

314  
2 es.



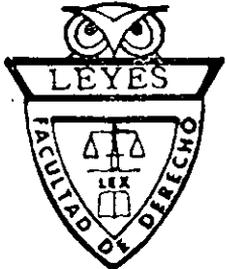
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

PRINCIPALES CONTRATOS QUE DENTRO DEL  
MARCO JURIDICO DE LA LEY AGRARIA PUEDEN  
SUSCRIBIR LOS EJIDOS Y COMUNIDADES.

**T E S I S**

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A  
MARTHA MERCEDES GONZALEZ RAZO



MEXICO, D. F.

262001

1998

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis 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.



CD. Universitaria, D.F., 24 de Febrero de 1998.

UNIVERSIDAD NACIONAL

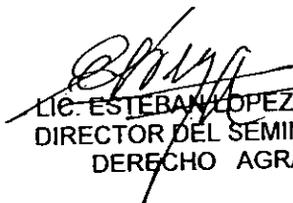
AGRICULTURA DE  
MEXICO

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

La pasante de Licenciatura en Derecho, C. MARTHA MERCEDES GONZALEZ RAZO, con No. de Cuenta: 8833680-6, solicitó su inscripción en este Seminario a mi cargo, y registró el tema titulado: "PRINCIPALES CONTRATOS QUE DENTRO DEL MARCO JURIDICO DE LA LEY AGRARIA PUEDE SUBSCRIBIR LOS EJIDOS Y COMUNIDADES", siendo asesor de la misma el LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES.

Después de haber leído detenidamente el mencionado trabajo de Tesis, y en mi carácter de Director del Seminario de Derecho Agrario, estimo que reúne los requisitos 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.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

  
LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO

  
FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO  
AGRARIO



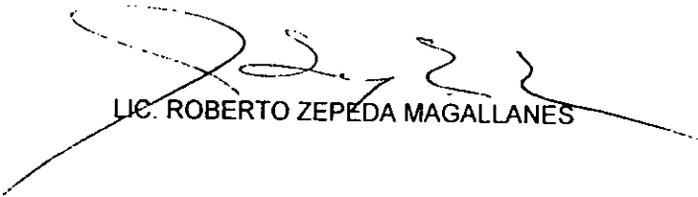
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE  
MEXICO

CD. Universitaria, D.F., 20 de Febrero de 1998.

LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO  
P R E S E N T E

El presente trabajo de tesis, titulado: "PRINCIPALES CONTRATOS QUE DENTRO DEL MARCO JURIDICO DE LA LEY AGRARIA PUEDE SUBSCRIBIR LOS EJIDOS Y COMUNIDADES, que presenta la alumna, MARTHA MERCEDES GONZALEZ RAZO con No. de Cuenta: 8833680-6, y que Ud. me encomendó asesorar y revisar, lo encuentro correcto, salvo su mejor opinión.

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



LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES

**ESTA TESIS FUE ELABORADA EN EL SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO,  
SIENDO DIRECTOR DEL MISMO EL LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO, Y  
BAJO LA ASESORIA DEL LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES.**

**A DIOS.**

**Gracias por permitirme ver el sol cada mañana  
y por estar siempre a mi lado.**

**A MIS PADRES.**

**Gracias por mezclar su sangre para formar la  
mía, por unificar sus fuerzas para levantar la  
mía, hoy con amor, respeto, gratitud y cariño  
les brindo mi humilde trabajo.**

**A MIS HERMANOS.**

**Felipe, Jesús, Claudia, Juan, a ustedes les doy  
las gracias por su apoyo, cariño y comprensión**

**A DENISSE.**

**Mi pequeño amor.**

**A ERICK.**

**Por haberte convertido en el amor de mi vida y  
por que se que pase lo que pase lo serás  
siempre, gracias por estar conmigo.**

**A MI FAMILIA.**

**A ustedes les doy las gracias por su apoyo,  
cariño, compañía y valiosos consejos que  
siempre me han brindado.**

**A MI TIO JUAN.**

**Te dedico mi humilde trabajo, como una  
muestra de cariño, gratitud y agradecimiento  
por tu apoyo a mi y a los míos.**

**A MIS AMIGAS.**

**La amistad es como la semilla, se siembra se  
cultiva y se cosecha, por eso con respeto y  
cariño de amiga a Abril, Hortencia, Chelo y  
Brenda y a todos los demás que no se  
mencionan pero que los llevo en mi corazón, les  
dedico mi trabajo.**



# INDICE SISTEMATICO

PRINCIPALES CONTRATOS QUE DENTRO DEL MARCO JURIDICO DE LA LEY AGRARIA,  
PUEDEN SUSCRIBIR LOS EJIDOS Y COMUNIDADES.

INTRODUCCION.....1

## CAPITULO I.

### TEORIA GENERAL DEL CONTRATO.

I.1.- CONCEPTO DE CONTRATO.....	3
I.2.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.....	6
I.3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.....	8
I.4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.....	11
I.5.-EFECTOS DEL CONTRATO.....	22
I.6.-TERMINACION DEL CONTRATO.....	23

## CAPITULO II.

### EL EJIDO.

II.1- HISTORIA DEL EJIDO.....	25
II.2- CONCEPCION JURIDICA.....	31
II.3.- PERSONALIDAD JURIDICA.....	33
II.4.- ORGANOS DEL EJIDO Y SUS EFECTOS.....	35
II.4.(A).- LA ASAMBLEA.....	36
II.4.(B).- EL COMISARIADO EJIDAL.....	40
II.4.(C).- EL CONSEJO DE VIGILANCIA.....	43
II.4.(D).- LA JUNTA DE POBLADORES.....	45

## CAPITULO III.

### EL PATRIMONIO DEL EJIDO.

III.- CONCEPTO DE PATRIMONIO.....	46
III.1.- TIERRAS DE USO COMUN.....	48
III.2.- TIERRAS PARCELADAS.....	49
III.3.- TIERRAS PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO.....	51
III.4.- DERECHOS AGRARIOS PARCELADOS.....	54

## CAPITULO IV

### LOS CONTRATOS QUE PUEDEN SUSCRIBIR LOS EJIDOS.

IV.1.- MARCO JURIDICO.....	56
----------------------------	----

#### 2- PRINCIPALES CONTRATOS

##### IV.(A).- ARRENDAMIENTO.

DEFINICION.....	58
ELEMENTOS.....	58
FORMA.....	62
CLAUSULAS (CONTENIDO).....	62
APROBACION DEL CONTRATO.....	62
COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.....	62

##### IV.(B).- DE APARCERIA RURAL.

DEFINICION.....	63
ELEMENTOS.....	64
FORMA.....	65
CLAUSULAS (CONTENIDO).....	66
APROBACION DEL CONTRATO.....	66
COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.....	67

##### IV.(C).- DE USUFRUCTO.

DEFINICION.....	68
ELEMENTOS.....	69
FORMA.....	72
CLAUSULAS (CONTENIDO).....	72
APROBACION DEL CONTRATO.....	72
COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.....	73

##### IV.(D).- DE ASOCIACION EN PARTICIPACION.

DEFINICION.....	73
ELEMENTOS.....	74
FORMA.....	78
CLAUSULAS (CONTENIDO).....	78
APROBACION DEL CONTRATO.....	78
COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.....	79

**Ej.- COMPRAVENTA.**

DEFINICION.....	79
ELEMENTOS.....	80
FORMA.....	84
CLAUSULAS (CONTENIDO).....	85
APROBACION DEL CONTRATO.....	85
COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.....	85
 CONCLUSIONES.....	 86
 BIBLIOGRAFIA.....	 89

## INTRODUCCION.

Las expectativas de desarrollo que reclama la economía rural y la necesidad de incrementar los satisfactores de convivencia y calidad de vida campesina, exigen una permanente búsqueda de alternativas económicas políticas y sociales que se ajustan a las realidades imperantes en el campo.

En materia social, corresponderá a los núcleos agrarios incursionar en un esquema empresarial, en el que conjuguen esfuerzos, recursos y asociaciones de capitales que les permitan expandir las fuerzas económicas productivas existentes o simplemente aprovechar eficientemente sus recursos mediante procesos autosostenidos de ingreso y desarrollo, que se traduzcan en acciones permanentes de bienestar social y arraigo de la población rural.

En orden a lo anterior, y con base a las libertades que otorga la Ley Agraria a los ejidos y comunidades corresponderá a ellos, en ejercicio de esa autonomía incursionar en procesos participativos y competitivos que los introduzca a modernizar sus actuales esquemas productivos, diversificando sus actividades económicas mediante el aprovechamiento óptimo de sus recursos.

Por otra parte es evidente que la propia ley dispone la intervención de la Asamblea General del ejido o comunidad, cuando se requiera de su autorización para celebrar cualquier contrato en el que se encuentren involucradas las tierras de uso común o en su caso cuando se trate de tierras parceladas no asignadas.

Podemos ver que existe una clara intención de simplificar la administración de la justicia en materia agraria, en la fracción IX del artículo 27 Constitucional, que dispone que compete a los Tribunales Agrarios, el conocimiento de todas las gestiones relacionadas por la tenencia de la tierra, que se susciten en los ejidos y comunidades. Estos Tribunales según la norma en cita, estarán dotados de jurisdicción y autonomía propia además estarán integradas por Magistrados designados por la Cámara de Senadores, a propuesta del Ejecutivo Federal.

De igual manera se prevé el establecimiento de un órgano para la procuración de justicia agraria.

En consecuencia, los Tribunales Agrarios serán las únicas autoridades agrarias, y con esto se elimina la enmarañada y compleja organización de las autoridades agrarias que se disponían en este precepto antes de la reforma al artículo 27 constitucional.

La reforma al artículo 27 constitucional otorga certidumbre a la tenencia de la tierras de los núcleos agrarios ejidales y comunales, y que los titulares sean los que determinen las formas de producción, así como sus sistemas de trabajo e inversión.

Se debe reconocer que para alcanzar la reactivación económica en el campo, no basta la buena voluntad para lograrlo, sino que se requiere de modificaciones y cambios en todos los órdenes (sociales, políticos y jurídicos), para el aprovechamiento y potencialidad productiva de los recursos naturales en beneficio del sector rural.

El objeto que se pretende alcanzar con este estudio, es el analizar la reforma al artículo 27 Constitucional, en cuanto a la libertad que se les otorga a los ejidos para poder celebrar cualquier acto jurídico o celebrar cualquier contrato en el que se encuentre involucrado el aprovechamiento de sus tierras.

# CAPITULO PRIMERO

## TEORIA GENERAL DEL CONTRATO

Empezamos este estudio afirmando que dentro del ámbito jurídico, no es posible dar un concepto general del contrato en virtud de que este varía según la época, las leyes y costumbres de cada país, se da una conceptualización del término en diversos sentidos, ya sean orientados por la doctrina o por la ley

No obstante lo anterior, en relación a los contratos es preciso primeramente hacer algunas consideraciones de aplicación general.

- Los contratos en general tienen su campo de actividad dentro del ámbito patrimonial.
- Todo contrato implica necesariamente un acuerdo de voluntades, pero no un acuerdo simple, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades por lo menos, en términos de la ley vigente.
- En principio todo contrato debe enlazar a las personas que lo celebran estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial o de beneficio para las partes. este aspecto constituye la razón de ser del mismo, es el motivo principal y motivo fundamental del contrato.

De tal manera que existe en el mundo de las relaciones humanas, la necesidad de asegurar de alguna manera la realización de cierta conducta o el compromiso de cumplir con las obligaciones adquiridas, por lo tanto se considera que en estos casos el instrumento adecuado es el contrato.

### I.1 Concepto.

"El contrato se define como el acuerdo de dos o mas personas, para crear o transmitir derechos y obligaciones". (1)

En el derecho mexicano existe una distinción entre convenio y contrato, consideramos al primero como el genero y al segundo como la especie, pero no se nos debe olvidar que ambos son especies de actos jurídicos. De aquí que aparece la distinción relativa a los convenios en sentido amplio y en sentido restringido, como los dispone el Código Civil en sus numerales 1792 y 1793 que a continuación se exponen.

(1).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Contratos Civiles, cuarta edición, editorial Porrúa S.A. de C.V. México 1992, pag. 19.

**Artículo 1792.-** Convenio es el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

De esta disposición se puede determinar el sentido amplio del convenio.

**Artículo 1793.-** Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contrato. En este precepto se nos marca el sentido restringido de los convenios como desprendimiento del contrato de su genero. De aquí que es de aclararse que tanto en los convenios como en los contratos como especies de un mismo genero (acto jurídico se aplican para ambos las mismas disposiciones jurídicas).

Citando al maestro Ramón Sánchez Medal, en relación a la diferencia entre convenio y contrato, señala que esta ya no es reconocida en la actualidad pues el mismo Código Civil, hace desaparecer toda importancia al establecer que los principios relativos a los contratos se aplicaran a todos los convenios ( Art. 1859), lo cual hace que resulte innecesaria la diferencia entre contrato y convenio". (2)

Por otra parte es de considerarse que dentro del ámbito del derecho mexicano, si tiene importancia la distinción entre contrato y convenio, pues dentro del Código Civil se establece que en el contrato solo se realizan dos funciones que son crear y transferir derechos y obligaciones, mientras que en el convenio se realizan cuatro funciones: crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, si tomamos en cuenta , por ejemplo que los cónyuges requieren de autorización judicial para contratar entre ellas, pero no para convenir.

Por otra parte la terminología que se da a la palabra contrato tiene en la practica diversos significados:

- a).- Como acto jurídico.
- b).- Como norma individualizada y
- c).- Como el documento en el cual se contienen las cláusulas o pactos convenidos por las partes, que crean o transfieren derechos y obligaciones.

(2).- Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Décima segunda edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. México, 1993, Pag. 4.

## EL CONTRATO COMO ACTO JURÍDICO:

Cualquier situación que produzca una consecuencia que se califique como "jurídica", viene a constituir el resultado de un "supuesto jurídico" y cuando este último se activa forzosamente se esta ante un "hecho jurídico"

"Los anteriores términos de "supuesto jurídico", "consecuencias de derecho" y "sujetos de derecho", que son las personas a quien se les imputan las 'consecuencias' y "objetos de derecho" que es elemento material y objetivo que se maneja jurídicamente, reciben el nombre de "conceptos jurídicos fundamentales" que son de los cuales no se podrá hablar de situación o relación jurídica". (3)

De aquí que los supuestos jurídicos son las hipótesis normativas para que se produzcan las consecuencias de derecho y consecuencias de hecho que son las situaciones o relaciones que se originan como consecuencia de haber activado uno o varios supuestos jurídicos, y lógicamente podemos concluir que para que se produzcan consecuencias de derecho se necesita actualizar un supuesto, ahora bien este impulso o activador del supuesto recibe el nombre de "Hecho jurídico".

Pero cabe aclarar que no todos los acontecimientos producen consecuencias jurídicas, así por ejemplo, al leer un libro es, simplemente un hecho pero no produce efecto de derecho, en cambio existen otros que si los producen y estos son denominados 'hechos jurídicos'. Estos hechos jurídicos se clasifican en hechos jurídicos en sentido estricto y actos jurídicos.

"De aquí que los hechos jurídicos son: los acontecimientos de la naturaleza o relacionados con el hombre en los que no interviene su voluntad o que aun interviniendo esta es irrelevante al producir las consecuencias y por lo tanto hay un supuesto jurídico, que va a producir consecuencias de derecho, en cambio el acto jurídico es el acontecimiento del hombre en el cual interviene su voluntad en forma directa y por la motivación que se de a un supuesto jurídico produce consecuencias de derecho."(4)

(3).- Rojina Villegas Rafael, Derecho Civil Mexicano, tomo primero, Introducción y Personas. Cuarta edición, Editorial Cárdenas, México, 1969, pag. 11

(4).- Ibidem pag. 291

Por otra parte cuando en la realización de un acto jurídico interviene una sola voluntad, se dice que este es monosubjetivo y si intervienen dos o mas voluntades el acto será plurisubjetivo, ambos términos son utilizados para no confundir estos, con los actos unilaterales y bilaterales, que se dan en los contratos en atención a la obligación que genera el acto, ya sea para alguna de las partes o para todas las partes que intervengan, siendo mas de dos, por ultimo al referirse al acto jurídico en la materia civil y dentro de esta a la regulación patrimonial se esta ante la posibilidad de crear y transmitir derechos y obligaciones, como quedo ya establecido en renglones anteriores al analizar el numeral (1793) del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual se da el concepto de acto jurídico; que se define de la siguiente manera.

"El contrato, como acto jurídico, es el acuerdo de voluntades conforme a lo dispuesto por un supuesto para producir las consecuencias de derecho consistente en crear o transmitir derechos y obligaciones de contenido patrimonial". (5)

#### **B) EL CONTRATO COMO NORMA JURÍDICA.**

Antes de abocarse a este punto debemos de tener en cuenta dos aspectos fundamentales:

El primero, el acto jurídico como acuerdo de voluntades que es el proceso creador del contrato, y el segundo, que es el resultado de ese proceso; y así como no deben confundirse los actos discursivos con el discurso mismo o el proceso de elaboración legislativa con la ley, tampoco debe confundirse el acto productor del contrato con el contrato mismo.

De esta manera el resultado del acto jurídico contractual puede considerares como una norma de la cual emanan derechos y obligaciones para las partes que en el intervienen, y el fundamento de obligatoriedad de el contrato es que en si mismo, una norma jurídica, no general sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general (la contenida en el Código Civil), la cual se apoya para fundar su obligatoriedad en una norma de carácter constitucional.

#### **C) EL CONTRATO COMO DOCUMENTO.**

En este punto se hace referencia al documento o al conjunto de signos sensibles que es el resultado del proceso contractual y en el cual se contiene la voluntad de las partes, que es en donde constan los pactos o cláusulas de la norma individualizada.

(5).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 22

Desde mi punto de vista es necesario dar la definición de parte.

"Se entiende por parte a las personas que a la vez han emitido su voluntad en la politización o aceptación que constituye el acuerdo de voluntades de ese contrato y que son también los titulares del interés o de la relación jurídica material de dicho contrato" (6).

## I.2.- CLASIFICACION DE LOS CONTRATOS.

En este estudio realizado daremos una clasificación muy general de los contratos, que será de la siguiente manera:

A).- Contratos unilaterales, Son aquellos que crean obligaciones para una de las partes y derechos para la otra parte.

B).- Contratos bilaterales, Son aquellos que crean derechos y obligaciones para ambas partes.

C).- Onerosos. Son aquellos que generan provechos y gravámenes para ambas partes.

D).- Gratuitos. Son aquellos que generan provechos para una de las partes y gravámenes para la otra parte.

E).- Conmutativos. Son aquellos que los provechos y gravámenes que genera para ambas partes son conocidos y cierto desde la celebración del contrato.

F).- Aleatorios. Son aquellos que los provechos y gravámenes que genera para ambas partes no son conocidos y cierto desde la celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias y condiciones posteriores a su celebración.

G).- Solemne. Son aquellos que para que se produzcan sus efectos o determinadas circunstancias la ley establece determinada formalidad, y sino se cumple no se producirán sus efectos.

H).- Formal. Son aquellos contratos en los que la ley exige una determinada forma y no permite que se de otra forma, ya que si no se cumple con este requisito no será un contrato valido.

(6).- Sánchez Medal Ramón, Obitit, pag. 81

I).- Real. Son aquellos contratos en los que para que se de su perfeccionamiento de los mismos requiere que se entregue la cosa.

J).- Consensual. Son aquellos contratos en los que para que se de su perfeccionamiento de los mismos solo se requiere el consentimiento de las partes.

K).- Principales. Son aquellos contratos que tienen existencia propia sin que para que existan requieran de la celebración de un contrato anterior o de una obligación contraída antes de la celebración del mismo.

