contratos agrarios son definidos por el autor Palermo: "Diciendo que son todas aquellas manifestaciones de la autonomía privada con las cuales, entre los sujetos, se dispone un reglamento preceptivo en cuanto a la utilización para fines agrícolas del suelo productivo en un régimen de cambio, asociativo o mixto." (51)

Para el autor Giangastone Bolla define a los contratos agrarios como: "Aquellos que en escritura esencial se presentan como un negocio típico constituido entre el propietario del fundo destinado a la producción agraria y aquel que lo explota con la finalidad de recoger frutos." (52)

Así tenemos que para Salvatore Pace: "Considera contratos agrarios a aquellos

---

**(51)P. BREBBIA, Fernando. Contratos Agrarios, Edit. Astrea Buenos Aires, 1982.**

**(52) Ob. Cit. Pág. 6.**

Concernientes a la agricultura en los cuales actuando en colaboración el capital fundiario con el trabajo, están dirigidos al cultivo del feudo, a la silvicultura o la crianza de los animales." (53)

Como hemos visto al estudiar las definiciones que de contrato agrario nos dan los diferentes tratadistas ven, el concepto como un mero fenómeno económico, tomando como base a la producción agrícola, en nuestro derecho Mexicano, y en especial el Derecho Agrario debemos de enfocar el estudio, de la estructura jurídica de los contratos agrarios, tomando como base y antecedente a la ley agraria del 6 de enero de 1915; que otorga a la propiedad un sentido social, esta misma ley es elevada a rango constitucional, en la constitución de 1917.

El Artículo 27 Constitucional nos da los principios rectores que jurídicamente nos pueda permitir el estudio de los contratos agrarios, y de estos sus generalidades. Puesto que las normas de la Reforma Agraria Mexicana, constituyen parte fundamental del Derecho Agrario y que le dan hegemonía a la legislación Agraria, se encuentran consagradas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es fundamental conocer del artículo 27 el primer párrafo que dice: **La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.**

Al respecto el Maestro Raúl Lemús García nos dice: "Dicha norma

---

**(53) Loc. Cit.**

constitucional, contiene un principio declarativo que enuncia y confirma la soberanía del Estado Mexicano sobre su territorio, reiterando el dominio eminente que éste tiene reservado dentro de los límites del territorio nacional. Resulta evidente, a la luz de la técnica jurídica, que el derecho consagrado en la citada disposición Constitucional, corresponde al Estado, que como ente público, es titular de derechos y obligaciones, y no a la nación que es un típico concepto sociológico.” (54)

Según este autor el párrafo I del artículo 27 Constitucional contiene un principio declarativo que enuncia y confirma la soberanía del Estado Mexicano, la utilización del concepto Estado en lugar de Nación, el concepto de estado del cual recurrimos a la siguiente definición que nos da Sánchez Agesta: “Una comunidad organizada en un territorio definido, mediante un orden jurídico, seguido por un cuerpo de funcionarios y definido y garantizado por un poder jurídico, autónomo y centralizado que tiende a realizar el bien común, en el ámbito de esa comunidad.” (55)

El párrafo tercero nos da una importante facultad del estado, el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Para determinar los alcances de esta facultad el autor Lemus García nos dice: “Diremos que por modalidad a la propiedad privada entenderemos la forma variable, y determinada legalmente, que puede imponerse a la institución, sin que se consuma su substancia o se destruya su esencia.” (56)

---

**(54) LEMUS GARCIA, Raúl. Panorámica vigente de la legislación Agraria Mexicana, Edit. LIMSA, México, 1972. Pág. 15.**

**(55) Diccionario Jurídico Espasa, Fundación Tomas Moro, Madrid, 1993, pág. 387.**

**(56) LEMUS GARCIA, Raúl. Ob. Cit. Pág. 19.**

Entonces tenemos que la facultad de imponer modalidades corresponde al Estado Mexicano, representado por los Poderes de la federación.

Otro principio importante es el interés público del cual tenemos la siguiente acepción: "Es un concepto indeterminado que fundamenta y justifica la actuación de las administraciones públicas. La intervención administrativa en los campos diversos de la vida social y económica debe estar basada en que con tal intervención se busca el interés público, o exigida por tal interés." (57)

Nosotros opinamos que el interés público, se concreta y especifica cuando la administración actúa en el campo de sus potestades.

Como hemos estudiado el párrafo tercero, en concordancia con el primero del artículo 27 constitucional, transforma el concepto clásico o romanista de la propiedad, por que hace prevalecer la función social de la institución al tratar de estudiar principios básicos así como facultades que contienen el artículo 27 constitucional en sus párrafos, primero y tercero es con la finalidad de advertir hasta donde están los límites donde podemos hablar de las generalidades de los contratos agrarios y donde empiezan las limitaciones de interés público, que debemos de aguardar ya que así lo dicta la constitución política y todo el conjunto de leyes de la Reforma Agraria en nuestro país.

En su párrafo sexto el artículo 27 constitucional nos señala que en los casos de los párrafos anteriores, el dominio de la nación es inalienable e imprescriptible. Por lo tanto estas son limitaciones, en cuanto un particular pueda adquirir por enajenación alguno de los recursos mencionados en los diferentes párrafos, del mencionado artículo y es imprescriptible porque no pueden adquirir dominio ni derechos por el simple transcurso del tiempo.

Además de esto tenemos que mencionar las características que del procedimiento agrario mexicano nos señala Lemus García, estos principios doctrinales nos sirven para mejor entendimiento, de la finalidad y límites del contrato agrario en México.

“a) Su función Reivindicatoria.

b) Su naturaleza tutelar y proteccionista.

c) La consecución de finalidades sociales.

d) El predominio de la equidad sobre formalidades.

e) La libertad en la recepción de las pruebas.

f) La naturaleza administrativa de las autoridades agrarias, que intervienen en la secuela de los procedimientos agrarios.” (58)

Como vemos estos principios de ajustan al derecho social, al derecho agrario y, también deben de tomarse en cuenta a la hora de la preparación, elaboración, ejecución y efectos post-contractuales en el contrato agrario.

Después de haber estudiado estos principios de la teoría y legislación agraria, nosotros proponemos una definición acorde con la realidad y el desarrollo de la Reforma Agraria en cuanto a la legislación tenemos que son los acuerdos de voluntades, en los cuales intervienen las autoridades agrarias, para tutelar y proteger el interés público en un régimen de producción agropecuario cuyo objetivo es la consecución de finalidades sociales.

Así con esta definición nos proponemos estudiar la estructura jurídica de los contratos agrarios, y valiéndonos de los principios normativos que nos dan las normas supremas de la Reforma agraria mexicana que constituyen el Marco Legal, para llevar a cabo este estudio.

## **B) ELEMENTOS Y CARACTERISTICAS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.**

En los contratos agrario concurren determinados elementos o conjuntos de circunstancias exigidas por la ley, de los cuales depende su existencia y validez o eficacia.

Al estudiar los elementos y características del contrato agrario tenemos elementos de existencia y forma que son:

- a) Los sujetos del contrato.
- b) La capacidad y competencia.
- c) La forma
- d) El consentimiento.
- e) El objeto.
- f) La causa.
- g) El régimen jurídico especial a que se someten.

a) Los sujetos del contrato. Como vemos en el inciso "a" al hablar del concepto del contrato y en lo tocante al principio que contiene nuestra legislación agraria, el cual justifica la intervención administrativa en los campos de la vida social y económica, son sujetos de la relación jurídica de los contratos agrarios los órganos individuales y colectivos a quienes se encomienda el ejercicio de la función administrativa agraria, hay que recordar que son disposiciones imperativas que se fundamentan en el interés público, así tratándose de órganos colectivos, el (artículo 22 de la ley agraria) dice: son los órganos del ejido:

- I. La asamblea.
- II. El comisariado ejidal; y
- III. El consejo de vigilancia.

También como órgano colectivo de la función agraria el (artículo 23 de la ley Agraria) nos señala que será competencia de la Asamblea Frac. V la aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.

La otra forma o manera de ser estudiamos los sujeto en su expresión individual son según la (ley agraria art. 135), los ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios y jornaleros agrícolas. En este artículo encontraremos las dos formas de sujetos incluyendo figuras nuevas, como avecindados y jornaleros agrícolas.

