

217

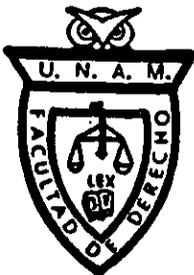


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

“EL USUFRUCTO DE LA TIERRA EJIDAL COMO GARANTIA DE PRESTAMO”.

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
ENRIQUE RUBEN GUADARRAMA DOMINGUEZ



ASESOR: LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES.

CIUDAD UNIVERSITARIA

2000



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.

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DEL USUFRUCTO

A) USUFRUCTO	5
B) COMODATO	10
C) ARRENDAMIENTO.....	15
I.1. CONSTITUCION DEL USUFRUCTO.....	17
I.2. OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO.....	19
I.3. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.....	21
I.4. DERECHOS QUE CONCEDE EL USUFRUCTO.....	26
I.5. EXTINCION DEL USUFRUCTO.....	29
I.6. USUFRUCTO Y SERVIDUMBRE.....	32
I.7. EL CUASI USUFRUCTO.....	34
I.8. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION.....	38

CAPITULO II. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DE LA TIERRA EJIDAL

2.1 CONCEPTO DE TIERRA EJIDAL.....	42
2.2 OBJETO DE LA TIERRA EJIDAL DE 1971-1992.....	45
2.3 REGIMEN EJIDAL.....	56

2.4	DERECHOS PARCELARIOS	62
2.5	SITUACION DEL POSESIONARIO	67

CAPITULO III. SITUACION JURIDICA DE LOS SUJETOS DE DERECHO AGRARIO RESPECTO DEL USUFRUCTO.

3.1	EJIDATARIO	72
3.2	COMUNERO	77
3.3	AVECINDADO	81
3.4	SOCIEDADES MERCANTILES	83

CAPITULO IV. EL USUFRUCTO DE LA TIERRA EJIDAL COMO GARANTIA DE PRESTAMO.

4.1.	USUFRUCTO DE LA PARCELA EJIDAL	89
4.2.	USUFRUCTO DEL REGIMEN COMUNAL	92
4.3	USUFRUCTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD	96

CONCLUSIONES 101

BIBLIOGRAFIA 104

INTRODUCCION

Para quien trabaja el campo, la posesión de su tierra le da un sentido diferente a su existir, le da un significado de pertenencia, la tierra es para el campesino el punto de partida y de llegada de su ciclo de vida, el campo representa no solo su modo de vida, sino también su modo de integración a la sociedad del cual le es difícil desprenderse. Puesto que en otros ámbitos de vida le es prácticamente imposible sobrevivir.

Pese a estos antecedentes, a la llegada de la conquista española todo cambio radicalmente para los indígenas y con la encomienda pasaron a ser esclavos de los españoles, una esclavitud bien disfrazada pero no por ello menos dolorosa puesto que los indios encomendados se contrataban comprometidos con los españoles hasta por tres generaciones de vida.

Todo esto que transcurría en diferentes momentos de la historia, se convirtió en una carga cultural intolerable para los campesinos, llevando al trágico levantamiento en armas de los dos periodos revolucionarios que ya todos conocemos con el lema de tierra y libertad. Sin embargo no debemos olvidar que es el Estado el titular de la propiedad originaria de la tierra y que dicha propiedad tenía como principio fundamental la inembargabilidad, la imprescriptibilidad, la inalienabilidad y finalmente inajenabilidad.

De acuerdo a esto, podemos entonces afirmar que el fin preponderante de la tierra es un fin económico social que busca ante

todo el bienestar de quienes la integran y dar con ello un modo de vida digno a los campesinos y demás sujetos de derecho agrario.

Sin embargo esto no aconteció así y durante mas de cien años, el Estado se había concretado a legislar de una manera despótica en materia agraria hasta que la ley Basols y más tarde la Ley Federal de la Reforma Agraria, trataron de otorgar las garantías necesarias para que el fin ideológico de la tierra se cumpliera, aunque con las deficiencias por todos conocidos.

Pero en 1992 en un movimiento neoliberal se reforma de manera trascendental el artículo 27 Constitucional dando con ello la posibilidad que manos extrañas al campo participen de manera directa sobre todo en la tenencia de la tierra y justificando con ello el aparente desarrollo agropecuario con la inyección de capital privado y además pudiendo garantizar tal capitalización con los bienes producidos por la propia tierra, y si bien es cierto que la legislación agraria prohíbe el acaparamiento de tierras, no menos cierto es que al hacer

efectivas las garantías en caso de incumplimiento de los créditos otorgados, el ejidatario se encuentra en peligro de perder no solo la posesión sino también la propiedad de la tierra, razón por la cual se debe analizar el resultado que podría traer el dar en garantía estos productos y el riesgo de privatización paulatina del ejido.

“EL USUFRUCTO DE LA TIERRA EJIDAL COMO GARANTIA DE PRESTAMO”

INTRODUCCION

INDICE

CAPITULO I.

1. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DEL “USUFRUCTO”.

- A) USUFRUCTO
- B) COMODATO
- C) ARRENDAMIENTO

- 1.1. CONSTITUCION DEL USUFRUCTO
- 1.2. OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO
- 1.3. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO
- 1.4. DERECHOS QUE CONCEDE EL USUFRUCTO
- 1.5. EXTINCION DEL USUFRUCTO
- 1.6. USUFRUCTO Y SERVIDUMBRE
- 1.7. EL CUASI USUFRUCTO
- 1.8. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

CAPITULO II.

2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DE LA TIERRA EJIDAL.

2.1 CONCEPTO DE TIERRA EJIDAL

2.1. OBJETO DE LA TIERRA EJIDAL DE 1971-1992

2.3. REGIMEN EJIDAL

2.4. DERECHOS PARCELARIOS

2.5. SITUACION DEL POSESIONARIO

CAPITULO III.

3. SITUACION JURIDICA DE LOS SIJETOS DE DERECHO AGRARIO CON RESPECTO AL USUFRUCTO.

3.1. EJIDATARIO

3.2. COMUNERO

3.3. AVECINDADO

3.4. SOCIEDADES MERCANTILES

CAPITULO IV.

4. EL USUFRUCTO DE LA TIERRA EJIDAL COMO GARANTIA DE PRESTAMO.

4.1. USUFRUCTO DE LA PARCELA EJIDAL

4.2. USUFRUCTO DEL REGIMEN COMUNAL

4.3. USUFRUCTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD

CONCLUSIONES.

CAPITULO I.

1. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DEL “USUFRUCTO”.

- A) USUFRUCTO**
- B) COMODATO**
- C) ARRENDAMIENTO**

1.1. CONSTITUCION DEL USUFRUCTO

1.2. OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO

1.3. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO

1.4. DERECHOS QUE CONCEDE EL USUFRUCTO

1.5. EXTINCION DEL USUFRUCTO

1.6. USUFRUCTO Y SERVIDUMBRE

1.7. EL CUASI USUFRUCTO

1.8. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

I. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DEL USUFRUCTO.

A) USUFRUCTO.

"El *usufructo* desde un punto de vista amplio, se define como el derecho de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena con la obligación de restituir en su momento oportuno, bien la cosa misma, bien su equivalente en otra diferente o en dinero, según sea consumible o no consumible"¹.

De la anterior definición, se desprende que hay cosas que se pueden consumir por el primer uso, alterándose la substancia de la cosa, dando lugar a la figura jurídica del cuasi *usufructo*, elevando este a la categoría de *usufructo*, dándose la posibilidad de que con esto, se altere la forma y la substancia.

El maestro Rafael de Pina Vara, menciona de la época romana la definición Pauliana de Usufructo y que a la letra dice: "Es el derecho de usar y disfrutar de cosas ajenas quedando salva su substancia"².

La definición Pauliana no es del todo clara a mi parecer pues no detalla tampoco que pasa con las cosas que son consumibles por el primer uso, aun cuando la definición trata de salvar de algún modo tal

¹ De Pina Vara Rafael "Elementos de Derecho Civil Mexicano Bienes y Sucesiones", Editorial Porrúa, México 1992, pag. 142

² Idem

imprecisión al decir que debe dejarse salvo la substancia.

En la misma obra, Rafael de Pina Vara cita al Código Civil Español, el cual señala que el “*usufructo* da derecho a disfrutar de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y substancia, a no ser que el Título de su constitución o la propia ley dispongan otra cosa”.

En este sentido, el Código Civil Español, marca una importante diferencia a la definición de *usufructo*, que nos proporciona el maestro Rafael de Pina al mencionar la posibilidad de restituir en su momento oportuno, bien la cosa misma o bien su equivalente en otra diferente o en dinero. En cambio, el Código Civil Español limita esta posibilidad puesto que obliga a la conservación de la cosa en su forma y substancia.

El Código Civil Francés menciona Rafael de Pina, que el “*Usufructo*” consiste “en el derecho de disfrutar de cosas cuya propiedad pertenece a otro como a este mismo, pero conservando la substancia de aquellas”³.

En este caso, la definición nos da la idea que el Usufructuario se comporta como propietario pero siempre conservando la substancia de la cosa, es decir, sin alterar esta, así tenemos que atendiendo a la definición que nos proporciona la Legislación Francesa, en ella no se contemplan el consumo de cosas que puedan ser sustituidas por otras de la misma especie y calidad, es decir, el Cuasi Usufructo, sino el respeto irrestricto por la substancia de las cosas y este principio se encuentra presente prácticamente en todas las Legislaciones.

³ Idem

“Para el Código Civil Italiano dice Rafael de Pina, el *usufructo* es el derecho limitado en el tiempo de usar una cosa y percibir sus frutos con la diligencia del hombre medio y sin alterar el destino económico de ella.”⁴

En lo que respecta a la definición de *usufructo* proporcionada por la legislación italiana, esta encierra la necesidad de establecer un término de duración para la constitución del contrato de *usufructo* pues lo define como un derecho limitado por el tiempo. Por otra parte el Código Civil Italiano advierte la necesidad de no alterar el destino económico de la cosa, es decir, no se pueden cambiar ni la naturaleza de la cosa ni el de sus productos.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 980, define al *usufructo* como el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, es un derecho real porque recae sobre una cosa cierta y determinable.

El Código Civil Mexicano, es todavía más ambiguo, porque en ningún momento menciona que se trata de disfrutar de las utilidades de una cosa ajena y que además pudieran consumirse desde el primer uso, señalando también que el derecho de disfrutar de la cosa o de las utilidades de la cosa es solo temporal en la mayoría de los casos, sin señalar ese tiempo determinado, dejando con esto al arbitrio de los contratantes la duración del contrato, cuestión que trae más adelante contradicciones en la particularización de esta figura jurídica.

En lo que se refiere a la definición amplia del *usufructo*, podemos

⁴ Opus cit., pag. 143.

observar dos situaciones importantes a saber, la primera es que cuando habla de restituir, bien la cosa misma, o bien su equivalente con otra diferente o en dinero, no se señala cual será el momento oportuno para restituirla, lo que puede dar lugar a una interpretación unilateral de la parte que se encuentra obligada a restituir la cosa.

Como hemos podido darnos cuenta, existen puntos que no han sido perfectamente determinables en las definiciones, tanto desde una perspectiva amplia hasta la que finalmente nos proporciona nuestro propio código civil.

Hay que destacar que cuando hablamos de derecho real, estamos hablando del derecho que recae sobre una cosa cierta y perfectamente determinable, la obligación de disfrutar la cosa pero conservar la forma y substancia de la misma, marca la diferencia entre el Código Civil Español y el nuestro, pues en el primero, existe la obligación de conservar la forma y substancia de la cosa, es decir, que no da origen al cuasi-*usufructo*; en lo que respecta al Código Civil Italiano, no menciona expresamente la conservación o no de la cosa, sino de no alterar su destino económico, siendo este aspecto el más importante para el código italiano.

Ahora bien, si desde un punto de vista amplio, lo que se trata es de disfrutar las utilidades que una cosa produce ejerciendo un derecho real, nuestra legislación no es clara, ya que señala el disfrutar los bienes ajenos, mas no señala si se trata de las utilidades producidas por dichos bienes, sino que hace referencia al uso de los bienes mismos de una manera genérica, incluyendo tanto la cosa o lo que ella produzca o ambas.

Creo que finalmente nuestra legislación debiera especificar y diferenciar el *usufructo* verdadero del *cuasi usufructo*, puesto que en el *usufructo* verdadero debe existir un respeto total en lo referente a la conservación de la substancia de la cosa, situación que no sucede en el *cuasi usufructo*, así cada figura jurídica tanto el usufructo verdadero como el *cuasi usufructo* deberán por ende separarse puesto que cada una de estas figuras jurídicas trae consecuencias distintas tanto para el Nudo Propietario como para el Usufructuario dándole a la figura del *cuasi usufructo* el tratamiento de una figura jurídica irregular.

El maestro Rafael de Pina menciona que “ El tratadista español Valverde aclara en su texto Tratado de Derecho Civil Español, esta situación diciendo que salvar la substancia de la cosa tanto en su materia como en su forma, quiere decir que debe permanecer en cierto modo intacta sin que pueda ser utilizada de un modo tan amplio que pueda transformarla el usufructuario cambiando el destino que le dio el mismo propietario; acerca de la limitación que representa la necesidad de conservar la substancia de la cosa, no se pueden dar reglas generales porque dentro de las facultades que tiene todo usufructuario de aprovecharse y beneficiarse de las cosas, cabe el libre aprovechamiento, por lo que pueden hacerse transformaciones que no alteren la materia ni la forma de manera esencial”⁵

⁵ Idem pag. 144

B) COMODATO.

La figura jurídica del *Usufructo*, tiene algunas similitudes con algunos otros contratos, es el caso del COMODATO y el ARRENDAMIENTO, veamos primero que sucede con el Comodato:

El Código Civil vigente para el Distrito Federal, define al comodato como "el contrato por el cual una de las partes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente" .

La doctrina señala que sobre la base de esta definición son tres los elementos de este contrato:

- 1).- Que exista entrega de la cosa
- 2).- Que esa entrega sea gratuita y con facultad de usarla por parte del comodatario
- 3).- El comodatario debe restituir la misma e idéntica cosa.

El comodato es un contrato unilateral ya que solo crea obligaciones para el comodatario, es gratuito ya que el derecho de uso se entrega sin compensación que de existir, cambiaría la naturaleza del contrato, ya sea hacia una locación, un contrato innominado, etc.; es real ya que se perfecciona con la entrega de la cosa que puede hacerse en las distintas formas que establece la ley para la tradición de muebles o inmuebles; mientras no exista entrega el contrato no produce efecto”⁶

⁶ “Enciclopedia Omeba”, Editorial Omeba, México 1989, pag. 410

La principal referencia que podemos observar entre el comodato y el *usufructo*, es que en el primero lo que se adquiere es el uso de la cosa pero no los frutos y accesorios, en cambio en el *usufructo* es diferente, ya que en este si se puede gozar de los frutos y demás accesorios de la cosa prestada, es muy importante señalar que el *usufructo* esta exento de embargo pero no los frutos y accesorios de la cosa, los cuales si pueden ser embargados. Esta situación también contrapone un poco la definición del Código Civil Para el Distrito Federal, porque si solo los frutos son sujeto de embargo pero no la cosa, entonces las que se consumen desde un primer uso quedan incluidas ya que la legislación no hace diferencia entre el *Usufructo* y el Cuasiusufructo, sin embargo las cosas que son consumibles por el primer uso no debieran ser consideradas como Usufructo pues viola la naturaleza jurídica de este derecho real.

“Salvat menciona además que el contrato de *usufructo* es un derecho real y el comodato es un derecho personal y por excepción se puede constituir a título oneroso mientras que el comodato siempre será gratuito”.⁷

“Sigue mencionando Salvat que la cosa objeto del comodato debe ser no fungible, pudiendo ser mueble o raíz, las cosas consumibles no pudiendo ser restituibles, solo pueden ser prestadas como no fungibles, por ejemplo, el dar un objeto para ser exhibido. El comodato conserva la propiedad y posesión civil de la cosa adquiriendo el comodatario solo un derecho personal de uso; siendo este derecho simplemente personal y no real como el *usufructo*, ya que establece solo una facultad de usar la cosa y no una relación directa alguna entre el comodatario y la cosa, así el comodatario no puede apropiarse los frutos ni aumentos sobrevenidos a la cosa

Opus Cit Pag. 411

prestada ya que ambos pertenecen al comodante.