L).- Accesorios. Son aquellos contratos que no tienen existencia propia y para que estos existan se requiere de la celebración de un contrato anterior o de una obligación contraída antes de la celebración del mismo.

M).- Instantáneos. Son aquellos contratos en que la prestación de las partes puede cumplirse o ejecutarse en un solo acto.

N).- Tracto sucesivo. Son aquellos contratos en que la prestación de las partes o de una de ellas se cumple en un lapso determinado ya que jurídicamente no es posible que se cumplan en un solo acto.

Ñ).- Nominados. Son aquellos contratos que la ley los conceptualiza y establece una reglamentación de los mismos señalando sus efectos, elementos y en su caso sus causas de terminación de los mismos.

O).- Innominados. Son aquellos contratos que la ley en algunos casos los conceptualiza, pero no los reglamenta.

### 1.3.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO.

Antes de analizar los elementos del contrato daremos el significado de la palabra "elemento".

Elemento: Es la parte integrante de una cosa, que si falta, esa cosa no existe como tal, aunque de hecho puede existir una diversa.

Basados en el significado del elemento podemos afirmar que en el contrato deben existir determinados requisitos elementales para que este exista y se manifieste como acto jurídico. De aquí que los elementos de existencia del contrato son:

1. Consentimiento
2. El objeto
3. Excepcionalmente la solemnidad se puede determinar como elemento de existencia en el contrato mismo, existen contratos en cuya estructura requieren de la solemnidad como su tercer elemento esencial y que la ley exige su participación.

## CONSENTIMIENTO

El consentimiento es el acuerdo de dos o mas voluntades que en términos de una norma producen consecuencias previstas en la misma, y como la voluntad es un elemento indispensable del acto jurídico y los contratos son una especie del genero de actos juridicos necesariamente se requiere de esa voluntad en los contratos, pero puede haber en este la unión acorde de voluntades de los contratantes en los términos de un supuesto jurídico y en este caso dicha unión no es otra cosa mas que el consentimiento.

Por otra parte esas voluntades deben estar acordes respecto de un objeto de interés jurídico y en relación a la materia contractual, ese objeto es la conducta proyectada como una o abstención, ya sea para dar cierta cosa, prestar un servicio o realizar una abstención. Por último el consentimiento respecto de tal conducta, necesaria y forzosamente debe manifestarse o exteriorizarse de alguna manera para que tenga existencia social y por ende existencia jurídica, así mismo debemos entender por "Voluntad"; la intención animo 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.

Como quedo anotado en paginas anteriores en los actos plurisubjetivo, la unión acorde de voluntades de los sujetos que intervienen, de conformidad con la norma o supuesto jurídico, se llama consentimiento.

Con base a lo anterior es de considerarse que en el contrato, el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos u obligaciones, si en un determinado supuesto no existiera esa unión o conjunción acorde de voluntades en los términos de la norma podría existir un hecho jurídico o uno o varios actos monosubjetivos que originaran consecuencias de derecho pero no existirá un contrato, ya que es un elemento esencial para la existencia de este, el que se de este consentimiento.

## B) EL OBJETO.

El objeto en el contrato lo constituye la conducta humana, en virtud de que el derecho solo puede imputarse al hombre, y dicha conducta puede manifestarse como una (situación activa, dinámica) o como una abstención (situación pasiva e inmóvil), pero cuando la conducta se manifiesta o se exterioriza como una se toma como un hacer algo, y si se manifiesta como una abstención puede tomarse como un no hacer algo.

El objeto de una cosa, es que exista en la naturaleza sea determinada o indeterminable y este dentro del comercio.

Prestar un hecho, este debe ser posible, física o jurídicamente.

El objeto del contrato se puede definir como: La conducta que realiza una de las partes consistente en un dar, hacer o no hacer algo.

Por lo que hace a el contenido de la conducta de "hacer algo" debe ser posible y licito, ya sea que se proyecte hacia un "hecho" o hacia una "cosa".

De lo anterior se desprende que la clasificación del objeto como elemento de existencia del contrato, es en objeto directo y en objeto indirecto.

1. Objeto directo. "Es la conducta que puede manifestarse como una prestación un dar o un hacer, o como una abstención o un no hacer". (7)
2. Objeto indirecto. "Es la cosa como contenido del dar que debe ser posible y licita y la abstención como contenido del no hacer (que debe ser posible y licito)". (8)

La creación y la transmisión (y en algunas legislaciones la modificación y la extinción) de derechos y obligaciones, no es, ni puede ser objeto del contrato, sin que esas situaciones sean la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motive o actualizo un supuesto de derecho.

Es de aclararse en relación a las consecuencias que estas son precisamente la razón de ser de los contratos lo que impulsa a las personas a celebrarlo y vincularse jurídicamente, lo que ha creado la confusión al considerar a la creación y transmisión de derechos y obligaciones como objeto directo de los contratos, ya que estos son consecuencias del contrato pero nunca constituyen su objeto.

(7).- Zamora y Valencia Miguel Angel, *Obcit*, pag. 30.

(8).- *Ibidem*., pag. 31

### C) LA SOLEMNIDAD.

**CONCEPTO:** Es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles en que se plasma la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto.

Podemos determinar que este elemento excepcionalmente se considera de existencia para el contrato, ya que solo en algunos casos la ley manifiesta que se debe de cumplir con determinadas circunstancias para que el contrato pueda considerarse como creado.

### I.4.- ELEMENTOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO.

Para que en el contrato se produzcan plenamente sus efectos, y este se considere como valido y no sea anulado, la ley exige ciertos requisitos que deben cumplirse ya que no es suficiente que este exista sino que debe cumplir con requisitos de validez que son los siguientes:

1. Que las partes que lo celebran sean capaces.
2. Que la voluntad de las partes no este viciada.
3. Que el objeto, motivo o fin sea licito.
4. Que el consentimiento se externe en la forma que la ley expresa.

### A) CAPACIDAD:

**Concepto:** "La capacidad, es la aptitud de las personas para ser titulares de derechos y obligaciones y para hacerlos valer por si mismo en el caso de las personas físicas o por conducto de sus representantes legales en el caso de las personas morales" (9).

De aquí que la capacidad puede ser: capacidad de goce, de derecho o jurídica y capacidad de ejercicio, de hecho o de obrar.

**Capacidad de goce :** es la aptitud jurídica para ser sujeto de derecho y deberes.

**Capacidad de ejercicio:** Es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tenga, y para asumir por si mismo, deberes jurídicos.

Esta distinción de la capacidad es importante ya que la falta de capacidad ya sea de goce o de ejercicio puede traer consecuencias diversas del contrato.

(9).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit. Pag. 35.

En México siguiendo la tendencia ideológica sustentada en la libertad humana toda persona es capaz mientras no exista una disposición normativa que le niegue esa capacidad. De aquí que la ley establece incapacidades de hecho de ejercicio o de obrar en sus términos generales como lo establece el artículo 450 del Código Civil.

**Artículo 450.-** Tienen incapacidad natural y legal;

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

Las personas señaladas en el artículo anterior pueden ser titulares de derechos, lo que no pueden es hacer valer sus derechos por si mismo, sino que requieren de otras personas, en su representación para que los hagan valer.

Respecto a las incapacidades de goce, la ley no las establece en forma general, sino solo señala en forma particular, quien o quienes no tienen aptitud de ser titulares de ciertos derechos.

La ley establece incapacidades de goce en los siguientes tres casos:

- A. Los extranjeros no tienen aptitud de ser titulares de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles cuando estos están ubicados dentro del territorio nacional en la llamada "zona prohibida" (Art. 27 Constitucional).
- B. Los tutores, mandatarios, albaceas, representantes del ausente y empleados públicos, no tienen aptitud para ser titulares del derecho de propiedad, como compradores, de los bienes de cuya venta o administración se hallen encargados. Art. 2280 del Código Civil.
- C. Los ministros de los cultos, no tienen aptitud de ser titulares de derechos hereditarios derivados de un testamento otorgado por ministros del mismo culto o de particulares con quienes no tengan parentesco dentro del cuarto grado (artículo 130 Constitucional y 1325 del Código Civil); pero esto no significa que no puedan tener aptitud para ser titulares, de derechos de propiedad sobre bienes inmuebles, ya que tales derechos pueden adquirirlos por otro medio diferente al señalado.

Es de señalarse que no debe confundirse la limitación a la capacidad de goce, con el desconocimiento de la personalidad jurídica. La ley, al imponer una incapacidad de goce, presupone la existencia de la persona jurídica a quien se establece esa limitación.

La personalidad jurídica es el reconocimiento que hace la ley a un individuo o a una corporación para ser centro de imputación de normas jurídicas, para que pueda actuar en el ámbito jurídico.

Por otra parte también se habla de capacidad general y de capacidad especial;

**La capacidad general;** es la aptitud para poder intervenir en si en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, sin requerir que el sujeto tenga una calidad específica de tipo personal o en relación al bien que eventualmente puede constituir el contenido de su dar.

**Capacidad especial;** es además de la aptitud para poder intervenir, por si en un contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos que se originen como consecuencia de su otorgamiento, la calidad o una calidad específica de tipo personal o una calidad específica relacionada con el bien como contenido de su dar.

Para mayor entendimiento se citan tres ejemplos relacionados con las capacidades antes citadas.

1. En la celebración de un contrato de mutuo, el mutuario solo requiere la capacidad general, o sea la aptitud para poder intervenir por si en el contrato y para poder adquirir la titularidad de los derechos derivados del mismo; en cambio, el mutuante requerirá la capacidad especial o capacidad específica relacionada con el bien, objeto de su dar, de ser propietario, ya que este contrato, por ser traslativo de dominio, transferirá la propiedad de ese bien del mutuante al mutuario, y si el mutuante no fuera propietario o sea si no tuviera esa calidad específica, no la podría transmitir a la otra parte.
2. En la celebración de un contrato de servicios profesionales, el profesor o profesional requerirá la calidad específica de tipo personal de ser profesional, además de la capacidad general; y el cliente solo requerirá esta última capacidad indicada, pero no la especial, porque no necesita ninguna calidad específica para celebrar el contrato.

3. En la celebración de un contrato de arrendamiento, el arrendador, además de la capacidad general, requerirá la especial de poder transmitir el uso o goce temporal de la cosa sobre la que recaiga el contrato, ya que si no tiene esa capacidad relacionada con el bien no podría conceder el uso o goce, como acontece con un nudo propietario o con un usuario o un habituario. En cambio, el arrendatario, por regla general solo requerirá la capacidad general

Si celebra un contrato por un incapaz con incapacidad de ejercicio, el contrato será anulable o sea, estará viciado de una nulidad relativa, lo que origina que solo el puede invocar esa incapacidad (art. 2230 del Código Civil), el contrato puede ser confirmado por sus representantes legales si tienen facultades para esos efectos o por el mismo incapaz cuando haya cesado su incapacidad (art.2233 del Código Civil) y por el transcurso del paso del tiempo prescribe la acción de nulidad (art. 2226 del Código Civil).

Por el contrario, si se celebra un contrato por un incapaz con incapacidad de goce, el contrato será nulo de pleno derecho o sea que estará viciado de nulidad absoluta, lo que origina que de ella pueda prevaleerse todo interesado, inclusive el Ministerio Publico y el contrato no desaparece por confirmación ni por prescripción.

Para concluir con este punto, debe indicarse que las incapacidades de ejercicio se establecen en protección de intereses individuales, ya sea de los menores o de las personas que por circunstancias personales no tienen una facultad normal de razonar, y por esto un contrato celebrado por estas personas será calificado con nulidad relativa.

En cambio la incapacidad de goce, se establece en protección de intereses de orden publico, en normas de carácter imperativas o prohibitivas y por lo tanto su incumplimiento o violación se traducirán en un hecho ilícito y por ende la calificación de un contrato celebrado en contravención de tales disposiciones será calificado como nulidad absoluta.

Por otra parte si celebra un contrato con una persona que requiera de una capacidad especial sin tenerla, el contrato podrá ser declarado por la ley como nulo, o no producirá los efectos previstos por las partes sino los que determine la Ley, y hará responsable al otorgante de los daños y perjuicios causados a la otra parte y en ocasiones la ley sanciona en forma específica al sujeto, para mayor entendimiento se citan los siguientes ejemplos.

1. Si se celebra un contrato de compraventa en el cuál el vendedor no es el propietario de la cosa, o sea que no tenga la capacidad especial de propietario, la ley reputa nulo este contrato.(art. 2270 del Código Civil).
2. Si se celebra un contrato de arrendamiento por el titular de un derecho real de uso o de habitación como arrendador, que no tiene la capacidad especial para celebrar ese contrato, el mismo no producirá los efectos normales previstos por los contratantes, porque se perjudicarían los derechos de terceras personas, y hará responsable a ese usuario o habituario de los daños y perjuicios causados a su contratante.
3. Si se celebra un contrato de servicios profesionales de tipo jurídico por una persona que se diga abogado sin serlo, la ley lo sanciona al impedirle cobrar honorarios por los servicios prestados (Art. 2608 del Código Civil).

## **B) AUSENCIAS DE VICIOS EN EL CONSENTIMIENTO.**

Entendemos por vicios en el consentimiento aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan. De esto se desprende que, cuando uno de los llamados vicios no solo dañen el consentimiento, si no que lo supriman, deja de ser vicio, para constituir una falta de consentimiento.

"Por ello en los contratos se requiere que las personas como sujetos de derecho manifiesten un consentimiento externo de vicios, ya que tales circunstancias pueden invalidar y de hecho invalidan el contrato, lo que origina su nulidad, y la calificación de esa nulidad será la relativa". (10).

Tradicionalmente se han considerado como vicios del consentimiento al error, al dolo, a la lesión y a la violencia, no existiendo unanimidad de criterios en cuanto a la numeración de los vicios de la voluntad.

### **1.- EL ERROR**

" El error es el conocimiento equivoco de la realidad; y no debe confundirse con la ignorancia, ya que esta es una falta de conocimiento". (11)

También puede decirse que el error es el conocimiento inexacto de la realidad consistente en creer cierto lo que es falso o falso, lo que es cierto.

(10).- Borja Soriano Manuel Teoría General de las Obligaciones. Sexta edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V. tomo i, México, 1970, Pág: 274.

(11).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag 41.

Para que el error pueda considerarse como un vicio del consentimiento y por lo tanto originar la nulidad del contrato, debe recaer sobre el motivo determinante de la voluntad de los que contratan (Art.1813 del Código Civil).

“El error puede referirse a las calidades o composiciones físicas de la cosa (como contenido de las prestaciones de dar)considerada por si misma a las calidades o funcionalidad de la cosa referida al uso o utilización que desee darle el sujeto; o a la identidad de la persona del contratante en aquellos contratos que se celebren en la calidad del sujeto”. (12)

Por lo cual enumerare un ejemplo de esto.

“Se celebra un contrato de compraventa respecto de un automóvil en el entendido de que debe ser de ultimo modelo y resulta de un modelo anterior”. (13)

## 2.- EL DOLO

El concepto del dolo lo encontramos en al articulo 1815, del Código Civil el cual señala que es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error, o a mantener en el a alguno de los contratantes. En términos generales puede decirse también que el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir, provocar o mantener el error y así obtener la voluntad de una de las partes en la formación de un contrato, de aquí que el dolo siempre supone una intención de dañar o engañar, por lo que el hecho de elaborar las cualidades de una cosa para determinar a una parte a celebrar un contrato, si no hay esa intención de daño y las partes han considerado los provechos y perjuicios que pueden resultar de la celebración del contrato, y que no importe el engaño o amenaza de una de las partes no se calificara como dolo, y no resulta ser una causa de nulidad del contrato. (Art. 1821 del Código Civil).

(“En relación al dolo con los romanos existía "El dolo bueno y el dolo malo", que era reconocido en determinadas circunstancias; de esta manera había dolo bueno en la astucia comercial, los trucos acertados mercantiles, que para los mediterráneos vienen a ser mas bien actos de inteligencia que actos inmorales, y el dolo malo es catalogado como un vicio del consentimiento.” (14).

(12).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obciit, pag. 43.

(13).-Idem.

(14).- Borja Soriano Manuel, Obciit, pag. 157.

### 3.- LA VIOLENCIA.

La violencia como lo establece el artículo 1819 del Código Civil, prevé: "hay violencia cuando se emplea la 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 ascendentes de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado, para obligar a una persona a celebrar un contrato.

La violencia cuando se convierte en una fuerza física irresistible, figura ya no un consentimiento viciado, sino una falta absoluta de él.

La violencia en sí o el temor que nace de ella, vicia la voluntad del sujeto y origina una causa de nulidad relativa del acto (Art. 2228 del Código Civil).

Tradicionalmente se ha considerado que, para que la violencia sea un vicio del consentimiento se requiere:

- A. Que sea grave, en el derecho mexicano se entiende en forma principal al daño mismo que se puede causar por el agente que infringe la violencia, al establecer que debe importar peligro de perder la vida, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante de una persona que la ley supone allegada a él.
- B. Que sea actual, inminente. Aunque la ley no establezca esta característica, se desprende de la naturaleza misma del vicio.
- C. Que sea injusta, es decir ilícita. Debe implicar un hecho contrario a las leyes o las buenas costumbres, por lo que el temor no basta para viciar el consentimiento.
- D. Que sea el motivo determinante de la voluntad del sujeto al contratar.
- E. Que provenga de una persona y no de un hecho dañoso, ya que en este caso se estaría en un estado de necesidad.

### 4.- LA LESION

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 esta posible, la reducción equitativa de la obligación (Art. 17 del Código Civil).

No hay que confundir a la lesión con el error, la violencia o el dolo; ya que por error se entiende el concepto equivoco o engañoso que se tiene de la realidad y por ignorancia la falta de conocimiento de los negocios y en general de las cosas practicas que solo se adquieren con el vivir o con la practica. La violencia es la coacción infringida a una persona para obligarla a celebrar un contrato o a realizar un acto y por estado de necesidad, la aceptación a realizar un acto por encontrarse el individuo en un estado apremiante, y la lesión el perjuicio sufrido por un contratante como consecuencia de su ignorancia, inexperiencia o miseria por otra parte, el dolo implica por su naturaleza, la acción de una persona que por medio de maniobras fraudulentas hace caer en error a otra o la mantiene en el.

Además en la lesión para que se considere como un vicio se requiere una desproporción entre las prestaciones. En los vicios del consentimiento no se requiere la existencia de esa desproporción para que proceda la nulidad del acto, y por ultimo, en la lesión, al haber desproporción entre las prestaciones reciprocas, no pueden originarse, y sin en cambio, puede haber un vicio del consentimiento en los actos a titulo gratuito.

Asimismo, a través de la historia del derecho, incluyendo al aspecto mexicano, se ha considerado a la lesión como un vicio del consentimiento, esto se toma como un institución meramente individualista. para concluir con este tema considero que el haber reglamentado la lesión como una institución social es uno de los medios de abolir las formas de explotación del hombre por el hombre y eliminar la desigualdad social, con vista a realizar la fraternidad de todos los individuos en México.

De lo anterior se desprende en relación a la lesión que esta debe de establecerse como una protección efectiva a las clases sociales productivas del país y de conformidad a las reformas del art. 27 constitucional de febrero de 1992, mediante las cuales los "Ejidos y Comunidades", pueden suscribir determinados contratos, y especulando un poco consideramos que los hombres cuyo modelo de vida es el campo, partiendo de este punto ya no estarán en desigualdad, en virtud de que se ha reglamentado en la ley, normas especificas relacionadas directamente con esta clase de contratos que podrán suscribir.

### C) OBJETO, MOTIVO O FIN SEAN LICITOS

En este tema se hablara solo del hecho de prestar o realizar abstenciones, ya que no cabe hablar de que las cosas sean licitas o ilícitas, pues se puede comprender que aunque la cosa sea ilícita se de origen al contrato independientemente de los efectos que se originen por este.

Por lo anterior se puede determinar que un hecho o abstención imposible no permite la formación del contrato en que se pretendieran fueran objeto.