Los sujetos en el contrato agrario vienen a ser los depositarios de esa facultad que tiene el Estado Mexicano, para investir de poder para celebrar actos jurídicos, acerca de la propiedad o soberanía que ostenta a través de la administración pública o autoridad agraria y que es sustantiva a su naturaleza jurídica.

b) La capacidad y competencia. En el Derecho civil entendemos que al hablar de capacidad en los contratos, encontramos una aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato o por medio de un representante para llevarlo a cabo.

Así en nuestra Constitución Política artículo 27 párrafo IX Frac. VII nos señala que se reconoce la personalidad jurídica en los núcleos de población ejidales y comunales, en los contratos agrarios la capacidad de los sujetos esta claramente tipificada en la ley y no da cabida a excepciones y si se trata de capacidad, la finalidad de la ley agraria es tutelar los derechos de los sujetos creando un ámbito de protección bien definida hacia la parte débil de la relación contractual; respecto a la capacidad individual el (artículo 15 de la ley agraria) nos dice que para poder ser ejidatario se requiere:

- I. Ser mexicano mayor de edad o de cualquier edad si tiene familia a su cargo o se trata de heredero o ejidatario; y
- II. Ser vecinado del ejido correspondiente, excepto cuando se trata de un heredero, o cumplir con los requisitos que establezca cada ejido en su reglamento interno.

Respecto a las comunidades el artículo 99 de la ley agraria nos dice que para efectos de capacidad, los efectos del reconocimiento de la comunidad son : la personalidad jurídica y la propiedad sobre la tierra.

c). La forma. En los contratos agrarios la forma constituye un elemento externo que viene a integrar al contrato agrario, en ella quedan comprendidos todos los requisitos de carácter extrínseco, que la ley señala como necesarios para darle contenido a la expresión de la voluntad que genera la utilidad agraria.

La Ley Agraria y otras leyes así como reglamentos, contienen todo un cuerpo normativo de disposiciones, que nos van dando los casos en que exige la forma ya sea en actos o propiamente en los contratos veamos como la ley da tratamiento a la forma.

El artículo 17 párrafo segundo nos dice que: el ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba de sucederle en sus derechos sobre la parcela y los demás inherentes a su calidad de ejidatario, la lista de sucesión deberá ser depositada en el registro agrario Nacional o formalizado ante federativo público. Con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio ejidatario.

Por lo regular la ley exige como formalidad para varios actos, que sean depositados las actas de estos en el Registro Agrario, o también se inscriban en él, pero también deja la posibilidad de que los notarios públicos, lleven a cabo el procedimiento de formalidades poniendo al final de ellos una cláusula agraria.

También es importante que mencionemos que el artículo 75 de la ley agraria nos dice que la transmisión de tierras de uso común a sociedades mercantiles, cuando participe el ejido o los ejidatarios. La aportación de tierras debería ser resuelta por la asamblea con las formalidades previstas en los artículos 24, 28, 31 de la (ley agraria). Nosotros pensamos que esto se da cuando hay contratos de asociación con las sociedades mercantiles, los cuales deben ser tratados por la ley de la materia. En caso de que no se cumplan las formalidades debemos de ver que el artículo 15 del Reglamento de la ley agraria, nos señala que cuando la Procuraduría Agraria, tuviere conocimiento que durante la celebración de la asamblea se realizaron actos en contravención a la ley, acudirá la Procuraduría a los tribunales agrarios a solicitar se declare la nulidad de los mismos, de igual manera cuando la asamblea se reúna sin observar algunas de la formalidades, como hemos visto al estudiar la forma en los contratos agrarios es una manifestación externa, que la legislación agraria le da un perfil distinto al de los contratos civiles.

**d) Consentimiento.** Si en el Derecho Civil el consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades, y en el derecho administrativo el consentimiento debe de reunir los siguientes requisitos:

a) Debe ser libre; b) Debe de estar dentro de la facultades del órgano; c) No debe de estar viciada por error, dolo, violencia, etc. d) Debe de expresarse en los términos de la ley.

Nosotros notamos una creciente intervención del estado en el carácter voluntario de las obligaciones contractuales, nosotros pensamos que ante la fuerte presencia de las normas imperativas en los contratos agrarios, hay un criterio flexible del legislador en la ley agraria, así el artículo segundo nos dice que: En lo

no previsto en esta ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal, en su caso mercantil, según la materia de que se trate.

**Enseguida proponemos una definición del consentimiento:** Es el acuerdo de dos o más voluntades, dicho acuerdo debe estar expuesto en la ley y carente de vicios, y contenido en las facultades del órgano agrario.

Así tenemos que el consentimiento en la ley agraria y especialmente en el reglamento de la ley agrario en materia de reordenamiento de la propiedad rural, en su artículo tercero nos señala que para la organización del presente reglamento se considera:

**I. Propiedad Rural:** Los predios rústicos que se encuentren en territorio nacional independientemente del régimen de propiedad al que pertenezcan.

**II. Núcleo agrario:** El ejido o comunidad constituido lógicamente mediante:  
a) resolución agraria administrativa, b) resolución jurisdiccional, o c) acuerdo de voluntades de conformidad con lo establecido en los artículos 90 y 91 de la ley.

Respecto a los vicios del consentimiento la ley agraria nos habla de ellos cuando se refiere a las asignaciones de tierra por la asamblea, marcándonos que pueden ser impugnadas cuando se presume que la asignación se realiza con vicios o defectos graves, que puedan perturbar el orden público, artículo 61 de la ley agraria.

El reglamento interior del registro agrario nacional, en su artículo 84 nos habla de error, tratándose de la rectificación, reposición y cancelación de asientos, nos dice que hay error: Error material y error de concepto. Error material es: Cuando se inscriban unas palabras por otras, Error de concepto: cuando al

inscribir algunos de los contenidos del documento presentado para su registro; se altere o varié el sentido, interpretación o calificación del acto.

Hemos querido proponer un concepto de consentimiento para ayudarnos al mejor entendimiento del contrato agrario, y nos sirva para interpretar las intenciones de las partes bajo el marco legal de la ley agraria.

e) El objeto dentro de la teoría del contrato agrario y especialmente la italiana el autor Galloni dice que: "El objeto del contrato agrario no es solo el bien económico principal concedido por una de las partes, sino más bien el complejo de bienes y la organización del trabajo, toda vez que bajo el perfil económico del contrato agrario es el instrumento de reunión y de organización de todos los factores de la producción" (59)

Este concepto del objeto del contrato nos única que estamos ante una teoría eminentemente económica en el contrato, que responde a una realidad diferente a nuestras instituciones creadas en la Reforma Agraria y todo el sistema legal que de ella se derivan, además de que la historia y la costumbre del Sistema Legal Mexicano Agrario es de naturaleza tutelar y proteccionista y no basado en el libre juego de las leyes económicas.

Por eso consideramos pertinente que citemos la definición de objeto que nos da Miguel Acosta Romero, la cual se aproxima más a los propósitos de este estudio: "Objeto directo o inmediato es la creación transmisión, modificación, reconocimiento o extinción de derechos y obligaciones dentro de la actividad del órgano administrativo y en la materia en lo que tiene su competencia." (60)

---

(59) P. BREBBIA, Fernando. Ob. Cit. Pág. 9

(60) ACOSTA ROMERO, Miguel. Ob. Cit. Pág. 643.

Además de que el objeto debe reunir los siguientes requisitos:

1º. Debe ser posible física y jurídicamente;

2º. Debe ser lícito.

3º. Debe ser realizado dentro de las facultades que le otorga la competencia al órgano administrativo que lo emite (criterio de la especialidad). Este criterio es el que es más acorde con nuestra tradición jurídica agraria. Así nuestra legislación vigente, la ley agraria en su artículo 23 fracción quinta nos dice que serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos: Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.

El artículo 64 de la (L.A.) contiene una prohibición en cuanto a la licitud del objeto. Al ordenar que cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho esta disposición se refiere a las tierras de asentamiento humano.

En el Derecho Agrario Mexicano no podemos ver el objeto como un elemento meramente económico, sino como una conjunción de valores jurídicos que de acuerdo con la costumbre, se han ido desarrollando más bien hacia el derecho social.

f) La Causa. Hemos expuesto los elementos que consideramos integran la estructura del contrato agrario, es decir que lógicamente son parte de él, la causa puede previa, simultánea o posterior a la voluntad, al objeto o al contrato. La causa en los contratos agrarios debe perseguir el interés general o el bien común, de acuerdo con las finalidades que a su vez tenga el Estado, la causa en el contrato agrario siempre tiene un límite que es un motivo lícito.