No se pueden prestar cosas para uso contrario a las leyes o a las buenas costumbres ni cosas que estén fuera del comercio por nocivas al buen público, pero puede concederse el uso gratuito de las cosas que estén fuera del comercio siempre que no estuvieren dentro de la prohibición legal y esto también se explica porque sucede dentro de la locación. La promesa de hacer un empréstito de uso, no da acción alguna contra el promitente esto es consecuencia de la gratuidad del contrato así como de su carácter real.

La capacidad para contratar el comodato es la que, desde el punto de vista general, reglan los artículos 54, 55 y 1160, dado que se trata de conceder el uso gratuito de una cosa, excede de los límites de una mera administración, de manera que aunque el artículo 1881 no lo comprende, el artículo 2262 lo trata expresamente: Prohíbese a los tutores prestar bienes de sus pupilos y a los curadores bienes de la curatela y en general a todos los administradores de bienes ajenos, públicos o particulares, a menos que fuesen autorizados a hacerlo con poderes especiales.

La nulidad del contrato solo puede ser invocada por el incapaz, de acuerdo con el principio general del artículo 1164 concordando con el artículo 1049 del Código civil para el Distrito Federal, de acuerdo con ese principio dice el artículo 2257 del mismo ordenamiento: Si el comodante es incapaz para contratar o está bajo una incapacidad accidental, puede demandar al comodatario capaz o incapaz por la nulidad del contrato y exigir la restitución de la cosa antes del tiempo convenido, más el comodatario capaz no puede oponerle la nulidad del contrato.

El comodatario esta obligado a poner toda la diligencia en la conservación de la cosa, y es responsable de todo deterioro que ella sufra por su culpa, pero el comodatario no responde de los casos fortuitos, o de fuerza mayor, con tal que estos accidentes no hayan sido precedidos de alguna culpa suya, sin la cual el daño en la cosa no habría tenido lugar, o si la cosa prestada fue empleada en otro uso, o porque la empleo por un tiempo más largo que el designado en el contrato; o si pudiendo garantizar la cosa prestada del daño sufrido, empleando su propia cosa, no lo ha hecho así; o si no pudiendo conservar una de las dos ha preferido conservar la suya.

El comodatario no puede hacer otro uso de la cosa que el que se hubiese expresado en el contrato; y a falta de convenio expreso, a aquel al que esta destinada la cosa, según su naturaleza o costumbre del país. Finalmente si el deterioro es tal que la cosa no sea ya susceptible de emplearse en su uso ordinario, podrá el comodante exigir el valor anterior de ella, abandonando su propiedad al comodatario.

Cesa el comodato por concluir el tiempo del contrato, o por haberse terminado el servicio para el cual la cosa fue prestada, y debe ser restituida al comodante en el estado en que se halle, con todos sus frutos y acciones, aunque hubiese sido estimada en el contrato. Se presume que el comodatario la recibió en buen estado hasta que se pruebe lo contrario. Es lógico que la cosa sea devuelta al expirar el comodato, y corresponde a la naturaleza de un contrato de uso y no de goce (la restitución de los frutos). La restitución de la cosa en el estado en que se encuentre debe ser entendida sin perjuicio de la responsabilidad del comodatario por los daños causados culpablemente, la presunción de haberse recibido la cosa en buen estado es la misma que surge en materia de locación, la restitución corresponde solidariamente a los que hubieran tomado prestado

conjuntamente las mismas cosas, que responden solidariamente por la restitución o los daños sufridos en ella, tal solidaridad no se extiende a los herederos.

Cabe agregar que fallecido el comodante, sus herederos están obligados al cumplimiento del contrato, y en cuanto al fallecimiento del comodatario, el código dispone la cesación del comodato en dos casos: cuando el préstamo se ha hecho solo en consideración al comodatario y cuando resulta que solo el comodatario por su profesión podía usar la cosa prestada”⁸

Por otra parte, me parece importante señalar que, si lo que es sujeto de embargo son los frutos de la cosa, entonces las que se consumen desde un primer uso podrían también ser objeto de embargo ya que el código no hace como ya mencione anteriormente, una diferenciación como lo haría el Código Civil Español.

Por el razonamiento anterior, creo que el artículo 544 del Código procedimental para el Distrito Federal, debiera por exclusión aclarar que pasa con aquellas cosas que se pueden consumir por el primer uso, con relación a la embargabilidad que el mismo artículo sostiene puesto que podría darse el caso de ser embargable la cosa misma por ser inmediatamente consumible.

⁸ Idem pag. 413

C) ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento se ha definido doctrinalmente como “aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario el uso y goce de una cosa en forma temporal, o solo su uso, mediante el pago de una renta que es el precio y que debe ser cierto”.⁹

El arrendamiento es un contrato principal, porque puede subsistir solo, bilateral porque da nacimiento a obligaciones recíprocas, oneroso porque da nacimiento a obligaciones y provechos para las dos partes, generalmente formal, conmutativo y típicamente de tracto sucesivo.

El derecho resultante para el arrendatario en el arrendamiento de cosas, es un derecho personal, no un derecho real. El carácter del derecho real que de este contrato nace para el arrendatario dice Colín y Capitant, han sido abandonado actualmente.

Una posición más del maestro Ramón Sánchez Meda, distingue a los efectos del esclarecimiento de la naturaleza jurídica del arrendamiento, “el inscrito del no inscrito, para afirmar que el no inscrito solo es susceptible de producir un derecho de naturaleza personal, en tanto que del inscrito surge un derecho de naturaleza real”.¹⁰

⁹ Rojina Villegas Rafael “Compendio de Derecho Civil” Contratos Civiles, Tomo IV, Editorial Porrúa, México, D F , 1986, p. 229

¹⁰ Sánchez Meda Ramón “Los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato”, Editorial Porrúa, México, D F 1991, p. 223

El arrendamiento tiene similitud con el *usufructo* en el momento en que concede el uso o goce temporal de una cosa, pero la diferencia se da en cuanto a que en arrendamiento una de las partes, es decir el arrendatario, esta obligado a pagar un precio por ese uso, y en el *usufructo* si no se expresa en el titulo constitutivo tiempo determinado, se convierte entonces en un contrato vitalicio.

Por lo expuesto, podemos decir que el *Usufructo*, el Comodato y el Arrendamiento , son tres derechos análogos o similares, pero existen en ellos una diferencia trascendental puesto que en el arrendamiento la diferencia es el precio que tiene que pagar el arrendatario, en el comodato la diferencia estriba en que a pesar de ser gratuito, existe la obligación para el comodatario de entregar la misma cosa prestada en el mismo estado en que se entregó en el momento que el comodante así la requiera, sin tener derecho el comodatario de gozar de los frutos que la cosa dada en comodato pudiese producir y, finalmente, el *usufructo* es inembargable pero no los frutos que la cosa produce y cuyo verdadero fin para el usufructuario es el poder disfrutar no tanto de la cosa sino de los beneficios que esta produzca.

Ahora bien, el hecho de que en titulo constitutivo del *usufructo* no se señale un tiempo determinado, convierte al *usufructo* en vitalicio, situación que creo coloca al usufructuario en ventaja, así, la cuestión debería regularse tomando como base como en el arrendamiento un determinado tiempo para el uso de lo que la cosa produzca, quedando a elección de los contratantes hacerlo vitalicio por convenio expreso de los mismos, estando de esta manera acorde con la propia definición de nuestro código en el que se habla de un uso temporal para restituir la cosa usufructuada, situación que en los casos del comodato y el arrendamiento esta perfectamente determinada.

I.1. CONSTITUCION DEL USUFRUCTO.

Entiéndase por constitución, la acción o efecto de constituir una cosa determinada en atención a sus efectos y calidades.

“El *usufructo* puede constituirse por ley, por la voluntad del hombre o por medio de la prescripción, es susceptible de constituirse a favor de una o varias personas, simultánea o sucesivamente, desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. Si la constitución es simultánea a favor de varias personas, cesando el derecho de una de esas personas, pasará al propietario salvo que al constituirse se hubiera dispuesto que acrezca de los otros usufructuarios. El *usufructo* es vitalicio si en el título constitutivo no se expresó lo contrario”.¹¹

La constitución del *usufructo* puede hacerse a título universal o particular ya que los derechos y obligaciones del usufructuario y del propietario de los bienes, se rige por el título constitutivo del *usufructo*.

“El *usufructo* puede recaer sobre todo tipo de bienes, las corporaciones que no pueden adquirir, poseer o administrar bienes raíces tampoco pueden obtener *usufructo* sobre bienes de esta clase”.¹²

¹¹ Gutiérrez y González Ernesto, “El Patrimonio”, Editorial Porrúa, México 1993, pag. 414

¹² De Pina Vara Rafael, “Elementos de Derecho Civil Mexicano Bienes y Sucesiones”, México 1992, pag. 147

Una situación que resulta de suma importancia, es aquella que hace referencia a que al momento de constituirse el usufructo por los medios ya explicados, esté sea de carácter vitalicio por no expresarse lo contrario en dicho momento, lo cual resulta trascendental porque al hacer al usufructo vitalicio, destruye por completo la naturaleza misma de la propiedad ya que la deja fuera del comercio y de la enajenación, al privar al nudo propietario a perpetuidad de los bienes que la cosa produce, menoscabando el objeto de la propiedad y de los derechos que de ella derivan, por lo que cualquiera de las formas en que este derecho de usufructo se haya constituido, a mi juicio deberá ser siempre temporal.

La doctrina señala que el *usufructo* puede recaer sobre todo tipo de bienes, sin embargo hay que recordar que el *usufructo* es el ejercicio de un derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, es un derecho real porque recae en cosas perfectamente determinables.

1.2. OBLIGACIONES DEL NUDO PROPIETARIO.

Denomínese nudo propietario al que carece de las ventajas que se consideran principales y más características de la propiedad, en otras palabras, el propietario que carece del goce y disfrute de dicha propiedad y de sus productos.

El profesor “Rojina Villegas”, resume las obligaciones del Nudo Propietario de la siguiente manera:

A) Entregar la cosa sobre la que recae el *usufructo* con todos sus accesorios y en el estado de servir para el uso convenido o, a falta de convenio para su destino o naturaleza;

B) Conservarla en el estado de servir para el uso convenido.¹³

Establece el Código Civil para el Distrito Federal a este respecto en su artículo 1021, que dice “si el *usufructo* se ha constituido a título honroso, el propietario tiene la obligación de hacer todas las reparaciones convenientes durante el tiempo estipulado en el convenio, puede producir los frutos que ordinariamente se obtendrían de ella al tiempo de la entrega al tiempo de la entrega; no intervenir ni en alguna forma embarazar el o perjudicar el uso o disfrute de la cosa al usufructuario, cuando el *usufructo* se haya constituido a título oneroso”.

¹³ Rojina Villegas Rafael, “Bienes Derechos Reales y Posesión”, Editorial Porrúa, México 1991, pag. 462

Las anteriores obligaciones del nudo propietario tienen semejanzas con las obligaciones que se generan en el arrendamiento por parte del arrendador con relación al arrendatario, pero en el arrendamiento, el arrendador tiene obligaciones de carácter personal, establecidas por virtud de un contrato de arrendamiento en favor del arrendatario, en el *usufructo* no se trata de cargas que afecten o graven la misma cosa de naturaleza real, independientemente de la persona del propietario y que se establecen a pesar de todo cambio de propiedad.

Dentro de las obligaciones del nudo propietario, el artículo 1021 del Código Civil para el Distrito Federal, señala, que si el *usufructo* es oneroso la cosa debe estar en perfectas condiciones de modo tal que a la hora de la entrega pueda producir los frutos esperados, salvo el caso del *usufructo* simultáneo o cuasi-usufructo, es decir las que se consumen en el primer uso, al hablar de garantizar el uso y goce específico de la cosa, a quedado aclarado que el nudo propietario no intervendrá no embarazará o perjudicará el goce o disfrute de la cosa.

1.3. OBLIGACIONES DEL USUFRUCTUARIO.

Estas obligaciones del usufructuario, se clasifican en dos grandes grupos a saber:

a) Anteriores.- El usufructuario antes de entrar al goce de los bienes, esta obligado a formar a sus expensas un inventario de dichos bienes, haciendo tasar los muebles y constar el estado de los inmuebles y dar fianza que garantice disfrutará de las cosas con moderación y las restituirá con sus accesorios al extinguirse el *usufructo*, no empeoradas ni deterioradas por su negligencia.

De la obligación de afianzar, se hayan dispensados las personas que ejerzan la patria potestad, salvo el caso que se hallen concursadas o quebradas, hallen contraído ulteriores nupcias o su administración sea notoriamente ruinosa para los hijos; y el donador que se reserva el *usufructo* de los bienes donados, salvo que se hallan obligado expresamente a ello.

El que se reserva la propiedad, puede dispensar al usufructuario de la obligación de afianzar. El propietario tiene derecho si el *usufructo* se constituye a título oneroso, y el usufructuario no presta fianza, a intervenir en la administración de los bienes.

Si el *usufructo* hubiere sido constituido por contrato, y en este no se exigiere fianza, no estará el usufructuario a darla

de forma obligada, pero si quedara de propietario un tercero podrá pedirla aunque no se haya estipulado en el contrato.¹⁴

B) Obligaciones durante el usufructo.- La de la conservación de la cosa que se desprende del carácter mismo del *usufructo* y de la obligación de restituirla al propietario. En el *usufructo* constituido a título gratuito, el usufructuario esta obligado a hacer las reparaciones indispensables para mantener la cosa en el estado en que se encontraba cuando la recibió, esta obligación no existe si la necesidad de ellas proviene de la vejez, vicio intrínseco, o deterioro grave de la cosa anterior a la constitución del *usufructo*.

El usufructuario de arboles frutales, esta obligado a la replantación de los pies muertos naturalmente. El que por sucesión adquiriera el *usufructo* universal, esta obligado a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión alimenticia.

El que por el mismo título adquiriera una parte del *usufructo* universal, pagara el legado o pensión en proporción a su cuota.

El usufructuario particular de una finca hipotecada, no esta obligado a las deudas para cuya seguridad se constituyo la hipoteca, si la finca se embarga o se vende judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responde al

¹⁴ De Pina Vara Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano Bienes y Sucesiones", Editorial Porrúa, México 1992, Pags. 148 y 149.

usufructuario de lo que se pierda por ese motivo si no se dispone otra cosa al constituirse el *usufructo*.

Los gastos de los pleitos sostenidos por el *usufructo*, son por cuenta del propietario si este se ha constituido a título oneroso, y del usufructuario, si este se constituido a título gratuito.

Si el pleito interesa tanto al dueño como al usufructuario, deben contribuir a los gastos en proporción a sus derechos respectivos si el *usufructo* se constituyó a título gratuito, pero el usufructuario en ningún caso esta obligado a responder por más de lo que produce el *usufructo*.

El usufructuario esta obligado a poner en conocimiento del nudo propietario cualquier perturbación de sus derechos, si no lo hace, será responsable de los daños que resulten. Si el usufructuario sin citación del propietario y este sin la de aquel, ha seguido un pleito, la sentencia favorable aprovecha al no citado y la adversa no le perjudica.

Las contribuciones y cargas ordinarias sobre la finca o cosa usufructuada son de cuenta del usufructuario, las que recaigan no en los frutos sino en la finca, son a cuenta del nudo propietario.¹⁵

Las obligaciones al terminar el *usufructo* se resumen en la

¹⁵ Idem, pag. 150.

devolución de la cosa dada en *usufructo* al nudo propietario con sus accesiones. Terminando el *usufructo*, los contratos respecto que del mismo haya celebrado el usufructuario, no obligan al propietario surte contra el efecto alguno, todo ello sin perjuicio de los derechos de los aparceros o arrendatarios que los tengan de percibir una porción de frutos al tiempo de comenzar o extinguiese el *usufructo*".¹⁶

En cuanto a la primera obligación del usufructuario, en lo referente a la fianza, no deja claro la ley a que se refiere cuando señala que disfrutara de las cosas con moderación ya que este término es de interpretación subjetiva, por otro lado habla de restituir la cosa con sus accesorios al extinguirse el *usufructo*, pero esta restitución no podrá operar en el *usufructo* vitalicio pues no habrá tal restitución.