De aquí que el Código Civil en su artículo 1830 dispone "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden publico o a las buenas costumbres", por lo cual se entiende por licito; todo lo que va conforme a las leyes de orden publico o a las buenas costumbres.

**Motivo o Fin Licito:** "Es la razón contingente subjetiva, y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induzca a la celebración del acto jurídico" (15).

"La licitud en el objeto motivo o fin . El objeto o sea la conducta manifestada como una prestación o como una abstención, debe de ser licita además de posible, y así mismo el hecho como contenido de la prestación debe ser licita". (16)

Desde nuestro punto de vista consideramos que es necesario para una mayor comprensión del motivo, fin, es necesario dar el concepto de cada uno de estos:

**Motivo:** "Son las intenciones internas o subjetivas del sujeto relacionados directamente con la cosa o el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte". (17)

**Fines:** "Son las intenciones de destino ultimo en que pretende utilizar el contratante la cosa, el hecho que constituye el contenido de la prestación de la otra parte". (18)

Pasando a otro punto podemos determinar que la ilicitud en el objeto, motivo o fin de los contratos produce la nulidad absoluta del mismo, ya que tales actos se consideran ilícitos por contravenir a lo dispuesto por la ley.

Estaremos en presencia de una nulidad absoluta cuando, los efectos del contrato se produzcan provisionalmente, o los cuales serán destruidos retroactivamente al momento en el que el juez pronuncie su nulidad.

Con esto queremos decir que para que el motivo o fin sean lícitos, la conducta debe estar dentro de las leyes y que la realización de esta conducta no sea considerada como ilícita.

(15).- Floris Margadant Guillermo, El Derecho Privado Romano, Segunda edición, Editorial Esfinge, S.A. , México, 1965, pag:338.

(16).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 41.

(17).- Ibidem, pag. 47

(18).- Ibidem, pag. 84

## FORMA:

"La forma se entiende como el elemento de carácter exterior, sensible en que se plasma todo acto de voluntad, o a los hechos de la vida social de donde provienen los derechos subjetivos, o bien se le puede estimar como el conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, transmisión, conservación, modificación o extensión de los derechos y obligaciones dependiendo en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles, según lo exija la regularización jurídica vigente". (19).

Otra definición podría ser: "La Forma es la manera de exteriorizar el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen, la ley establece los medios para lograr esa exteriorización". (20)

Por lo anterior podemos entender en el contrato a la forma como la manera de externar o plasmar la voluntad de los contratantes como lo disponga la ley.

La voluntad se puede externar de la siguiente manera:

- A. Expresa. Esto es cuando la voluntad se expresa verbalmente ya sea por escrito o por otro signos.
- B. Tácita: Es cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que la presupongan o la determinen.
- C. Por el silencio: como se puede ver en lo que establece el artículo 2547 del Código Civil, que es el hecho de realizar una conducta encaminada al cumplimiento de un hecho deja ver que fue aceptado y por lo tanto se originan los efectos.
- D. La ignorancia: Es cuando al que se le hace la proposición no lo sabe y por el silencio que este da, la ley, estipula que surte efectos para la integración del consentimiento ya que se confunde con el silencio.

### Manifestación de la forma:

Solemne.

Probatoria.

Publicitaria.

Habilitante o suplementaria.

Procesal.

(19) - Gutiérrez y González Ernesto, Derecho de las obligaciones, Octava edición, Editorial Porrúa pag. 282.

(20) - Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 31.

**La forma Solemne:** es el elemento externo y de existencia del contrato que debe revestir la voluntad de las partes que intervienen en el contrato, y sin este la ley lo considera sin existencia y por lo anterior sin efectos de derecho a las voluntades para integrar un acto jurídico.

**Forma Probatoria:** Es el que se debe de cumplir por que así lo exige la ley para que el acto valga y surta plenamente sus efectos entre las partes y frente a terceros; en ausencia de esta el acto se considera nulo.

**Forma Publicitaria:** Es la que tiene por misión hacer del conocimiento de personas interesadas la existencia y realización de un acto jurídico.

**Forma habilitante o suplementaria:** es la que exige la ley como suplemento para ejercitar cierto acto que ya se puede realizar con base en una calidad jurídica previa, que tiene el que va a realizar la conducta y así, habilita al que ostenta esa calidad, para la realización de ciertos actos que de otra manera no surtirá efectos validos.

**Forma Procesal:** Es todo aquel tramite o requisito que se exige por la ley para ejercitar o para verificar la defensa de los derechos de quien participa en un procedimiento.

#### Art. 2228 Código Civil

La falta de forma establecida por la ley, sino se trata de actos solemnes así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de las partes del acto, produce la nulidad relativa del acto.

En los anteriores temas se estudio cual es la estructura del contrato; cuales requisitos son de validez y cuales de existencia; por lo cual en este se estudiara la forma de cumplir el contrato y así darlo por terminado o cumplido.

Lo anterior se puede entender por lo que dispone el artículo 1796 del Código Civil, que establece lo siguiente: Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por el mero consentimiento; excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligando a los contratantes no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado sino también las consecuencias que según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Que se entiende por cumplir el contrato, conforme a la ley, esto es que los contratantes no deben solamente cumplir con lo pactado sino que también deben cumplir con el régimen jurídico que la ley establece para el contrato, y el régimen complementario que también se establece, y de allí que, en todo lo que sean omisos los contratantes debe cumplirse de acuerdo con lo que disponga la ley.

Que se entiende por cumplir el contrato conforme al uso, primeramente debemos entender el significado de uso: que es la practica establecida entre dos o mas personas y conforme a la cual han regido la mayor parte o la totalidad de una serie de relaciones jurídicas.

De esto se puede entender que las partes que celebran un contrato se obligan no solo a lo que en forma expresa pactaron sino que debe ser también conforme al uso., es decir el uso opera y se plasma en forma de una cláusula tácita o sobre entendida en los convenios similares, posteriores que celebren las mismas partes.

Que se entiende con que el contrato se debe cumplir conforme a la buena fe, para determinar esto es necesario conocer lo que significa buena fe.

**Buena Fe:** Es un estado de animo que debe ir conforme a la creencia que profese en una época y en una colectividad determinada acorde a la razón y a la ley, considerado útil y a propósito para la convivencia humana.

Esto es que los contratos se deben cumplir con el animo de obtener la mejor convivencia humana y apoyarse siempre en hacer las cosas lo mejor que se pueda.

## I.5.- EFECTOS DEL CONTRATO

Iniciaremos el desarrollo de este tema dando en primer lugar y citando al maestro Ramón Sánchez Medal el concepto de efectos.

Se entiende por efectos del contrato, las consecuencias jurídicas que dimanen del mismo efecto que se produce ordinariamente al momento mismo en el que se perfecciona el contrato (nacimiento o transmisión de obligaciones y nacimiento o constitución de derechos reales) pero que también se generan en ocasiones hasta que se ejecuta el contrato; como ocurre en el caso en que las obligaciones quedan sujetas a una condición o termino.

Podemos encontrar que el primer efecto que produce el contrato es la obligatoriedad del contratante, esto quiere decir que el acuerdo de voluntades entre las partes tiene fuerza de ley entre las partes.

El segundo efecto consiste en la intangibilidad del contrato, lo cual significa que por voluntad de una de las partes no podrá ser modificado o disuelto el mismo, salvo en los casos en que la ley lo permita.

“El tercer efecto es la relatividad del contrato. El contrato conforme a su definición legal puede ser puramente obligatorio, o bien con efectos reales, o bien una u otra cosa a la vez”. (21)

“La relatividad en los efectos del contrato consiste en que este solo aprovecha o perjudica directamente a las partes y solo también para ellos crea derechos y obligaciones”.(22)

## 1.6.- TERMINACION DEL CONTRATO.

“En un sentido amplio puede decirse que el contrato termina por frustración del mismo o por extinción de sus efectos. Entendiendo por frustración de un contrato cuando este no produce sus efectos o causa de hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato.” (23)

Citando al maestro Ramón Sánchez Medal quien explica que existe frustración del contrato en los siguientes 5 casos:

- Cuando falta alguno de los elementos de existencia del contrato.
- Cuando el contrato esta afectado de nulidad absoluta, misma que se presenta si el contrato recae sobre un objeto imposible o ilícito.
- Cuando exista la falta de capacidad en alguna de las partes.
- Cuando una de las partes ha obtenido un lucro excesivo por medios de la explotación de la suma ignorancia o necesidad de una de las partes y el beneficio es notoriamente desproporcionado a lo que se puede obligar.
- Cuando sin ser nulo el contrato, porque produce efectos con respecto a determinadas personas, es sin embargo, ineficaz con respecto a otras personas a las que les es oponible.

(21).- Sánchez Medal Ramón, Obcit, pag. 80

(22).- Ibidem, pag. 81.

(23).- Ibidem, pag. 117.

Desde otro punto de vista estudiaremos las formas de terminación del contrato cuando este es valido.

- Cuando se haya cumplido con las obligaciones del contrato.
- Cuando se haya cumplido con el tiempo estipulado de duración del mismo según sea un contrato de ejecución duradera.
- Por muerte de alguna de las partes y que la ley por este hecho lo declare por terminado.
- Por la voluntad unilateral de las partes.
- Por la voluntad de ambas partes.
- Por quiebra de una de las partes y que la otra parte decida darlo por terminado.
- Por incumplimiento del mismo por alguna de las partes.
- Por incumplimiento del mismo por alguna de las partes, cuando por causas de fuerza mayor o caso fortuito, se encuentre imposibilitada para cumplir con la obligación del contrato.

## CAPITULO SEGUNDO

### "EL EJIDO"

#### II.1 ANTECEDENTES:

Los antecedentes del ejido en México, se encuentran en el calpulli.

Sus génesis nominativas: Call- casa. Pulí agrupación. Era una parcela de tierra que se asignaba a un jefe de familia para el sostenimiento de esta, siempre que perteneciera a sus barrio o agrupación de casa, parentesco entre las gentes de un mismo barrio.

En Tenochitlan había veinte barrios o calputlallis, a cada barrio se le daba determinada cantidad de tierras para que la dividiera en parcelas o calpullec ( plural de calpulli ) y le diera una parcela a cada cabeza de familia de las que residían en su barrio. Las cabezas o parientes mayores de cada barrio (chinancalli) eran quienes distribuían los calpullec.

El calpulli fue una especie de pequeña propiedad que tenía una función social que cumplir.

La propiedad de las tierras del Calpulli era comunal y pertenecía al barrio o calputlallis al cual había sido asignado; pero el usufructo, es decir el uso y el fruto del calpulli era privado y lo gozaba quien lo estaba cultivando. Las tierras calputlallis, no podían enajenarse pero si dejarse en herencia.

En nuestros pueblos aborígenes, El Azteca fue el que por sus bastos límites de su imperio, y por la imposición de sus instituciones o la influencia de estos en todos los pueblos sojuzgados y colindantes, se presenta como un antecedente mediato del estudio del Derecho Agrario Mexicano.

En esta época precolonial, la tenencia de la tierra se encontraba dividida en los siguientes tipos, que recibieron las siguientes denominaciones:

- 1.- Tlatocalli o tierra del señor (Tzin) equivalente al rey.

2.- Pillalli, tierras de los principales. Concedidas por el rey en galardón de los servicios hechos a la Varona y transmitidas de padres a hijos.

3.- Tecpanatalli, tierras de la corona, reservadas siempre al dominio del Rey y que gozaban el usufructo ciertos señores llamados Tecpanpouque o Tecpantlaca. esto es la gente del palacio.

4.- Teotlalpam, los productos de estas tierras llamadas teotlalpam: tierras de los dioses, estaban destinadas a sufragar los gastos del culto.

5.- Milchimalli. estas tierras estaban destinadas a suministrar víveres al ejercito en tiempo de guerra. Las cuales se llamaban Michimalli o Cacalomilli, según la especie de viveres que produjeran.

6.- Calpulli, que constituye de hecho y de derecho, el antecedente del ejido en México, y que se ha reseñando.

## LA CONQUISTA DE LA NUEVA ESPAÑA.

La conquista de la Nueva España fue una empresa que se llevo acabo con fondos particulares.

El Estado Español no tenia ejército regular suficientemente expensado para dedicarlo a la conquista de las indias, y por ello, tan pronto como se lograba someter un pueblo indígena, el botín se repartía entre capitanes y soldados, en proporción a su categoría y a lo que cada quien hubiese aportado a la expedición, haciéndose otro tanto con las tierras y tributos. Estos repartos estaban autorizados por las Leyes de Partidas.

Con la conquista de los españoles, fue modificado en gran parte el sistema de la tenencia de la tierra establecida por los Aztecas.

En síntesis, los antecedentes de la conquista española fueron:

primero: los Reyes Católicos, previa consulta con sus consejeros y teólogos, sobre el alcance de las bulas del papa Alejandro VI, llegaron a la conclusión de que las mencionadas Bulas eran el titulo de propiedad sobre las indias. De tal modo que mandaron redactar una carta, que contenía lo mandado por las Bulas, para que se leyese o intimase a los indios antes de llegar a hacerles guerra ni daño alguno.

Con esta carta se les advertía que tenían la concesión de sus tierras y de convertirlos a la religión católica y que a quien se les había dado tal concesión era Cabeza de todo linaje humano, doquier que los hombres viviesen y estuviesen y de cualquier ley, secta o creencia, porque Dios les había dado todo el mundo por su servicio y jurisdicción.

“La conquista era aceptada como fuente de soberanía sobre el territorio y la población cuando se empleaba en contra de los pueblos infieles y también lo eran las donaciones hechas por la Santa Sede a los soberanos católicos. Pues los papas fundaban su poder sobre todo el mundo, en las falsas decretales de san Isidro, tenidas como auténticas durante varios siglos”. (24)

“Estaba mandado por cédula de 13 de julio de 1573, que ningún descubrimiento se hiciera a costa de los reyes, y en otra, por cédula de 1542, se autorizaban las gratificaciones por gastos y trabajos en el descubrimiento a quienes lo hubiesen efectuado”. (25)

Tan pronto se logró la conquista de México, para asegurar la subsistencia de los conquistadores, con el objeto aparente, de que los instruyesen en la religión católica; pero en realidad para que fuesen ayudados por ellos, a explotar los campos que les hubiesen tocado en suerte, se concedió a los españoles una forma de tutela sobre los nativos conquistados.

Así los primeros actos de apropiación privada de la tierra, fueron los repartos que de ella hicieron entre los conquistadores. Reparto que los Reyes confirmaron y aun hicieron directamente.

En la época colonial, probablemente, la propiedad más respetada fue la que pertenecía a los barrios, calpulli propiedad comunal de los pueblos.

Más no es creíble que los primeros repartos de tierra se hayan hecho respetando la propiedad indígena. Solamente en las ciudades y pueblos de nueva fundación, fue posible hacer reparto de tierras entre colonos, sin que se lesionara la propiedad indígena.

Es de suponer que los primeros repartos se hicieron de la propiedad de los reyes, de los príncipes, de los guerreros y de los nobles de mayor alcurnia sobre todo de los campos destinados al sostenimiento del culto de los Dioses indígenas y al sostenimiento del ejército.

(24).- Mendieta Nuñez Lucio, El Problema Agrario de México, Décima primera edición, Editorial Porrúa, México, 1971, pag. 41

(25).- Idem.

Cuando se empezó a legislar sobre la materia, se ordeno que se respetase la propiedad de los indios, y por medio de otras disposiciones, se organizo la propiedad comunal en forma intransferible. De modo que solamente las familias pudieran dejar el usufructo como herencia, quedando por tanto la propiedad comunal como en la época precolonial.

El principal empeño de los Reyes Españoles fue; instruir a los indios en la Santa Fe Católica y Ley Evangélica, que independientemente de los obstáculos y de los abusos cometidos por los españoles en perjuicio de los indios, se protegió a estos en su propiedad en las diferentes formas. Uno de los tipos de propiedad fue el ejido.

Así podemos encontrar en el estudio realizado que diversos autores han definido al ejido como el campo o tierra que esta a la salida del lugar, y no se planta ni se labra, y es común a todos los vecinos. Vienen de la palabra latina Exitus, que significa: SALIDA.

"El ejido en la época colonial, Don Felipe II, mando, el primero de diciembre de 1573, que los sitios en los que se han de formar los pueblos reducciones, tengan comodidad de aguas, tierras y montes, entradas y salidas y labranzas y un ejido de una legua de largo, donde los indios puedan tener sus ganados, sin que se resuelvan con otros de españoles". (26)

Existían los ejidos, con el carácter de tierras de uso común, situados a las salida de las poblaciones.

En las leyes españolas hay disposiciones sobre las dimensiones que deben darse a los ejidos. Don Wistano Luis Orozco, expone a este respecto, una opinión que se estima acertada. parece dice: que el legislador da por supuesto que esas dimensiones se fijan en cada caso por la concepción respectiva o titulo de fundación de los pueblos.

"Además de los ejidos era también de uso común los montes, pastos y aguas, siendo todos ellos, según la cédula expedida por Carlos V en 1533, comunes a españoles y a indios". (27)

(26).- Mendicta Nuñez Lucio, Obcit, pag; 72.

(27).- Ibidem, pag; 73.

## MEXICO INDEPENDIENTE

En síntesis, en la colonia fue destruida en gran parte, la propiedad comunal; pero fue la República liberal la que le dio el golpe mortal que la liquidó. Lo que no pudo lograr el sistema semifeudal lo alcanzó la República Burguesa.

El proceso de concentración de la propiedad territorial se debió en gran medida, al despojo de las tierras comunales, que se realizó en gran escala en la segunda mitad del siglo XIX. Todo se remonta a la conquista española y se efectúa a lo largo del periodo colonial.

Sin embargo, fue en la República Liberal Burguesa, que encontramos la base del proceso de desintegración de las propiedades comunales. Fueron los intereses de la burguesía agraria e industrial, cristalizados en el conjunto de leyes que culminaron con el más escandaloso de los actos legislativos que sirvieron a esa política agraria, y fue: EL DECRETO SOBRE COLONIZACIÓN, del 15 de diciembre de 1883, promulgado por el presidente Manuel González en el que legalmente se autorizó la formación de compañías deslindadoras.

Según ese decreto, las personas o compañías privadas, podían obtener "TERRENOS BALDÍOS", so pretexto de poblarlos.

Con base en la Ley de 1883, comenzó el deslinde de terrenos, lo que dio lugar a una serie de despojos y especulaciones sin fin.

Se entendía por baldíos.- Todos aquellos terrenos cuyos propietarios no tenían la posibilidad de certificar la legalidad de su posesión. por otra parte, los grandes hacendados podían cercar sus tierras, que realmente eran baldías, y defenderlas de todo deslinde, pues eran apoyados por las autoridades locales y, a menudo por las federales.

Se logró tal acaparamiento de tierras que baste el siguiente ejemplo, en relación con la propiedad del latifundista TERRAZAS, que se preguntaba con ironía: ¿TERRAZAS ES DE CHIHUAHUA? NO CHIHUAHUA ES DE TERRAZAS.

Cabe mencionar que el estado de Chihuahua, de siempre, ha constituido el estado más extenso de la República Mexicana.

El régimen de Porfirio Díaz, aplicó con todo rigor las Leyes de Reforma contra las comunidades, pero además la violencia jugó un papel importante en el proceso de acumulación de tierras, la represión de las rebeliones indígenas, especialmente los grandes alzamientos de los yaquis en Sonora y los Mayas en Yucatán, dio lugar a sanciones que aniquilaron físicamente a los indígenas y permitieron quitarles sus tierras.