Así la ley de aguas nacionales en su artículo 39 dice que el ejecutivo federal fijará los volúmenes de extracción y descarga así como límites o derechos de los

concesionarios y asignatarios, como las disposiciones que se requieran por causa del de interés público. Así concluimos que la causa en los contratos agrarios ya identificada con el principio de interés público.

g) Régimen especial a que se someten. Los contratos agrarios presentan variantes de notoria importancia por cuanto abandonan los viejos principios rígidos del derecho civil, estableciendo nuevos postulados en función e interés de la colectividad campesina. En toda la estructura jurídica del contrato agrario destaca la clara tendencia del sistema legal agraria, de anteponer el interés social al individual y de tutelar los derechos sociales de los núcleos agrarios.

Además en un régimen de derecho la ley es la base conformadora y reguladora de nuestras instituciones sociales, económicas y políticas, la legislación de la Reforma Agraria en nuestro país es la que le da el carácter de régimen especial a los contratos agrarios.

Estos principios que en la doctrina y la ley federal de la Reforma Agraria contenía eran la base que estructuraba jurídicamente a los contratos agrarios, pero con las reformas que implanta la ley agraria vigente, viene a romper con esta tradición jurídica, que desde la ley del 6 de enero de 1915 daba la propiedad agraria una función social.

Ahora tenemos que mediante la reformas implantadas la estructura jurídica de los contratos agrarios se deja, al implemento, de los principios del derecho civil. Así el principio de igualdad de las partes en la relación contractual impera, en toda la relación contractual agrario, sustituyendo al principio tutelar de los derechos agrarios del campesino, los contratos agrarios quedan sujetos la mayor de las veces a las disposiciones del derecho civil o a veces absurdamente, sobrepasan a estos, caso concreto del contrato de arrendamiento que veremos más adelante en este trabajo.

### **C) FACULTADES DEL ESTADO PARA REGULAR DICHS CONTRATOS.**

Al estudiar las facultades del Estado para regular a los contratos agrarios es importante que veamos la definición de facultad jurídica que nos da Ferrara: “La potestad del sujeto para obtener por un acto propio un resultado jurídico independiente y sin obligación de otro” (61)

De ahí tenemos que el estado puede intervenir en la regulación de los contratos agrarios, el artículo 27 constitucional otorga al estado una facultad importante en su párrafo tercero: El derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público.

Para fijar los alcances de esta facultad que se entiende por modalidad jurídicamente, gramaticalmente, modalidad quiere decir **modo de ser o manifestarse una cosa.**” (62)

Modo a su vez, deriva del latín *modus* significado “forma variable y determinada que puede recibir o no un ser, sin que por recibirla se cambie o destruya su esencia.” (63)

De esta guisa las modalidades a la propiedad privada solamente pueden establecerse por motivo de interés público. La facultad de imponer modalidades

**(61) Diccionario Jurídico Espasa. Edit. Fundación Tomas Moro, Madrid, 1993, pág. 407.**

**(62) Diccionario Lamousse, Edit. Larousse, pág. 309.**

**(63) Ob. cit t. Pág. 308.**

corresponde al estado mexicano. El párrafo tercero en concordancia con el primero del artículo 27 constitucional, cambia el concepto clásico o romanista de la propiedad, por cuanto hace prevalecer la función social de la institución.

La Ley Agraria en su artículo primero dice: La presente ley es reglamentaria del artículo 27 constitucional en materia agraria y de observancia general en toda la República.

Como hemos visto el estado puede regular a los contratos agrarios a través de las facultades que le concede el artículo 27 constitucional, la ley agraria y reglamentos, que constituyen el sistema de la legislación agraria en México.

#### **D) CLAUSULAS DE ESOS CONTRATOS.**

La define la academia de la lengua como: "Cada una de las disposiciones de un contrato, tratado, testamento o cualquier otro documento análogo, público o particular." (64)

En el Derecho Civil tenemos que siendo las cláusulas parte integrante del contrato o acto jurídico de que se trate, es evidente que a ellas alcanzan los efectos y, en su caso, la obligatoriedad relativas al acto mismo con respecto a su interpretación se ha de tener como regla general, las cláusulas no tienen autonomía o independencia unas de otras, sino que todas ellas forman un conjunto que es la esencia del documento en que se hallan inciertas.

También es principio generalmente admitido en la doctrina y en la ley que en caso de dudas, las cláusulas interpretan contra el que se ha expresado de modo equívoco.

Las cláusulas pueden clasificarse en esenciales, accidentales, principales secundarias, generales, particulares, etc.

De esta guisa tenemos que las cláusulas esenciales mantiene su vigencia de modo específico deben considerarse las cláusulas que figuran en las voces que van a continuación de la presente, cláusula accesoria es llamada así, la que se encuentra subordinada a otra principal.

**Cláusula Adicional:** Es aquella que se agrega al final de un documento o contrato con el fin de modificar, aclarar algunas de las disposiciones que figuran en el negocio jurídico.

También es principio general que la distribución de las cláusulas es arbitraria y producto del libre acuerdo de las partes.

Al estudiar el contrato administrativo vemos que lo que le da el carácter de contrato administrativo, es la inclusión de una cláusula exorbitante, que es derogatoria de derecho común, es una cláusula que no es doble en el derecho privado, ésta imposibilidad estriba en que ella viene a romper con el principio de la igualdad de las partes.

En el contrato agrario las cláusulas se rigen por principios diferentes a los del derecho civil.

### **E) IMPEDIMENTO Y APROBACION DE LOS MISMOS.**

Los impedimentos de los contratos agrarios surgen cuando el contrato se estipula en contra de su naturaleza jurídica, esto es que no se respete los principios del orden público, interés público e interés social que tutelan las leyes agrarias.

En vía de ejemplo hay impedimento para celebrar un contrato de asociación de acuerdo con el artículo 74 propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo en los casos previstos.

El artículo 75 de la (ley agraria), por lo tanto no se pueden celebrar contratos que tengan por objeto la propiedad de las tierras de uso común con sus acepciones contenidas en el artículo 75 de la referida ley. Este ejemplo es vía para conocer la forma casuística que da como tratamiento la ley a los impedimentos de los contratos agrarios.

La aprobación de los contratos agrarios se da cuando las autoridades agrarias a quienes las leyes, les ha atribuido facultades para hacerlo, verbigracia el artículo 23 de la (L.A.) fracción V dice: que la asamblea tendrá la competencia exclusiva para: Aprobación de los contratos y convenios, el artículo 45 (L.A.) también autoriza los contratos de asociación y aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas.

Como hemos visto los impedimentos y aprobación de los contratos agrarios dependen de que se respete su naturaleza jurídica, su marco constitucional y su referencia positiva en el sistema leyes agrarias ya que su naturaleza jurídica se basa en los principios de reivindicación, y el derecho tutelar y proteccionista a favor del campesino, el carácter preponderantemente social es el que está sobre cualquier interés individual para que se de el impedimento o la aprobación de estos contratos.

## **F) CLAUSULAS DE RESICION Y TERMINACION DE LOS CONTRATOS.**

El incumplimiento de una obligación estipulada en un contrato da lugar a la rescisión de esto, en los contratos agrarios este principio se cumple exactamente igual, ya que si el contrato agrario se ha celebrado de acuerdo con la ley que lo rige y se ha aprobado por la autoridad competente para hacerlo, tendrá que llevarse a cabo la rescisión de este. En el derecho agrario al igual que en el derecho civil la rescisión de los contratos, tiene la finalidad de una justa protección, en base a la teoría de la seguridad en los contratos, proteger a la parte que ha cumplido ante el incumplimiento de la otra.

La ley agraria y el código civil aplicado supletoriamente, reglamentan imperativamente la forma de cuantificar las prestaciones que cada parte ha de devolverse tratándose de cada caso en particular.

Las partes en el contrato agrario están obligados ha observar el mismo contrato y a no substraerse a las obligaciones estipuladas, por eso cuando incumplen en sus obligaciones debe la parte afectada pedir la resolución del mismo. El contrato agrario termina ordinariamente por extinción de sus efectos, puede dejar de producir estos o extinguirse también a consecuencia de hechos o acontecimientos posteriores a dicha celebración y esta forma propiamente de terminación de los contratos agrarios, en seguida enumeramos varios casos de terminación.