La cuestión de la fianza se convierte en algo muy discutible, en ocasiones favorable y en otras desfavorable, es decir, cuando se menciona que el *usufructo* se constituyó a título oneroso y el usufructuario no presta la fianza respectiva, el propietario podrá intervenir en la administración de los bienes ajenos presentándose una contradicción en dicha obligación por el hecho de no prestar la fianza si fue a título oneroso, pues es característica principal de esta figura jurídica el disfrutar de los bienes ajenos sin intervención alguna por parte del nudo propietario.

¹⁶ Idem.

Como hemos podido observar, se habla de la restitución de la cosa con sus accesorios al terminar el *usufructo*, sin embargo a pesar de que el código civil no hable de restitución de las cosas si habla de un disfrute temporal de lo que supongo trata de dar a entender que transcurrido determinado tiempo, la cosa deberá ser devuelta en su misma forma y calidad con sus accesorios ya que estas situaciones quedan condicionadas al término temporal que utiliza la multicitada definición.

1.4. DERECHOS QUE CONCEDE EL USUFRUCTO.

Dispone el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1011 “Que el usufructuario, dada la confianza, tendrá derecho a todos los frutos de la cosa, desde el día en que conforme al título constitutivo del *usufructo*, debió comenzar a percibirlos”.

Los derechos que confiere el *usufructo*, se dividen en generales y especiales, los generales de acuerdo al código civil son:

A).- Ejercitar todas las acciones y excepciones reales personales o posesorias y ser considerado como parte de todo litigio aunque sea seguido por el propietario siempre que en el se interese el *usufructo*.

B).- Percibir todos los frutos sean naturales, industriales o civiles, los naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el *usufructo*, pertenecen al usufructuario, y los pendientes al tiempo de extinguirse, pertenecen al nudo propietario.

C).- Recibir los frutos de los aumentos que recibe las cosas por accesión o gozar de las servidumbres que tenía a su favor.

D).- Enajenar, arrendar y gravar su derecho de *usufructo*.

E).- Hacer mejoras útiles y puramente voluntarias sin derecho de reclamar su pago, pero si con el de restituirlas siempre que

sea posible hacerlo sin detrimento de la cosa en que este constituido el *usufructo*.

F).- en cuanto al derecho del tanto, dice la ley, que los especiales se refieren al *usufructo* de cosas que se deterioran por el uso, al de aquellas que no pueden usarse ni consumirse; al constituido sobre capitales dados a rédito; al de montes y al de minas.

“Cuando se trata de cosas que se deterioran por el uso, el usufructuario tiene derecho a servirse de ellas, según su destino sin obligación de restituirlas al final del *usufructo*, sino en el estado en que se encuentran, pero debe indemnizar al nudo propietario del deterioro que hubieren sufrido por dolo o negligencia”.¹⁷

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1011, no debería usar el término confianza para la disposición de los frutos por parte del usufructuario, en virtud de que las partes están sujetando sus actuaciones a un título constitutivo del *usufructo*, encontrándose pendiente de dolo, mala fe, lesión o cualquier otro vicio del consentimiento.

Uno de los derechos que a mi juicio es de suma importancia, radica en la facultad que tiene el usufructuario para enajenar, arrendar, y gravar su derecho real esta cuestión toma relevancia en el *usufructo*

¹⁷ Idem, pag. 151

ejidal, puesto que esta en posibilidad de poner en manos de quien el elija los productos de la tierra, aún sin ser el dueño propiamente de la tierra misma.

Otra cuestión importante, es la que se refiere a las cosas que se deterioran por el uso, el usufructuario podrá servirse sin necesidad de restituirlas, pero también se argumenta que deberá servirse de ellas con moderación, así que aunque no tenga la obligación de restituirlas, tendrá cuidado de usar de ellas con moderación a la que la misma ley sujeta a este respecto al usufructuario quedando siempre el aspecto moderación a una reflexión subjetiva y por ello mismo siempre cuestionable.

1.5. EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO.

A).- “La extinción del *usufructo* se produce cuando a muerto el usufructuario, salvo que se haya constituido a favor de varias personas sucesivamente, pues en este caso, estará al goce del *usufructo* la persona que le corresponda. El *usufructo* concedido por el tiempo que tarde un tercero a legar a cierta edad, dura el número de años prefijado aunque el tercero muera antes.

B).- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó el *usufructo*.

C).- Por cumplirse la condición impuesta en el título constitutivo para la cesación de ese derecho.

D).- Por la reunión del *usufructo* y de la propiedad en una misma persona, más si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado en lo demás subsistirá el *usufructo*.

E).- Por prescripción por lo relativo a los derechos reales.

F).- Por la renuncia expresa del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de los acreedores.

G).- Por la pérdida total de la cosa que era materia del

usufructo; si la destrucción no fuere total, el derecho continuo sobre lo que de la cosa haya quedado.

H).- Por la cesión del derecho que constituye el *usufructo* cuando teniendo un dominio revocable, llega el caso de la revocación.

I).- Por no dar fianza el usufructuario por título oneroso si el dueño no lo eximió de esa obligación .¹⁸

“Cuando el *usufructo* se constituye a favor de personas morales que pueden adquirir y administrar bienes raíces, solo dura 20 años, cesando antes en el caso de que dichas personas dejen de existir.

Cuando la cosa usufructuada, fuera expropiada por causas de utilidad pública, el propietario esta obligado a restituirla con otra igual en cuanto a su valor y condiciones, o abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por el tiempo que debía durar el *usufructo*.

El *usufructo* no se extingue por el mal uso que haga el usufructuario de la cosa usufructuada, pero si el abuso que haga el usufructuario es grave al nudo propietario, este último puede pedir que se le ponga en posesión de los bienes”.¹⁹

¹⁸ Gutiérrez y González Ernesto, “El Patrimonio”, Editorial Porrúa, México 1993, pags. 432, 433 y 434.

¹⁹ De Pina Vara Rafael, “Elementos de Derecho Civil Mexicano Bienes y Sucesiones”, Editorial Porrúa, México 1992, pag. 153

Cabe destacar, que cuando el *usufructo* no señala determinado tiempo, es vitalicio, sin embargo en lo que se refiere al *usufructo* constituido a favor de personas morales, este es de entrada forzosamente por tiempo determinado no excediendo de 20 años, debiendo imponerse este termino aun en tratándose de cualquiera de los casos que se trate.

La obligación por parte del nudo propietario de sustituir la cosa al usufructuario en caso de expropiación debiera ser nula en virtud de que no es responsabilidad del nudo propietario las causas y los efectos que dieron origen a tal expropiación, además de que si se diera este supuesto, podría ajustarse tal restitución de la cosa aparejado al tiempo al que el gobierno federal indemnice al propietario por dicha expropiación, lo que colocaría al propietario en la posibilidad económica de restituirle al usufructuario la cosa; en cuanto a la circunstancia de abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización, creo que es injusto, en virtud de que como ya mencione, no es la expropiación una causa imputable al propietario por la pérdida del *usufructo* de la cosa.

Por otra parte, la Constitución en materia de expropiación tuvo a bien derogar el apartado que refería al pago de la indemnización que no pasara de un tiempo determinado, ahora solo habla de mediante indemnización, la cual no especifica un término quedando a discreción del gobierno cundo, como y bajo que circunstancias pagara dicha indemnización favoreciendo con ello al gobierno federal y no así al particular.

1.6. USUFRUCTO Y SERVIDUMBRE.

El Maestro Rafael de Pina señala que algunos autores contemporáneos con fundamento en un viejo concepto actualmente desechado de manera general, se preguntan si el *usufructo* puede o no ser considerado como una servidumbre.

La realidad es que a pesar de que la servidumbre como el *usufructo* son una especie de gravamen, ambos son instituciones diferentes y autónomas por lo que no deben prestarse a confusión.

El Maestro Rafael de Pina menciona que en el Código Napoleónico se suprimió la denominación servidumbres personales aplicada antes a los derechos de *usufructo*, uso u habitación, criterio tomado en cuenta por otros códigos posteriores, sin embargo, no cabe calificar de servidumbre estos derechos porque para ello no existe ni utilidad práctica que lo aconseje, ni fundamento legal o doctrinal que lo sustente.²⁰

Aparte de lo anterior, hay una consideración más importante y es el hecho de que nuestra legislación civil desconoce la constitución de las servidumbres personales no regulando más que las prediales o reales.

La diferencia en la práctica resulta clara, el usufructo establece un derecho real sobre una cosa y sus productos como ya ha sido ampliamente explicado, mientras que la servidumbre establece únicamente un derecho de uso específico sobre la cosa limitando al

²⁰ Idem, pag. 155.

propietario el darle un uso distinto para sí o para terceros.

La servidumbre no desposesiona al propietario de la cosa al contrario del usufructo, es decir, el propietario de un bien en servidumbre no adquiere la característica de nudo propietario, ya que es un propietario real y completo.

Por otra parte, el bien bajo servidumbre es susceptible de enajenación aún sin el consentimiento de la persona o personas a favor de quienes se establece la servidumbre, prevaleciendo el uso del bien enajenado, respecto del nuevo propietario, es decir, se subroga.

|

1.7. EL CUASI-USUFRUCTO.

“Se denomina cuasi-usufructo, al *usufructo* que recae sobre cosas consumibles, estas cosas en el Derecho Romano antiguo eran consideradas como refractarias al *usufructo*, pero más tarde se admitió esta institución.

La figura cuasi-usufructo aparece en Roma, cuando el testador dejaba a una persona la propiedad y a otra el *usufructo* de todo o parte de un patrimonio en el que había cosas no consumibles y cosas consumibles, autorizándose entonces que las consumibles se atribuyeran al usufructuario en propiedad, con la obligación de devolver una cantidad igual de la misma, derecho al que se denominó *cuasi-usufructus*.

La doctrina en gran parte ha considerado tradicionalmente el *cuasi-usufructo* como una transmisión de la propiedad de la cosa, cuyo goce es concedido con la obligación de restituir al cesar este, otro tanto de la misma especie y calidad a su importe”²¹.

“Actualmente, estas concepciones discutidas por algunos autores, afirman que el cuasi-usufructo no precisa de la propiedad para gozar legítimamente de los bienes sobre los cuales recae bastando para ello el *ius utendi*.

Se sostiene dentro de esta orientación, que es perfectamente compatible el derecho del cuasi-usufructo con el dominio del nudo propietario.²²

²¹ Idem, pag. 154

²² Idem, pag. 155

“Hasta el momento de la consumación, puede hablarse de un derecho de goce o de disfrute sobre las cosas consumibles ajenas, en cuanto que la titularidad del *ius domini*, de las mismas, subsiste, no obstante aquel derecho. Y si consumidas las cosas de otro por el ejercicio de un poder jurídico adecuado se pierden a un tiempo, la propiedad y el *ius in re aliena* a consecuencia de la destrucción de la cosa, no hay motivo para no considerar el *usufructo* como un derecho real de goce, distinto de la propiedad y coexistente con ella hasta aquel momento.

En el Código Napoleónico, encontramos esta institución en el artículo 587; el tratadista Joserand con referencia a su país escribe que el cuasi-usufructo es más frecuente de lo que pudiera suponerse, sobre todo en el estado de accesorio de un *usufructo* más comprensivo, pues cuando un testador deja a una persona el *usufructo* de todos sus bienes, este *usufructo* se convierte en cuasi-usufructo en la medida en que afecta a las cosas consumibles. ... y ¿a quien le restituye la cosa? Si no, estamos hablando de legado...

El Código Civil Italiano vigente, hace referencia al cuasi-usufructo en su artículo 995, cuando dispone que si el *usufructo* comprende cosas consumibles, el usufructuario tiene derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar su valor al término del *usufructo* según la estimación convenida.

A falta de convenio, es facultad del usufructuario pagar las cosas según el valor que tienen al tiempo en que termine el *usufructo*, o restituir otra en igual cantidad y calidad.”²³

El Código Civil para el Distrito Federal al admitir la posibilidad del *usufructo* sobre cosas consumibles, reconoce sin mencionarlo

²³ Idem.

expresamente la figura del cuasi-usufructo. El cuasi-usufructo es calificado por algunos autores como un *usufructo* imperfecto y definido en este sentido como el *usufructo* de las cosas que serían inútiles al usufructuario si no las consume como por ejemplo los granos o el dinero.

Entienden Colín y Capitand que la expresión cuasi-usufructo ha sido elegida con acierto porque, en efecto, el derecho del cuasiusufructuario se parece a un *usufructo* en el sentido de que tanto el primero como el segundo, están obligados a la restitución de la cosa dentro de un plazo señalado, pero este derecho presenta en relación con el *usufructo* propiamente dicho la diferencia esencial que no son las mismas cosas que el usufructuario debe devolver sino la misma cantidad de cosas parecidas; en realidad escriben estos autores que el pretendido usufructuario se convierte en propietario, el pretendido nudo propietario se convierte en un acreedor, acreedor del valor de las cosas del que el cuasi-usufructo tiene la propiedad.”²⁴

En relación al punto que se acaba de tocar, si es muy importante señalar que el cuasi-usufructo es un término meramente doctrinal, pero en nuestra legislación también se contempla el *usufructo* de cosas consumibles y que resulta de gran trascendencia para el *usufructo* de la tierra, pues los productos de la tierra son por su naturaleza consumibles, pudiendo convertir al usufructuario en este caso específico en un verdadero propietario, en principio como usufructuario de los frutos de la tierra y finalmente de la tierra misma.

Es importante destacar también, que pese a que el Código Civil para el Distrito Federal aunque no señala expresamente el cuasi-usufructo,

²⁴ Idem

este se da en los hechos prácticos desde que engloba tanto las cosas consumibles como no consumibles, estos cuestionamientos pueden estar en contradicción con la misma naturaleza del *usufructo* en si, pues tiene repercusiones particularmente económicas, por lo que es de considerar que nuestra legislación estableciera específicamente una figura jurídica de otra, ateniendo primordialmente a la definición que nos presente la propia ley a este respecto denotando el disfrutar de las cosas de una manera temporal, ya que de otra manera esta se pierde cuando se trata de cosas que se consumen en el primer uso.

1.8. LOS DERECHOS DE USO Y HABITACION

“El uso es considerado como una forma de *usufructo*, da derecho a percibir los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia aunque esta aumente. Como disposición especial establece el Código Civil para el Distrito Federal que el que tiene derecho de uso sobre un ganado, pueda aprovecharse de las crías, leche, lana en cuanto baste para su consumo y el de su familia.

La habitación es el derecho de ocupar gratuitamente en casa ajena, las piezas necesarias para si o para su familia.

El derecho de habitación ha sido concebido históricamente como un derecho destinado a desempeñar una función de asistencia respecto de gente necesitada, asimilable en cierto modo al derecho de alimentos.

En la actualidad esta concepción no puede ser considerada exacta, al menos no con carácter general, acerca de la naturaleza de esta institución, el Derecho Romano a dicho que se considera como una liberalidad que se hacía a una persona necesitada, como una especie de limosna, que constituía más bien un estado de hecho que de derecho.

El derecho de habitación en Roma, según recuerda Piug Bretau, fue una creación del derecho pretorio y no llega a ser tratado como una figura jurídica independiente hasta la época de Justiniano, quien reconoció como contenido propio de esta institución, el de poder ocupar una o varias habitaciones en casa ajena con la facultad además de arrendarlas pero no cederlas a título gratuito.

El código excluye los beneficios de uso y habitación la facultad de enajenar, gravar, o arrendar en todo o en parte. Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación se rige por los títulos constitutivos y en su defecto por las disposiciones del Código Civil.