A los peones, por lo general se les pagaba en especie. La pequeña suma que se les adeudaba rara vez llegaba a sus manos, iba a parar directamente a la cuenta de las tierras de raya, donde las deudas acumuladas por los padres, eran heredadas por los hijos, encadenados por estas deudas, la mayoría de los peones no podían abandonar la hacienda aunque se les hubiese ocurrido trabajar en otro lugar, y además, tenían el temor de que la vida fuera de la hacienda pudiera ser peor. En pago de una obediencia ciega, la hacienda se encargaba de su alimentación y los tranquilizaba con bebida barata, fiestas ocasionales y espectáculos.

El peón vivía con el temor perpetuo de ser golpeado o de perder su medio de vida. Aprendiendo a bajar su cabeza ante sus amos, a sonreír ante los pequeños favores. Aun entonces, prácticamente no había esperanza de mejorar, tomando en cuenta la pobreza del peón y sus deudas perpetuas, no tenían ni la mas remota posibilidad de adquirir la tierra, la que además era escasa, y los dueños de las haciendas o sus administradores ( ya que algunos vivían en Europa) no estaban interesados en educar a los peones, los cuales eran para ellos mas útiles como partes sumisas de una maquina agrícola.

Los hacendados cuando no estaban en París u otras ciudades importantes del mundo, llevaban una vida de sultanes derrochadores en sus haciendas, verdaderos palacios, rodeados de rancherías miserables con hombres y mujeres desnutridos, corroidos por la tuberculosis y el alcoholismo. Las mujeres eran propiedad de los hacendados, en todos sentidos, los hombres tan solo eran esclavos que habían perdido hasta la costumbre de mirar a los ojos a quien les hablaba.

La vida del peón apenas se podía diferenciar de la esclavitud. Al contrario de la propiedad feudal, la hacienda no ofrecía garantía o protección legal al peón, la hacienda hacia sus propias leyes. Aquellos que se rebelaban eran azotados y posiblemente expulsados de la hacienda, y de ahí en adelante eran puestos en la lista negra de las otras haciendas. Un peón que robara en la hacienda podía ser ejecutado.

## DE LA REVOLUCION MEXICANA DE 1910, A NUESTROS DIAS

Al triunfo de la revolución mexicana de 1910, producida y desencadenada por el IDEAL DE REIVINDICACION DE LA TIERRA, iniciado entre otros, Por Emiliano Zapata, en el estado de Morelos y propagada con éxito en el norte del país, por Francisco Villa, dio pauta a la creación del Régimen Revolucionario y a su legislación social, que en el presente se cristalizan en la Constitución Política de

los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 27 y 123 y sus leyes reglamentarias respectivamente: La Ley Federal de la Reforma Agraria y la Ley Federal del Trabajo, que además de otras leyes, integran la legislación social que honra y prestigia a México ante el concierto de las Naciones del mundo.

## II. 2.- CONCEPCION JURIDICA DEL EJIDO

El diccionario enciclopédico ilustrado de selecciones del Reader's Digest, quinta edición, diciembre de 1975, define la palabra ejido " Campo de las afueras de un pueblo y lindante con el, Parcela o unidad Agrícola establecida por la Ley Agraria de México.

El ejido en la Colonia: Es el terreno anexo al pueblo o a la salida del pueblo, que le servía para la cría de su ganado, para solar esparcimiento de la población y para otros usos domésticos comunes.

El ejido en el México Contemporáneo: Se establece con la dotación de tierras que ordena el artículo 27 Constitucional y constituye una de las instituciones de tenencia de la tierra, establecida por la legislación surgida del movimiento social de 1910.

En la época colonial, el ejido se funda en la concepción de la unidad de tierra; independientemente de sus ocupantes; en tanto que a partir de 1910, el concepto del ejido se funda primordialmente en el núcleo de población que ocupa una unidad de tierra. Por ello actualmente, el objetivo de la reforma agraria, es hacer llegar sus beneficios a los grupos de campesinos sin tierras.

La iniciativa de la Ley de Reforma Agraria, concibe el ejido: " como un conjunto de tierras, bosques, aguas y en general todos los recursos naturales que constituyen el patrimonio de un núcleo de población campesina, otorgándole personalidad jurídica propia para que resulte capaz de explotarlo lícitamente e integralmente, bajo un régimen de democracia política y económica. El ejido que es una empresa social destinada inicialmente a satisfacer las necesidades agrarias del núcleo de población, tiene por finalidad la explotación integral y racional de los recursos que lo componen, procurando con la técnica moderna a su alcance, la superación económica y social de los campesinos.

Para el sustentante el ejido es: Un núcleo de población campesina, constituido sobre los bienes y derechos que la ley les confiere con la correspondiente obligación ineludible, de hacerlos producir con responsabilidad social.

**Concepto:** La ley de Ejidos del 30 de diciembre de 1920, 30/XII/1920. En su artículo 13, lo definió "Como la tierra dotada a los pueblos.

Scriche, también define al ejido diciendo que es: El campo o tierra que está a la salida del lugar y no se planta ni se labra y es común a todos los vecinos y viene de la palabra latina éxito que significa salida.

El Ejido conforme a la definición de la Ley Agraria es el núcleo de población conformado por las tierras ejidales y los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales; sus principales características son las siguientes:

Tiene personalidad jurídica propia, lo que significa capacidad para realizar cualquier actividad lícita, como la compraventa de bienes, la contratación de servicios, la suscripción de contratos de asociación, etcétera, así como realizar cualquier trámite o diligencia ante las instituciones gubernamentales o ante los Tribunales Agrarios.

Tiene patrimonio propio, es decir, es legítimo propietario de los bienes que posee, pudiendo disponer de ellos en la forma en que considere conveniente.

Es propietario de las tierras que le han sido dotadas o de las que hubiera adquirido por cualquier otro medio lícito, por lo tanto, esta capacitado para decidir cual será la mejor forma de aprovecharlas para el beneficio de los ejidatarios.

Deberá operar de acuerdo con su reglamento interno, que contendrá las bases generales para la organización económica y social del ejido, las que serán decididas libremente, sin más limitaciones que las que disponga la ley.

Podrá asociarse para formar uniones de ejidos, asociaciones rurales de interés colectivo o participar en cualquier otro tipo de sociedad civil o mercantil, para el aprovechamiento de sus recursos y de sus tierras.

Constituir fondos de garantía para hacer frente a las obligaciones que contraiga, de acuerdo con los lineamientos que dicte la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Determinar el régimen ejidal, mediante acuerdo de la asamblea convocada expresamente para abordar este punto y previo dictamen de la Procuraduría Agraria, de acuerdo con los requisitos que señala la Ley Agraria en el artículo 29.

El acuerdo deberá ser publicado en el Diario Oficial de la Federación y en el periódico de mayor circulación de la localidad.

En el caso de terminación del Régimen ejidal, deberán liquidarse las obligaciones subsistentes del ejido, y asignarse todas las tierras en pleno dominio a los ejidatarios, de acuerdo con los derechos que les correspondan, a excepción de las tierras destinadas al asentamiento humano, y aquellas, que formando parte de las tierras de uso común, se encuentren en bosques o selvas tropicales.

Podrán constituirse nuevos ejidos, para lo cual bastara que se forme un grupo de veinte o más individuos, que elaboren un reglamento interno y que cada uno de ellos aporte una superficie de tierra. Deberá elaborarse una escritura Pública donde se consignen estos hechos y solicitar su inscripción en el Registro Agrario Nacional.

### II.3.- PERSONALIDAD JURIDICA DEL EJIDO

El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, vigente, en su fracción VII. Establece el reconocimiento de la personalidad jurídica de los núcleos de población ejidal o ejidos y de los comunales. Esta idea es llevada y plasmada en la Ley reglamentaria en el título tercero, capítulo I, sección primera, artículo 9º, que indica : "Los núcleos de población ejidal o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonios propios y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Esta personalidad jurídica se reconocía ya en la Ley Federal de Reforma Agraria, en el artículo 23, al expresar que "Los ejidos y comunidades tienen personalidad jurídica", la que esta representada por el comisariado ejidal (Presidente, Secretario y Tesorero), en conjunto, según lo establecen las fracciones I y VII del artículo 48 de la propia ley, el que establecía que, son facultades y obligaciones de los comisariados que en todo caso deben ejercer en forma conjunta sus tres integrantes:

Representar al núcleo de población ejidal ante cualquier autoridad, con las facultades de un mandatario general; fracción VII, Administrar los bienes ejidales en los casos previstos por esta ley, con las facultades de un apoderado general para actos de dominio y de administración, con las limitaciones que esta ley establece.

El artículo 307 de la Ley Federal de la Reforma Agraria establecía que la ejecución de las Resoluciones Presidenciales que concedan tierras por restitución, dotación, ampliación o creación de un nuevo centro de población, comprenderá la determinación y localización de las tierras no laborables, de la parcela escolar, de la unidad agrícola industrial para la mujer campesina no ejidataria y de las zonas de urbanización, sumando a esto la determinación de los volúmenes de agua, tratándose de terrenos de riego.

Las tierras laborables son aquellas que por su calidad, pueden ser cultivadas inmediatamente, esto es, que no exigen ninguna preparación especial ni la inversión económica secundaria. El artículo 72 de la ley en estudio, fijaba un orden de preferencia y de exclusión entre los campesinos beneficiados para determinar quienes tomarán posesión de las mismas.

Existían dos sistemas de explotación de las tierras laborables:

1. El régimen de explotación individual: La ley establecía los puntos de interés en materia de la adjudicación individual de las tierras laborables en los artículos 52,66,69,73,220 y siguientes.

La idea del legislador de 1971 era que los ejidos y comunidades se exploten en forma colectiva, salvo cuando los interesados determinen que su explotación sea en forma individual, mediante acuerdo que se tome en asamblea general ( artículo 130).

2. El régimen de explotación colectiva, lo integran los ejidatarios que trabajan la tierra en forma asociada desatendiendo el parcelamiento de las tierras de cultivo, en la utilización total de sus bienes, distribuyéndose las faenas agrícolas entre ellos, llevando la anotación del trabajo de cada uno, a fin de que las utilidades obtenidas se distribuyan en forma proporcional al trabajo que aportó cada uno de ellos.

La explotación colectiva podrá ser por acuerdo de la asamblea cuando así convenga al núcleo, pero será obligatoria cuando la explotación individual sea antieconómica, cuando los cultivos estén destinados a industrializarse, cuando se trate de ejidos forestales o ganaderos ( Art. 131 y 225), o cuando de efectuarse el fraccionamiento ejidal resultaren unidades de dotación menores a lo dispuesto por el artículo 307.

Esta disposición permite que el derecho proporcional de un ejidatario sea menor de las diez hectáreas de riego o de sus equivalentes en otro tipo de tierras.

**Tierras no laborables:** Son los terrenos de agostadero, de monte o para satisfacer necesidades colectivas. Los pastos y montes se destinan a la explotación ganadera y para obtener productos o esquilmas ( artículo 223). El terreno de agostadero es el que natural o artificialmente produce pastos para el ganado, todos son de uso común y su aprovechamiento está regulado por la asamblea general, según los artículos 137 y 138 de la ley en comento.

## **II.4.- ORGANOS DEL EJIDO Y SUS EFECTOS**

### **Marco jurídico de los órganos ejidales o de bienes comunales**

#### **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

El artículo 27 constitucional, fracción VII, en su párrafo sexto establece que la Asamblea General es el órgano supremo del núcleo de población ejidal o comunal.

En la misma disposición se establece la existencia del Comisariado ejidal o de bienes comunales, a quien se le otorga la obligación de realizar o de cumplir los acuerdos de la asamblea en beneficio general, encargándosele además la representación y gestión del propio núcleo agrario.

#### **Ley Agraria**

En la Ley reglamentaria del artículo 27 Constitucional, que es la Ley Agraria, en su título tercero, sección tercera, artículos del 21 al 40, de manera clara y breve se precisan las funciones y los alcances de las facultades de los órganos ejidales y comunales.

Reiterando, de acuerdo con estos ordenamientos, los órganos ejidales o comunales son:

**LA ASAMBLEA**, que es el órgano supremo del núcleo población.

**EL COMISARIADO EJIDAL O DE BIENES COMUNALES:** que es el órgano de representación encargado de ejecutar y hacer cumplir los acuerdos de la asamblea.

**EL CONSEJO DE VIGILANCIA:** que es el órgano encargado de vigilar que los actos del comisariado se ajusten a la ley y a lo dispuesto por el Reglamento Interno del ejido o comunidad.

**JUNTA DE POBLADORES:** que es el órgano de participación de la comunidad integrado por los ejidatarios o comuneros y vecindados del núcleo de población.

## **II.(A).- LA ASAMBLEA**

Es el órgano supremo del núcleo ejidal o comunal, en el que participan todos los ejidatarios o comuneros.

La Ley establece en su artículo 22, que el Comisariado ejidal o de bienes comunales llevará un libro de registro en el que asentara los nombres y datos básicos de los ejidatarios o comuneros. Este libro es un instrumento muy útil para tener identificado a los integrantes de la Asamblea y poder determinar que su integración sea efectivamente por ejidatarios o comuneros, en ejercicio de sus derechos. Será sumamente importante mantenerlo actualizado.

La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o sus costumbres, salvo causa justificada.

### **Atribuciones de la Asamblea**

En la propia Ley Agraria en sus artículos 23, 42 y 108 establece los asuntos sobre los cuales deberá conocer y resolver la Asamblea que son los siguientes:

- 1.- Formación y modificación del Reglamento Interno del ejido.
- 2.- Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones.
- 3.- Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros.
- 4.- Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos.
- 5.- Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común.
- 6.- Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido.

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

8.- Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios

9.- Autorización de 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.

10.- Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común así como su régimen de explotación.

11.- División del ejido o su fusión con otros ejidos.

12.- Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determinen que ya no existen las condiciones para su permanencia.

13.- Conversión del régimen ejidal al régimen comunal.

14.- Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva. Los demás que establezca la ley y el Reglamento Interno del ejido.

**Art. 42.** Resolver sobre las necesidades que existen sobre solares urbanos, o los pendientes de regularización que le haga saber la junta de pobladores.

**Art. 108.** Constituir uniones de ejidos y elegir sus delegados ante las uniones determinando las facultades de los mismos.

Realmente la asamblea podrá conocer de cualquier otro tipo de asunto que el propio núcleo quiera tratar, siempre y cuando no se contravenga la ley o la resolución del mismo no se encuentre conferida expresamente a otra institución o autoridad.

## **FORMALIDADES**

Es importante conocer los aspectos que deben cuidarse en la realización de la Asamblea, a fin de que los acuerdos se tomen democráticamente y tengan plena validez.

Por ello es necesario indicar los principales elementos de una Asamblea y la importancia de cada uno de ellos.

## **CONVOCATORIA:**

La publicación de la fecha, hora y lugar de la realización de la asamblea y que asuntos se van a tratar, permite que todos los integrantes del núcleo de población tengan el mismo derecho de informarse oportunamente, y de estar en posibilidad de asistir.

La convocatoria podrá emitirse por el Comisariado ejidal o de bienes comunales o el consejo de vigilancia, a iniciativa propia o a solicitud de al menos veinte ejidatarios, o el veinte por ciento del total de ejidatarios. Una disposición importante es que si estos órganos del ejido no hicieron la convocatoria en un plazo de cinco días hábiles a partir de la solicitud, la procuraduría Agraria podrá hacerlo si el mismo número o porcentaje de ejidatarios lo solicita.

## **INTEGRACION:**

De acuerdo a la importancia de los asuntos que se vayan a tratar, la ley establece mínimos indispensables de asistencia para declarar legalmente integrada la asamblea.

## **RESOLUCIONES:**

De igual manera, para que la asamblea pueda tomar sus acuerdos, la ley exige que dependiendo de la importancia de los asuntos, los acuerdos se tomen con un mínimo de asistentes. Si los acuerdos tienen como consecuencia crear, modificar o extinguir derechos u obligaciones que afecten al grupo, se requiere un número mayor de votos que si se trata de un asunto de menos trámite interno. Con esto la Ley quiso garantizar la legitimidad en las decisiones.

## **ACTA DE ASAMBLEA:**

Toda acta de asamblea que se lleve acabo deberá contener los siguientes puntos:

1. Lugar, fecha y hora en que se inició.
2. La manifestación de que la convocatoria se hizo con las formalidades de la ley, indicándose la fecha de la publicación y quienes firmaron. También deberá asentarse si se trata de primera o segunda convocatoria.

3. El número de ejidatarios que asistieron( lista de asistencia) y, en su caso, si hay representantes o mandatarios, asentar sus nombres, indicando que se anexan al acta las cartas-poder. Si no hubiere quórum se deberá levantar constancia de no verificativo, procediendo a emitir la segunda convocatoria.
4. Declaración de estar legalmente instalada la asamblea por haber asistido el número de ejidatarios que señala la ley.
5. Nombramiento del Presidente, Secretario de Actas y Escrutadores, o asentar si es la costumbre, que dichos nombramientos recaerán en el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales.
6. Lectura de la orden del día, es decir de los asuntos a tratar, así como la aprobación en su caso de dicha orden.
7. Los acuerdos que se tomaron sobre los asuntos indicados en la orden del día, señalándose si se aprobaron por mayoría de votos o por las tres cuartas partes según fuere el caso, así como el resultado de la violación de cada una de las resoluciones.
8. La intervención que, en su caso, tuviera el representante de la Procuraduría Agraria.
9. La firma de los integrantes del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales y del Consejo de Vigilancia que asistan, así como de los ejidatarios presentes que deseen hacerlo. En caso de quien deba firmar no pueda hacerlo, imprimirá su huella digital debajo de donde este escrito su nombre, así mismo la firma del representante de la Procuraduría Agraria que hubiere estado presente.
10. La participación del fedatario público en las asambleas cuando lo prevea la ley.

Cuando existe inconformidad en cualesquiera de los acuerdos asentados en el acta, el ejidatario inconforme podrá firmar bajo protesta, lo que se hará constar en el acta.

## **ORGANOS DE REPRESENTACION**

La Ley Agraria establece disposiciones similares para la integración, requisitos de elegibilidad y duración en el cargo del comisariado ejidal o de bienes comunales y del consejo de vigilancia.

## II.B).- COMISARIADO EJIDAL O DE BINES COMUNALES:

### DEFINICIÓN:

Es el órgano encargado de la ejecución de los acuerdos de la Asamblea, así como de la representación y gestión administrativa del ejido o comunidad.

### INTEGRACION:

Un presidente, un secretario y un tesorero propietario, así como sus respectivos suplentes. Podrá contar de ser necesario con las comisiones y los secretarios auxiliares que señale el reglamento interno.

### FUNCIONAMIENTO :

En el reglamento interno se deberá establecer la forma y amplitud de las funciones de cada integrante. En caso de no estar reguladas las funciones en el reglamento, se entenderá que sus integrantes participan conjuntamente.

### REQUISITOS :

- a) Ser ejidatario o comunero del núcleo de población de que se trate.
- b) Haber trabajado en el ejido o comunidad durante los últimos seis meses.
- c) Estar en pleno goce de sus derechos, y
- d) No haber sido sentenciado por delito intencional que amerite pena privativa de la libertad.
- e) No haber sido miembro del comisariado en un periodo inmediato al anterior.

### ELECCION:

Se lleva acabo por mayoría de votos en Asamblea, el voto será secreto y el escrutinio público e inmediato. En caso de empate, se repetirá la votación y si persiste este se asignarán los puestos por sorteo entre los individuos que hubiesen obtenido el mismo número de votos.

## **FUNCIONES:**

Periodo: será de tres años.

Vencimiento: Si al termino del periodo para el que haya sido electo el comisariado ejidal o de bienes comunales no se han celebrado elecciones, sus miembros, propietarios serán automáticamente sustituidos por los suplentes. El consejo de vigilancia deberá convocar a elecciones en un plazo de sesenta días contados a partir de la fecha en que concluyan las funciones de los miembros propietarios.

## **REELECCION:**

Después del ejercicio de un periodo de funciones no podrán ser electos para ningún cargo dentro del ejido o comunidad, sino hasta que haya transcurrido un lapso igual a aquel en que estuvieron en ejercicio.