- 1o. El vencimiento de término.
- 2o. La muerte de uno de los contratantes.
- 3o. Por mutuo consentimiento.
- 4o. El agotamiento natural del contrato, o como la ejecución total de las obligaciones.

**G) AUTORIDADES COMPETENTES PARA DIRIMIR  
CONTROVERCIAS DE LOS CONTRATOS AGRARIOS.**

Entre los aciertos más notables que podemos apuntar a las reformas al artículo 27 constitucional es la fracción XIX, mediante la cual se crean los tribunales agrarios la mencionada fracción ordena: "con base en esta constitución, el Estado dispondrá las medidas para la expedita y comenta impartición de 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." (65)

La justicia agraria se consolida mediante esta disposición constitucional que crea la ley orgánica de los tribunales agrarios ( publicada en el diario oficial de la federación el 26 de febrero de 1992). En su artículo 1º dispone que los tribunales agrarios, son órganos federales dotados de plena jurisdicción y autonomía para dictar fallas, a los que corresponde, en los términos de la fracción XIX del artículo 27 de la constitución, la administración de justicia agraria en todo el territorio nacional.

El artículo 2º menciona que los tribunales agrarios se componen de:

- I El tribunal Superior agrario, y
- II los tribunales unitarios agrarios.

---

**(65) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS  
MEXICANOS.**

Al estudiar el artículo 2° (de la ley orgánica de tribunales agrarios) encontramos el propósito evidente de descentralizar la administración de justicia agraria siendo un problema ancestral, que afecta a los campesinos, por tratarse de conflictos interindividuales, estos conflictos provocan una gran afluencia de campesinos a la capital de la República, mediante la creación de tribunales unitarios agrarios, se atempera esta situación.

La creación de los tribunales agrarios abre enormes posibilidades para que los contratos agrarios sean en las controversias que estos soliciten, se traten con verdadera justicia agraria, la ley orgánica de los tribunales agrarios en su artículo 18 se les otorga competencia para conocer de los contratos agrarios fracción VIII en la cuál le da competencia para conocer de actos y contratos que contravengan las leyes agrarias, la fracción XI de las controversias relativas a los contratos de asociación y aprovechamiento de tierras ejidales a que se refiere el artículo 45 de la ley agraria, la fracción XIII de la ejecución de convenios a que refiere la fracción VI del artículo 155 de la ley agraria.

Al estudiar la estructura jurídica del contrato agrario, en este IV capítulo de este trabajo hemos visto como el desarrollo del contrato a través de sus vicisitudes, ha llegado al punto donde se bifurcan dos corrientes del pensamiento jurídico, una la que pregona la existencia total y plena del contrato entendido como una creación de la libre voluntad y otra cuyo fundamento es la ley.

Nosotros creemos en una posición eclética en la cual convergen la autonomía de la voluntad y la ley como fuente de obligaciones ya que nuestro derecho Agrario Mexicano, ha sabido amalgamar ambas posturas, además nuestro artículo 27 constitucional, el cual es sin duda el pronunciamiento legal más importante en materia agraria, con un sentido acusadamente social resume los

**principios rectores que jurídicamente hablando la legislación agraria aplica en todo su procedimiento.**

**Dicho procedimiento en la ley agraria es sustentado por ciertas conclusiones que son aplicables a los contratos agrarios: el proceso agrario es eminentemente social se rige por principios diferentes a los de carácter individualista, tiene como características, una función reivindicatoria, su naturaleza es tutelar y proteccionista, persigue la consecución de finalidades sociales, predomina la equidad sobre las formalidades, la naturaleza administrativa de las autoridades agrarias que intervienen.**

**En este estudio debemos siempre de tomar en cuenta estos principios que la constitución y la ley agraria, reconocen en todo su cuerpo legal y que permiten que existan los contratos agrarios.**

**La existencia del Comisariado como órgano de representación y gestión administrativa, la protección especial a las tierras comunales que las hace inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los derechos y obligaciones de los comuneros conforme a la ley y el estatuto comunal.**

**Respecto a la pequeña propiedad individual, el artículo 121 de la (ley agraria) que en su párrafo segundo nos dice, que a solicitud de un propietario de un predio, la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos, expedirá certificados en los que conste la clase o coeficiente de agostadero de sus tierras, dichos certificados harán prueba plena.**

**La capacidad en los contratos agrarios está bien delimitado en disposiciones contenidas en normas imperativas, en este elemento debemos de dejar bien señalada la distinción antes vista en el contrato administrativo, hay libertad de contratar pero no hay libertad contractual.**

**Es pertinente que comentemos al respecto que, la ley agraria acertadamente en cuanto a la capacidad colectiva, de los sujetos en los contratos agrarios trata como órganos de representación a autoridades internas de los ejidos y comunidades, semejante a los que operan en cualquier otro tipo de asociación o sociedad civil o mercantil, artículo 22 ( ley agraria).**

**CAPITULO QUINTO: ESTUDIO DE LOS PRINCIPALES  
CONTRATOS AGRARIOS**

- a) Compraventa,**
- b) Contratos de Arrendamiento.**
- c) Permuta.**
- d) Explotación Forestal.**
- e) Refaccionarios.**
- f) habilitación o Avío.**
- g) Suministros.**
- h) Jurisprudencia.**

**A). Compraventa.**

Nosotros empezaremos por definir este contrato recurriendo al Código Civil para el D.F. : “Que en su artículo 2245 dice: Uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.”(66)

La compraventa constituye una de las más importantes figuras contractuales, no podemos pasar desapercibido su fundamental importancia económica y jurídica.

Nosotros al estudiar a los principales contratos agrarios no podemos dejar de ver la clasificación que la doctrina les da, así para la doctrina, los clasifica empezando por el de compraventa en, conmutativos y asociativos, esto es teniendo en cuenta la naturaleza del vínculo y la incidencia u extensión con que se asumen los riesgos. De esta manera tenemos que los contratos conmutativos o de cambio son aquellos en los cuales el propietario de las tierras no toma participación en la empresa ni asume los riesgos propios de este negocio jurídico, de esta guisa son los contratos de compraventa agrarios.

Así tenemos que en la compraventa los riesgos son asumidos en consecuencia por quien realiza la explotación de las tierras, que es a su vez al comprador encontrándose en cierto modo las partes del contrato una frente a la otra; se produce pues un cambio o trueque o permuta de prestaciones que siempre consiste en la cesión del disfrute de la tierra o del derecho. El contrato de compraventa es consensual, porque se perfecciona para producir sus efectos propios desde el momento mismo en que las partes manifiestan recíprocamente su consentimiento, son bilaterales las compraventas porque las partes se obligan

Recíprocamente, son de tracto sucesivo porque las obligaciones que las partes asumen son continuadas o periódicas, son onerosas por cuanto a la ventaja que procuran a cada una de las partes.

Una vez estudiado lo que la doctrina nos enseña del contrato de compraventa agrario, veamos lo que la ley agraria dispone al respecto la ley en su artículo 23 (L.A.) nos dice que serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos, enumera quince fracciones de las cuales son importantes para la compraventa, la fracción quinta que nos dice acerca de la aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfruto por terceros de las tierras de uso común.

La fracción novena que autoriza 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 75.

Para el efecto las tierras de uso común las define la ley agraria en su artículo 73 diciendo que son el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni son tierras parceladas. Además agrega el artículo 74 (L.A.) que la propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable. Salvo en los casos previstos en el artículo 75 (L.A.)

Por lo anteriormente analizado vemos que el artículo 75 viene a ser la puerta de entrada para que el contrato de compraventa cree un régimen de acepción, a la tradición de la propiedad agraria, con sus características de intransmisible, inalienable, imprescriptible e inembargable, estas características que protegen a la propiedad agraria desde la ley del 6 de enero 1915 hasta la derogada ley de la

**Reforma Agraria.** Este artículo nos refiere que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de la población ejidal, éste podrá transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en los que participen los ejidos o ejidatarios, este artículo en sus cinco fracciones nos señala el procedimiento, el cual es el siguiente La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea, el proyecto de desarrollo y escritura social serán sometidos a la opinión de la procuraduría agraria, en la asamblea se determinará si las acciones o partes de la empresa, corresponden al núcleo de población ejidal o al ejidatario, el valor de suscripción de las acciones que correspondan al ejido o al ejidatario, deberá ser cuando menos igual al precio de referencia que establezca la comisión de avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito, cuando participen socios ajenos, este o los ejidatarios tendrán derecho irrenunciable de designar un comisario que informe a la asamblea del ejido. En caso de liquidación de la sociedad el núcleo de población ejidal y los ejidatarios de acuerdo en su participación social y con la vigilancia de la procuraduría agraria tendrán preferencia, para recibir tierra en pago de los que les corresponda en el haber social. O en todo caso el ejido y los ejidatarios según corresponda, tendrá derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la sociedad.