En el caso de que el usuario consuma todos los frutos de los bienes así como el caso que tenga derecho de habitación ocupe todas las piezas de la casa, quedarán obligados a todos los gastos de reparación y pago de contribuciones, lo mismo pasará con el usufructuario cuando este consuma parte de los frutos, o el titular del derecho de habitación solo ocupe una parte de la casa, no estarán obligados en nada para contribuir a los gastos indicados siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrirlos.

Ahora bien, si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falta debe ser cubierta por el usuario o por quien tenga el derecho de habitación.

Las disposiciones del código referentes al *usufructo*, son aplicables a los derechos de uso y habitación en cuanto no se opongan a lo ordenado en el Capítulo V de este cuerpo legal. Los derechos de uso y habitación no están exentos de embargo de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.²⁵

Como podemos observar, las disposiciones respecto al derecho de uso son muy parecidas al *usufructo*, con la salvedad, que solo deben bastar a las necesidades del usuario y en todo caso de su familia, es

²⁵ Idem, pag. 156.

decir que deja fuera situaciones complicadas y de índole comercial como las que se presentan en el *usufructo* con empresas que persiguen fines eminentemente lucrativos.

Es decir, que el derecho de habitación como hemos podido observar, tiene gran similitud también con el *usufructo*, pero definitivamente no tiene la trascendencia de este último, ni las desventajas tampoco en las que a menudo se coloca el nudo propietario.

En cuanto al derecho de habitación, como hemos podido observar es semejante al *usufructo*, sin embargo en la especie del derecho de habitación, es una figura que ya casi no se presenta en la práctica por razón de su calidad altruista, aunque debiese ser al contrario.

CAPITULO II.

2. MARCO TEORICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DE LA TIERRA EJIDAL

2.1. CONCEPTO DE TIERRA EJIDAL

2.2. OBJETO DE LA TIERRA EJIDAL DE 1971 A 1992

2.3. REGIMEN EJIDAL

2.4. DERECHOS PARCELARIOS

2.5. SITUACION DEL POSESIONARIO

MARCO TERICO CONCEPTUAL DE LA FIGURA JURIDICA DE LA TIERRA EJIDAL.

2.1. CONCEPTO DE TIERRA

Hablar del concepto tierra para nuestra materia agraria significa relacionar la misma con el ejido, porque, porque sin este concepto es difícil encontrar un significado o naturaleza aplicable a tal consideración y es necesario relacionar el concepto tierra directamente con el uso que de ella se pretenda y los fines que para el campo y los sujetos que la integran se persigan.

En principio, la más simple definición de tierra nos las proporciona la enciclopedia Larousse al señalar que tierra es "Terreno cultivable, tierra de labor de secano."²⁶

"Escrache define al ejido como .."el campo o tierra que esta a la salida del lugar y no se siembra ni se planta y es común a todos los vecinos..", su derivación latina es de la palabra éxitos que significa salida". esta definición tiene un gran parecido con el concepto de ejido perteneciente a las tierras en la conquista pues hace referencia a las tierras que servían al solaz de la comunidad de los españoles y que de ninguna manera eran cultivables...."

De las definiciones que preceden podemos identificar de inmediato la relación que existe entre tierra y propiedad, es decir, que ambos conceptos están íntimamente relacionados o mejor dicho, son

²⁶ Enciclopedia Larousse, Ediciones Larousse, p. 867 Quinta Edición, Ramón García Pelayo y Gross, julio de 1992, tomo 3

conceptos dependientes uno del otro, pues tierra sin propiedad no tendría sentido alguno, así que por un lado tenemos que en el antiguo imperio azteca que estaba ubicado en un islote y el cual se encontraba dividido en cuatro barrios importantes y que posteriormente creció a veinte barrios, cuya finalidad principal era el cultivo de la tierra y por supuesto la apropiación de tales tierras, originando con ello que el Imperio Azteca se extendiera prácticamente por el norte, por el sur, por el sur este, por el oriente y occidente del territorio.

Cabe mencionar en este pequeño apartado que la propiedad para los romanos era el "derecho de gozar y disponer de una cosa con exclusión de otra persona".²⁷

En 1573, el ejido contaba con una legua de largo donde los indios podrán tener sus ganados sin que se revolvieran con los ganados de otros españoles.

El ejido y el fundo legal han llegado a prestarse a confusión por lo que el ejido son áreas de tierra destinadas al uso común y al fundo legal es el área destinada para el establecimiento de los pueblos, más tarde este último sería la extensión de la tierra que forma el casco del pueblo.

El diccionario de Derecho Agrario Mexicano de Antonio Luna, define a la tierra Ejidal "Como aquellas que se conceden junto con bosques y aguas a los núcleos de población".

²⁷ Idem, p. 700.

Los ejidos dados en propiedad a los núcleos de población beneficiados, siendo inalienables, imprescriptibles, e inembargables hasta ese entonces, e intransferibles, ya que son destinados supuestamente al sostenimiento de los núcleos de población que trabajan personalmente la tierra.

“Ahora el ejido esta situado en un radio de siete kilómetros del caserío, con frecuencia este ultimo situado dentro del mismo ejido. Sus tierras se plantan y se labran para el mantenimiento de los ejidatarios y finalmente el ejido ya no es común a todos los ejidatarios ya que solo participan de el los beneficiarios reconocidos que deben satisfacer la condición de satisfacer su esfuerzo personal a las faenas agrícolas.”²⁸

Como podemos observar, el ejido ha tenido históricamente una función bien definida que es en un principio el área destinada al uso común del pueblo, sin limitación, mientras fuese un beneficiario del núcleo poblacional.

Con el paso del tiempo, el ejido sufre una transformación importante, ya que este deja de ser común pues solo podrán participar de el los beneficiarios reconocidos, es decir, se legisla limitativamente el ejido, pues finalmente sirve para la supervivencia de los propios ejidatarios quienes labran y cosechan las tierras, hay que puntualizar que el ejido es una institución socioeconómica compuesto por veinte individuos, tierras, bosques, aguas etc.; además a los ejidos se les dota para que se repartan entre los ejidatarios para el uso y disfrute de sus parcelas.

²⁸ Chávez Padrón Martha, El derecho agrario en México, Porrúa, México 1992, p. 406.

2.2 OBJETO DE LA TIERRA EJIDAL ENTRE 1971 Y 1992

Este punto se encuentra íntimamente relacionado con el concepto de tierra ejidal, pues la tierra ejidal sostiene y materializa la sobrevivencia de quien la trabaja, es decir, el propio ejidatario, luego entonces la producción de la tierra se convierte en el principal objetivo, con un fin inmediato, sin embargo también existe un fin mediano y es la sobrevivencia del propio ejidatario, de acuerdo a la porción de tierra ejidal con que sea beneficiado.

Es importante señalar que durante la colonia, los indios no tenían derecho a la propiedad ya que el ejido tenía las mismas características que el fundo y los propios, es decir que eran propiedad pública concedidos a la entidad moral Pueblo y no a personas determinadas.

En un esquema análogo, se coloca el campesino y el ejidatario y que no son para la ley la misma cosa, porque el ejidatario es aquel campesino que ha sido favorecido con la dotación de tierra convirtiéndolo por este hecho en ejidatario, mientras que el campesino que no reunió por alguna causa los requisitos establecidos para la dotación tendría sus derechos a salvo para posteriormente ser dotado de tierras.

El señalamiento anterior, se hace en función de que en sentido material ambos son campesinos, la diferencia estriba en que uno tiene tierra para cultivo y el otro carece de ella, de aquí la premisa de que todo ejidatario es campesino más no todo campesino es ejidatario.

Este punto se torna de una gravedad extrema porque no solo es el hecho de que de un momento a otro se haya suspendido la dotación de

tierras, sino que también. hubo muchos campesinos que ya habían sido dotados o próximos a ser dotados poco tiempo antes de la reforma y dicha dotación quedó inconclusa cometiéndose a mi juicio una flagrante violación constitucional, y eso sin contar con aquellos latifundios y cacicazgos existentes y que no fueron desmembrados ni repartidas sus tierras en las secciones correspondientes.

Además esta legislación parece reafirmar un triste antecedente histórico, puesto que a través del tiempo se a visto fuertemente lacerada y en ocasiones interrumpida la subsistencia del campesino a través del único medio que el campesino conoce para vivir y por otro lado la indiferencia del legislador en toda esta trayectoria respecto de las condiciones abajo de lo humano de los habitantes del campo.

Aparte, con la legislación actual el objeto o fin de la tierra ejidal ha tomado rumbos casi fantásticos puesto que situaciones políticas y mercantiles son la nueva influencia que atosiga al campo y que dichas influencias mercantilistas se relacionan estrechamente con el análisis del *usufructo* de la tierra así específicamente definido en la ley de la materia y que más adelante analizaremos.

Hablar del objeto de la tierra ejidal a partir de 1971 a1992 implica en principio señalar que a partir de 1971, una nueva legislación en materia agraria daba principio, la Ley Federal de la Reforma Agraria, y entre cuyos títulos que substancian esta ley encontramos al "ejido" y su organización económica.

Es menester señalar en este apartado, que la Ley Federal de la Reforma Agraria trato de ser el resultado de una codificación por demás urgente de todos aquellos reglamentos y todas aquellas leyes en

materia agraria que hasta entonces y después de las reformas a la constitución de 1917 empezaron a darse tratando de regular de una manera más objetiva el reparto de la tierra y su reglamentación, sin embargo fue harto difícil tal encomienda y empezó a caerse en una serie de leyes que entraban en vigor e inmediatamente eran derogadas para dar paso a otra nueva, dejando comenzado en principio los trámites administrativos de la solicitud de restituciones o dotaciones de tierra y después cambiando esos trámites administrativos por procesos verdaderamente judiciales para obtener de las autoridades federales agrarias las dotaciones y restituciones de tierra.

No es sino la ley Basols, para mi, el antecedente inmediato de la Ley Federal de la Reforma Agraria, ya que esta Ley Basols intentó codificar las leyes y reglamentos agrarios hasta entonces emitidos y que se convertían en una verdadera urdedumbre de normas de difícil interpretación y aplicación, al momento de aparecer la Ley de la Reforma Agraria se logra el intento realizado sin éxito en la Ley Basols de la tan ansiada ordenación y congruencia de la Legislación en materia agraria.

Ahora bien, hablando de la Ley Federal de la Reforma Agraria, "el segundo libro correspondiente al "ejido", en su artículo 51 transformo los sistemas anteriores disponiendo que los núcleos de población ejidal, serian propietarios de las tierras y bienes señalados por resolución presidencial que los constituya a partir de la fecha de publicación de dicha resolución, anteriormente señalaba que lo eran a partir de la ejecución de la resolución presidencial"²⁹

La cita que nos ocupa en el apartado inmediato anterior, resulto de una gran importancia material en lo que al ejido se refiere, en virtud

²⁹ Idem p. 336.

de que en decretos y leyes anteriores se tomaba en cuenta para entrar en posesión de la tierra el momento de la ejecución de la resolución dotatoria, para la cual podía transcurrir gran cantidad de tiempo dejando a los ejidatarios sin tierra por tiempos prolongados, más sin en cambio, con esta reforma el ejidatario entraba en posesión de la tierra desde el momento en que la resolución presidencial es publicada aun y cuando no se haya ejecutoriado la misma resolución consiguiendo con ello el abreviar tiempo en dicha tramitación ahora ya de carácter legal.

Como podemos percatarnos en este apartado, se ve una clara intención de la ley de tratar de proveer en lo más posible al ejidatario de su tierra lo cual es a mi parecer una acción muy loable, tratando de acelerar el proceso de repartición de tierras.

"A las mujeres se les reconoció capacidad jurídica igual que los del varón y por efectos del artículo 78 ya no pierden sus derechos ejidales cuando cesan con un ejidatario porque su matrimonio se entenderá celebrado bajo el régimen de separación de bienes".³⁰

El hecho de que a la mujer se le haya reconocido capacidad jurídica a la par que a los ejidatarios, recoge a mi parecer, una circunstancia innovadora, pues otorga derecho a las mujeres, nada comunes para su época, y sobre todo, lo más importante, les da seguridad jurídica y autonomía sobre la propiedad de su ejido no necesitando encontrarse bajo nupcias para poder ser poseedoras y propietarias de su propia tierra.

³⁰ Idem

"El artículo 81 volvió al régimen sucesorio ejidal al sistema de considerar la parcela como patrimonio parcelario familiar, estableciendo una especie de legitima forzosa al obligar al ejidatario a testar en favor de su mujer e hijos o en caso de fallecer intestado, a considerar como herederos a dicha familia propia. Este sistema sirve, entre otras cosas, para evitar que los ejidatarios violen la defensa familiar a que los obliga la ley, nombrando como sucesores a personas ajenas a su familia propia, encubriendo muchas veces una situación ilegal como lo es la venta de la parcela"

El artículo 81, da nuevamente seguridad jurídica a la familia del ejidatario, pues lo obliga a testar en favor de la familia, situación también harto innovadora en virtud de que como todos sabemos, la voluntad del testador es sagrada, cuando menos a lo que se refiere en las relaciones particulares, esto es, que nadie puede ser obligado a testar en favor de persona alguna que no sea la elegida o seleccionada por el propio de cujus, cosa que en materia agraria recubre una formalidad eminentemente social y protectora en favor de los intereses de la familia campesina, lo cual justifica el constreñimiento por parte del Estado de esa voluntad libre al testar a favor de quién el testador elija. Esta premisa no solo tiene como fin el favorecer las necesidades familiares viendo al ejido como su patrimonio, sino tiene también otra medida digamos cautelar, porque también se impide que la tierra sea vulnerable, es decir, que pueda ser gravada o enajenada en cualquier forma por personas extrañas a los propios ejidatarios y ejidatarias, tratando de proteger con ello el hasta entonces contenido económico social del ejido, premisa jurídica que había prevalecido hasta entonces intacta.

"Otra innovación fue instituir como nuevo bien del ejido, la unidad agrícola industrial para las mujeres del núcleo agrario mayores de 16

años que no sean ejidatarias".³¹

"Las causas de utilidad pública necesarias para expropiar un ejido, fueron cuidadosamente revisadas al redactarse el artículo 112, fundamentalmente las relaciones con el establecimiento de fraccionamientos urbanos o suburbanos, estas expropiaciones solamente procedían en favor del Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda Popular."³²

La expropiación como todos sabemos, solo puede darse por causas de utilidad pública tal y como lo establece nuestro máximo ordenamiento jurídico que es la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, estableciendo también dicho dispositivo jurídico que las expropiaciones se darán mediante indemnización, aquí me gustaría mencionar que en tiempos pasados aunque no remotos, en dicha disposición constitucional se establecía el término previa indemnización, y no, mediante indemnización como ahora lo señala tal ordenamiento, lo cual tiene a mi parecer una importante trascendencia porque de esta manera el afectado por la expropiación tal vez cobre su indemnización al transcurrir de los años y cobre posiblemente dinero devaluado, lo que no podía suceder de ninguna manera cuando se hablaba de previa indemnización porque el gobierno tenía la obligación de pagar antes la indemnización de llevar a cabo la expropiación respectiva.

En materia agraria resulta muy lógico jurídicamente hablando, que la expropiación se lleve a cabo con sumo cuidado porque aquí el tema de la expropiación es mucho más delicado que en cualquiera otra

³¹ Idem.

³² Ibidem.

circunstancia; si estamos hablando de que la Ley Federal de la Reforma Agraria cuida al ejido desde un punto de vista familiar, ubicando al ejido como un patrimonio del ejidatario y su familia, del cual resulta la inembargabilidad, la imprescriptibilidad, la inajenabilidad, luego entonces, sería prácticamente imposible su expropiación, teniendo el gobierno la precaución diría yo convenientemente exagerada para en un momento dado expropiar el ejido cuya función social en esta Ley es casi de orden sagrado, en lo que a la indemnización se refiere, tendrá que tener bien cuidado que en caso de cubrir la misma por razones de expropiación se cubra oportunamente a los ejidatarios pues como ya hemos visto, se trata de una situación en donde no se esta afectando a un particular común y corriente, sino que, se esta afectando directamente el patrimonio ejidal, lo cual ocasionaría que de no cubrirse adecuadamente este rubro, podría violentar a los sujetos que integran el campo.