## **REMOCION DEL CARGO:**

Será acordada por la Asamblea mediante voto secreto. La Procuraduría Agraria a petición de los menos del 25% de los ejidatarios del núcleo ejidal o comunal podrá convocar a Asamblea para tratar la remoción del órgano.

## **FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL COMISARIADO EJIDAL O DE BIENES COMUNALES**

Su naturaleza es la de gestionar, representar y administrar al ejido o comunidad, en todos los actos en que los autorice la Asamblea o su Reglamento Interno, siempre y cuando no contravengan la ley.

El artículo 33 de la citada ley establece lo siguiente:

- Representar al ejido o comunidad ante las autoridades y los particulares, con las facultades de un apoderado general para pleitos y cobranzas, es decir, para representar al ejido o comunidad en juicio y fuera de el.
- Administrar los bienes comunes del ejido o comunidad, en los términos que fije la Asamblea, con las facultades de un apoderado general para actos de administración. Tal mandato no les otorga facultades de dominio, esto es, no puede de ninguna manera disponer de los bienes del ejido o comunidad.
- Procurar que se respeten estrictamente los derechos de los ejidatarios o comuneros.

- Hacer las convocatorias para la Asamblea por medio de cédulas fijadas en los lugares más visibles del ejido o comunidad. El comisariado Ejidal o de Bienes comunales será responsable de que las cédulas permanezcan en los lugares fijados para su publicidad hasta el día de la celebración de la Asamblea.
- Cumplir o ejecutar los acuerdos que dicte la Asamblea.
- Rendir Cuentas a la Asamblea de las labores efectuadas, así como del movimiento de fondos del ejido o comunidad (dinero). Al respecto, cabe mencionar que en caso de que no se de cumplimiento a esta obligación será necesaria la intervención del consejo de vigilancia para darle cumplimiento, ya que la administración de los bienes del ejido o comunidad es fundamental para su desarrollo.
- Informar a la Asamblea sobre los trabajos de aprovechamiento de las tierras de uso común y el estado en que éstas se encuentren.

**Artículo 22.** Llevar un libro de registro en el que se anoten los nombres y datos básicos de identificación de los ejidatarios o comuneros que integran el núcleo de población ejidal.

**Artículo 31.** Firmar las actas de Asamblea.

**Artículo 42.** Informar en conjunto con la junta de pobladores a las autoridades municipales sobre el estado que guarde las escuelas, mercados, hospitales o clínicas, y en general todo aquello que dentro del asentamiento humano sea de interés de los pobladores.

**Artículo 48.** Comparecer en la vía de jurisdicción voluntaria o en juicio correspondiente ante el Tribunal Agrario, en los asuntos relativos a la adquisición de los derechos por parte del poseedor de tierras ejidales.

**Artículo 80.** Realizar la inscripción en el libro respectivo, de las enajenaciones que los ejidatarios o comuneros hagan de sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población.

**Artículo 83.** Notificar al Registro Agrario Nacional la separación del ejidatario o comunero que haya enajenado sus derechos sobre su parcela y no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común.

**Artículo 84.** Verificar que se cumpla con la notificación que debe hacerse a los que tienen derecho del tanto o de preferencia, para adquirir las parcelas que se vayan a enajenar por los ejidatarios o comuneros. La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto.

El comisariado bajo su responsabilidad publicara de inmediato en los lugares visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

**Artículo 85.** En caso de que al mismo tiempo se presenten varias personas haciendo valer el derecho del tanto con ofertas iguales, el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales, ante la presencia de fedatario público, realizará un sorteo para decidir a quien corresponde la preferencia.

**Artículo 92.** Tramitar las inscripciones ante el Registro Agrario Nacional, cuando el ejido o comunidad conviertan las tierras que hubiera adquirido bajo el régimen de dominio pleno, al régimen ejidal o comunal.

**Artículo 34.** Los miembros del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales que se encuentren en funciones tienen prohibido adquirir tierras u otros derechos ejidales o comunales excepto por herencia. Esto es con el fin de evitar que al encontrarse en funciones, aprovechen el cargo en beneficio personal.

**Artículo 27.** Cuando se someta a votación a la asamblea y exista empate de votos, el Presidente del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales tendrá voto de calidad.

**Artículo 109.** El Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales podrá ser elegido para participar en la Asamblea general de las Uniones de Ejidos a que pertenezca su ejido.

**Artículo 36. frac. V.-** Las demás que señale la ley y el reglamento interno del ejido o comunidad.

## **II.C.- CONSEJO DE VIGILANCIA:**

**Definición:** Es el órgano encargado de vigilar que los actos del Comisariado se ajusten a la ley y a lo dispuesto por el reglamento Interno del ejido o comunidad.

**Integración:** Un Presidente, dos Secretarios propietarios y sus respectivos suplentes.

En lo que corresponde al funcionamiento, requisitos, elección, funciones, periodo, vencimiento, reelección y remoción del cargo la ley establece lo mismo que en el Comisariado Ejidal o Comunal, lo cual no transcribo por haberse citado en párrafos anteriores.

## **FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL CONSEJO DE VIGILANCIA**

La naturaleza de sus funciones son las de vigilar, revisar, verificar o denunciar los actos del comisariado Ejidal o de Bienes Comunales.

**Artículo 36. fracc.I.-** Vigilar que los actos del Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales se ajusten a la ley, al reglamento interno y a las decisiones de la asamblea.

**Artículo 36. fracc.II.-** Revisar las cuentas y operaciones del comisariado a fin de darlas a conocer a la Asamblea.

**Artículo 36. fra.II.-** Denunciar ante la Asamblea las irregularidades en la que haya incurrido el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunales en las cuentas y operaciones que realice.

**Fracc.III.-** Convocar a la Asamblea cuando no lo haga el Comisariado.

**Artículo 31.** Firmar las actas de la Asamblea.

**Artículo 39.** Convocar a la elección de comisariado Ejidal o de Bienes Comunales en un plazo no mayor de sesenta días contados a partir de la fecha en que terminen las funciones de los miembros propietarios del comisariado.

**Artículo 84.** Verificar que se cumpla con la notificación que deba hacerse a los que tienen derecho del tanto (de preferencia, para adquirir las parcelas que se vayan a enajenar por los ejidatarios o comuneros.

**Artículo 109.** Ser elegidos para participar en la Asamblea General de las Uniones de Ejidos a que pertenezca su ejido o comunidad.

**Artículo 36. fracc.IV.-** Las demás que señalen la Ley y el reglamento interno del ejido o comunidad.

## II. (D).- JUNTA DE POBLADORES

La Ley Agraria, establece en su artículo 41 la posibilidad de que al interior de los núcleos agrarios se constituya la junta de pobladores, que es un órgano de participación de la comunidad integrado por los ejidatarios o comuneros y vecindados del núcleo de población.

La existencia de la junta de pobladores responde a la necesidad de canalizar adecuadamente la problemática de desarrollo urbano que deriva de la existencia del poblado ejidal, legitimando la participación de los vecindados.

La integración y el funcionamiento de la junta de pobladores se determinará en el reglamento que al efecto elaboren los miembros de la misma y podrá incluir las comisiones que se juzguen necesarias para gestionar los intereses de los pobladores.

Este órgano no es de autoridad, pues no tiene capacidad de decisión, y sus funciones se limitan a opinar, informar y sugerir cuestiones relativas al asentamiento humano.

### ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LA JUNTA DE POBLADORES

**Artículo 42. fracc.I.-** Opinar sobre los servicios sociales y urbanos ante las autoridades municipales y proponer soluciones para mejorarlos, sugerir, coadyuvar o auxiliar en la tramitación de éstos.

**Fracc.II.-** Informar junto con el Comisariado Ejidal o de Bienes Comunes a las autoridades municipales sobre el estado que guarden las escuelas, mercados, hospitales o clínicas, y en general todo aquello que dentro del asentamiento humano sea de interés de los pobladores.

**Fracc. III.-** Opinar sobre los problemas de vivienda y sanitarios, así como hacer recomendaciones para mejorarlas.

**Fracc. IV.-** Dar a conocer a la Asamblea del ejido las necesidades que existan sobre solares urbanos o los pendientes de regularización.

**Fracc. IV.-** Las demás que señale el reglamento de la junta de pobladores, que se limiten a cuestiones relacionadas con el asentamiento humano y que no sean contrarias a la ley, ni a las facultades previstas por la Ley Agraria para los órganos del ejido o comunidad.

## CAPITULO III

### EL PATRIMONIO DEL EJIDO

#### III. CONCEPTO DE PATRIMONIO EJIDAL:

Comenzaremos el estudio de este capítulo dando la definición de patrimonio ejidal, ya que es fundamental para conocer los tipos de tierras ejidales que existe y que en su conjunto forman la parte esencial del patrimonio del ejido.

Concepto de patrimonio ejidal: Se entiende por patrimonio Ejidal el conjunto de bienes que integran al núcleo de población.

Para que se pueda constituir un ejido, se requiere la existencia del factor humano hombre y del factor tierra, el primero de los mencionados, es aquél que va íntimamente relacionado con los requisitos de capacidad, mientras que el segundo, de los antes mencionados para que se lleve a cabo; es indispensable la existencia de tierras:

#### TIERRAS EJIDALES

“El artículo 13 de la primera Ley de Ejidos del 30 de diciembre de 1920, estableció que, la tierra dotada a los pueblos se denominará ejido y señalará que la parcela sería aquella que produjera una utilidad diaria equivalente al duplo del jornal medio en la localidad que se tratase”. (28)

En sentido jurídico, el ejido es la porción de tierras que por el gobierno se entrega a un núcleo de población agrícola para su cultivo en la forma autorizada por el derecho agrario, con objeto de dar al campesino oportunidades de trabajo y elevar el nivel de vida en los medios rurales.

Según como lo define la Ley Agraria se entiende por ejidatario a los hombres y mujeres que sean titulares de derechos ejidales.

(28).- Chavéz Padron Martha, El Proceso Social Agrario y su Procedimiento, Tercera edición, Editorial Porrúa, pag. 286.

Puede decirse, que el ejido se conforma como institución jurídica desde los planes y programas de la Revolución Mexicana de 1910, convirtiéndose, además, como una institución clave de las reformas agrarias del país, que es legítima en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El actual ejido mexicano, suele entenderse como un grupo o una unión de campesinos que, dependiendo de la actividad que se despliegue sobre éste van a conformar las diferentes clases de ejidos que existen, agrícolas, avícolas, piscícolas, etc. En cada ejido desde luego tiene que observarse una serie de requisitos previos a su constitución, tales como la existencia de un núcleo de población que carezca de tierras y aguas o que teniéndolas, éstas no sean en cantidad suficiente para cubrir sus necesidades, que tengan capacidad colectiva, esto es que sea un número determinado de personas capacitadas individualmente, para las diversas actividades agrícolas y agroalimentarias en general.

En este orden de ideas podemos considerar a las tierras ejidales como aquellas que han sido dotadas al núcleo de población ejidal, o que han sido incorporadas a este por cualquier medio lícito y que son tierras legalmente afectables.

Lo cual se puede confirmar con lo establecido por la actual Ley Agraria, que considera que las tierras ejidales son las que han sido dotadas al núcleo de población Ejidal o incorporadas al régimen social y por tanto están sujetas a las disposiciones relativas de esta ley.

La Ley va a establecer una clasificación de las tierras ejidales, tomando en cuenta su destino, para este efecto las divide en:

1. Tierras de uso Común.
2. Tierras parceladas
3. Tierras para el asentamiento Humano

En un mismo ejido, ningún ejidatario puede ser titular de derechos parcelarios sobre una extensión mayor que equivalente al cinco por ciento de las tierras ejidales, ni de más superficie que la equivalente a la pequeña propiedad. Se dice que para el computo de tierras, tomando a las tierras ejidales y las de dominio pleno son acumulables.

### III.1.- TIERRAS DE USO COMÚN

De igual manera podemos decir que se les conoce por los estudiosos de la materia como aquellos terrenos, no laborables y son por su naturaleza de agostadero, de monte para satisfacer necesidades colectivas.

Habiendo satisfecho las necesidades del núcleo de población, en una parcela a cada uno de sus integrantes de la zona urbana, de la escolar y de la unidad agrícola industrial para la mujer y resultando que toda vía hay terrenos disponibles, se dotara al ejido con tierras de agostadero para uso común o cuando las tierras afectables o dotadas no puedan parcelarse o señalarse unidades de dotación, o bien por que fuesen menores que la unidad tipo de 10-00-00 hectáreas señaladas por la Constitución y la ley, o bien si el número de los solicitantes o el número es de 20 capacitados para constituir un ejido, entonces la superficie dotada se destinará para usos comunes.

Lo señalado anteriormente se refiere a la creación de nuevos ejidos, que señalaba la ley de 1971, que ya no se menciona en la Constitución ni en la Ley Agraria vigente.

De aquí que de acuerdo con la citada Ley Federal de la Reforma Agraria. El terreno de agostadero es el que naturalmente o en forma artificial produzca pasto para el ganado, todos son de uso común y su aprovechamiento lo regula la Asamblea General (Artículos 137 y 138 de la citada ley).

En las reformas del artículo 27 Constitucional del 6 de enero de 1992, en su fracción VII, segundo párrafo, se protege la integridad de las tierras de los núcleos indígenas; también nos habla del uso común, al establecer en el tercer párrafo, segunda parte, se regulara el aprovechamiento de tierras, bosques aguas de uso común.

La Ley Agraria vigente regula todo lo relativo a las tierras de uso común en los artículos 73,74 y 75.

**Artículo 73.-** indica lo que se entiende por tierras de uso común, al definir las de la siguiente manera "Las tierras ejidales de uso común constituyen el sustento económico de la vida de la comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubiesen sido especialmente reservadas por la Asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas".

Por otra parte el artículo 74 establece " La propiedad de las tierras de uso común es inalienable, imprescriptible e inembargable, salvo lo dispuesto en los casos previstos en el artículo 75 de esta ley.

Agregando que el reglamento interno de los ejidos y comunidades regulara el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido.

Cabe señalar que este reglamento interno es realizado y aprobado por la asamblea, por lo que se entiende que son los propios ejidatarios quienes deciden respecto a los bienes de uso común.

Se considera importante lo que establece el artículo 75 de la Ley Agraria en virtud de que este precepto señala la forma de transmitir el dominio de las tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en la que participe el ejido o los ejidatarios. Asimismo es permitido en la Ley Agraria vigente, la celebración de contratos que pueden suscribir los ejidos y comunidades al amparo de la misma.

Por todo lo anterior, podemos decir que las tierras de uso común, van a constituir el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y se conforman por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la Asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas.

### III.2.- TIERRAS PARCELADAS

Las tierras parceladas son también conocidas como tierras laborables y se consideran las más importantes del aspecto económico del ejido, ya que constituyen la base productiva, de los hombres del campo.

Así podemos definir a las tierras parceladas, como la extensión de tierra proporcionada a cada uno de los integrantes del núcleo de población para que la exploten en forma directa, teniendo una extensión de diez hectáreas en terrenos de riego o su equivalente en terrenos de temporal; siendo la naturaleza jurídica de este el ser embargable, prescriptible, alienable y transmisible.

En la terminología agraria, se conoce como la extensión de terreno laborable, que se entrega a cada sujeto con derecho a recibirla según la Ley Agraria debidamente demarcada, cuya superficie no debe ser menor de los límites fijados por la ley.

Asimismo se consideran aquellas que por su calidad pueden ser cultivadas, inmediatamente, esto es, no exigen ninguna preparación especial ni inversión económica secundaria fuera de las normales.

De acuerdo a las disposiciones de las diversas leyes agrarias, que se promulgaron desde que se inició el reparto agrario en el año de 1915, la superficie de la parcela ha tenido diversa variaciones así en la Ley de Ejidos de 1920, se establecía que sería lo suficiente para satisfacer las necesidades de una familia. Fijándose por primera vez una extensión en el reglamento y para determinar esta en las solicitudes deberían de acompañarse de datos sobre salario, precios, consumos, etc, o sea estudio socioeconómico, lo cual era imposible, ya que los campesinos o núcleos agrarios solicitantes carecían tanto de recursos económicos como de asentamiento para ello.

En la Ley Federal de Reforma Agraria del 16 de marzo de 1971, tomando como base las reformas de diciembre de 1946, quedó establecido que la unidad de dotación es de 10-00-00 hectáreas de riego o sus equivalentes, 20-00-00 hectáreas de temporal, 40-00-00 de agostadero de buena calidad y 80-00-00 de agostadero árido.

En el artículo 72 de la Ley antes citada, se fijó un orden de preferencia y exclusión entre los campesinos beneficiados para determinar quienes tomarán posesión de las mismas.

Por igual mencionaba dos sistemas de explotación de las tierras laborables :

**INDIVIDUAL:** La ley estableció los puntos de interés en materia de adjudicación, refiriéndose estas a los artículos 52,66,69,73,220, etc.

Por otra parte se tenía como regla general, que los ejidos y comunidades se explotarán en forma colectiva salvo cuando los intereses determinen su explotación en forma individual, mediante acuerdo tomado en Asamblea General, según lo señalaba el artículo 103, de la Ley Federal de la Reforma Agraria.

**COLECTIVA:** Es cuando se trabaja o se cultiva la tierra en forma asociada o sea colectivamente entre todos los ejidatarios de un poblado y distribuyéndose las faenas agrícolas entre ellos, debiéndose llevar anotación del trabajo de cada uno, a fin de distribuir adecuadamente las utilidades al trabajo aportado. Su determinación se podía hacer por acuerdo de la asamblea ejidal cuando así lo conviniera, pero era obligatorio cuando la explotación individual solía ser antieconómica, cuando los cultivos estén destinados a industrializarse y tratándose de ejidos forestales o ganaderos, según lo indicaban los numérols 131 y 225; o cuando de efectuarse resultaren unidades menores a lo dispuesto por la ley.

Con las reformas al artículo 27 constitucional del 6 de enero de 1992, se deroga la fracción X, la cual se refería a la unidad mínima de dotación y por su parte en la Ley Agraria vigente, tampoco se señala cual es la extensión de la unidad mínima de dotación. Con dichas reformas a tales preceptos los ejidatarios pueden vender su parcela, darla en renta, aparcería, mediería sin que esta pueda salir del núcleo Ejidal, situación que no estaba permitida por la legislaciones anteriores.

La extensión máxima que un ejidatario puede tener de terrenos es el 5% de las tierras ejidales, ni más superficie a la equivalente a la pequeña propiedad; según lo señala el párrafo sexto de la fracción VII del artículo 27 constitucional reformado, y conforme a lo dispuesto por el artículo 47 de la Ley Agraria. El numeral 11, se refiere a la explotación colectiva de las tierras ejidales; en el 17, se nos señala, la facultad del ejidatario de designar a quien debe sucederle en sus derechos sobre la parcela, en el numeral 44 fracción segunda nos habla de las tierras parceladas; por último diremos que el artículo 46 autoriza que se pueden dar en garantía el usufructo de las tierras, y en el 48 se refiere a las prescripciones de buena o mala fe, así como a las jurisdicciones voluntarias y su procedimiento.

Las tierras parceladas pueden ser disponibles solo si la asamblea ejidal así lo determina, y bajo un mecanismo de protección que ofrezca seguridad jurídica y a la vez evite abusos. Si no media la voluntad de la asamblea, la protección de las tierras ejidales preserva la imprescriptibilidad y la inembargabilidad de dichos derechos. La protección que exige el texto constitucional impide, que una vez que la parcela ha sido convertida a propiedad plena, la enajenación sin el avalúo autorizado y el examen del Notario Público sobre la legalidad del acto, además de exigir el respeto a la preferencia por el tanto que se otorga en favor de ejidatarios y avecindados.