La buena intención del legislador no basta para que el campesino pase a ser socio de una empresa y quede atrapado en una serie de disposiciones que las sociedades mercantiles y civiles traen como consecuencia de su constitución y de las cuales desconoce el ejidatario, pero como consecuencia le traerá obligaciones que la mayoría de las veces ignora, esto sin menoscabar la intervención de la procuraduría agraria.

El artículo 80 de (L.A.) nos dice que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avicinados del mismo núcleo de población. Este artículo empieza a darnos el lineamiento para el régimen de enajenación de parcelas, de esta manera el artículo 81 de la (L.A.) nos dice que cuando las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas en los términos del artículo 56 (L.A.), la asamblea con las formalidades previstas en los artículos 24 a 28 y 31 de la (L.A.) podrán los ejidatarios adoptar el dominio pleno sobre las parcelas. Crea la ley a partir del dominio pleno un concepto semejante al derecho real que da la propiedad sobre la cosa en los bienes materiales o derecho de dominio.

Así el concepto real: "Supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o lo que es lo mismo una potestad directa entre la persona y la cosa o lo que es lo mismo una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna." (67)

El artículo 82 de la (L.A.) nos dice que una vez que la asamblea hubiera adoptado la resolución, en el momento que lo estimen pertinente los ejidatarios interesados, podrán asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al registro agrario nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro público de la propiedad correspondiente. A partir de la cancelación las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Mediante este procedimiento nosotros vemos que la ley permite que los bienes ejidales, en este caso las tierras parceladas salgan del patrimonio de los ejidos esto a pesar de los principios generales que el Derecho Agrario Mexicano le da a caracterizar a la propiedad de los ejidos estos principios son el carácter de intransmisibles, inalienable, imprescriptible, e inembargable.

Tenemos pues que a través del contrato de compraventa agrario se logra la transmisión de los derechos de propiedad de un ejido o ejidatario o a un tercero.

**B). CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.**

Es en la doctrina donde encontramos un concepto de contrato de arrendamiento el autor Mazeaud nos dice: "El arrendamiento rústico deriva de la naturaleza de la explotación cuando el conjunto inmobiliario compuesto por tierra, casas y otros edificios es objeto de una explotación agrícola" (68)

Nuestra legislación de derecho privado, en este caso el código civil para el D.F., en su artículo 2398 lo define como: "Arrendamiento es el contrato por que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto." (69)

Sus caracteres del contrato de arrendamiento son los siguientes, es un contrato conmutativo o de cambio, es importante que veamos en este contrato que quien aporta el trabajo y el capital es el arrendatario o empresario asume el aprovechamiento o explotación de las tierras con total autonomía, quedando a su cargo la responsabilidad de los riesgos, por consiguiente es el beneficiario único de las utilidades que se obtienen.

El arrendador no interviene en la dirección de la empresa ya que no corre con los riesgos derivados de este contrato es por eso que siempre que nombramos arrendatario es sinónimo de empresario.

En cuanto al precio este debe ser cierto y en dinero, la contraprestación debe consistir en dinero, pues de lo contrario estaríamos en presencia del contrato de aparcería.

---

**(68) P. BREBBIA, Fernando. Contratos Agrarios, Edit. Astra Buenos Aires, 1992, pág. 36.**

**(69) CODIGO CIVIL PARA EL D.F.**

Al estudiar la ley agraria esta nos da en su artículo 45 las bases para que el contrato de arrendamiento pueda realizarse así “las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por ejidatarios titulares, según se trate de tierras de uso común o parceladas, respectivamente los contratos ejidales por terceros tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente no mayor de treinta años, prorrogables.” (70)

De esta guisa la (L.A.) en su artículo 74 párrafo segundo nos señala que será el reglamento interno el que regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común.

Para dar mayor seguridad jurídica, el Reglamento interior del registro agrario nacional en su artículo 55 ordena que en la parte segunda del folio de derechos agrarios se inscriban todos aquellos actos por los cuales se conceda el uso mediante: aparcería, mediería, asociación, o arrendamientos o cualquier acto jurídico que grave o limite el uso y no este prohibido por la ley.

Por lo que respecta a las tierras parceladas el artículo 79 (L.A.) nos refiere, que el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o cualquier autoridad. Así mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

Al respecto es importante que nosotros señalemos que tratándose de sociedades anónimas el usufructuario tendrá derecho a los dividendos acordados por la sociedad durante el periodo de usufructo y que se repartan dentro del mismo.

Que este comentario nos sirva para recordar que la formación de sociedades mercantiles como las civiles contemplan una nueva relación contractual a la que el ejidatario desconoce completamente y a la cual está acostumbrado el empresario.

Otro aspecto fundamental que la ley agraria introduce respecto al contrato de arrendamiento en su artículo 45 párrafo segundo que dice 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 término de duración que fija la ley para los contratos de arrendamiento nos parece exagerado y perjudicioso para el propietario, ya que en vía de comparación en el derecho privado, la ley de la materia autoriza como plazo máximo de diez años tratándose de uso de habitación, quince años para finca destinada a comercio, y veinte para finca destinada a industria. (Código Civil para el D.F. art. 2398). Además de que es prorrogable.

Nosotros pensamos que al permitir esto la ley da cabida a un plazo exagerado que ni el derecho civil autoriza y que se pueda llegar al extremo de que como dicen autores de derecho civil, que el contrato de arrendamiento por el exagerado plazo de un derecho de crédito pase a ser un derecho real.

También en el caso del usufructo este terminara por la reunión del usufructo y la propiedad en una sola persona.

El objetivo de la ley debe ser siempre proteger a la parte débil en la relación contractual, si en la legislación civil han surgido leyes complementarias que

buscan precisamente proteger a la parte débil en una relación contractual, como los contratos de adhesión que son regulados por la ley federal de protección al consumidor tratándose de una clase débil contractualmente hablando, los campesinos significa dejarlos a merced del contratante fuerte o poderoso, Si en el derecho privado han surgido normas imperativas que tratan de proteger a una clase social, en el derecho agrario mexicano tan rico en instituciones sociales no puede darse una verdadera justicia en los contratos agrarios.

### **C). PERMUTA.**

Debemos de aclarar en este estudio que la permuta en la ley agraria desaparecerá, la ley federal de la Reforma Agraria la que lo regulaba, pero por su aplicación e importancia que todavía nuestros campesinos nos la aceptan como una forma de buscar soluciones, al trato diario en las relaciones contractuales que se dan en el campo.

Nuestro Código Civil en su artículo 2397 lo define como: "Contrato por el que cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra." (71)

Nosotros proponemos la siguiente definición: Contrato de permuta es aquel en el cual un núcleo de población ejidal o comunal, acepta el cambio de asiento de sus tierras por otras de igual y mejor calidad.

Los sujetos que intervienen en esta relación jurídica son los permutantes o sea los sujetos titulares de derechos y obligaciones, el objeto de este contrato son las tierras ejidales que se van a dar a cambio de otras. Estos contratos como decíamos tienen importancia como negociación cuando el gobierno va hacer obra pública como ejemplo construir una carretera, servicios públicos etc.

La permuta es un contrato formal, ya que requiere la aprobación de los órganos del ejido, la intervención de la procuraduría agraria la inscripción en el registro agrario nacional.

Es un contrato sinalagmático propiamente dicho oneroso, conmutativo.

Es sinalagmático porque hay interdependencia recíproca, de las dos cosas que se permutan entre si o se las tierras de un ejido por otras.

---

**(71) CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

**Es oneroso porque las prestaciones son ciertas desde que se celebra el contrato, consensual si recae sobre bienes muebles, y formal si versa sobre bienes inmuebles.**

#### **D). EXPLOTACION FORESTAL.**

Nuestra Constitución en su artículo 27 Constitucional párrafo tercero nos da lineamientos bajo los cuales pueda darse la explotación forestal: "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, el beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública." (72)

Esta facultad del Estado Mexicano para regular el aprovechamiento de los elementos susceptibles de aprobación, para hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su concertación, crea las bases para que la ley autorice la explotación forestal en México.