"Otra innovación importante fue instituir como nuevo bien del ejido, la unidad agrícola industrial para las mujeres del núcleo agrario mayores de 16 años, que no sean ejidatarias"³³

En el apartado anterior tenemos una reforma verdaderamente importante, pues a pesar de que una mujer mayor de 26 años no fuese ejidataria, no significaba que no pudiera instituirse una forma de desarrollo social para dichas mujeres, tratando de lograr con ello además de un aprendizaje, el poderse allegar de bienes económicos por el servicio prestado a dichas unidades industriales agrícolas logrando con ello dignificar en cierta medida la dignidad e integridad que como mujeres del campo tenían derecho.

"El libro tercero, de la Organización Económica del ejido tendió a estimular la estructura empresarial del ejido, contemplando una serie

³³ Idem.

de posibilidades para la comercialización e industrialización de los productos ejidales y la diversificación de las actividades productivas de los campesinos. A tal efecto, este libro estableció innovadoramente una serie de preferencias para el ejido que también, novedosamente se hicieron extensivas a las comunidades agrarias y a la pequeña propiedad de igual extensión a la unidad individual de dotación, tal era el caso de los artículos 129 y 148, en el primero de los cuales textualmente se expreso: que las prerrogativas, derechos preferentes, formas de organización y garantías económicas y sociales que se establecen en ese libro, se mencionen o no expresamente, se tendrán otorgadas por igual a ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios de predios equivalentes a la unidad mínima de dotación individual de los ejidos; el segundo especifico las prerrogativas que resulta importante señalar por ser novedades legales, tales como la asistencia técnica, a crédito suficiente y oportuno, a las tasas de interés más bajas y a los plazos más largos que permita la economía nacional, a todos los servicios oficiales creados por el estado para la producción de los campesinos y el fomento de la producción rural".³⁴

Creo yo que esta organización económica del ejido, trato de fortalecer el concepto de justicia social entre los campesinos o mejor dicho entre los ejidatarios, procurando establecer para ellos todo tipo de ventajas en la organización y producción del campo, pero también, dándole un visión industrial y empresarial que hasta antes de esta reforma no se le había dado al ejido, sin embargo en cuanto que este libro jurídico menciona la posibilidad de una serie de alternativas para la comercialización e industrialización de los productos ejidales, de ninguna manera pone en peligro la por así decirlo, soberanía del ejido, pues estas posibilidades a que hace referencia este título, de ninguna manera trata de lesionar la inalienabilidad e imprescriptibilidad del ejido, de tal suerte que se encuentra adecuadamente prevista esta posibilidad procurando dar al ejido las mejores garantías para su desarrollo pero siempre tratando de cuidar se naturaleza jurídica imprescriptible.

³⁴ Idem p. 337.

Por otra parte, es notorio el desarrollo técnico que se pretendió dar al ejido, punto que a mi parecer resulta de suma importancia, pues es la técnica finalmente la que va a lograr que se logre en el campo la producción necesaria para alcanzar su desarrollo óptimo y junto con ello el tan esperado bien económico y social de los ejidatarios. Estas modificaciones a la ley agraria no solo beneficio a los ejidatarios, sino también a los pequeños propietarios y comuneros pues como acertadamente el ordenamiento jurídico lo señala se entenderán otorgadas por igual a ejidatarios, comuneros y pequeños propietarios, se mencionen o no expresamente en la ley.

La adquisición de la maquinaria y el establecimiento de centrales de maquinaria, de cooperativas de consumo, la obtención de créditos oficiales, la contratación de seguros agrícolas y ganaderos, y demás circunstancias favorecían el desarrollo del campo, y hablar del desarrollo del campo, por consecuencia lógica, es hablar del desarrollo de los propios ejidatarios y demás sujetos del campo.

De las reformas más innovadoras, también resulta la contemplada por el artículo 251 que estableció que "la propiedad agrícola o ganadera para conservar su calidad de inafectable, no podría permanecer sin explotación por más de dos años consecutivos; tal disposición es tan vigorosa, que aun estando protegida dicha propiedad por acuerdo de inefectabilidad, resulta afectable por falta de explotación y así lo establece el artículo 18, fracción II, creándose para este efecto, un nuevo procedimiento de nulidad de acuerdos y certificados de inafectabilidad. Este precepto represento un paso más en la vinculación de la pequeña propiedad al concepto de propiedad con función social."³⁵

³⁵ Idem p 338

Es relevante destacar que desde principios de la historia precolombina en aquellos barrios en que estaba dividida la gran Tenochtitlan y se asignaba la tierra a los jefes de las respectivas familias, se le quitaba la tierra a aquel jefe de familia que tampoco la trabajara por más de dos años e incluso en caso de que se dejara de cultivar por menos tiempo, se le suspendían sus derechos sobre la posesión y propiedad de la tenencia de la tierra a su cargo. Este rasgo de tener que laborar la tierra y que data desde antes de la Colonización, es la herencia o la raíz de que la tierra debe de estar en un proceso productivo ininterrumpido a efecto de satisfacer las necesidades de las familias, como un aspecto preponderante y casi único para su subsistencia.

Este aspecto tan importante que ahora comento, vuelve a adquirir la misma fuerza en el siglo pasado, tan fuerte que provoca el mayor levantamiento armado que a existido en México conllevando a la Revolución y al lema del caudillo Emiliano Zapata de que "La tierra es de quien la trabaja".

La Ley Federal de la Reforma Agraria sufrió diversas modificaciones entre los años de 1972 y 1981, en 1972 se emite un decreto a fin de hacer más funcional El Fondo Nacional de Fomento Ejidal reconociéndosele personalidad jurídica y patrimonio propios, en el año de 1974, se expide otro decreto mediante el cual se ordena que las expropiaciones que se efectúen para regularizar las áreas donde existan asentamientos irregulares se efectúen en favor de la entonces Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

Es necesario decir, que después de 1972 a 1981 ya incluidas las reformas que menciono en los párrafos inmediatos anteriores, ya no

hubo más modificaciones a la Ley de la Reforma Agraria que resultaran de una verdadera trascendencia, podemos así afirmar que la tierra ejidal tubo por objeto: a) Proteger el trasfondo social del ejido que la historia le ha marcado a través de los siglos, tratando de regresar la posesión original a los campesinos como lo era antes de la conquista; b) Garantizar con la producción ejidal el bienestar en principio del propio ejidatario y de su familia, pudiéndose considerar al ejido como un verdadero patrimonio familiar, pues hasta el derecho sucesorio se encuentra limitado solo en favor de la familia del ejidatario y en el caso de la expropiación a favor de terceros se encuentra regulada a conciencia y en las condiciones que ya hemos explicado en apartados anteriores; c) Por su puesto tratar de garantizar el abasto nacional mediante esta producción ejidal razón por la cual se le considera como un instrumento de trascendencia económica para el desarrollo de la vida nacional, d) Y por su puesto la calidad de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inajenabilidad que garantizan la libre explotación de las tierras de cultivo y también porque no decirlo, protege indudablemente la soberanía nacional en cuanto a los invasores indeseables que en algún momento quisieran apoderarse de tan valioso tesoro que es la propia tierra.

Todo este objetivo sobre el cuidado y destino de la tierra ejidal y de sus demás expresiones sufre un cambio trascendental o mejor dicho substancial en el año de 1992, pues en este año en que es reformado el artículo 27 constitucional y derogada la Ley de la Reforma Agraria, reformas que cambiaran por completo el sentido histórico del agro en todos sus aspectos y que a continuación analizaré.

2.3 EL REGIMEN EJIDAL.

Para empezar a tratar este apartado, primeramente tenemos que partir de una premisa, y esta es que debemos entender por régimen ejidal, y aquí surgen dos preguntas a contestar. la primera es si con este término nos estamos refiriendo al procedimiento para la obtención de nuevos ejidos o al régimen de propiedad que caracteriza al ejido u los elementos que integran a este.

Creo que la respuesta es que abarca ambas situaciones, ya que después de la reforma de 1992 a que nos hemos referido en el capítulo anterior, el ejidatario puede optar para salvaguardar sus derechos ejidales por el procedimiento anterior o posterior a la reforma, dependiendo de los intereses que persiga, así que de acuerdo a lo anterior podemos empezar por analizar el régimen de propiedad del ejido y los elementos que lo integran.

El régimen de propiedad ejidal se encuentra dividido en dos tipos de derechos: derechos de propiedad colectiva ejidal y derechos de propiedad individual ejidal; entendiendo que el concepto de propiedad a variado antes y después de la conquista, ya que como hemos visto, antes de la conquista el concepto de propiedad ejidal se refiere primordialmente a un derecho de apropiación con fines esencialmente de carácter social y después de la conquista este concepto de propiedad se refiere a la propiedad como la conocían los romanos, concepto que prevaleció todo el periodo de la conquista y que se trato de corregir con la reforma Agraria, pues el concepto de propiedad romano aplicado en el tiempo de la conquista trajo como consecuencia el despojo de las tierras a cargo de los campesinos.

Una vez aclarado lo anterior hablemos del régimen de propiedad colectivo ejidal, son derechos colectivos ejidales los que se ejercen por todo el núcleo de población ejidal sobre los bienes del ejido estando expresamente considerados por la Ley Federal de la Reforma Agraria de 1971, en donde se dispone claramente que el núcleo de población es **propietario no usufructuario** de las tierras y bienes que una resolución presidencial le señale aclarando sin lugar a dudas el derecho del ejido sobre sus bienes, así el expresado derecho de propiedad sobre el ejido se considera dividido en dos partes que serían el dominio directo o sea el derecho de intervenir en la enajenación, contrato por prescripción o por cualquier otro título y el dominio útil o sea el derecho de usar y disfrutar de la tierra derecho que se tendría garantizado a perpetuidad conforme a esta legislación.

"El artículo 15 de esta ley indico que al hacerse el reparto de las tierras en parcelas ejidales el adjudicatario tendría dominio sobre el lote adjudicado con las limitaciones siguientes: 1.- Serían inalienables....., sosteniendo con ello que tanto el núcleo de población como los adjudicatarios de una parcela tienen derecho a la propiedad incluyendo el *ius abutendi*.³⁶

De lo anterior encontramos que los derechos colectivos ejidales se materializan con la publicación de la resolución presidencial, otorgando no solo el uso y el disfrute sino también la propiedad de la tierra, entendiendo en este momento que es al núcleo de población en su conjunto quien es el dotado de tierras y que al momento de su fraccionamiento estaremos hablando hasta ese momento de ejidatario y no antes.

La doctrina a este respecto menciona que "aun antes de consolidarse

³⁶ Idem, p 421

el derecho de propiedad de un ejido con su título la resolución presidencial definitiva, el núcleo de población tiene derechos de poseedor y con personalidad jurídica para disfrutar de todas las garantías económicas y sociales que la ley establece ".

En cuanto al Derecho de propiedad individual ejidal, se presenta en el momento en que al ejidatario le es adjudicada una parcela en el régimen de explotación individual, disponiendo al artículo 66 de la anterior ley agraria que "a partir del fraccionamiento de las tierras de labor, los derechos y obligaciones ejidales sobre estas pasarán, con las limitaciones que esta ley establece, a los ejidatarios a cuyo favor se adjudiquen las parcelas".³⁷

Como podemos observar, también en los derechos individuales ejidales se contempla la misma regla de aplicación en cuanto a la posesión y la propiedad del ejido, pues en ambos casos la ley otorga el uso, el disfrute y la propiedad desmembrada de las tierras ejidales a favor de los campesinos favorecidos, estos derechos de propiedad ejidal de manera individual, se acreditan con un certificado de derechos agrarios que amparará las tierras.

Ahora de acuerdo a la nueva legislación, analizaremos dicho régimen ejidal.

Ahora bien, dentro de este régimen ejidal, es preciso analizar los órganos fundamentales que comprende la autoridad agraria antes y después de la reforma del artículo 27 constitucional de 1992.

³⁷ Idem, p 425

“Antes de la reforma existían los comités particulares, los cuales eran representantes del núcleo peticionario y a la vez gestores del mismo núcleo, la Asamblea General de Ejidatarios y Comuneros integrados por aquellos campesinos que fueron beneficiados por la dotación; el Comisariado Ejidal encargado de ejecutar los acuerdos de la Asamblea General, el Consejo de Vigilancia encargado de vigilar los actos realizados por el Comisariado.

Lo importante o trascendental del régimen anterior, era la convicción de que el ejido es una Institución con personalidad jurídica y patrimonio propios, imprescriptible, inalienable e inembargable, con la posibilidad de contratar sus créditos que necesitare para la explotación de sus recursos, sin perder jamás de vista su espíritu social e intentar ponerle formas organizativas de origen privado.

El artículo 55 de la anterior Ley Federal de la Reforma Agraria, prohibía la celebración de contratos o actos jurídicos que tendiese a la explotación indirecta o por terceros de los terrenos ejidales y comunales exceptuando los casos de incapacidad, fundamentalmente lo que se refiere los artículos del 76 al 138 y que tratan de la explotación comercial de los bosques ejidales o comunales, la transformación industrial de sus productos cuando el ejido no pueda por si mismo explotarlos.

El título tercero de la nueva Ley Agraria trata de los ejidos y comunidades, señalando prácticamente la misma estructura organizativa, pero más como órganos de representación que como autoridades.

La Asamblea General, es el órgano de mayor importancia puesto que

decide sobre las cuestiones que más interesan al núcleo poblacional y el Comisariado Ejidal, como el Consejo de Vigilancia, tendrán idénticas funciones a las de la ley anterior.

Sin embargo, la ley señala que el núcleo de población puede usar directamente o en forma individual las tierras de uso común o decidir aportar a una sociedad mercantil o civil, la participación de estos como accionistas, lo anterior con el aparente objeto de lograr una explotación más adecuada y remunerativa de estos recursos y ofrecer una alternativa para su aprovechamiento.

Con esto se permite a los ejidatarios la celebración de cualquier tipo de contratos con terceros, señalando la misma legislación agraria, el poder optar ya sea por el dominio pleno o en su defecto, conservar sus tierras dentro del régimen ejidal; el optar por el dominio pleno, significa que las tierras pasan de la sujeción de la ley agraria al del derecho común o privado quedando al arbitrio de los contratantes los actos jurídicos por ellos celebrados.

Por otra parte, si la ley permite la constitución de nuevos ejidos o ampliar la superficie de los existentes mediante la adquisición de tierras de dominio pleno y su conversión al régimen ejidal, prácticamente se está realizando una nueva dotación de tierras pero proporcionada por los propios ejidatarios, algo que realmente aparece absurdo en la ley agraria y que por lo cual debe desaparecer.

Al analizar el procedimiento ejidal que establece la nueva Legislación Agraria, surge una serie de cuestionamientos que ponen en duda la eficacia y favorecimiento de dicha ley para el ejidatario.

En principio creo yo, que se pierde el espíritu social que debe caracterizar la normatividad agraria, puesto que se le anteponen a la misma esas nuevas formas organizativas mercantiles de origen privado y colocándolo en una situación desventajosa frente al derecho y procedimiento particulares.

Por otra parte si la dotación de tierras se término por decreto presidencial, como es posible que la misma ley concede la creación de nuevos ejidos o ampliar la superficie de los ya existentes mediante la adquisición de tierras de dominio pleno o privada para convertirla en tierra ejidal nuevamente, si de cualquier forma se trata de tierras de cultivo y que como se mencionaba en párrafos anteriores, es dotación simulada entre los mismos ejidatarios dando lugar a muchos conflictos de intereses.

Las anteriores reflexiones sobre el procedimiento ejidal, tienen como fundamento el poder contemplar la privatización de la tierra, las consecuencias que puede ocasionar dicha privatización y aterrorizar la figura jurídica del *usufructo* como un derecho real y que podrá ser manejado como una garantía en favor de los acreedores ejidales.

2.4. DERECHOS PARCELARIOS.

En cuanto a los derechos parcelarios, podemos afirmar que el ejido esta dividido en unidades de dotación, mejor conocidas como parcelas la superficie mínima de la parcela es de 10 hectáreas.