Los ejidatarios tienen el derecho de uso, aprovechamiento y usufructo de estas tierras, y en ningún caso la Asamblea y el comisariado ejidal, pueden disponer, usar o determinar su explotación colectiva, sin el consentimiento por escrito de los titulares.

### **III.3.- TIERRAS PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO :**

Las tierras destinadas al asentamiento humano están compuestas por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal, dándole la misma protección a la parcela escolar, a la unidad agraria industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y las demás áreas reservadas para el asentamiento.

Estas tierras integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, como su mismo nombre lo indica destinadas al asentamiento humano, conforman el área irreductible del ejido, por eso mismo son inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo el caso en que el núcleo de población tenga que aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente, para dedicarlas a los servicios públicos, ya que en este caso con intervención de la Procuraduría Agraria, en el citado caso ahí si tiene que aportar tierras, pero lo anterior constituye la excepción.

Lo expresado en el párrafo anterior se reafirma con la idea de que las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la propia Procuraduría Agraria, deberán vigilar que en todo momento quede protegido el fundo legal.

En la Ley Agraria se contempla que para localizar, deslindar y fraccionar la Zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requiere de la intervención de las autoridades municipales correspondientes, y se observarán las normas técnicas que emite la Secretaría de Desarrollo Social. Esto se hace con el propósito, lógicamente de dar un mayor orden a la forma de organización de tierras para el asentamiento humano y así ir planeando conforme vaya creciendo aún más esta zona, para que llegado el momento sea un poco más sencillo el poder dotar estas tierras de los servicios públicos que se necesiten, inclusive se establece que cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, la propia asamblea separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.

Así cuando el poblado ejidal éste asentado en tierras ejidales la asamblea, podrá resolver que se delimite la zona de urbanización en una forma que resulta conveniente, respetando las normas aplicables y los derechos parcelarios. También se menciona que la propia asamblea puede delimitar la reserva de crecimiento del poblado, esto conforme a las leyes.

Por lo tanto las tierras que se destinan al asentamiento humano, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Estas constituyen el patrimonio irreductible del núcleo de población ejidal, e incluyen la zona de urbanización y el fundo legal, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud, a demás de las áreas específicamente reservadas para los servicios del asentamiento.

La Ley en estudio en su artículo 64. establece que todo acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

Esto es que aunque el acto jurídico reúna los requisitos esenciales de existencia, se encuentra privado de efectos por la ley, esta nulidad es absoluta ya que ataca a aquellos actos, que se ejecutan materialmente en contravención a un mandato, o a una prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir de orden público.

Es importante señalar que los asentamientos urbanos, se han efectuado, a través del tiempo en los terrenos de los pueblos, en forma regular e irregular, en este orden de ideas los asentamientos irregulares se dan por la posesión espontánea de los lotes urbanos, sin ninguna prevención o control, y a través de la venta ilegal de terrenos de parcelas completos, trayendo como consecuencia que el Gobierno Federal los regularice por la vía de expropiación y en su oportunidad la titulación.

“Los asentamientos regulares, comprende aquellos terrenos que se localizan en una zona urbana, comprendiendo el caserío, las calles y demás servicios públicos de los núcleos de población a los que se les conceden ejido y es lo que antiguamente se le conocía como el casco del pueblo o el fundo legal”. (29)

No existe una superficie determinada para constituir la zona urbana, por que esta dependerá de las necesidades reales de los campesinos que resulten beneficiados.

Consideramos importante definir lo que se entiende por fundo legal.- que son aquellas áreas territoriales destinadas a la fundación de los pueblos, villas etc, por los españoles. De ahí que fundamentalmente estos terrenos, se hubiesen destinado a resolver necesidades colectivas de la población, tales como: escuelas, mercados, plazas, calles, templos, etc; Por otra parte en el fundo legal también se contempla lo relativo a los solares, que eran propiedad individual, para edificar las viviendas de cada una de estas.

La misma Ley Agraria, le da participación al Registro Agrario Nacional, al señalar que los planos del asentamiento que se levante, se inscribirán en dicho organismo, los certificados que este expida de cada solar constituirán los títulos oficiales, entendiéndose que los solares serán propiedad plena de sus titulares

Los actos subsecuentes realizados en relación a los solares urbanos serán regulados por el derecho civil y los títulos se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

(29).- Chávez Padron Marha, Obcit, pag. 48

### III.4.- DERECHOS AGARIOS PARCELADOS

A cada ejidatario al cual se le asigne su parcela, tiene el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo respecto de ella, por lo mismo ni la asamblea, ni el comisariado podrán determinar la explotación colectiva de las tierras parceladas del ejido, sin el previo consentimiento por escrito de su titular.

Los derechos sobre las parcelas se acreditarán con los certificados de derechos agrarios o con los certificados parcelarios, los cuales contendrán datos básicos de la parcela. El Registro Agrario Nacional certifica el pleno interno del ejido, y con base en éste, expide certificados parcelarios o los certificados comunes o ambos según sea el caso.

El artículo 27 constitucional en su fracción VII, párrafo cuarto indica, que la ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que más le convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulará el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre las tierras de cada ejidatario sobre su parcela. Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijará los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio pleno sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley, como se desprende de lo citado por nuestra carta magna, el ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o bien puede si así lo desea conceder a otros ejidatarios o terceros el uso de la parcela o bien su usufructo, mediante cualquier acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de otra autoridad. También puede si quiere aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades civiles o mercantiles.

Los ejidatarios están en posibilidad de enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población, para ello bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir los nuevos certificados parcelarios.

La Asamblea Ejidal, cumpliendo las formalidades previstas en la Ley Agraria, podrá determinar que los ejidatarios adopten el dominio pleno sobre su parcela, una vez tomada la resolución anterior los ejidatarios pueden asumir el dominio pleno, solicitando al Registro Agrario Nacional, que las tierras de que se trata sean dadas de baja de dicho registro, el cual expedirá los títulos de propiedad respectivos, que serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad correspondiente.

Se establece que la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significaba que se altere el régimen legal estatutario o de organización del ejido, eso mismo aunque un ejidatario venda a terceros no ejidatarios no implica que pierda su calidad de ejidatario salvo que, no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o bien sobre tierras de uso común.

En el caso de una primera enajenación sobre la que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, personas que hayan trabajado dicha parcela por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población, gozarán del derecho del tanto, el cual deben ejercer en un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho si no hicieren la notificación la venta podrá ser anulada.

El comisariado ejidal y el consejo de vigilancia observarán que se cumplan las disposiciones mencionadas, la notificación hecha al comisariado, con dos testigos o ante fedatario público surte los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. En el caso de que se ejerza el derecho del tanto con posturas iguales, el comisariado ejidal, ante un fedatario público, realizara un sorteo para determinar a quién corresponde el derecho del tanto.

En la primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas, ésta será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio que establezca la comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito.

## CAPITULO IV

### LOS CONTRATOS QUE PUEDEN SUSCRIBIR LOS EJIDATRIOS

#### IV.1.- MARCO JURIDICO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento óptimo de las mismas, contratos que pueden ser celebrados por lo núcleos agrarios o por los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o parcelas respectivamente, estableciéndose como protección y seguridad de las operaciones que se realicen, la prevención de que los contratos que impliquen el uso de las tierras por tercero solo puedan tener una duración acorde al proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años, aunque prorrogables.

En ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas, pueden actualmente otorgarlas en arrendamiento, mediería o aparcería, usufructo compraventa o comprometerlas en contratos de asociación en participación, sin que para dichas determinaciones se requiera la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia pública.

Cuando se trate de tierras de uso común, habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, en términos de lo dispuesto por el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria, no así por lo que se refiere a tierras parceladas ya que los ejidatarios o comuneros, según sea el caso, al contar con el correspondiente certificado parcelario del que sea titular, pueden decidir y comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

Cabe mencionar que tratándose de tierras parceladas, económicas o de hecho, no formalmente asignadas conforme a las determinaciones del artículo 56, los ejidatarios o comuneros requerirán de la autorización de la Asamblea en razón de corresponderle al ejido o la comunidad el ejercicio del derecho sobre las mismas. Ello en virtud de que en tanto dichas tierras no hayan sido formalmente parceladas, los ejidatarios no cuentan con la titularidad del derecho que les permita suscribir actos jurídicos sobre las mismas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Agraria, en lo no previsto por la propia ley, se aplicara supletoriamente la legislación federal civil y mercantil, según la materia de que se trate

Por lo anterior podemos definir al contrato ejidal como aquel acto jurídico en cuya celebración intervienen los ejidatarios a través de sus órganos de autoridad o de representación, para crear o transmitir derechos y obligaciones de naturaleza agraria y por la otra parte una persona física o moral.

## IV.2.- PRINCIPALES CONTRATOS

La presente tesis se enfoca al estudio de los siguientes contratos, arrendamiento, aparcería rural, usufructo, asociación en participación y compraventa.

Todos ellos enfocados en materia agraria y siendo los más usuales y de gran beneficio a los ejidatarios, comuneros de los diferentes núcleos ejidales.

Como consecuencia de lo anterior no se entra al estudio de los otros tipos de contratos que marca el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República, en materia federal, los cuales también podrán ser celebrados por los ejidatarios o comuneros.

## IV.2.(A).- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:

### (1).- DEFINICION:

Empezaremos el estudio de este contrato, señalando la definición que los estudios en la materia y el mismo Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, le dan al contrato de arrendamiento.

El Código Civil define al contrato de arrendamiento, señalando que es un contrato por medio del cual, dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un cierto precio, llamándose a esta última renta.

Este contrato por disposición expresa, no puede exceder por 10 años según lo establecido en el mismo Código Civil, para las fincas destinadas a la habitación, de 15 años para las destinadas al comercio y de 20 para aquellas destinadas al ejercicio de la industria. Por otra parte podemos ver que el artículo 45 de la Ley Agraria, establece la posibilidad de que los arrendamientos de tierras ejidales puedan tener una vigencia acorde al proyecto productivo, no mayor a 30 años prorrogables.

Así definiremos al contrato de arrendamiento como aquel que tiene por objeto conceder el uso y goce de tierras con vocación agropecuaria, a cambio de una cantidad de dinero, o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

“El arrendamiento es un contrato traslativo de uso o de uso y goce”. (30)

### 2).- ELEMENTOS

#### SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO.

Las dos partes que intervienen en el presente contrato son el arrendador y el arrendatario, para celebrar este contrato se requiere solo de la capacidad general para contratar, no es por tanto, necesario agregar que el arrendatario necesita además de ellas de la capacidad para disponer del bien objeto del contrato

(30).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 157.

pues quien tiene la capacidad general, es decir la capacidad natural y legal, tiene la capacidad para disponer.

Por otra parte existe también como regla general la libertad para arrendar o para disfrutar del bien objeto del contrato, pero al lado de esa libertad se dan diversas restricciones unas de carácter convencional, otras de carácter legal.

Asimismo podemos determinar que según lo establecido por el artículo 2400 del Código Civil para el Distrito Federal que establece que serán susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, esto es una prohibición de tipo legal.

### **CAPACIDAD PARA ARRENDAR.**

El artículo 2401, del Código Civil para el Distrito Federal establece "Que el que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultades para celebrar ese contrato, ya sea en virtud de autorización del dueño o por disposición de la ley.

Asimismo el artículo 2403 del Código Civil, señala que no podrá arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios.

Al terminar el estudio de lo que establece el Código Civil referente al arrendamiento podemos decir que no solo el propietario puede arrendar sino que lo puede llevar acabo toda persona que tenga capacidad de transmitir el uso temporal de una cosa.

### **CONSENTIMIENTO.**

"El consentimiento en este contrato es el acuerdo de voluntades de ambas partes para conceder el uso o el uso y goce de un bien a cambio de una contraprestación consistente en un precio cierto ". (31)

Para que exista el consentimiento como elemento del contrato de arrendamiento no es suficiente que dos personas se pongan de acuerdo o convengan sobre precio y cosa, sino que se requiere que ese acuerdo sea para transmitir entre ellas el uso de la cosa objeto del contrato a cambio de una contraprestación consistente en el pago, el cual debe ser un precio cierto y en dinero.

(31).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag.160.

Cuando se indica que hay un error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, técnicamente lo que falta es la conjunción acorde de voluntades para transmitir el uso y goce temporal de determinado bien esto es, a falta de consentimiento para el arrendamiento y por falta de tal elemento no puede existir el contrato.

El contrato de arrendamiento al ser un contrato bilateral crea derechos y obligaciones para ambas partes, por lo que en este termino de ideas las obligaciones tanto del arrendador y el arrendatario serán las siguientes:

El arrendador se encuentra obligado a entregar al arrendatario la finca arrendada y en buen estado para servir al uso convenido, a efectuar las separaciones necesarias tendientes a conservar la cosa arrendada, a no estorbar ni entorpecer el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes, a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato y a responder de los daños y perjuicios por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

Por su parte el arrendatario se encuentra obligado a satisfacer la renta en forma y tiempo convenidos, a responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, a servirse de la cosa para el uso convenido, a no variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador, a realizar las reparaciones de los deterioros de poca importancia y no subarrendar ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador, en el ultimo año de vigencia del contrato, debe permitir a su sucesor o al arrendador, barbechar las tierras que tenga desocupadas. Terminado el arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho para usar las tierras y edificios en su caso cuando los hubiere, por el tiempo absolutamente indispensable par la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes al terminar el contrato.

Las cosas susceptibles de ser arrendadas son las que establece el artículo 2400 del Código Civil el cual señala lo siguiente: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto que aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. Cosas susceptibles de ser arrendadas.

## **OBJETO.**

El objeto en este contrato se describe como el contenido, de las prestaciones de las partes, el cual es doble, por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio.

El objeto directo del contrato de arrendamiento es la conducta de los contratantes, manifestada como una de hacer, consistente en entregar el uso o disfrute de un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero, y el objeto indirecto es la cosa y el precio, como contenido de tal conducta.

Al efecto debe de analizarse el objeto de este contrato desde el punto de vista doble, del contenido de la del arrendador y del contenido de la del Arrendatario.

a).- El hecho positivo como contenido de la de hacer consiste en la entrega del uso y goce de un bien el cual debe ser posible y licito, si no es posible el contrato de arrendamiento no existe, sino es licito el contrato de arrendamiento estará afectado de una nulidad absoluta,

Por otra parte la cosa misma como contenido de la de dar, debe tener las siguientes características, existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

La cosa puede no existir en la naturaleza, porque nunca haya existido o porque se haya destruido totalmente antes de la celebración del contrato, Si se celebrase un supuesto contrato respecto de una cosa que no exista en la naturaleza y no tenga la posibilidad de existir, el arrendamiento seria inexistente.

b).- El precio como contenido de la de dar por parte del arrendatario debe ser cierto, en dinero verdadero y justo, que el precio sea cierto significa que debe ser matemáticamente determinado o determinable.

El precio debe ser en dinero, esto quiere decir en moneda nacional que conforme a la ley monetario en vigor tenga por liberatorio pleno, de la obligación.

El precio deberá ser pagado, en la forma establecida, en el lugar indicado, en la fecha establecida como mensualidad o en su caso como anualidad.

### 3).- LA FORMA

“El principio general en esta materia es que el contrato debe ser por escrito”. (32)

Encontramos en los artículos 2406 y 2407 del Código Civil para el distrito federal que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de 100 pesos anuales y si el predio fuera rústico y la renta pasare de \$5,000.00 pesos anuales, el contrato se otorgara en escritura pública.

(32).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 163.

#### **(4).- CLAUSULAS.**

- 1.- Se establecerá el numero de hectáreas que se entregan en arrendamiento así como el tipo y calidad de las mismas.
- 2.- El uso que se deberá dar a las tierras.
- 3.- Se estipulan las obligación de que el pago de la renta deberá ser en la forma y tiempo convenidos.
- 4.- Los motivos de la rescisión del contrato.

#### **(5).- APROBACION DEL CONTRATO.**

Como ya se explico en el inicio de este estudio, de conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento optimo de las mismas.

Por lo tanto en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas pueden actualmente otorgarlas en diversos contratos sin que se necesite la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia publica.

Sin embargo, cuando se trate de tierras de uso común habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, según lo establecido en el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria.

Esto en virtud de que los ejidatarios o comuneros al contar con el certificado parcelario del que sea titular les da la libertad de decidir o comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

#### **(6).- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.**

En este caso encontramos que el Tribunal Superior Agrario es la única Autoridad competente para resolver las controversias que se susciten en el cumplimiento exacto de este contrato.

## IV.(B).- CONTRATO DE APARCERÍA RURAL.

### (1).- DEFINICION:

Empezaremos el estudio de este contrato, señalando la definición que los estudios en la materia y el mismo Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, le dan al contrato de aparcería rural.

El código civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal, regula el contrato de aparcería rural en los artículos 2739 al 2763.

La aparcería rural comprende la aparcería agrícola y la de ganados.

Por lo que se refiere a la aparcería agrícola, ésta tiene lugar cuando una persona (física o moral) da a otra persona (Física o Moral) un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos o productos en la forma que convengan; a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar, con la observación de que al aparcerero nunca podrá corresponderle, por solo su trabajo, menos del 40 por ciento de la cosecha.

Por su parte, la aparcería de ganados tiene lugar cuando una persona (física o moral) da a otra persona (Física o moral) cierto número de animales, a fin de que los cuide y alimente y, en su caso, los reproduzca, con el objeto de repartirse los frutos o productos en la forma que convengan, a falta de ello, de acuerdo a las costumbres del lugar. Al respecto cabe hacer mención que el presente documento se circunscribirá a la aparcería agrícola.

La aparcería agrícola puede ser voluntaria o forzosa. La voluntaria tiene su origen en el libre consentimiento de las partes, mientras que la forzosa según lo establecido en el Código Civil Federal en su artículo 2751 que establece " El propietario no tiene derecho de dejar sus tierras ociosas sino por el tiempo que sea necesario para que recobre sus propiedades fertilizantes. En consecuencia pasada la época que en cada región fije la autoridad municipal conforme a la naturaleza de los cultivos, si el propietario no las comienza a cultivar por si o por medio de otros tiene obligación de darlas en aparcería, conforme a la costumbre del lugar, a quien las solicite y ofrezca las condiciones necesarias de honorabilidad y solvencia" posibilidad que en la practica no se da.

Es así como podemos definir a la aparcería como el contrato por el cual se da la explotación agrícola que se establece entre el propietario de las tierras y el interesado por trabajarlas, quien toma el nombre de aparcerero el cual se compromete con el propietario como contraprestación a proporcionarle parte de los frutos o productos que coseche. Asimismo del concepto indicado se desprende que puede haber una aparcería rural agrícola si el bien entregado es un predio rústico, o una aparcería rural de ganado, si los bienes entregados son animales.

"Este es un contrato traslativo de uso y goce y la contraprestación del aparcerero por el uso y goce de los bienes recibidos, solo será su trabajo personal consistente en cultivar el predio". (33)

## 2).-ELEMENTOS

### CONSENTIMIENTO.

"El consentimiento, lo integra la concordancia de voluntades de las partes, una para entregar un predio rústico o un cierto número de animales, y la otra para cultivarlo o cuidarlo y alimentarlos a efecto de repartirse los frutos". (34)

### OBJETO.

"El maestro Miguel Angel Zamora y Valencias explica que el objeto de este contrato lo integra.

- a).- Los predios rústicos susceptibles de ser cultivados para que produzcan frutos.
- b).- Los animales susceptibles de ser cuidados para que también produzcan frutos.
- c).- El trabajo material del aparcerero, consiste en cultivar los predios rústicos o en cuidar y alimentar a los animales.
- d).- Los frutos producidos." (35)

### Capacidad.

"Las partes requieren tener capacidad de ejercicio, pudiendo celebrar el contrato los incapaces por conducto de sus representantes legales". (36)

(33).- Zamora y Valencia Miguel Angel, Obcit, pag. 276.

(34).- Idem.

(35).- Idem.

