

558
Ruj



**UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**" EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN
MATERIA AGRARIA "**

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

HORTENCIA RODRIGUEZ SANCHEZ



CIUDAD UNIVERSITARIA. 1996



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.

Esta tesis fue elaborada en el Seminario de Derecho Agrario de la facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México, siendo Director del mismo el Lic. Esteban López Angulo, y bajo la dirección del Lic. Roberto Zepeda Magallanes.

***La voluntad de ser esta en nosotros
mismos, así como la voluntad de ser
mejor.***

***Sofiar con el futuro por el que se trabaja
en el presente, es tener algo que hacer,
algo que crear, algo que dar***

**Agradezco a Dios por el Don más
preciado:**

LA VIDA

A mis padres:

**Por haberme guiado durante el
transcurso de toda mi carrera,
brindándome su amor limpio y
desinteresado.**

Agradezco de una manera especial al maestro Lic. Roberto Zepeda Magallanes, con respeto y admiración por enseñarme que la verdad al cambio conlleva al riesgo del fracaso, pero que es la razón por tener la libertad.

***Al Lic. Esteban López Angulo
Con respeto y profundo agradecimiento,
por las facilidades otorgadas para la
realización de este trabajo.***

***A todos los maestros que contribuyeron
a mi formación profesional.***

***A mi hermano y hermanas: con cariño
por su ejemplo y apoyo constante.***

***A mis amigos y a todas las personas
que han estado cerca de mi,
compartiendo mis logros y fracasos.***

I N D I C E

	PAG.
INTRODUCCION	1

CAPITULO I

"EL EJIDO"

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS	4
2.- NATURALEZA JURIDICA	25
3.- REGLAMENTACION VIGENTE	32

CAPITULO II

"EVOLUCION DE LA COMPRAVENTA"

1.- CONCEPTO Y CLASES	35
2.- ELEMENTOS INTEGRANTES	47
3.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA	58

CAPITULO III

"EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN MATERIA AGRARIA"

1. TIERRAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO	67
2.- TIERRAS DE USO COMUN	77
3.- TIERRAS PARCELADAS	80
4.- VENDEDOR, COMPRADOR Y OBJETO	87
CONCLUSIONES	97
BIBLIOGRAFIA	100

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

El Derecho Agrario Mexicano es el resultado de las actividades del pasado, presente y futuro por las que ha atravesado la sociedad agraria; creando así determinadas instituciones políticas y económicas, que permiten regir su vida.

Nuestras raíces agrarias las encontramos de antaño en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; a través del cual se ha dado la actualización del problema agrario nacional.

El presente trabajo de investigación, se distribuye en tres capítulos, que se describen:

En el Primer Capítulo se fundamenta la explicación del avance de las diferentes normatividades que fueron surgiendo a través del tiempo para cubrir y solucionar el problema agrario nacional que se había iniciado de forma marcada desde la Revolución Mexicana. Tomando como antecedentes a partir de la Ley del 6 de enero de 1915 hasta llegar a la normatividad que actualmente nos rige.

En el Segundo Capítulo se desarrollan todos y cada uno de los tipos de modalidades en que puede configurarse un Contrato de forma general, a fin de poder llegar a identificar el acto jurídico llamado Compraventa.

Finalmente al Tercer Capítulo contempla de manera concreta, la aplicación de la Ley Agraria vigente, en relación a la figura jurídica del Contrato de Compraventa, que se puede notar a través de las reformas aplicadas a nuestra Carta Magna.

El cambio social, económico y político que ha sufrido el sector rural uno de los más importantes de nuestra nación, ha limitado los derechos y obligaciones del campesinado en la República mexicana.

CAPITULO I

"EL EJIDO"

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS

2.- NATURALEZA JURIDICA

3.- REGLAMENTACION VIGENTE

1.- ANTECEDENTES HISTORICOS

La normatividad agraria se sustenta en el Artículo 27 de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, así como en la Ley del 6 de Enero de 1915 con la cual se inicia la Etapa Legislativa o Etapa de las Realizaciones.