La importancia real que implica esta unidad de dotación, radica en los derechos que los ejidatarios tienen sobre la unidad de dotación, primeramente debemos decir que la parcela tiene diferentes funciones económicas y la mas significativa e importante, es la destinada a la explotación agrícola.

Ahora bien , estas unidades de dotación se forman cuando las tierras dotadas, por su calidad, pueden constituirse en unidades de explotación que garanticen la subsistencia de los ejidatarios, de lo contrario, estas tierras o parcelas serán destinadas a otro fin económico. Es importante destacar que las parcelas o unidades de dotación participan de la naturaleza jurídica del ejido de ser anteriormente inembargable, imprescriptible, inalienable.

La anotación del párrafo anterior resulta de gran importancia y muy concretamente sobre la materia de tesis que me ocupa, ya que en la legislación anterior se preveía que cualquier venta o posesión de extraños sobre dichas tierras no surtirá efecto alguno sin alterar el régimen ejidal al cual se encuentran sujetas. De lo anterior se desprende que si una persona extraña al ejido comprase un bien ejidal de cualquier característica dicho bien seguirá perteneciendo al ejido.

El disfrute o derecho de la parcela atiende precisamente a este mismo hecho, es decir, si hablamos de parcela entendida esta como una unidad de dotación, el disfrute de ella será individual por tratarse de una porción de terreno de uso agrícola, la cual esta determinada por linderos concretos, amparada en un principio por títulos agrarios y más tarde amparada por el certificado de dotación.

El artículo setenta y ocho de la legislación agraria establece que"los derechos de los ejidatarios sobre sus parcelas se acreditarán con sus correspondientes certificados de derechos agrarios o certificados parcelarios, los cuales ostentaran los datos básicos de identificación de la parcela. Los certificados parcelarios serán expedidos de conformidad por lo dispuesto por el artículo cincuenta y seis de la ley. En su caso, la resolución correspondiente del tribunal agrario hará las veces de certificado para los efectos de esta ley....."³⁸

El artículo setenta y nueve de la legislación agraria establece un precepto de suma importancia y que a la letra dice ..."El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso y *usufructo*, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. Así mismo podrá aportar sus *derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles*...."³⁹

El artículo ochenta versa..."Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población..."⁴⁰

³⁸ D. Urbina Agustín, Manual práctico del ejidatario, editorial sista, México 1991, p. 55

³⁹ Idem, p. 56 s

⁴⁰ Idem

En la ley agraria actual, se determina que es derecho de los ejidatarios el aprovechamiento, uso y *usufructo* de las parcelas sin que en ningún caso la Asamblea o el Comisariado Ejidal podrán usar, disponer o determinar la explotación individual o colectiva de las tierras parceladas sin el previo consentimiento de sus titulares. A este respecto el artículo 76 de la ley de la materia se contrapone a la naturaleza jurídica que correspondía al ejido al señalar dicho artículo la posibilidad de usufructuar dicha parcela, luego entonces surge con ello la posibilidad de poder usufructuar su unidad de dotación a cualquier persona extraña al ejido.

Es adecuado pensar de acuerdo al artículo ochenta, que los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados porque en realidad este artículo resulta ecuánime conforme a la premisa de respetar el objetivo social y económico de las tierras de cultivo, sin embargo el artículo setenta y nueve menciona la posibilidad de conceder a terceros el uso o usufructo sin necesidad de autorización de autoridad alguna o bien dar como aportación para constituirse como socios de una determinada persona moral los productos que el campo produzca, y es aquí en donde realmente se centra la crítica a esta reforma de noventa y dos, pues el valor de la tierra misma se encuentra precisamente en lo que ella produce, entonces pues es libertad para contratar y dar en usufructo el producto de la parcela me parece por demás riesgo para los intereses del ejidatario, riesgo sobre todo porque al momento de celebrar este tipo de contratos con terceros, esta comprometiendo lo más valioso y que es el resultado de su subsistencia.

Si bien es cierto que una de las facultades de la Procuraduría Agraria es el de vigilar la adecuada aplicación de la ley al momento de celebrarse este tipo de contratos, no menos cierto es que el propio artículo setenta y nueve permite que estos contratos se realicen sin la necesidad de la autorización de la asamblea o de cualquier otra autoridad.

La Asamblea General de Ejidatarios, es el órgano principal, pues es esta Asamblea la que determina el destino de las tierras que no están formalmente parceladas tal y como lo señala el artículo cincuenta y seis de la ley agraria, señalando que a partir de la asignación de parcelas corresponderá a los ejidatarios beneficiados los derechos sobre uso y *usufructo* de las mismas disposición que se encuentra contenida en el artículo sesenta y dos de la misma ley.

El artículo sesenta y dos al igual que el artículo setenta y nueve, nuevamente dejan clara la tendencia liberal en cuanto a la explotación de la tierra por parte del campesino, creando un nuevo concepto en cuanto la explotación de esta como unidad económica y de consumo general, y en ese caso muy específicamente la que gravita sobre el derecho real que se deriva de la figura del *usufructo*.

De toda esta situación planteada en relación a la reforma del noventa y dos y específicamente en lo referente al usufructo y a la libertad para comprometer la producción agrícola me lleva a pensar que antes de esta reforma y es más antes de la Ley Federal de la reforma Agraria de 1971, los ejidatarios así jurídicamente considerados, no tenían libertad para disponer de su tierra conforme a sus intereses convinieran, o que llevaban a cabo este tipo de operaciones

clandestinamente, lo cual sin conceder pudiese ser cierto, pero si así sucedió, solo es consecuencia de la poca voluntad del gobierno federal para aplicar la ley agraria adecuadamente.

Sin embargo, la liberación del ejidatario para contratar en los términos planteados por la nueva legislación agraria también pone en riesgo el destino tanto del ejidatario como del ejido propiamente dicho y por supuesto de su producto, y sobre todo las consecuencias jurídicas que esto trae aparejado y que analizare en un apartado posterior.

2.5. SITUACION DEL POSESIONARIO.

Primeramente habrá que decir que el artículo 48 de la Ley define al posesionario diciendo que "...son todas aquellas personas que se encuentran poseyendo tierras ejidales no destinadas al asentamiento humano, ni se trate de bosques o selvas, en concepto de titulares de derechos ejidatarios, de manera pacífica, continua y pública, durante un periodo de cinco años o 10, según se trate de buena o mala fe..."⁴¹.

El posesionario tendrá derecho a que la asamblea al efectuar el parcelamiento de tierras, podrá regularizar la tenencia de su posesión, así mismo el posesionario tendrá la preferencia, cuando la misma asamblea, le asigne derechos sobre tierras de uso común de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 56 fracción VIII y 57 de la Ley Agraria.....⁴²

La situación de posesionario me recuerda indudablemente la prescripción positiva o negativa que existe en el derecho civil, pues como se describe en la primera parte del párrafo se trata de derechos semejantes al ejidatario por el comportamiento que tiene el posesionario de comportarse como tal e incluyendo por supuesto el requisito de haber poseído ya positivamente (cinco años), ya negativamente (diez años) tierras ejidales que salgan de las excepciones previstas.

La segunda parte de la cita nos muestra como se regulariza o se legitima el derecho de posesión también en tratándose de derechos de uso común, sin embargo sus derechos sobre la parcela cuando en su

⁴¹ Idem, p 46

⁴² Idem, p 48 y 49

caso esta haya sido otorgada, se encuentra limitada solamente al uso y disfrute de la parcela a menos que la asamblea decida otorgarle otros derechos situación que no es en realidad común. Esta ubicación del posesionario difiere de los derechos de los demás sujetos del campo y precisamente en relación al usufructo, se encuentra limitado el derecho de dar en garantía los mismos frutos para ser titular de algún tipo de crédito y que quedaría comprometido precisamente con los frutos de su parcela

Creo, que en el caso del posesionario, nos encontramos a mi juicio con una laguna en la ley , es decir, en la legislación se contemplan como entidades humanas relacionadas con el campo, al ejidatario, el pequeño propietario, el comunero, etc., pero la calidad de posesionario no es lo suficientemente clara.

Si atendemos a la palabra posesión en el derecho común, nos encontramos conque posee aquel que a pesar de no ser el dueño de la cosa por los medios legalmente establecidos en la ley, tiene la posesión de la misma aunque no la propiedad de ella, sin embargo se conduce como si fuera el propietario de ella.

De lo anterior podemos desprender que aun en tratándose de cuestiones del campo, la figura de la posesión se presenta en forma práctica pero no esta debidamente regulada por el derecho agrario a pesar de no ser una entidad extraña al ejido.

Queda a discusión el cuestionar si un posesionando es distinto al campesino o al ejidatario atendiendo a su acepción puramente legal ya que como hemos visto la Asamblea no le otorga los mismos derechos que a los dos anteriores y si un campesino que tiene sus derechos a

salvo y nunca fue dotado es sustituido en dichos derechos por el posesionario o si en resumidas cuentas el campesino, el posesionario y finalmente el ejidatario representan la misma persona jurídica para la ley en cuanto a la dotación de tierras; sin embargo el artículo cincuenta y siete de la multicitada ley señala que para proceder a la asignación de derechos sobre tierras, la Asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa al siguiente orden de preferencia.....y señala en primer término al posesionario.

De acuerdo a la lectura del artículo la ley parece dar una especial importancia al posesionario que hasta ese momento no tiene otra calidad más que la de aparente poseedor aunque no propietario de la unidad de dotación, creo entonces que la ley debiera especificar más claramente la situación peculiar del posesionario.

En realidad el posesionario tiene que ver con la figura jurídica de la posesión establecida y regulada en el derecho común, ya que cuando se habla de posesionando se parece realmente al avecindado que no tiene parcela, no es comunero ni pequeño propietario y que realiza una función distinta al cultivo de la tierra y cuya diferencia estriba realmente en el tiempo que tiene poseyendo dicha tierra.

Si pensamos de acuerdo a lo que representa el posesionario que realmente es avecindado no ha lugar que la ley le otorgue el lugar de preferencia sobre la asignación de derechos sobre la tierra por lo cual creo debiera modificares la presente ley agraria a ese respecto colocando en un verdadero orden prioritario la asignación de tales derechos colocando al posesionario en el lugar que le corresponde de acuerdo a su realidad jurídica y social para estar en condiciones de determinar realmente su naturaleza jurídica.

En cuanto a sus obligaciones, estas deberán ser establecidas por el reglamento interno del ejido, y por supuesto dice la ley, observar una buena conducta y cumplir con todos aquellos requerimientos para el bienestar del propio ejido.

CAPITULO III.

3. SITUACION JURIDICA DE LOS SUJETOS DE DERECHO AGRARIO RESPECTO AL USUFRUCTO.

3.1. EJIDATARIO

3.2. COMUNERO

3.3. AVECINDADO

3.4. SOCIEDADES MERCANTILES

SITUACION JURIDICA DE LOS SUJETOS DE DERECHO AGRARIO RESPECTO DEL USUFRUCTO.

3.1. EJIDATARIO.

El artículo 9o. de la ley agraria hace una descripción de la naturaleza jurídica de las tierras ejidales y a la letra señala: “los núcleos de población ejidales o ejidos, tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título”.⁴³

Así mismo, el artículo 14o. del mismo ordenamiento menciona: “corresponde a los ejidatarios el **derecho y disfrute sobre sus parcelas**, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les otorgue sobre las demás tierras ejidales y las demás que legalmente les correspondan”.⁴⁴

Por lo que se refiere al artículo 45 de la ley, está menciona lo siguiente: “ las tierras ejidales podrán ser objeto de cualquier contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el núcleo de población ejidal o por los ejidatarios titulares según se trate de tierras de uso común o parceladas respectivamente. Los contratos que impliquen el uso de tierras ejidales por terceros, tendrán una duración acorde al proyecto productivo correspondiente, no mayor a treinta años, prorrogables”.⁴⁵

⁴³ Idem, p.34.

⁴⁴ Idem, p.35.

⁴⁵ Idem, p.45.

Finalmente, el artículo cuarenta y seis y a mi juicio el más importante, establece: “el núcleo de población ejidal por resolución de la asamblea y los ejidatarios en lo individual **podrán otorgar** en garantía el *usufructo* de las tierras de uso común y parceladas respectivamente. Esta garantía sólo podrán otorgarla en favor de instituciones de crédito o de aquellas personas con las que tengan relaciones de asociación o comerciales.

En caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor, por resolución del tribunal agrario, podrá hacer efectiva la garantía de las tierras hasta por el plazo pactado, a cuyo vencimiento volverá el *usufructo* al núcleo de población ejidal o al ejidatario según sea el caso. Esta garantía deberá constituirse ante el fedatario público o inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

Así tenemos que, por una parte, el artículo noveno. de la ley, otorga a los ejidatarios ya sea en lo comunal o en lo individual, la personalidad jurídica y dominio absoluto sobre su parcela o ejido, sin embargo, el artículo catorce señala que esta naturaleza jurídica se encuentra regida por el reglamento interno que cada ejido convenga y maneje y es aquí en donde encontramos una contradicción por demás peligrosa en la ley agraria respecto a la regulación de los derechos ejidales, me explicare, el artículo 43 menciona que las tierras ejidales están sujetas a las disposiciones que ella misma establece.

Sin embargo, el artículo cuarenta y cinco da la posibilidad a los ejidatarios de permitir la intervención a entes particulares para que participen en el uso y disfrute de la tierra , lo cual se torna en principio verdaderamente criticable y posteriormente peligroso por lo

siguiente: en principio contraviene totalmente a la propia legislación agraria pues existe entre estos artículos un visible desacuerdo entre ellos, es decir, por un lado dispone que los derechos ejidales se regirán única y exclusivamente por lo contemplado en la misma ley y por otro lado involucra directamente la participación del derecho común o privado en lo que debería ser una reglamentación irrestricta y sujeta solamente al derecho agrario.

Ahora bien, como hemos podido analizar ampliamente la naturaleza jurídica del *usufructo* en apartados anteriores, podemos darnos cuenta la peligrosidad que existe para el ejidatario de dar en *usufructo* el producto de su parcela a cambio de un préstamo, lo cual se convertirá en dominio predominante y leonino a favor de las instituciones de crédito en favor de las cuales se establezca esté *usufructo*.

De nada sirve al ejidatario poseer la propiedad de la tierra, si lo que verdaderamente importa es su producción y el permitir que esta producción pueda darse en garantía, creo a mi juicio, deja en estado de indefensión al ejidatario.

Por otra parte, la ley no solamente se concreta a involucrar el derecho común en una área que debía haber permanecido restringida solamente a los controles establecidos por el propio ejido, sino que además en su articulado agrega que dichos contratos que impliquen el uso de la tierra por terceros, tendrán una duración no mayor de treinta años pero agrega que podrán ser prorrogables, esto a mi parecer resulta inaudito y una contradicción visible en el artículo cuarenta y cinco de la ley, pues si por un lado afirma que serán improrrogables, por otra deja al arbitrio de las partes la posibilidad de prorrogar por treinta años más, es decir por toda una vida.

Creo que como un mínimo de protección jurídica, la misma legislación agraria tenía la obligación de señalar a este respecto una duración que no fuese tan radical en el *usufructo* de la tierra como garantía, señalando en particular una duración verdaderamente improrrogable o en su defecto prorrogable al arbitrio solo del ejidatario, y digo esto porque razón, pues porque si la garantía ha sido incumplida, el acreedor podrá hacer efectiva dicha garantía, es decir quedarse con el producto de la tierra , pero tal vez, digamos solo tal vez, al acreedor le interese refinanciar nuevamente al ejidatario, lo cual haría imposible para este el poder pagar el crédito otorgado a su favor.

Cabe en este punto el volver a mencionar que el *usufructo* es un contrato real y de naturaleza eminentemente privado y que el mismo código civil establece que en caso de que las partes no señalen termino en el título que de origen al *usufructo*, este se volverá vitalicio, al contemplar la legislación agraria la prórroga del contrato, lo convierte prácticamente en vitalicio, y esto traducido quiere decir que los bienes producidos quedarán en manos de el acreedor.