(36).- Idem.

La parte que se obliga a entregar el predio rústico o los animales, debe ser el propietario de esos bienes o tener, conforme a la ley, la posibilidad de disponer de ellos, para esos efectos.

El aparcerero solo requiere de una capacidad general

Podemos ver que entre las principales obligaciones que corresponden al propietario se encuentran las de conceder el uso y goce del predio objeto del contrato, no entorpeciendo ni estorbando dicho uso y goce, conservar el predio en las condiciones normales para su cultivo y explotación, debiendo hacer las reparaciones necesarias, responder ante el aparcerero por vicios ocultos, permitir a este que aproveche el agua necesaria y suficiente para su labor, en caso de que se cuente con dicho recurso, así como respetar el derecho del tanto del aparcerero si al concluir el contrato, el predio va a darse nuevamente en aparcería.

Por lo que corresponde al aparcerero, éste tiene la obligación de conservar el predio en el estado que lo reciba, sin alterar su forma o sustancia; usarla y servirse del mismo para los fines del contrato, poner en conocimiento del propietario los daños causados que requieran de reparaciones así como informarle de los intentos de usurpación de daños causados por terceros y, al término del contrato devolver el predio.

De manera independiente a las obligaciones señaladas, deberán de considerarse las diferentes obligaciones específicas que las partes de común acuerdo establezcan, atendiendo a las peculiaridades de cada caso en particular.

### 3).- LA FORMA

La forma de este contrato para su validez, debe otorgarse por escrito, sin necesidad de testigos ni de ratificación de firmas, en dos ejemplares uno para cada parte.

#### (4).- CLAUSULAS.

- Se establecerá el numero de hectáreas que se entregan en el aparcería así como el tipo y calidad de las mismas.
- El uso que se deberá dar a las tierras.
- Se establece que el aparcerero se obligara a proporcionar por si mismos las semillas, insumos e implementos agrícolas y mano de obra para efectuar las labores de cultivo y cosecha.
- Los motivos de la rescisión del contrato.
- El porcentaje que el propietario tienen derecho a recibir como contraprestación por la aparcería que se otorga.
- Duración del contrato.

#### (5).- APROBACION DEL CONTRATO.

Como ya se explico en el inicio de este estudio, de conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento optimo de las mismas.

Por lo tanto en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas pueden actualmente otorgarlas en diversos contratos sin que se necesite la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia publica.

Sin embargo, cuando se trate de tierras de uso común habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, según lo establecido en el articulo 23 fracción V de la Ley Agraria.

Esto en virtud de que los ejidatarios o comuneros al contar con el certificado parcelario del que sea titular les da la libertad de decidir o comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

**(6).- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER  
LAS CONTROVERSIAS.**

En este caso encontramos que el Tribunal Superior Agrario es la única Autoridad competente para resolver las controversias que se susciten en el cumplimiento exacto de este contrato.

## IV.C.- CONTRATO DE USUFRUCTO.

Podemos ver que el contrato de usufructo se encuentra regulado en los Artículos 980 a 1048 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal.

### (1).- DEFINICION:

#### Concepto:

Es el contrato por medio del cual el propietario de bienes muebles o inmuebles, otorga al usufructuario el derecho real y temporal de disfrutar de sus bienes, adquiriendo el usufructuario la facultad de hacer suyo todo lo que produzca el bien, con la obligación de mantener su utilidad y/o sustancia.

Este tipo de contratos se pueden otorgar tanto a personas físicas como a personas morales (sociedades mercantiles, sociedades civiles, uniones de ejidos, asociaciones rurales de interés colectivo, sociedades de producción rural, etc.).

En el contrato se deberá especificar la temporalidad de su otorgamiento. De tratarse de tierras ejidales, la vigencia del contrato dependerá del proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años, aunque prorrogable (art.45 de la Ley Agraria).

El usufructo puede constituirse por la Ley, por la voluntad del hombre o por prescripción. El primero es el que se otorga a los padres o abuelos que ejerzan la patria potestad sobre un menor; el usufructo voluntario puede constituirse por testamento o contrato y el usufructo por prescripción cuando el bien se posea en concepto de usufructuario durante el tiempo que señale la ley, como en el caso de un usufructo constituido por un propietario aparente, cuyo derecho es posteriormente desconocido.

Para el caso que nos ocupa, nos limitaremos al usufructo otorgado por el contrato, el cual puede constituirse a título gratuito u oneroso.

## 2).- ELEMENTOS

### SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO.

Las dos partes que intervienen en el contrato son el propietario y el usufructuario, para celebrar este contrato requieren solo de la capacidad general para contratar. No es por tanto, necesario agregar que el propietario necesita, además de ellas, de la capacidad para disponer del bien objeto del contrato, pues quien tiene la capacidad general, es decir la capacidad natural y legal, que es la capacidad para disponer del objeto del contrato.

### CONSENTIMIENTO.

El consentimiento en este contrato es la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, para entregar el uso o disfrute de un bien por parte del propietario al usufructuario.

### OBJETO.

El objeto directo del contrato de usufructo es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar el derecho bien temporal de disfrutar de sus bienes, y en pagar un precio cierto y en dinero, y el objeto indirecto es la cosa y el precio, como contenido de tal conducta. Al efecto debe de analizarse el objeto de este contrato desde el punto de vista doble, del contenido de la prestación del propietario y del contenido de la prestación del usufructuario.

Por otra parte la cosa misma como contenido de la prestación de dar, debe tener las siguientes características, existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

El precio como contenido de la prestación de dar por parte del usufructuario, debe ser en dinero, cierto, verdadero y justo.

### Derechos y obligaciones del usufructuario.

- Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesorias y ser considerado como parte en todo litigio, aunque este sea seguido por el propietario, siempre que en el se interese el usufructo. Artículo 989 del CC)

- Recibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles (art.990 CC)
- Gozar por si mismo el bien usufructuado o enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los actos o contratos que celebre como usufructuario, terminarán con el usufructo (art 1002 del Código Civil).
- Gozar del derecho del tanto para el caso de que el propietario enajene el bien usufructuado (artículo 1005 del CC).

En tierras ejidales, dicho supuesto procedería tratándose de tierras parceladas y solo cuando el usufructuario fuera otro ejidatario o avecindado (art. 80 de la Ley Agraria) y previamente se haya respetado el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante. O bien a un tercero ajeno al ejido, cuando se hubiere adquirido previamente el dominio pleno (art. 84 de la Ley Agraria).

- El usufructuario puede hacer mejoras útiles y puramente voluntarias ; pero no tiene derecho a reclamar su pago, aunque si de retirarlas, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento del bien en que este constituido el usufructo (art. 1003 del CC).

## OBLIGACIONES

A).- Dar la correspondiente fianza de que disfrutara de las cosas con moderación y restituirlas al propietario al extinguirse el usufructo con sus accesiones, no empeorándolas ni deteriorándolas por su negligencia(art. 1006 CC).

Al respecto, se le puede dispensar a otorgar la fianza (art. 1007 CC). Si el usufructo fuere constituido por contrato, y el que contrato quedare de propietario y no exigiere en el contrato fianza, el usufructuario no estará obligado a darla; pero si quedara de propietario un tercero, podrá pedirla, aunque no se haya estipulado en el contrato,(art 1009 CC).

B).- Para el caso de que el usufructuario grave, enajene o entregue en arrendamiento el usufructo, será responsable del menoscabo que tengan los bienes por culpa o negligencia de la persona que lo sustituya (art. 1012 del CC), por lo que es recomendable que en el contrato se especifique.

C).- Toda disminución de los frutos que provengan de imposición de contribuciones o cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada, es de cuenta del usufructuario (art. 1024 del CC).

D).- si los derechos del propietario son perturbados por un tercero, sea del modo y por el motivo que fuere, el usufructuario esta obligado a ponerlo en conocimiento de aquel, y si no lo hace, es responsable de los daños que resulten, como si hubiesen sido ocasionados por su culpa (Art. 1034 del CC).

Por lo que se refiere a las causas previstas por el Código Civil para que el usufructo se extinga, se encuentran las siguientes.

- Por muerte del usufructuario.
- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyo.
- Por la reunión del usufructuario y la propiedad en una misma persona, mas si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo.
- Por renuncia expresa del usufructuario, salvo que sea hecha en fraude de acreedores.
- Por la perdida total del bien objeto del usufructo, de no ser total, subsistirá en la parte que haya quedado.
- Por no otorgar fianza el usufructuario por titulo gratuito, si el dueño no le ha eximido de esa obligación.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 988 del CC, las corporaciones que no puedan adquirir, poseer o administrar bienes raíces, tampoco pueden tener usufructo constituido sobre bienes de esta clase.

El artículo 1001 del Código Civil señala una prevención cuando existan minas en las tierras, lo que en su caso deberán de tomarse en cuenta en aquellos contratos que se elaboren y se encuentren en dicho supuesto:

Finalmente cabe hacer mención que este contrato no estipula que haya que entregar en garantía el usufructo (art. 46 de la Ley Agraria), en razón de que en este caso, las partes deben acordar que en una transacción comercial o crediticia, si el propietario de las tierras incumpliera sus adeudos, garantiza su pago otorgando el usufructo de sus tierras a su acreedor por un periodo determinado expresamente, lo que le permitirá recuperar su inversión y/o préstamo. De acuerdo con la Ley Agraria, debe constituirse ente fedatario público, inscribirse en el Registro Agrario Nacional y solo mediante resolución del Tribunal Agrario podrá hacerse efectiva dicha garantía.

### 3).- LA FORMA

En los contratos de usufructo podemos ver que la ley no exige una manera especial para que se exteriorice el consentimiento y por lo tanto la forma en el contrato es libre y no impuesta.

### (4).- CLAUSULAS.

- Se establecerá el numero de hectáreas que se entregan en el usufructo así como el tipo y la calidad de las mismas.
- El uso que se deberá dar a las tierras.
- Los motivos de la rescisión del contrato.
- El pago que el propietario tienen derecho a recibir como contraprestación por el usufructo que se otorga.
- Duración del contrato.

### (5).- APROBACION DEL CONTRATO.

Como ya se explico en el inicio de este estudio, de conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento optimo de las mismas.

Por lo tanto en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas pueden actualmente otorgarlas en diversos contratos sin que se necesite la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia publica.

Sin embargo, cuando se trate de tierras de uso común habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, según lo establecido en el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria.

Esto en virtud de que los ejidatarios o comuneros al contar con el certificado parcelario del que sea titular les da la libertad de decidir o comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

## **(6).- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.**

En este caso encontramos que el Tribunal Superior Agrario es la única Autoridad competente para resolver las controversias que se susciten en el cumplimiento exacto de este contrato.

## **IV. (D).- CONTRATO DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN**

Este tipo de contrato se encuentra normado en los artículos 252 al 259 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

### **(1).- DEFINICION:**

“Es el contrato por virtud del cual una persona concede a otras que la aportan bienes y servicios una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio”. (37)

Concepto: Es el contrato a través del cual una persona física o moral llamada asociante, concede a otras personas físicas o morales denominadas asociadas, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio, a cambio de la operación de bienes o servicios que las asociadas realicen.

Una de las características de este contrato es que una de las partes dirige la empresa o realiza actos en nombre propio y las otras únicamente reciben un porcentaje de las utilidades. Aunque si bien con carácter secundario se reservan un derecho de control sobre la gestión de la propia empresa

Otra característica es que la solidaridad no se presupone en este contrato.

(37).- Vázquez del Mercado Oscar, Contratos Mercantiles, tercera edición, Editorial Porrúa, pag. 511.

## 2).- ELEMENTOS

### Consentimiento.

Es el acuerdo de voluntades de ambas partes para llevar acabo la realización de dicho contrato.

Objeto del contrato: en este caso el objeto del contrato se hará consistir en la concesión que realice el asociado en las perdidas o ganancias que se obtengan de los productos en cuanto a la producción que se tengan en las tierras de tipo ejidal.

De conformidad con dichas disposiciones, entre las principales características que distinguen a este tipo de contrato se encuentran.

1.- La asociación en participación no genera una nueva figura jurídica, por lo que carece de personalidad jurídica propia, así como de razón social o denominación ; de este modo, tanto el asociante como los asociados conservan su personalidad jurídica de origen.

2.- El asociante, para efecto de sus relaciones comerciales, industriales productivas que realice con terceros, actúa en nombre propio, por lo que no se generaran relaciones entre estos y los asociados.

3.- El término de la vigencia del contrato lo estipulan libremente el asociante y los asociados periodo que estará condicionado por regla general a los términos del proyecto económico y/o productivo que se trate. Sin embargo, de conformidad con el artículo 45 de la Ley Agraria, cuando el contrato comprometa el uso de las tierras ejidales o comunales, el término no será mayor de 30 años, aunque puedan ser prorrogables.

4.- El contrato deberá especificar con claridad le objeto del mismo, las aportaciones concretas que realicen tanto el asociante como los asociados, así como el acuerdo que asuman respecto al reparto de las utilidades y perdidas.

5.- Las partes son libres en establecer la distribución de las utilidades y perdidas. En caso de que no se especifique en el contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 258 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, cuando remite al artículo 16 , cuando no hay pacto convenio expreso, se distribuirán proporcionalmente a las aportaciones realizadas. Si existen socios industriales (los que no aportan dinero ni bienes, sino su trabajo), recibirán la mitad de las ganancias y no reportarán pérdidas si las hubieren. Sin embargo, las pérdidas que correspondieran a los asociados no podrán ser superiores al valor de su aportación.

6.- Aunque la Ley General de Sociedades Mercantiles, no especifica las modalidades de la administración de los proyectos de asociación en participación, las habremos de inferir de las disposiciones referentes a la sociedad en Nombre Colectivo, a que remite la propia Ley en los siguientes términos:

**Artículo 259 :** Las sociedades en participación funcionan, se disuelven y liquidan, a falta de estipulaciones especiales, por las reglas establecidas para las sociedades en nombre colectivo, en cuanto no pugnen con las disposiciones de este capítulo (art 25 a 50 de la LGSM).

Al respecto, el artículo 36 de la propia ley, establece que en este tipo de sociedades en nombre colectivo, su administración recae en uno o varios administradores, quienes podrán ser socios o personas extrañas a ella.

Con base a lo anterior, es posible y procedente que las partes constituyan instancias internas para la administración del proyecto, que permitan coordinar los procesos productivos, industriales o de comercialización que implique el contrato de asociación en participación, en donde ambas partes asuman acuerdos referentes a la ejecución del proyecto de que se trate y, paralelamente, se constituya como la instancia que evalúe y vigile el debido cumplimiento del proyecto, de los cuales se desprenda dicha necesidad. En caso contrario y no especificándose nada en el contrato, al asociante, sin la participación de los asociados, les corresponderá llevar la administración.

Al respecto, cabe hacer mención que la administración que se designe no tendrá facultades de representación ante terceros, en razón de que actuará sólo internamente, en beneficio tanto del asociante como de los asociados.

Entre otras características que distinguen a las sociedades en nombre colectivo, se encuentran las siguientes.

A).- Los socios no pueden ceder sus derechos en la compañía sin el consentimiento de todos los demás y sin éste tampoco pueden admitirse otros nuevos, salvo que en uno u otro caso el contrato social disponga que será bastante el consentimiento de la mayoría (artículo 31 de la LGSM).

Para el caso de una asociación en participación, se traduciría en que el asociante requerirá la aprobación de los asociados, o a la inversa cuando se esté en el supuesto de que una de las partes quisiera ceder sus derechos.

En caso de que se autorice la cesión (Artículo 33 de la LGSM) en favor de persona extraña a la sociedad, los socios tendrán el derecho del tanto y gozarán de un plazo de 15 días para ejercitarlo, contando desde la fecha de la junta en que se hubiere otorgado la autorización. Si fueran varios los socios que quisieran ejercitar este derecho, les competará a todos ellos en proporción a sus aportaciones.

B) El contrato social no podrá modificarse sino por el consentimiento unánime de los socios, a menos que en el mismo se pacte que puede acordarse la modificación por la mayoría de ellos. En este caso la minoría tendrá el derecho de separarse de la sociedad (Artículo 34 de la LGSM).

En un contrato de asociación en participación, sino se previeron las modalidades para una modificación, se requerirá el consentimiento unánime del asociante y de los asociados

C) Los socios no administradores podrán nombrar un interventor que vigile los actos de los administradores, y tendrán el derecho de examinar el estado de la administración y la contabilidad y papeles de la compañía, haciendo las reclamaciones que estimen convenientes (Artículo 47 de la LGSM).

En los contratos de asociación en participación se podría designar a una estancia de vigilancia, siendo recomendable cuando se haya integrado una administración expresa de la asociación en participación; en caso contrario, cuando corresponda la administración y operación al asociante, sería suficiente solicitarle proporcione un informe financiero que respalde el reparto de utilidades y/o pérdidas que se registren en un periodo determinado.

D) El capital social no podrá repartirse sino después de la disolución de la sociedad y previa liquidación respectiva salvo pacto contrario que no perjudique el interés de terceros (Artículo 48 de la LGSM)

Es oportuno establecer las modalidades de la liquidación en aquellos contratos de asociación en participación en los que por su naturaleza se hayan adquirido o aportado bienes, que por las características específicas del contrato sean de la propiedad de ambas partes y por ende, se requiera determinar a quienes corresponderá al finalizar el contrato.

**El contrato de sociedad podrá rescindirse respecto a un socio (Artículo 50 de la LGSM).**

I.- Por uso de la firma o del capital social para negocios propios

II.- Por infracción al pacto social

III.- Por infracción a las disposiciones legales que rigen al contrato social

IV.- Por comisión de actos fraudulentos o dolosos contra la compañía, y

V.- Por quiebra, interdicción o inhabilitación para ejercer el comercio.

En los contratos de asociación en participación, solo serían aplicables las fracciones II, III y IV y V parcialmente, cuando los actos fraudulentos lo realice uno de las partes en contra de la otra, o cuando la contra parte del ejido o comunidad se encuentre en alguno de dichos supuestos.

Es causa de rescisión parcialmente de la fracción I el uso del capital que haya aportado una de las partes, no así por el empleo de la firma social en razón de que el contrato de asociación en participación carece de dominación y/o razón social.

De conformidad a las características descritas, el contrato de asociación en participación se distingue de los contratos mercantiles en general (contrato mercantil terrestre del transporte, la compra venta y permuta mercantiles, el préstamo mercantil, etc., los cuales se especifican puntualmente los derechos y obligaciones de las partes y las modalidades operativas que los regulan), en que el acuerdo de las voluntades de los interesados, otorga la posibilidad de crear unidades económicas de producción, distribución de bienes o de servicios, sin personalidad jurídica propia, las cuales se integran por los bienes y servicios de quienes los aportan, asociados o asociantes, los cuales pueden acordar que determinados bienes o servicios que se aporten o se adquieran, sean considerados en propiedad de ambas partes (de la Unidad Económica que constituyen), para los efectos de llevar a buen termino los propósitos que se hayan fijado, previendo su destino al finalizar el contrato en los términos en que haya sido suscrito.

Lo anterior, en todo caso es potestativo para ambas partes y condicionado a la magnitud e importancia del proyecto, de lo cual se desprende dicha necesidad.

Cabe hacer mención que el núcleo agrario puede ser el asociante o el asociado, ello dependerá del proyecto de que se trate y de los acuerdos que en lo particular asuman las partes. Esto es, si por ejemplo la compra fuera una compañía transformadora y se requiera el recurso tierra, para la obtención de la materia prima, el asociado no sería el núcleo agrario pero si en cambio, el proyecto se circunscribiera a la producción de papa y únicamente la compañía ofreciera la inversión necesaria, es recomendable que con el carácter de asociado participa en la empresa.

### 3).- LA FORMA

Es un contrato que debe formalizarse por escrito y como regla general no están sujetos a registro alguno.