Encontramos muchas y diversas opiniones respecto al problema agrario en la vida nacional. Se ha dicho que muchas son las soluciones que existen para resolver dicho problema.

Pero es hasta la creación de el Plan de Guadalupe, que Venustiano Carranza encargó a Luis Cabrera que formulará un Proyecto de Ley, el cual dió origen al Decreto conocido como la Ley del 6 de Enero de 1915.

Esta Ley Ejidal presentó un breve cambio al problema agrario desde 1856. Efectivamente, concretó que el despojo de terrenos se hizo, no solamente por medio de enajenaciones llevadas a efecto por las autoridades en contra de las leyes existentes, sino también por concesiones, ventas concertadas, o a pretexto de apeos y deslindes para favorecer a los que tenían demasías y las llamadas Compañías Deslindadoras; ya que de todas estas maneras se invadieron los terrenos que durante años pertenecieron a los pueblos en los cuales tenían éstos la base de su subsistencia.

Como se puede ver esta ley fue netamente ejidal. En ella, no se trataba de revivir las antiguas comunidades, ni de crear otras iguales, sino solamente de dar esas tierras a la población rural que carecía y que hoy carece de ella, para que pueda desarrollar plenamente su derecho a la vida y librarse de todas las restricciones económicas a que está reducida.

Cabe señalar que la propiedad de las tierras no pertenecerá al común del pueblo, sino que ha de quedar dividida en pleno dominio aunque con las limitaciones necesarias para evitar que los especuladores puedan fácilmente acaparar esa propiedad.

El régimen de propiedad del ejido creado por esta Ley es otra diferencia que marca el avance de su desarrollo.

Se cree que las limitaciones necesarias a que se refiere esta disposición, fueron creadas y objetivizadas hasta la Constitución Política de 1917.

Su artículo 1º, declaró nulas:

a) Las enajenaciones de tierras comunales hechas por jefes políticos contra lo establecido en la Ley del 25 de Junio de 1856.

b) Las composiciones, concesiones y ventas hechas ilegalmente por autoridades federales desde el 1º de Diciembre de 1876.

c) Apeos y Deslindes practicados durante ese período si ilegalmente se invadieron tierras comunales.

En la conformación de esta ley se llamó ejido a lo que en la época colonial se denominaban tierras de repartimiento.

Toda vez que el ejido quedó dividido en pleno dominio aunque con las limitaciones necesarias.

La misma se calificó de imperfecta e inadecuada; para opinión de algunas personas, pero hay que hacer notar que fue el primer paso serio en la resolución del problema rural porque reconoció de manera oficial la existencia del problema agrario.

Se ha dicho que la Revolución está llamada a combatir el latifundismo en sus múltiples aspectos, iniciando por:

- Modificar las condiciones que han hecho en México la formación de enormes posesiones de tierras en unas cuantas manos.

- Procurar la restitución de las propiedades comunales y de los ejidos de los pueblos, siendo esta la función económica y social de dicha Ley y su papel en la

resolución del problema agrario.

- Debe evitar que la intromisión de extranjeros dificulte que la cuestión agraria sea resuelta por el Gobierno Nacional.

Asimismo fue inadecuada porque otorgó el carácter provisional de las restituciones y dotaciones agravando la situación de incertidumbre que se vivía.

Aún así las autoridades locales desarrollaron por su parte una política en cada Estado, para aumentar la confusión, las adjudicaciones se hacían sin estudio y sin mediciones, en una forma aproximadamente exacta.

Más adelante Venustiano Carranza dictó otras Circulares que complementaron el Decreto del 6 de enero de 1915; entre éstas tenemos:

1.- Acuerdo del 19 de enero de 1916 señalando que la aplicación del Decreto del 6 de enero era de carácter general.

2.- Circular del 24 de marzo de 1916; señaló la extensión que debían tener los ejidos que se restituyeran o se dotaran a los pueblos.

3.- Circular del 29 de julio de 1916 que concretó los derechos para solicitar reivindicación de ejidos.