Pero la problemática no queda solo en la posibilidad de poder dar en garantía la que la tierra produce sino también el poderse quedar definitivamente con la tierra, es decir, estamos hablando de que el nudo propietario es el ejidatario y el usufructuario es el acreedor, pero si la ley señala que la tierra puede estar sujeta a la celebración de cualquier tipo de contrato de asociación o aprovechamiento celebrado por el ejido en sus dos diferentes modalidades, estamos hablando nuevamente de *usufructo*, arrendamiento, compraventa, comodato,

uso vitalicio, arrendamiento financiero, o cualquier otro que pueda ser posible celebrar y que indefectiblemente traerá siempre desventajas ya sea para el núcleo de población ejido o el ejidatario en lo individual.

3.2. COMUNERO

Para empezar a hablar de la situación jurídica del comunero en relación al usufructo primero debemos identificar de donde proviene este sujeto agrario, para tal fin, el artículo 101 de la legislación Agraria a la letra dispone "La comunidad implica el estado individual de comunero y, en su caso, le permita a su titular el uso y disfrute de su parcela y la sesión de derechos sobre la misma en favor de sus familiares y avecindados, así como el aprovechamiento y beneficio de los bienes de uso común en los términos que establezca el estatuto comunal. El beneficiado por la sesión de derechos de un comunero adquirirá la calidad de comunero

Cuando no exista litigio se presume como legitima la asignación de parcelas existentes de hecho en la comunidad...¹⁶

Luego entonces, el comunero ... "es un campesino que pertenece a un grupo indígena, que posee y disfruta en forma individual de las tierras que a la vez ejerce el derecho de usufructo de los montes y aguas, y por lo mismo tiene costumbres, tradiciones y necesidades afines con los demás campesinos de la comunidad...¹⁷

En realidad la figura jurídica del comunero es muy parecida a la de un extranjero con residencia en un país determinado y que por el tiempo que tiene en el mismo adquiere tales o cuales costumbres y semejanzas con otros sujetos, solo que en el caso del comunero se habla de derechos de usufructo sobre montes y aguas que pertenecen a la comunidad ejidal y de hecho ejerce los mismos derechos de forma

¹⁶ Idem, p. 62.

¹⁷ Idem, p. 131.

individual sobre la tierra que los demás ejidatarios.

El artículo transcrito refiere directamente al estado de comunidad en el campo y le permite el uso y disfrute de la parcela, es decir el *ius utendi* y el *ius fruendi*, sin embargo el artículo no menciona nada respecto a dar en garantía los frutos obtenidos de la misma parcela, pero de todas maneras a mi parecer resulta claro que las disposiciones aplicadas al ejidatario, serán también aplicadas al comunero pues el derecho que otorga tal dispositivo jurídico sobre la posibilidad de usar y disfrutar de la parcela lo coloca en una posición idéntica al del ejidatario, cuya diferencia radicaría más bien en una situación de identidad racial que de orden estrictamente jurídico, pero que para el derecho no tendría relevancia alguna en cuanto a la asignación de sus derechos.

Como se puede observar, a pesar de que tal artículo en comento no dispone expresamente sobre el usufructo, es un hecho que interpretado a contrario sensu tiene el comunero las mismas facilidades que el propio ejidatario posee para dar en garantía los productos del campo.

Esta situación de la garantía para usufructuar no debe confundirse con la enajenación ya que de conformidad con la significación gramatical que de esta se da es "...desprender del dominio propio un bien, a favor de otro u otras personas físicas o morales..."⁴⁸

En la Ley Agraria a la palabra enajenar se le da el sentido genérico es decir, que también comprende la compraventa, la sesión de derechos en sus aspectos gratuitos u onerosos, la permuta y la donación.....⁴⁹.

⁴⁸ Idem, p. 161.

⁴⁹ Idem, p. 161.

De lo anterior desprendemos que la enajenación a que se refiere la ley se presentara sine qua non entre ejidatarios y avecindados del mismo núcleo de población.

Sin embargo y una vez que el comunero opta por cambiar sus derechos sobre la parcela a los derechos establecidos para el dominio pleno, entonces tales operaciones podrán efectuarse frente a terceros distintos a los sujetos del campo.

El comunero para que pueda ser reconocido como tal acreditará sus derechos por medio de un certificado de bienes comunales y tendrá la obligación de laborar su tierra, asistir a las asambleas establecidas para los ejidatarios, desempeñar los cargos que se les encomienden de representación, cumplir con los trabajos que la asamblea acuerde y todos aquellos establecidos por el estatuto comunal.

Los derechos comunales se pierden cuando ceda sus derechos que tiene sobre el común de las tierras comunales. Y aquí es en donde entra la posibilidad de que al igual que el ejidatario, de en garantía los derechos comunales que tiene sobre su tierra.

Sin embargo y pese a lo parecido que son ambos sujetos de derecho agrario cabe diferenciar algunas cuestiones, pues en realidad el comunero es comunero y el ejidatario es ejidatario en relación al dominio que tienen sobre la tierra, el ejidatario tiene dominio directo sobre su parcela y así es reconocido jurídicamente, el comunero tiene dominio sobre la parcela per se le reconoce jurídicamente dominio sobre las tierras de uso común expresamente así consideradas.

La aclaración anterior es pertinente mencionarla porque de conformidad al artículo 104 de la legislación agraria, el régimen

comunal termina cuando este se convierte a régimen ejidal y que engloba la totalidad de las tierras o en su defecto y por consecuencia lógica, por la expropiación total de las tierras comunales por algunas de las causas previstas en el artículo 93 de la legislación agraria.

Los órganos representativos del comunero son la Asamblea como órgano supremo de la comunidad, El Comisariado Comunal como órgano de representación y gestión administrativa. El Consejo de Vigilancia como órgano de control y vigilancia de los actos del comisariado.

Es menester señalar cuales son los órganos de los comuneros pues como sucede en el ejido, para poder obtener cualquier autorización para la enajenación de los bienes ejidales a terceros, se requiere de la autorización de la Asamblea General y lo es también para cambiar al régimen de dominio pleno, la única diferencia estriba en que por la misma naturaleza de las tierras comunales exista un Comisariado y Consejo de Vigilancia comunal, finalmente tanto en el ejido como en la comunidad el Comisariado tiene funciones de representación de los ejidatarios y comuneros respectivamente, y el Consejo de Vigilancia como controlador de las funciones del comisariado, figuras jurídicas que, curiosamente se parecen a los tutores y consecuentemente curadores que aparecen en la figura de los incapaces y los interdictos del derecho civil.

3.3. AVECINDADO

De acuerdo al artículo 13 de la Ley de la Reforma Agraria, son **avecindados " aquellos mexicanos mayores de edad que han residido por un año o más en las tierras del núcleo de población ejidal y que han sido reconocidos como tales por la población ejidal o el tribunal agrario competente. Los avecindados gozan de los derechos que esta ley les confiere".** ⁵⁰

Sin embargo, los avecindados tienen esa categoría cuando residen por más de un año en el ejido, sin embargo los derechos de que gozan los avecindados no son idénticos al de los ejidatarios , ya que la calidad de ejidatario la obtendrá de manera posterior siempre y cuando satisfaga los requisitos que establece el reglamento interior del ejido, posteriormente se les podrá asignar derechos sobre la tierras de uso común una vez determinado por la Asamblea.

Como se puede observar, el avecindado no goza en estricto sentido de los mismos derechos del ejidatario y por lo mismo su derecho a usufructuar y enajenar se encuentra restringido pues la ley les da el carácter de avecindados cuando han residido por más de un año en el núcleo de población ejidal pero no habla en relación a la adquisición o enajenación de tierra en cualquiera de sus formas sino hasta después de que ha alcanzado el carácter de ejidatario.

A mi juicio, el avecindado debiera tener tal característica desde el momento en que tenga más de un año residiendo en las tierras del núcleo ejidal y no por el reconocimiento expreso de la Asamblea para así poder estar en condiciones de alcanzar los derechos que le son

⁵⁰ Idem, p.35.

conferidos a los ejidatarios.

Mientras el avecindado siga con tal característica es decir la de avecindado, en realidad nada pasa con relación al derecho de usufructo, pues nada sobre garantizar o enajenar le confiere la Ley Agraria ya que únicamente hace el reconocimiento de su calidad como integrante del núcleo ejidal, es decir por la existencia de la realidad de vivir en dicho núcleo pero sin tener por el momento más consecuencias jurídicas al respecto.

3.4 . SOCIEDADES MERCANTILES

Las Sociedades mercantiles tienen mucho que ver en relación al tema de investigación que nos ocupa, pues también y precisamente con la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional, se prevé perfectamente la intervención de estas personas morales, desde un punto de vista del derecho privado o común, la constitución de sociedades mercantiles tiene como fin primordial el buscar un beneficio lucrativo, es decir, obtener a través de su constitución una ganancia determinada para los socios que la componen, por lo que al encontrárnosla regulada en la ley agraria su participación resulta antagónica por los principios históricos y socioeconómicos del propio ejido.

La situación jurídica de las Sociedades Mercantiles en la ley agraria se encuentra regulada en el artículo 126, título sexto de la Ley Agraria en concordancia con los artículos 75, 79 y 100 del mismo ordenamiento legal.

El artículo 75 de la ley menciona que....."En los casos de manifiesta utilidad para el núcleo de población ejidal, este podrá transmitir el dominio de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participen el ejido o los ejidatarios...."⁵¹

Desde el momento en que se presenta la posibilidad de que el núcleo ejidal transmita el dominio de tierras de uso común a las sociedades mercantiles, también se presenta luego entonces la posibilidad de poder dar en garantía el usufructo de esas tierras de uso común, lo cual coloca aparte de la posibilidad de privatización el riesgo de

⁵¹ Idem, p. 54

perder las mismas por no poder cumplir frente a las sociedades de que se trate con los compromisos contraídos con dicha persona moral.

Para poder participar las sociedades mercantiles. deberán ajustarse a los siguientes requisitos procedimentales:

- 1.- La aportación de las tierras deberá ser resuelta por la asamblea.
- 2.- El contrato de participación deberá ser sometido a la Procuraduría Agraria para su revisión en un término no mayor de 30 días, dando la posibilidad a el ejido de una asesoría profesional externa a la de la procuraduría.
- 3.- Determinar por parte de la asamblea, si la intervención de la sociedad corresponde al ejido en su totalidad o a los ejidatarios individualmente considerados.
- 4.- El valor que se de a las aportaciones dadas por el ejido, deberán ser valuadas por la comisión de avalúos de Bienes Nacionales o de cualquiera otra institución de crédito.
- 5.- La designación de un comisario como sucede en cualquier sociedad mercantil a efecto de que vigile el funcionamiento de la sociedad de que se trate el cual deberá ser designado por los propios ejidatarios o en su defecto por la Procuraduría Agraria.

Gran responsabilidad tendrá ahora la Procuraduría Agraria a efecto de

vigilar que los contratos con sociedades mercantiles que realicen el ejido o los ejidatarios de manera individual no lacere en lo más mínimo la seguridad de su producción ni se vulneren sus derechos.

El artículo 79 de la Ley Agraria dispone que "El ejidatario puede aprovechar directamente su parcela o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley, sin necesidad o autorización de la asamblea o de cualquier autoridad. **Así mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles...**"⁵²

Es en este artículo donde de una manera fehaciente, se establece directamente la situación jurídica de las sociedades mercantiles en cuanto al usufructo, pues como se desprende de dicho artículo, el usufructo o productos o bienes que una cosa produce, podrá ser dada como aportación a sociedades mercantiles para garantizar la contribución de estas en el campo.

En este apartado de la situación jurídica de los sujetos de derecho agrario en relación al usufructo, es preciso señalar que la ley hace una diferencia para mi gusto demasiado sutil entre el derecho que se desprende de la enajenación y de la que se desprende del usufructo, pues en este último se trata de los bienes que la tierra produce y son los que quedarán en prenda, sin perder de vista que el ejidatario sigue siendo dueño de su parcela o hablando de los núcleos de población de las tierras de uso común, y en cuanto a la enajenación, manifiesta la ley que solo podrá traspasar o ceder sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o avecindados del núcleo de población, y la interrogante es si acaso el usufructo no es una manera también de enajenación en

⁵² Idem, p 56

manos de terceros y por supuesto permisible por la propia legislación agraria.

el artículo 100 de la ley, otorga también legitimidad a las sociedades mercantiles pues su artículo autoriza a la comunidad ejidal sobre el uso de sus tierras y la posibilidad de constituir sociedades mercantiles o civiles y asociarse con terceros y por supuesto ceder el uso y disfrute de sus bienes para un mejor aprovechamiento, siendo la asamblea en estos casos quien autorice tal disposición.

El artículo 125 de la ley agraria por su parte dispone lo siguiente...."Las sociedades mercantiles o civiles no podrán tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas o forestales en mayor extensión que la equivalente a veinticinco veces los límites de la pequeña propiedad individual.....".⁵³

Creo para mi entender que el porcentaje de tierras es alto, si atendemos a que salvo sus excepciones, el mínimo de la pequeña propiedad son ochocientas hectáreas, pero se le da la posibilidad a las sociedades mercantiles de participación por mas de veinte mil hectáreas lo cual no es nada despreciable para usufructuar productos diversos o el de otorgar créditos dejando en prenda tales productos.

Los requisitos más importantes son lo siguientes:

a) El objeto social deberá limitarse a la producción transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales...

⁵³ Idem, p 71

b) Su capital social deberá distinguir una serie especial de acciones o partes sociales identificadas con la letra T, la que será equivalente al capital aportado en tierras agrícolas, ganaderas o forestales o al destinado a la adquisición de las mismas, de acuerdo con el valor de las tierras al momento de su aportación o adquisición.....⁵⁴

Estos requisitos son a mi entender tan solo son un paliativo a la intervención de tales sociedades mercantiles o civiles pues finalmente se les da reconocimiento no solo como usufructuarias sino como propietarias de tierras agrícolas, es decir, se sale no tan solo del poder usufructuar, sino también del poder enajenar tal y como así lo prevé el artículo 131, al mencionar que.....El Registro Agrario Nacional contará con una sección especial en la que se inscribirán I.- Las sociedades mercantiles o civiles propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales...." ⁵⁵

Como podemos observar y si entendemos como situación jurídica de los sujetos de derecho agrario, el hecho de encontrarse perfectamente regulados por la ley Agraria para ser usufructuarios, pues todos, absolutamente todos es decir el ejidatario, comunero, avocindado y las sociedades mercantiles, se encuentran en la posibilidad de dar en usufructo su parte proporcional a los terceros que deseen y por supuesto garantizar su producto para obtener los créditos para el cultivo.

⁵⁴ Idem, p. 72.

⁵⁵ Idem, p. 73

CAPITULO IV.

4. EL USUFRUCTO DE LA TIERRA EJIDAL COMO GARANTIA DE PRESTAMO.

4.1. USUFRUCTO DE LA PARCELA EJIDAL

4.2. USUFRUCTO DEL REGIMEN COMUNAL

4.3. USUFRUCTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD

4.1 USUFRUCTO DE LA PARCELA EJIDAL.

A través de todo el análisis que he venido haciendo respecto del tema de tesis, se ha constatado que el usufructo es un derecho real y que gravita directamente sobre una cosa determinada, los derechos que la nueva legislación consagra respecto al ejidatario para disponer de su parcela es más que amplio, pues permite casi todo tipo de enajenación sin quedar fuera el usufructo pues así expresamente lo ha dispuesto la ley.

Pero que es en realidad desde en punto de vista práctico dar en usufructo una parcela ejidal, significa varias situaciones de hecho y de derecho que podrían presentarse, en principio tenemos que al dar el ejidatario su parcela en usufructo, esta cediendo el cultivo y cosecha o producción de la parcela, si atendemos que lo importante de la tierra es lo que ella produce, pues su calidad de ejidatario o en realidad debiera llamarse de nudo propietario se ve disminuida pues de que sirve la tierra sin producción.

Cuando hablamos de usufructo parcelario, estamos hablando de la extensión individual que tiene el ejidatario para su cultivo familiar, y que en ocasiones no puede comercializar como sería de esperarse para tener una mejor subsistencia de vida, la razón práctica de otorgar en garantía los bienes que su tierra produce, no llevan otra intención que la de obtener los recursos necesarios para su producción, para obtener los créditos necesarios y lograr ese fin tan primordial para el ejidatario o campesino dotado o restituido de tierras.