Después de haber estudiado los principios constitucionales para que pueda llevarse a cabo la actividad forestal en nuestro país, veamos ahora lo que la ley forestal dice acerca de la regulación del aprovechamiento de los recursos forestales, dicha ley fue publicada en el Diario de la Federación el 22 de diciembre de 1992. En su artículo 1º. Nos dice: "Que la presente ley es reglamentaria del artículo de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en materia Forestal, es de observancia general en todo el territorio sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto regular el aprovechamiento de los recursos forestales y reforestación en terrenos forestales."

---

**(72) CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

**(73) LEY FORESTAL.**

Acerca del aprovechamiento de los recursos forestales la ley en su artículo 11 (L.F.) nos señala los requisitos para obtener autorización para aprovechamiento de recursos forestales, resaltan los siguientes: Título que acredite el derecho de propiedad o posesión, respecto del terreno o terrenos objeto de la solicitud o en su caso, el documento que acredite el derecho para realizar las actividades de aprovechamiento.

Estos requisitos se complementan con el artículo 8 del Reglamento de la Ley Forestal que al respecto nos dice: para el otorgamiento de autorizaciones de aprovechamiento de recursos forestales deberá de presentar el interesado solicitud en la que especifique:

I.- Tipo de autorización requerida, el nombre, denominación o razón social de la empresa solicitante.

II.- Copia certificada de las escrituras de propiedad inscritas en el registro agrario nacional.

III.- El programa de manejo forestal.

IV.- En su caso, la autorización de la Secretaria de Desarrollo Social en materia de impacto ambiental.

En su artículo 9 el (R.L.F.) nos dice que los programas de manejo forestal serán:

I.- De aprovechamiento de Recursos Forestales Maderables.

- a) Persistentes, en los que se planee el aprovechamiento permanente
- b) De contingencia en los que el aprovechamiento tenga por objeto extraer arbolado muerto por plagas, incendios o fenómenos meteorológicos.
- c) Especiales en los que los aprovechamientos tengan por objeto extraer arbolado en terrenos de aptitud preferentemente forestal.

Como hemos visto la ley forestal delinea perfectamente la intervención de la autoridad agraria para autorizar la explotación forestal siendo la Secretaria de Agricultura y Recursos Hidráulicos, la encargada de otorgar los permisos o concesiones para la explotación forestal, también intervienen los órganos de los ejidos o autoridades internas, para autorizar los contratos de Asociación con terceros que tengan por objeto las tierras de uso común y parceladas.

La explotación forestal rebasa los límites de la explotación nacional, racional cuando trata de explotar al campesino, tratando de explotar sus derechos de ejidatario o comunario. Así tenemos en la actualidad el abuso de que comenten compañías madereras dedicadas a la explotación forestal en los Estados de Tabasco y Chiapas. La compañía grupo pulsar, con la aprobación de la nueva ley forestal, se avala la siembra masiva de especies comerciales, teniendo como proyecto la plantación de 300,000 hectáreas de Eucalipto, lo que representará establecer una de las industrias forestales más grande del mundo para la producción de papel.

La plantación de Eucalipto significa ocupar tierras aptas para otras actividades agrícolas, además de que el eucalipto es una planta alelopática, que no deja desarrollar ninguna especie a su alrededor, que absorbe cantidades significativas de agua nutrientes del suelo, destinándolos a la infertilidad con el paso del tiempo.

Antes de que el Congreso de la Unión definiera una estrategia de negociación ambiental para el estudio de plantaciones forestales en los estados de Chiapas y Tabasco, que realizan investigadores del Instituto de Ecología de la U.N.A.M.

En dicho estudio se identifica la propuesta de la compañía pulsar como un proyecto que puede traer impactos ecológicos y socioeconómicos pero que

contempla estrategias claras de mitigación de impactos, lo cual quedaría pendiente de analizarse si esas estrategias de verdad cumplirán sus propósitos a nosotros nos interesa la situación en la cual los campesinos quedan al rentar sus tierras, cientos de campesinos se volvieron de la noche a la mañana en empleados en sus propias tierras, en peones de una empresa forestal, los industriales insisten en señalar que muchas de estas tierras se encuentran ociosas, ya que los agricultores y ganaderos no las ocupan, pero no refieren que la razón de ello no es la falta de interés por hacerlo, sino que la mayoría de los ejidatarios se encuentran en cartera vencida sin opción alguna de obtener créditos.

En la mayoría de los casos la incorporación a la actividad forestal fue una opción para los campesinos afectados por la crisis económica, muchos a punto de perder sus parcelas encuentran en la oferta de la empresa la única alternativa de sobrevivencia.

La empresa les ofreció pagar sus deudas bancarias y rentar sus tierras y además la oportunidad de un empleo en el cultivo del eucalipto.

Como veíamos anteriormente al estudiar el contrato de arrendamiento el peligro existe al arrendar las tierras bajo un régimen de plazo largo para la duración del contrato de arrendamiento, que la ley agraria en su artículo 45 permite también, hay que analizar que los ejidatarios no han visualizado es que no es lo mismo trabajar su tierra y ser productor a convertirse en un peón en su propiedad.

Para Silvia Wuizar ambientalista integrante de la asociación civil santo Tomas, el apoyo a este tipo de plantaciones forestales se viene dando en función de adecuar ciertas normativas tanto hacendarías como forestales.

“En 1996 a punto, se emitió una norma emergente que permitió autorizar plantaciones forestales en terrenos agrícolas, cuando estaba estrictamente

prohibido se les diera a estas áreas convocación agrícola una utilización diferente." (73)

Ahora lograron mediante las recientes modificaciones a la ley forestal y a la ley hacendaría que este tipo de proyectos forestales pueden recibir financiamiento de hasta un 65% a través de incentivos fiscales, apoyos directos que sin duda redundarán en la reducción de los recursos económicos destinados a los proyectos agrícolas.

Ante la falta de proyectos integrales del gobierno del estado en el campo y la falta de capacidad de elevar los niveles de producción de cultivos importantes que puedan ser impulsados a través de la agroindustria este proyecto forestal con las consecuencias que a largo plazo acarreará a los campesinos de estos estados y sus tierras, este proyecto parece ser la puerta de salvación por la generación de empleos que representa, sin importar que por ello se cancelen actividades de primer orden.

### **E). REFACCIONARIOS.**

Estos contratos se pueden entender como una modalidad del contrato de apertura de crédito, se lleva a cabo de la siguiente manera, es una relación jurídica mediante la cual una de las partes, una institución de crédito bancaria privada otorga a la otra, una cantidad determinada de dinero, quedando la otra persona obligada a invertir el importe del dinero, quedando la otra persona obligada a invertir el importe del dinero, en la compra para uso, alquiler o venta en su caso a puros, implementos, útiles de labranza, abonos de asimilación lenta, animales de trabajo, ganado, etc. Otorgando a este préstamo como garantía sus tierras.

Para la realización de plantaciones o cultivos cíclicos permanentes; en la apertura de tierras para su cultivo, en la compra de instalaciones de maquinaria en la construcción o realización de obras y mejoras materiales agrícolas de carácter transitorio.

Los sujetos que intervienen en este contrato son por un lado el acreditante o refaccionador y por la otra parte, el acreditado o refaccionador, este se compromete a garantizar el importe del crédito mediante hipoteca y prenda de las fincas, construcciones, maquinarias, implementos , muebles, útiles y cosechas. La importancia de estos contratos derivan en que son los instrumentos legales que en forma sistemática garantizan y estructuran mecanismos financieros orientados a satisfacer las necesidades económicas de los campesinos y la iniciativa privada, los bancos prestan este servicio para que el campesino haga productivas sus tierras.

## **F) HABILITACION O AVÍO.**

Estos contratos son aquellos que tienen como objetivo el constituir una relación jurídica, en virtud de la cual una de las partes se obliga a otorgar a otra determinada cantidad de dinero y ésta al invertir su importe precisamente en los gastos de cultivo y demás trabajos agrícolas, con la obligación por parte de esta última de utilizarla en la compra de semillas, materias primas y materiales o abonos inmediatamente asimilables y cuya amortización, pueda lograrse en la misma operación de cultivo o de explotación anual al que el préstamo se destine.