### (4).- CLAUSULAS.

- 1.- Se establecerá el numero de hectáreas que se aportan a la sociedad así como el tipo de las mismas.
- 2.- El uso que se deberá dar a las tierras.
- 4.- Los motivos de la rescisión del contrato.
- 5.- El porcentaje del reparto de las utilidades que dependerá principalmente de las aportaciones que hayan realizado las partes.
- 6.- Duración del contrato.

### (5).- APROBACION DEL CONTRATO.

Como ya se explico en el inicio de este estudio, de conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento optimo de las mismas.

Por lo tanto en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas pueden actualmente otorgarlas en diversos contratos sin que se necesite la autorización , opinión o sanción de alguna dependencia publica.

Sin embargo, cuando se trate de tierras de uso común habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, según lo establecido en el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria.

Esto en virtud de que los ejidatarios o comuneros al contar con el certificado parcelario del que sea titular les da la libertad de decidir o comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

(6).- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER  
LAS CONTROVERSIAS.

En este caso encontramos que el Tribunal Superior Agrario es la única Autoridad competente para resolver las controversias que se susciten en el cumplimiento exacto de este contrato.

IV.- (D).- CONTRATO DE COMPRAVENTA.

Este contrato se celebra entre los ejidatarios por un aparte y por la otra personas físicas o morales que adquieren sus productos agrícolas para su comercialización, o en otro supuesto en el cual los ejidatarios compran predios a los particulares para satisfacer necesidades agrarias.

(1).- DEFINICION:

**Definición.**

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

La obligación primordial en el contrato de compraventa del vendedor es la de transmitir la propiedad de la cosa al comprador y por influencia de ese criterio se ha conceptualado a este contrato como "Aquel por virtud del cual, una de las partes llamadas vendedor, se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o titularidad de un derecho a la otra llamada comprador, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto en dinero.

El contrato de compraventa se perfecciona cuando ambas partes se han puesto de acuerdo en precio y cosa, aun cuando aquel no haya sido satisfecho y esta entregada y la transmisión del dominio se opera respecto de cosas que sean ciertas y determinadas, por mero efecto del contrato en el momento de su celebración, y cuando el contrato recae sobre cosa que no son ciertas y determinadas, en el momento que se determinan con conocimiento del acreedor.

## 2).- ELEMENTOS

### SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO.

Las dos partes que intervienen en el contrato son el comprador y el vendedor, para celebrar este contrato requieren solo de la capacidad general para contratar. No es por tanto, necesario agregar que el vendedor necesita, además de ellas, de la capacidad para disponer del bien objeto del contrato, pues quien tiene la capacidad general, es decir la capacidad natural y legal, tiene la capacidad para disponer.

Por otra parte existe también como regla general la libertad para vender o para comprar, pero al lado de esa libertad se dan diversas restricciones unas de carácter convencional, otras de carácter legal, así como en casos muy raros, ciertas restricciones judiciales.

Como casos de restricciones convencionales, esto es que derivan de un pacto expreso entre las partes, puede mencionarse.

- a).- El pacto para no vender a determinadas personas.
- b).- El pacto de preferencia.
- c).- La existencia de una promesa anterior de compraventa.
- d).- Los diversos pactos de exclusividad, bien sea para no vender a ciertas personas, para no comprar a determinadas personas, para no vender fuera de cierta zona o para no vender a un precio distinto o inferior al acordado.

### OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL VENDEDOR.

Del estudio realizado a la obra del maestro Miguel Angel Zamora y Valencia, Contratos civiles, se desprende que las obligaciones y derechos del vendedor son las siguientes:

- 1.- Conservar la cosa mientras se entrega. La compraventa es un contrato consensual en oposición a la real, lo que significa que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sin necesidad de tradición

Si el vendedor conserva en su poder la cosa vendida, tiene la obligación de guardarla para restituirla cuando se la pida el comprador y responder de los daños que sufra por su malicia o negligencia.

Además la ley establece la presunción de que la pérdida o deterioro de la cosa en poder del vendedor se produce por su culpa y por lo tanto lo hace responsable por su valor y por los daños y perjuicios causados.

El vendedor debe tener un cuidado ordinario en el cuidado y conservación de la cosa mientras no la entregue y en tanto el comprador no se constituya en mora en recibirla, ya que si se da este supuesto, el vendedor queda relevado de este cuidado ordinario y solo será responsable del dolo o la culpa.

## 2.- Entregar la cosa.

Desde el punto de vista jurídico, existen varias formas de realizar la entrega de la cosa.

La real o normal, que es la entrega material, es decir poner al comprador en posesión del bien.

La llamada "Constitutum Possessorium", que consiste en el hecho de que el vendedor continúe en posición, pero ya no en concepto de propietario, sino por otro título jurídico, como el de arrendatario o comodatario o usufructuario.

La posesión simbólica cuando el vendedor entrega las llaves del lugar o sitio donde se hayan almacenado o guardado los bienes vendidos.

La regla de aplicación general es que el vendedor debe entregar la cosa en el lugar, el tiempo y en el momento convenidos.

Puede validamente celebrarse un contrato de compraventa sin que el vendedor al momento de perfeccionarse entregue la cosa y sin que se pacte expresamente el momento, el lugar y el modo de entrega y es entonces cuando la ley suple esta falta de acuerdo señalando como, donde y cuando debe cumplirse con esta obligación y así tenemos.

A).- El Lugar. Sino se convino nada al respecto, el vendedor debe entregar la cosa en el lugar en que esta se encontraba en el momento en que se perfecciono el contrato.

B).- El tiempo: A falta de estipulación al respecto, el vendedor esta obligado a entregar la cosa cuando reciba el precio o cuando se lo solicite el comprador, ya que si el vendedor la conserva, solo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario y el depositario tiene la obligación de entregar la cosa en el momento en que se lo pida el depositante.

C).- El modo: El vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no esta obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretende entregarle sea de mayor valor y la debe entregar en el estado en que se hallaba al perfeccionamiento del contrato, con todos los frutos producidos desde ese momento con los rendimientos, acciones y títulos de la misma cosa.

Respecto de bienes inmuebles que es en si lo que ocupa el estudio de la presente tesis se dirá que tratándose de parcelas si se designaron los linderos, el vendedor debe entregar todo lo que en ella se comprenda aunque haya exceso o disminución en las medidas expresadas en el contrato, y si se hiciera la venta a precio lazado, sin estimar especialmente sus partes o medidas no habrá lugar a la resolución aunque en la entrega hubiera falta o exceso.

3.- Garantizar las cualidades de la cosa.

4.- Responder del saneamiento en caso de evicción.

5.- Responder de los daños y perjuicios que sufra el comprador como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el comprador.

## **OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL COMPRADOR.**

1.- Pagar el precio, el cual debe ser pagado en el lugar, tiempo y modo convenidos.

2.- Recibir la cosa.

## **ELEMENTOS.**

### **CONSENTIMEINTO.**

"El consentimiento en este contrato es la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, par entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y para pagar como contraprestación del comprador al vendedor, un precio cierto y en dinero y producir el efecto traslativo indicado". (38)

Para que exista el consentimiento como elemento del contrato de compraventa, no es suficiente que dos personas se pongan de acuerdo o convengan sobre precio y cosa, sino que se requiere que ese acuerdo sea para transmitir entre ellas la propiedad de la cosa y su entrega a cambio del pago, como contraprestación, de un precio cierto y en dinero.

(38).- Zamora y Valencia Miguel Angel, pag. 80

"Cuando se indica que hay un error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto, técnicamente lo que falta es la conjunción acorde de voluntades para transmitir la propiedad de determinado bien y entregarlo, a cambio de un precio cierto y en dinero, esto es, a falta de consentimiento para la compraventa, y por falta de tal elemento no puede existir el contrato". (39)

## OBJETO.

"El objeto directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes, manifestada como una prestación de hacer, consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero, y el objeto indirecto es la cosa y el precio, como contenido de tal conducta. Al efecto debe de analizarse el objeto de este contrato desde el punto de vista doble, del contenido de la prestación del vendedor y del contenido de la prestación del comprador." (40)

a).- El hecho positivo como contenido de la prestación de hacer consiste en la entrega de un bien o la documentación de la titularidad de un derecho, debe de ser posible y lícito, si no es posible el contrato de compraventa no existe, sino es lícito el contrato de compraventa estará afectado de una nulidad absoluta.

Por otra parte la cosa misma como contenido de la prestación de dar, debe tener las siguientes características, existir en la naturaleza, ser determinada o determinable en cuanto a su especie y estar en el comercio.

La cosa puede no existir en la naturaleza, porque nunca haya existido o porque se haya destruido totalmente antes de la celebración del contrato, si se celebra un supuesto contrato respecto de una cosa que no exista en la naturaleza y no tenga la posibilidad de existir, la compraventa sería inexistente.

b).- El precio como contenido de la prestación de dar por parte del comprador, debe ser cierto, en dinero verdadero y justo.

Que el precio sea cierto significa que debe ser matemáticamente determinado o determinable. Si no existe la posibilidad de determinar exactamente el precio no habrá compraventa por falta de objeto y lógicamente por falta de un acuerdo de voluntades de una de las partes.

(39).- Zamora y Valencia Miguel Angel, pag. 80.

(40).- Idem.

El precio debe ser en dinero, esto quiere decir en moneda nacional que conforme a la Ley Monetaria en vigor tenga por liberatorio pleno, de la obligación, aunque la contraprestación del comprador se pague parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, siempre y cuando el importe en dinero sea igual o mayor que el valor de la cosa. Si el precio no reúne las características de ser en dinero, habrá permuta u otro contrato, pero no compraventa.

### 3).- LA FORMA

“En los contratos de compraventa de bienes muebles la ley no exige una manera especial para que se exteriorice el consentimiento y por lo tanto la forma en el contrato es libre y no impuesta. El contrato de compraventa de bienes muebles puede celebrarse en escritura pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal, o por acto o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento. De lo anterior se desprende que el contrato de compraventa respecto de bienes muebles sea un contrato consensual, en oposición al formal”. (41)

Los contratos de compraventa respecto de bienes inmuebles, en cambio son formales, en virtud de que la ley siempre exige una formalidad determinada e impuesta para su validez.

El principio general respecto a la forma de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, es que deben constar en escritura pública.

### (4).- CLAUSULAS.

- 1.- Se deberá estipular que en caso de incumplimiento de la obligación contraída este será rescindido.
- 2.- El lugar de la entrega objeto del mismo contrato.
- 3.- El pago del precio.
- 4.- Quien será la autoridad competente para conocer en caso de litigio.

(41).- Zamora y Valencia Miguel Angel, *Obcit*, pag. 83.

### **(5).- APROBACION DEL CONTRATO.**

Como ya se explico en el inicio de este estudio, de conformidad con lo establecido en los artículos 45 y 79 de la Ley Agraria, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita el aprovechamiento optimo de las mismas.

Por lo tanto en ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros, según se trate de tierras de uso común o formalmente parceladas pueden actualmente otorgarlas en diversos contratos sin que se necesite la autorización, opinión o sanción de alguna dependencia publica.

Sin embargo, cuando se trate de tierras de uso común habrá de contarse con la aprobación de la Asamblea Ejidal, según lo establecido en el artículo 23 fracción V de la Ley Agraria.

Esto en virtud de que los ejidatarios o comuneros al contar con el certificado parcelario del que sea titular les da la libertad de decidir o comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les favorezca.

### **(6).- COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS.**

En este caso encontramos que el Tribunal Superior Agrario es la única Autoridad competente para resolver las controversias que se susciten en el cumplimiento exacto de este contrato.

## CONCLUSIONES.

I.- La presente tesis describe los presentes contratos, arrendamiento, aparcería rural, usufructo, asociación en participación y compraventa, estos contratos los considero como los mas usuales en el campo, en base a las reformas al artículo 27 constitucional y tomando en cuenta las condiciones sociales y económicas que la mayoría de los campesinos mexicanos sufren, así la celebración de tales contratos traería como consecuencia grandes beneficios no tan solo en el ámbito jurídico sino también en ámbito socioeconómico tanto para el campesino en particular como para el núcleo de población de un ejido.

II.- Así entonces y de acuerdo a lo dispuesto con lo establecido con el artículo 2 de la Ley Agraria, en lo no previsto por la propia Ley, se aplicara supletoriamente la legislación Civil Federal y mercantil, según la materia de que se trate, en este sentido para el desarrollo de cuatro contratos se emplea el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, y la Ley General de Sociedades Mercantiles, así entonces e insistiendo en el constante movimiento de la materia sería de gran importancia que en la propia Ley Agraria se legislara no solo sobre los contratos materia de esta tesis, sino que también deberían tratarse todos y cada uno de los contratos que puedan emanar de actividades agrícolas, ganaderas, avícolas, etc., o porque no de los mismos servicios que pudieren surgir a la vida jurídica por medio de un contrato que se encontrará debidamente tipificado en la Ley Agraria.

III.- Por otra parte encontramos que es la propia Ley Agraria la que establece la posibilidad e instrumentos idóneos, para que los núcleos de población no solo puedan conservar sus bienes sino para que puedan desarrollarse en un nuevo concepto económico, sin que se tenga para ello la necesidad de aplicar supletoriamente alguna otra ley.

IV.- Otro punto muy importante sería que no solo se legislara en este sentido en la Ley Agraria y sin que obste lo dispuesto por el artículo 1 de la citada ley, que dice que la observancia de la misma ley es de carácter general en toda la República, pero una de las grandes problemáticas es que de alguna forma siempre van a influenciar en el ámbito jurídico en concreto en el derecho agrario lo son las cuestiones referentes a la tan variada geografía que tiene nuestra Nación y trae como consecuencia los diferentes tipos de suelo, de clima, etc, por lo que sería conveniente que a todas las legislaturas de los estados se le facultara para que emitieran normas o reglamentos según el tipo de suelo, y clima, que son elementos determinantes para el índice de producción en cada una de las tierras.

Dicho de otra forma la inmensa mayoría del cultivo ejidal es para el auto consumo y nótese, que ni siquiera en ese aspecto es autosuficiente el país, puesto que hace desde un cuarto de siglo el crecimiento promedio de producción ha sido inferior al de la población.

V.- Con la reforma al artículo 27 Constitucional se otorgo al ejido y la comunidad el dominio sobre sus recursos y la libertad para administrarlos, es así como con esta reforma el ejido es de los campesinos y ellos deciden su destino.

VI.- Otros de los propósitos básicos de esta tesis lo constituye el interés de representar un instrumento de apoyo a la estructura territorial de la autoridad para, que en cumplimiento de sus atribuciones de asesoría y orientación, coadyuven a satisfacer los requerimientos que en la materia soliciten los ejidatarios según sea el caso.

VII.- Considerando que las solicitudes de asesoría y/o orientación más recurrentes provienen de los núcleos agrarios, los contratos que a quien se proponen tendrán que ser perfectibles y diseñados tomando "parte" en esta labor los mismo ejidatarios así como la contraparte.

VIII.- Para el caso de que la contraparte sea un ejidatario o comunero, en el apartado de declaraciones se deberá acreditar su personalidad con los certificados de derechos agrarios de que sea titular.

IX.- Es necesario considerar que los ejidatarios no podrán suscribir contrato alguno sino cuentan con los correspondientes certificados parcelarios que los acrediten como los titulares de las tierras parceladas de que se traten. Sin embargo, no contra con ello deberá especificarse en el contrato correspondiente el acta de asamblea mediante la cual el Núcleo agrario otorgo al mismo ejidatario esa calidad y autorizarlo para suscribir tales contratos.

X.- En este orden de ideas corresponderá a las autoridades agrarias asesorarlos, orientarlos y apoyarlos, pero en ningún caso suplir sus particulares iniciativas y proyectos productivos o contractuales.

XI.- La asesoría u orientación que la ley señala como obligación de las autoridades debe enfocarse única y exclusivamente a las técnicas jurídico procesales que deben seguir los campesinos, lo anterior se considera de esa manera ya que por lógica, si las autoridades tratan de intervenir por lo que hacen a las iniciativas propias de los campesinos o su producción solo entorpecerían los proyectos a desarrollarse, es decir la asesoría o protección no debe ser con el afán paternalista con el que hasta este momento se ha venido haciendo, sino dejando a los titulares de estas tierras la responsabilidad de decidir su propio destino dentro del comercio y la circulación jurídica.

XII.- Es necesario aclarar que la única autoridad competente para conocer de los conflictos que se susciten entre los ejidatario o comunidades y la persona física o moral con la que se celebre cualquier tipo de contrato serán los Tribunales Agrarios.

XIII.- La Procuraduría Agraria es la institución encargada de asesorar y defender los derechos agrarios de los campesinos.

XIV.- Todos los contratos en los que participen los ejidatarios deberán ser inscritos en el Registro Agrario Nacional, el cual es la institución encargada del Registro de la Tenencia de la Tierra de la seguridad documental derivada de la aplicación de la ley.

XV.- Por punto final diremos que para lograr una nueva realidad en el campo mexicano, debe ser el compromiso de todos los que participan en este sector, siempre en beneficio de los campesinos del país.

## BIBLIOGRAFIA.

BORJA SORIANO MANUEL  
TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES  
EDITORIAL PURRUA.  
MEXICO, 1970.

CERVANTES AHUMADA RAUL .  
DERECHO MERCANTIL.  
EDITORIAL HERRERO.  
QUINTA EDICION, MEXICO 1975.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1997.

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS.  
EDITORIAL PURRUA.  
MEXICO 1997.

CHAVEZ PADRON MARTHA.  
EL PROCESO SOCIAL AGARIO Y SUS PROCEDIMIENTOS.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO, 1988.

CHAVEZ PADRON MARTHA.  
EL DERECHO AGRARIO EN MEXICO.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1980.

DE PINA VARA RAFAEL.  
DERECHO CIVIL MEXICANO.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1963.

DELGADO MOYA RUBEN.  
DERECHO SUSTANTIVO AGRARIO.  
EDITORIAL PAC.  
MEXICO 1993.

DELGADO MOYA RUBEN.  
EL EJIDO Y SU REFORMA CONSTITUCIONAL.  
EDITORIAL PAC.  
MEXICO 1994.

DELGADO MOYA RUBEN.  
DERECHO A LA PROPIEDAD RURAL Y URBANA.  
EDITORIAL PAC.  
MEXICO 1993.

DICCIONARIO DE LA LENGUA CASTELLANA REAL ACADEMIA  
ESPAÑOLA. EDITORIAL HERNANDO Y COMPANIA,

GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ ERNESTO.  
DERECHO DE LAS OBLIGACIONES.  
EDITORIAL PORRUA.

HINOJOSA ORTIZ JOSE.  
EL EJIDO EN MEXICO.  
EDITORIAL. CEHAM COLECCIÓN INVESTIGADORES,  
MEXICO 1983.

LEY AGARARIA  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1997.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES  
EDITORIAL PORRUA  
MEXICO 1997.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO.  
CURSO DE DERECHO CIVIL CONTRATOS.  
EDITORIAL. ASOCIACION NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO.  
MEXICO 1990.

MENDIETA NUÑEZ LUCIO.  
EL PROBLEMA AGRARIO DE MEXICO  
EDITORIAL PORRUA  
MEXICO 1971.

MENDIETA NUÑEZ LUCIO.  
EL SISTEMA AGRARIO CONSTITUCIONAL.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1987.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.  
DERECHO CIVIL MEXICANO, TOMO PRIMERO, INTRODUCCION Y PERSONAS.  
EDITORIAL CARDENAS.  
MEXICO,1969.

SANCHEZ MEDAL RAMON  
TEORIA GENERAL DEL CONTRATO EN ESPECIAL.  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1977.

VAZQUEZ DEL MERCADO OSCAR  
CONTRATOS MERCANTILES  
EDITORIAL PORRUA.  
MEXICO 1994.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.  
CONTRATOS CIVILES  
EDITORIAL PORRUA .  
MEXICO 1989.