Las sociedades mercantiles o civiles o instituciones de crédito o cualquier tercero, están capacitadas para otorgar dichos créditos y que

aparentemente traería un alivio al ejidatario en cuanto a las facilidades para producir pero el precio podría ser demasiado alto.

En efecto, parecería mentira pero la tierra más que una bendición, se ha convertido en una carga para los ejidatarios, y con la posibilidad de otorgar en usufructo a cambio de obtener crédito, el ejidatario piensa en jugársela pues no tiene nada que perder en apariencia y casi seguro de poder pagar el crédito que en un momento le haya sido otorgado.

Debemos recordar que el usufructo tal y como lo regula el derecho privado es en su mayor de las veces vitalicio y por salvedad es a tiempo determinado, y si bien es cierto que dicho término se encuentra determinado por la legislación agraria, también es cierto que se encuentra determinada su prórroga por un tiempo igual al concedido.

El derecho a usufructuar traerá como resultado que todo lo que la tierra produzca tendrá que ser vendida a un determinado precio a efecto de poder pagar los créditos entregados y en caso de no hacerlo, será materia de embargo lo que se haya cosechado para cubrir lo adeudado.

Como hemos visto la facultad de usufructuar que el artículo 46 de la ley agraria da al ejidatario, también contempla que en caso de incumplir con la obligación garantizada, el acreedor, por medio de resolución del tribunal agrario podrá hacer efectiva la garantía. Y en realidad no es que vea con pesimismo la situación del usufructo ejidal, sino que creo va ha ser difícil para el ejidatario sujetarse a este tipo de presión, máxime sobre todo en tratándose de instituciones de

crédito quienes tienen por norma no conceder tregua en cuanto a los créditos que otorgan, y por otro lado, el litigio que se plantea en los tribunales agrarios carece de muchísimas deficiencias, sobre todo en cuanto a los emplazamientos y las audiencias en las que se presenta la posibilidad de un litigio siempre favorable a la institución de crédito.

Lo anterior, sin detrimento de contar con la posibilidad de la celebración de contratos o actos jurídicos no prohibidos por la ley por los cuales también se conceda el uso y usufructo de su parcela, artículo 79 de la ley agraria.

En mi opinión, estas son desde luego las desventajas que se presentan como consecuencia de la posibilidad de dar en usufructo la parcela en cualquiera de las modalidades ya descritas, sin embargo al parecer la intención de la reforma fue el de legitimar situaciones que de hecho ya se estaban presentando de manera clandestina y que con estas modificaciones se acabaría por decirlo así el "mercado negro", sin embargo la realidad nos presenta que no ha sucedido así y que el deterioro del ejidatario sigue prácticamente igual pese a las campañas de publicidad que se han manejado para desvirtuar tal realidad.

4.2. USUFRUCTO DEL REGIMEN COMUNAL

Ya hemos hablado del usufructo a nivel de la parcela, a nivel ejido y que es el apartado que nos ocupa, se presenta una situación por demás similar pues como también lo señala el artículo 46 de la ley agraria, se podrán dar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y, por supuesto, la celebración de contratos de asociación o aprovechamiento, mediante las cuales se conceda el uso de las tierras de uso común.

En estricto sentido, es la asamblea como su órgano más importante de representación, quien de acuerdo a los artículos 24, 28 y 31, podrá determinar el destino de las tierras que no se encuentren formalmente parceladas, es decir que aquí nos encontramos con una peculiaridad distinta a la de la parcela.

En la parcela, es el ejidatario quien decide a quien usufructuar o enajenar su bien, pero en el caso de las tierras de uso común, es precisamente a la asamblea a quien le toca esa decisión. Y resulta esto por demás importante ya que las tierras de uso común"constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y están conformadas por aquellas tierras que no hubieren sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población ni sean tierras parceladas...." ⁵⁶

Y es el artículo 75 quien en expreso otorga la facultad de transmitir el dominio de las tierras para el destino ya establecido, y si se da el caso de que las tierras se puedan transmitir, luego entonces el usufructo de las mismas no se presenta en lugar a dudas.

⁵⁶ Idem, p.53

Si bien es cierto que la Asamblea General esta conformada por diversos integrantes del campo, es cierto también que tanto al comisariado ejidal como al consejo de vigilancia tendrán que tener buen cuidado en que las determinaciones que tome la asamblea para la enajenación de las tierras de uso común en ninguna forma puedan lacerar y quebrantar la seguridad jurídica de dichas tierras.

Ahora bien, la situación se presenta como mencionaba anteriormente con respecto a la parcela casi igual, salvo las especificaciones mencionadas, pues también se encuentra en la posibilidad de que las tierras de uso común sean usufructuadas por instituciones de crédito y aquí, al igual que en la parcela el dar en garantía los productos del campo trae como consecuencia la posibilidad de perder tanto la producción como la tierra misma.

Al igual que en la parcela, la institución de crédito, sociedad civil o mercantil o cualesquiera tercero, podrá hacer efectiva la garantía, por una resolución del tribunal agrario cuando no se cumpla con la obligación contraída. En estos puntos que he tratado y las diferencias y semejanzas que existen entre el usufructo de la parcela con el usufructo de las tierras de uso común, me llama por demás la atención que podría prestarse a confusión las diferencias que existen entre los conceptos enajenación, usufructo, y transmisión de derechos, por supuesto que para quien es versado en los temas de derecho sabrá distinguir la diferencia entre estos tópicos, sin embargo en la lectura de cada uno de los artículos que e transcrito y tratado de interpretar, es para mi entender muy sutil tal diferencia.

La enajenación, así como la transmisión de derechos se refiere precisamente a dar tanto posesión como propiedad de los derechos ejidales, en el usufructo la propiedad sigue correspondiendo al

ejidatario en tratándose de parcelamiento o al ejido en tratándose de tierras de uso común, pero la expresión que en derecho privado se utiliza de nudo propietario se refiere consecuentemente a que el ejidatario es desprovisto no de la propiedad sino de los frutos que dicho bien produce y de ahí la expresión de nudo propietario, y que más tarde le serán devueltos, al terminar el usufructo, en misma especie y calidad, situación que parece difícil en tratándose de bienes perecederos como es la producción ejidal en sus diferentes aspectos y que en caso de así suceder estaríamos en presencia indudablemente del cuasi-usufructo.

Me parece adecuado mencionar en este apartado que el usufructo para garantizar un crédito, se da aun dentro del régimen ejidal, pues no estoy cediendo la propiedad sino solo el bien producido, sin embargo la ley agraria contempla la posibilidad de cambiar a la adopción de lo que se llama dominio pleno lo cual sucede cuando el parcelamiento se haya efectuado y la asamblea podrá resolver que los ejidatarios puedan optar por este régimen y que se encuentra regulado por el artículo 82 que dispone lo siguiente...."los ejidatarios interesados podrán en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitaran al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente de la localidad...." ⁵⁷

Finalmente la misma ley prevé que si el hasta entonces ejidatario no tiene derechos sobre otra parcela o cualquier bien ejidal, se llevara a cavo la cancelación de sus derechos ejidales y a partir de ese momento, será regulado en todo por el derecho privado, teniendo desde luego al derecho del tanto los familiares y demás integrantes del

⁵⁷ Idem, p.59

ejido sobre la enajenación de la tierras siendo el comisariado ejidal el encargado de vigilar que tal disposición al derecho del tanto se cumpla fehacientemente y en caso contrario avisar al registro agrario nacional para la nulificación de tal operación contractual.

4.3. USUFRUCTO DE LA PEQUEÑA PROPIEDAD

En cuanto al usufructo de la pequeña propiedad, es menester primero determinar que es pequeña propiedad, para ello el artículo 115 de la ley agraria determina en términos generales e interpretando a contrario sensu que serán latifundios todas aquellas tierras agrícolas, ganaderas o forestales, que perteneciendo a un solo dueño, excedan los límites de la pequeña propiedad.

Me parece verdaderamente interesante que prácticamente, la legislación agraria empiece diciendo lo que es un latifundio, es decir, las extensiones de tierra con las características señaladas y cuyas propiedades sean de un dueño único y que la condición de latifundio sea precisamente el exceder la s superficies destinadas a la pequeña propiedad y, después establezca la extensión de esta última.

Ahora bien, existen tres clases de pequeña propiedad:

- a) La agrícola, que son los suelos utilizados para el cultivo de vegetales

- b) La ganadera, que es la destinada para reproducción y cría mediante su vegetación ya sea natural o inducida.

- c) La forestal, que son los suelos destinados al manejo de bosques y selvas.

Entre la combinación de las tres clases que comprende la clasificación

anterior, se puede hablar de un promedio de 100 a 800 hectáreas, ya sea que se trate de cultivo distinto a las tierras agrícolas y ganaderas, ya que se trate al cultivo ganadero y agrícola, ya que se trate del dominio de bosques y selvas y sus combinaciones posibles.

En lo referente a este tipo de propiedad, es importante destacar que la legislación agraria exige el fraccionamiento o enajenación de la misma cuando exceda el límite permitido de su extensión porque de otra manera violaría el artículo 27 constitucional convirtiéndose en un latifundio. Dicho fraccionamiento o enajenación se realizara en favor ya de los núcleos de población, ya de los municipios, ya de las entidades federativas.

Después de haber quedado determinada que es la pequeña propiedad, puedo afirmar que con respecto al usufructo de este tipo de tierras y derivado de la lógica interpretación de los artículos 115, 116 y 117 de la ley agraria, no existe impedimento legal alguno para poder dar en garantía el usufructo o enajenar en cualquiera de sus formas la pequeña propiedad.

Esta situación se desprende prácticamente desde su origen, pues al hablar de propiedad y su extensión, se esta determinando desde ese momento su realidad en cuanto a las formas y posibilidades para disponer de ellas. Aquí nos encontramos con una libertad casi absoluta en cuanto a su enajenación pues el término propiedad implica el derecho de no solo dar el uso y disfrute de la cosa sino también el transferir la propiedad de ella y que cuando un ejidatario

considerado en su aspecto individual o un ejido en su aspecto

colectivo cambia de régimen al de dominio pleno es como si se convirtiera en un pequeño propietario.

Por supuesto que la pequeña propiedad es susceptible de que en ella intervengan sociedades mercantiles o civiles y cualquier otro tipo de tercero, pues el artículo 125 de la ley agraria así lo contempla, es decir, que dichas sociedades podrán tener la propiedad de tierras agrícolas, ganaderas y forestales.

Y como ya ha sido tratado el derecho para participar que tienen las sociedades mercantiles en las tierras agrícolas, forestales y ganaderas, solo agregare que es a la Procuraduría Agraria a quien dentro de sus funciones específicas, le toca vigilar de acuerdo a su fracción VIII de su artículo 136"Investigar y denunciar los casos en los que se presuma la existencia de prácticas de acaparamiento o concentración de tierras en extensiones mayores permitidas por la ley..."⁵⁸

Me parece de gran importancia el destacar que la Procuraduría Agraria se le ha dotado de un responsabilidad muy grande, pues finalmente todos los contratos que se realicen, los cambios de régimen al dominio pleno, los usufructos, enajenaciones y cualquier otro tipo de acto jurídico celebrado por el ejido, el ejidatario o el pequeño propietario, deberán ser revisados minuciosamente por los empleados federales de tal organismo y no solo como trámite antes de ser inscritos en el Registro Agrario Nacional.

Cabe también decir, que en la práctica real, los métodos y formatos que existen para cambiar de régimen por ejemplo al de dominio pleno, no reviste ningún tipo de formalidad y que se puede pasar al

⁵⁸ Idem, p. 75.

dominio privado con suma facilidad. Todas estas cuestiones y las desventajas que para mi punto de vista trae aparejada la reforma de 1992 al artículo 27 constitucional, serán tratadas en las conclusiones de este trabajo de investigación.

CONCLUSIONES.

CONCLUSIONES.

- PRIMERA.** El usufructo es una figura jurídica de derecho civil eminentemente de carácter privado, es un derecho real que gravita directamente sobre una cosa y cuya enajenación es preponderantemente vitalicia y gratuita que trae como consecuencia para el nudo propietario el privarlo de los frutos de la cosa.
- SEGUNDA.** La trayectoria de la tierra ejidal a través de su historia nos muestra una serie de principios fundamentales que son precisamente la inalienabilidad, la imprescriptibilidad, la inembargabilidad y la inajenabilidad, dándole al campo un sentido económico-social.
- TERCERA.** Con las reformas al artículo 27 constitucional respecto a la posibilidad que otorga la ley tanto al ejido (tierras de uso común), como al ejidatario (parcela), de dar en garantía el usufructo de cualquiera de los dos sistemas de posesión de que se trate, los sujetos de derecho agrario se encuentran perfectamente legitimados o legalizados conforme a la ley para disponer sin ninguna restricción sobre sus tierras.

CUARTA. La propiedad de los campesinos se encuentra en peligro por varias razones, primeramente el dar en usufructo la tierra en garantía a favor de instituciones de crédito o sociedades mercantiles, es hablar de que manos ajenas al campo están en posibilidad de quedarse con lo más importante que tiene la tierra y que es precisamente su producción.

QUINTA. Las consecuencias negativas no paran ahí, pues es un hecho que tales garantías de usufructo, fomentaría la aparición de sociedades mercantiles coordinadoras, usufructos eternos, con la posibilidad que presenta la legislación de su renovación y el régimen ejidal de excepción.

SEXTA. Riesgos de nuevas formas de tenencia de la tierra en prácticas abusivas o simuladas por la redacción de contratos de usufructo que no sean debidamente vigilados por la procuraduría Agraria y que pongan en riesgo la propiedad de la tierra en manos de los tales personas morales.

SEPTIMA En caso de hacerse efectivas las garantías por incumplimientos en los créditos, originaria un desplazamiento de los campesinos de sus tierras en parte porque habría un despojo de las superficies ejidales y porque podría conllevar a la venta o enajenación de la tierra a favor de estas instituciones de crédito.

OCTAVA. El usufructo también trae como consecuencia aparte de simular actos jurídicos leoninos que comprometan la tierra, la aparición de empresas que exploten la tierra y la aprovechen para su propio beneficio.

NOVENA. A mi entender la Ley de la Reforma Agraria cumplió con su cometido en el reparto de las tierras, pero creo que la posibilidad en términos generales de la enajenación del ejido encontrándose dentro de ella el usufructo como garantía de créditos, me parece grave ya que permite la existencia legitimada de los latifundios.

DECIMA. No es necesario la intervención del capital privado para elevar la producción del campo a través del USUFRUCTO o cualquier otra posibilidad privada, sino mediante una política económica interna adecuada, generada a través de planes y programas del gobierno destinada a garantizar el bienestar económico y social de los ejidatarios.

BIBLIOGRAFIA.

BIBLIOGRAFIA.

De Pina Vara Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano", "Bienes y Sucesiones", Editorial Porrúa, México, 1992.

Enciclopedia Omeba, Editorial Omeba, 1989.

Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil", "Contratos Civiles", Tomo IV, editorial Porrúa, México, 1986.

Sánchez Medal Ramón, "Los Contratos Civiles", "Teoría General del Contrato", Editorial Porrúa, México, 1993.

Gutiérrez y González Ernesto, "El Patrimonio", Editorial Porrúa, México, 1993.

Rojina Villegas Rafael, "Bienes, Derechos Reales y Posesión", Editorial Porrúa, México, 1991.

Ramón García Pelayo y Gross "Enciclopedia Larousse, Ediciones Larousse, 1992.

Chavez Padrón Martha, "El Derecho Agrario en México", Editorial Porrúa, México, 1992.

Chavez Padrón Martha, "El Proceso Social Agrario y sus Procedimientos" Editorial Porrúa, México, 1993.

Urbina D. Agustín "Manual Práctico del Ejidatario" Editorial Sista, México, 1991.

Diario Oficial de la Federación del 6 de enero de 1992.

Diario Oficial de la Federación, del 26 de febrero de 1992

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, 1993.