Los sujetos que intervienen en este contrato son el acreditante o aviador y por la otra el acreditado llamado aviado, la manera como se garantiza este préstamo es a través de materias primas y materiales adquiridos, con las cosechas o productos que se obtengan mediante la inversión del préstamo.

La importancia que tienen estos contratos de contenido netamente económico tiene una trascendencia social relevante, ya que el campesino sin dinero para hacer productivas sus tierras trae como consecuencia, el abandono de ellas para dedicarse a otras actividades, la renta de ellas y la venta de sus parcelas, no es otra cosa que la falta de recursos económicos en los ejidos.

Mediante el préstamo que hacen los bancos a los ejidatarios se busca activar la económica campesina, para apuntalar a buscar una solución al problema agrario.

Es necesario que comentemos que la situación del campesino dado los acontecimientos de endeudamiento con los bancos ha producido el fenómeno de carteras vencidas situación que se ha generalizado en el país, nosotros pugnamos porque se busque una solución a este problema de inmediato, porque esta paralizado el ciclo económico en el campo.

### **G) SUMINISTROS.**

Estos contratos se dan con la contribución de cosas muebles, por parte de los ejidatarios, a la administración pública o a particulares, empresas de abastecimiento generalizado. Este contrato puede ser puramente de tipo administrativo cuando los ejidatarios se comprometen a entregar por ejemplo a los hospitales que administra el gobierno determinada cantidad de granos y semillas para la alimentación de los pacientes de ese hospital.

También tenemos la otra forma de suministro o proveeduría con empresas particulares de auto servicio en el cual los productores se comprometen a entregar a la empresa frutas, semillas etc. en plazos convenidos y precios pactados por la empresa y los productores. Al respecto la intervención de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos es importante para asesorar en su comercialización a los productores.

La importancia de la instrumentación de la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos es fundamental al buscarles compradores a sus productos y evitando el intermedianismo tan dado en estas relaciones contractuales, y evitar el abuso de que es el campesino, existen al respecto varios programas que lleva a cabo la Secretaría para buscar eliminar al intermediario, dándole al productor opciones de compra a precios justos y condiciones favorables al campesino.

Por todo esto consideramos necesaria la asesoría de los productores ya se trate individualmente o en asociaciones de productores frente a las empresas comercializadoras de sus mercancías.

## H) JURISPRUDENCIA.

Etimológicamente la palabra jurisprudencia deriva del latín iuris que significa derecho y de procedencia que se traduce sabiduría.

El diccionario jurídico nos dice "Es el conjunto de soluciones dadas por ciertos tribunales, requiriéndose dos al menos idénticas sustancialmente sobre una cuestión controvertida para que exista doctrina legal o jurisprudencial emanada del tribunal supremo" (74)

Es la ley de amparo o la ley reglamentaria de los artículos 103 y 107 que contienen las reglas a las cuales ha de sujetarse la jurisprudencia que establezca la suprema corte de justicia, en sus sentencias de amparo, solo podrán referirse a la constitución y demás leyes federales.

Es el pleno de la Suprema corte de justicia el que tiene importancia para la jurisprudencia, el pleno se integra por veintiún ministros distribuidos en salas, solo con este requisito de votación del pleno la jurisprudencia tendrá carácter de obligatoria para ella misma y los demás tribunales.

Como vemos las ejecutorias de la suprema corte de justicia funcionando en pleno, constituyen jurisprudencia, siempre que lo resuelto en ellas se encuentre en cinco ejecutorias ininterrumpidas por otra en contrario, y que hallan sido aprobadas por lo menos por catorce ministros.

Es importante para este estudio que mencionemos que fue el Diario Oficial del 4 de febrero de 1963, cuando se publicó diversas adiciones a la ley de amparo consistentes, en concreto en dos nuevos artículos y en adiciones a veinte más. En ellas por primera ocasión, en un texto legal se utiliza el enunciado materia agraria.

---

**(74) DICCIONARIO JURIDICO ESPASA, Fundación Tomas Moro Madrid  
1993, pág. 556.**

A partir de aquí encontramos que se estructura el amparo agrario, cuyos elementos substanciales habían quedado establecidos en la adición constitucional a la fracción 71 del artículo 107 constitucional así este marco legal eminentemente tutelar tiene las siguientes notas distintas:

1°. **Obligación de suplir la diferencia de las quejas, tanto en la demanda como en la revisión.** (arts. 2°, 76 y 91)

2°. **Improcedencia del desistimiento tratándose de núcleos de población y de la caducidad de instancia o del sobreseimiento por falta de promoción.** (art. 2°, y 74)

3°. **Simplificación en la forma para acreditar la personalidad.** (art. 12)

4°. **Prohibición de desconocer la personalidad de los miembros de un Comisariado cuando se haya vencido el término para el que fueron electos, sin que haya hecho nueva elección** (art. 12)

5°. **Facultad de continuar el trámite de un amparo promovido por un campesino, por aquel que tenga derecho de heredero** (art. 15).

6°. **Derecho de reclamar, en el cualquier tiempo actos que afecten a núcleos ejidales o comunales, lo que se traduce en la prohibición de sobreeser en el juicio con base en la causal de improcedencia establecida en la fracción XII del artículo 73, cuando el amparo se haya interpuesto por dichos núcleos.** (arts. 73, 22 frac. XII)

7°. **Derecho de reclamar en término de 30 días actos que causen perjuicios a ejidatarios o comuneros.** (art. 22).

8°. **Facultad de los jueces de primera instancia de admitir la demanda de amparo y decretar la suspensión provisional, para los casos en que se reclaman**

actos que tengan o puedan tener como efectos, privar de sus derechos agrarios a núcleos de población. (art.34)

8°. Facultad de los jueces de primera instancia de admitir la demanda de amparo y decretar la suspensión provisional, para los casos en que se reclaman actos que tengan o puedan tener como efectos, privar de sus derechos agrarios a núcleos de población. (art. 39)

9°. Obligación de recabar de oficio las pruebas que se consideran convenientes, así como ampliar facultades de los jueces de acordar las diligencias que estimen pertinentes y de solicitar de las autoridades elementos probatorios idóneos, lo que implica la prohibición de resolver en contra de ejidatarios, comuneros o núcleos de población por deficiencia de pruebas. (arts. 78 y 57)

10°. Obligación de examinar los actos reclamados tal y como aparezcan aprobados, aunque sean diferentes a los reclamados en la demanda. (art. 78)

11°. Término de diez días para interponer la revisión. (art. 80)

12°. Prohibición de que se tenga por no interpuesto un recurso por falta de copias, y obligación de ordenar su expedición. (art. 88)

13° Derecho de hacer valer, la queja en cualquier tiempo. (art. 97)

14°. Obligación del ministerio público de vigilar que se cumplan las sentencias dictadas en favor de los núcleos de población (art. 113)

15°. Procedencia de la suspensión de oficios cuando los actos reclamados entrañen la afectación de los bienes agrarios de núcleos de población o substracción del régimen jurídico ejidal. (art. 127 frac. III)

16°. No exigencias de garantía para que surta la suspensión. (art. 135)

17°. Obligación del juez de recabar las aclaraciones a la demanda si los quejosos no lo han hecho en el término de 15 días que se le conceda previamente (art. 146)

18°. Obligación de las autoridades responsables de rendir informes justificados, no solo de la manera más precisa que conduzca al conocimiento exacto de los hechos, sino también acompañándolo de todos los elementos idóneos para ello. (art. 8 bis)

19°. Simplificación de los requisitos de la demanda. (art. 116 bis)

En seguida tenemos algunos ejemplos de jurisprudencia agraria, que la suprema corte de justicia ha sostenido en lo referente a los contratos agrarios:

“Contratos de asociación celebrados por los ejidos solo pueden considerarse vigentes durante el término estipulado, que no puede excederse de un año en términos 209 del Código Agrario.

Si se reclama la cancelación de un contrato de asociación para la extracción transformación y venta de recursos forestales, con vigencia de un año, celebrado entre una empresa y un ejido, con motivo de haberse aprobado por el departamento de asuntos agrarios un diverso contrato de asociación celebrado entre el mismo ejido y otra persona, si el contrato de la empresa ya había fenecido por haber transcurrido el término de su vigencia estipulado de acuerdo con el artículo 209 del código agrario, y si bien tales contratos pueden renovarse es necesario la conformidad la mayoría de los ejidatarios expresaba en la asamblea y autorización del departamento agrario” (75)

---

**(75) AMPARO EN REVISION 4827/57 EL PINO COAGS Y RESINERA DE MRELIAS S.A. (ACUMULADOS) 6 DE NOVIEMBRE DE 1957 UNANIMIDAD DE 4 VOTOS PONENTE JOSE RIVERA P.C.**

“Ejidos, su carácter inalienable, los derechos sobre los bienes agrarios que adquieran los núcleos de población serán imprescriptible e inalienable y por tanto, en ningún caso ni en forma alguna podrán cederse, transpasarse, arrendarse hipotecarse o enajenarse, en todo o en parte, siendo inexistentes las operaciones, actos o contratos que se hallan llevado a cabo” (76)

“Presidente de la República facultades del, en materia agraria. En virtud del principio de división de poderes, el presidente de la República no puede decidir quien es el propietario de una finca, ni nulificar contratos de compraventa, ni resolver con efectos que no son los estrictamente agrarios, que no deben reconocerse tales contratos, puesto que no hay ley que le atribuya competencia para fallar contiendas de carácter civil o para pretender que tengan trascendencia civil las resoluciones agrarias que pronuncie. El Presidente de la República es titular de la función administrativa y también se le conceden facultades jurisprudenciales, en determinadas materias y para ciertas finalidades, pero el propio ejecutivo federal no puede constitucionalmente reunir en su persona facultades correspondientes al poder judicial.”(77)

---

**(76) HERNANDEZ NETRO Y COAGS. P.G.3818 TOMO LXXVII 11 DE AGOSTO DE 1943 CUATRO VOTOS VASE: ARTICULO 52 DE LA LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.**

**(77) AMPARO CIVIL DIRECTO 7658/42 LANDERO DE AROZARENA LUZ Y COAG. 19 DE OCTUBRE DE 1954 UNANIMIDAD DE 4 VOTOS.**

## **CONCLUSIONES :**

- PRIMERA:** Los contratos Agrarios tienen un antecedente jurídico en las instituciones romanas como son el colonato, la enfiteusis y la superficie.
- SEGUNDA:** El contrato es una institución jurídica que nace en Roma, son los romanos los que le dan al contrato un tratamiento jurídico científico, al considerar al contrato como fuente de obligaciones.
- TERCERA:** Los contratos agrarios son una síntesis de la evolución jurídica que desde el derecho romano se perfila como una categoría contractual y que en nuestro derecho positivo el marco legal se lo otorga el artículo 27 de nuestra Constitución Política, con una orientación social producto esta de una lucha reivindicatoria de los derechos de los campesinos.
- CUARTA:** El principio de la Autonomía de la voluntad da como resultado la libertad contractual, superando al de la responsabilidad en el contrato.
- QUINTA:** La finalidad del contrato es su función económica - social la cuál genera obligaciones civiles.
- SEXTA:** El contrato civil es el antecedente inmediato y causa original del Contrato Agrario.

**SEXTA:** El contrato civil es el antecedente inmediato y causa original del Contrato Agrario.

**SEPTIMA:** El contrato administrativo comparte con el civil la importancia en este estudio de ser este el origen, y el administrativo la parte intermedia entre este y el contrato agrario.

**OCTAVA:** El contrato administrativo surge cuando el Estado tiene fines que cumplir dentro de sus actividades encomendadas, en uso de sus facultades, lleva a cabo relaciones contractuales con los particulares como son: El contrato de Obra pública y el contrato de Adquisiciones.

**NOVENA:** En el contrato de compraventa agrario en lo concerniente a la propiedad agraria la ley crea el régimen de dominio pleno, para la enajenación de esta, sea tratándose de tierras de uso común o parceladas.

**DECIMA:** Mediante el régimen de dominio pleno en el contrato de compraventa la ley otorga facultades para que las tierras ejidales salgan del patrimonio del núcleo de población ejidal, quedando sujetas a las disposiciones del derecho civil.

**DECIMA PRIMERA:** La propiedad ejidal en nuestra legislación agraria ha mantenido las características protectoras de la propiedad agraria las cuales son intransmisibles, inalienables, imprescriptibles e inembargables.

**DECIMA SEGUNDA:** Estos principios sociales de la propiedad agraria protegen a una clase social, la campesina. Por eso la

legislación agraria debe contener estos principios protectores.

**DECIMA TERCERA:** El contrato de arrendamiento introduce exageradas condiciones en cuanto al plazo de duración de estos contratos, al establecer como un mínimo 30 años prorrogables, situación jurídica que no se da en el derecho civil en cuestión de arrendamientos.

**DECIMA CUARTA:** La ley agraria introduce reformas que en materia de contratos agrarios nos hace pensar en una regresión a los principios contractuales que rigen en el derecho civil.

**DECIMA QUINTA:** El principio tutelar de los derechos de la clase campesina y proteccionista en la relación contractual, se deja al de igualdad de las partes característico del derecho civil.

**DECIMA SEXTA:** La función económica - social de los contratos es sustituida por el objetivo de la producción agrícola en el campo.

**DECIMA SEPTIMA:** La explotación Forestal queda sujeta también a estas novedades repercutiendo en un impacto ecológico en cuanto a la conservación de esta riqueza nacional.

## **BIBLIOGRAFIA :**

- 1. ALVAREZ GUEDIN SABINO, TRATADO GENERAL DE DERECHO ADMINISTRATIVO. TOMO I, EDITORIAL BOSCH BARCELONA.**
- 2. ACOSTA ROMERO MIGUEL, TEORÍA GENERAL DEL DERECHO ADMINISTRATIVO PRIMER CURSO, EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO, 1991.**
- 3. BRAVO GONZALEZ AGUSTIN, DERECHO ROMANO PRIVADO, EDITORIAL BAY GRAFICA Y EDICIONES, MEXICO, 1991.**
- 4. BREBBIA P. FERNANDO, CONTRATOS AGRARIOS, EDITORIAL ASTREA BUENOS AIRES., 1992.**
- 5. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 6. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
- 7. DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA, EDITORIAL FUNDACIÓN TOMAS MORO, MADRID, 1993.**
- 8. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA LAROUSSE, EDICIONES LAROUSSE, MEXICO, 1990.**
- 9. ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA TOMO II, EDITORIAL BIBLIOGRAFICA, ARGENTINA, 1995.**
- 10. FRAGA GABINO, DERECHO ADMINISTRATIVO, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, 1993.**
- 11. GARRIDO FALLA FERNANDO, TRATADO DE DERECHO ADMINISTRATIVO VOLUMEN II, EDITORIAL CENTRO DE ESTUDIOS CONSTITUCIONALES, MADRID, 1986.**

- 12.LEMUS GARCIA RAÚL, PANORAMICA VIGENTE DE LA LEGISLACION AGRARIA, EDITORIAL LIMSA, MÉXICO, 1972.**
- 13.LEY AGRARIA.**
- 14.LEY DE AGUAS NACIONALES.**
- 15.LEY DE ADQUISICIONES Y OBRA PUBLICA.**
- 16.LEY FORESTAL.**
- 17.LEY ORGANICA DE TRIBUNALES AGRARIOS.**
- 18.PERIODICO UNIVERSAL.**
- 19.RADBRUCH GUSTAVO, FILOSOFIA DEL DERECHO, REVISTA DE DERECHO PRIVADO, MADRID.**
- 20.REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA.**
- 21.REGLAMENTO DE LA LEY AGRARIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO RURAL.**
- 22.REGLAMENTO DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES.**
- 23.REGLAMENTO DE LA LEY FORESTAL.**
- 24.REGLAMENTO INTERIOR DE LA PROCURADURIA AGRARIA.**
- 25.REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL.**
- 26.ROJINA VILLEGAS RAFAEL, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS, EDITORIAL PORRÚA S.A. MEXICO, 1995.**
- 27.RUGGEIRO DE ROBERTO, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, MADRID 1979,**
- 28.SANCHEZ MEDAL RAMÓN, DE LOS CONTRATOS CIVILES, EDIT. PORRÚA S.A. MEXICO, 1978.**

**29. TREVIÑO GARCIA RICARDO, CONTRATOS CIVILES Y SU GENERALIDADES, TOMO I EDITORIAL FONT. S.A. GUADALAJARA JALISCO, 1982.**

**30. ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL, CONTRATOS CIVILES, EDITORIAL PORRÚA S.A. MÉXICO 1992.**