4.- Circular del 1° de febrero de 1917 que ordenó la tramitación por separado de los expedientes de restitución y dotación.

Lo importante del Decreto del 6 de enero, es que al triunfar Venustiano Carranza, fue la primera Ley Agraria del país, punto inicial de nuestra Reforma Agraria y realidad concreta para el campesinado de México que había luchado por obtener un pedazo de tierra que trabajar y del cual vivir.

No menos importante de lo anterior, es decir que fue hasta el 29 de enero de 1917 cuando se presentó el Proyecto del Artículo 27 Constitucional, aprobándose el 30 de enero.

El proyecto señalaba brevemente las causas históricas del mismo y consideraba a la Ley Constitucional, fuente y origen de todas las demás que habrán de dictarse abarcando todas las cuestiones de propiedad sin miedo a las consecuencias.

El artículo 27 Constitucional abarca vario aspectos; consideró la propiedad como derecho natural, porque es de él, donde se sacan los elementos necesarios para la

conservación de la vida y por lo tanto es indivisible.

Consagró la propiedad como garantía individual cubriéndola de toda expropiación que no esté fundada en la utilidad pública, y fijó las restricciones necesarias sujetándolas a derecho.

El nuevo concepto de propiedad hizo posible que la Nación recuperará y reafirmará su propiedad originaria no sólo como un derecho, sino como una obligación de conservar y regular el adecuado uso de sus recursos naturales, obligando a que se establecieran las formas jurídicas para evitar el acaparamiento inmoderado del aprovechamiento de las tierras y así se hace posible la redistribución de la tierra rústica, acatando el viejo ideal, de que ésta estuviera en manos de muchos, en pequeñas parcelas, que cultivaran personalmente. En consecuencia, el latifundio, la mediana propiedad y las extensiones de propiedad se limitan, en tanto que se garantiza individual y socialmente la existencia de la pequeña propiedad y del ejido; la afectación de tierras por causa de utilidad social se fundó y éstas se empezaron a repartir gratuitamente a los núcleos de población necesitados que no tenían tierras o que no las tenían en cantidad suficientes.

Así también, es a partir de la Ley de Ejidos de 1920, la Ley del Patrimonio Ejidal de 1927, así como de la Ley de Dotaciones y Restituciones de Tierras y Aguas de 1927 y 1929, y de la tercia de los Códigos Agrarios de 1934, 1940 y 1942 que sirven de base fundamental que nos lleva a desembocar a la Ley Federal de la Reforma Agraria.

Por lo anterior se describirán brevemente algunos aspectos de los mencionados ordenamientos legales.

L EY DE EJIDOS DE 1920

Fue expedida bajo el Régimen Presidencial del General Alvaro Obregón. Esta Ley constó apenas de 42 artículos y 9 transitorios.

Duró vigente sólo once meses pues fue derogada por el Decreto del 22 de Noviembre de 1921.

Respecto de la capacidad jurídica estableció que tienen derecho a obtener tierras por dotación o restitución en toda la República Mexicana:

- 1.- Los pueblos
- 2.- Las rancherías
- 3.- Las congregaciones, y
- 4.- Las comunidades

Respecto de la capacidad individual mencionó a los vecinos, jefes de familia,

concepto aplicado por igual a varones y mujeres.

Más adelante señaló que el mínimo de tierras de una dotación sería tal, que pudiera producir a cada jefe de familia una utilidad diaria.

Para que procediera la restitución debería de probarse y acompañarse de los documentos en que se fundara el Derecho.

Las autoridades agrarias continuaron siendo las mismas que estableció la Ley del 6 de Enero de 1915, el Presidente de la República, los Gobernadores de los Estados, la Comisión Nacional Agraria, las Comisiones Locales Agrarias y los Comités Particulares Ejecutivos.

La Comisión Nacional Agraria tenía como función principal la de proponer al Ejecutivo las resoluciones definitivas en materia agraria.

De la Comisión Local Agraria era reunir los elementos de prueba, informar y dictaminar en los asuntos agrarios que se anunciaran en la jurisdicción.

Y de los Comités Particulares Ejecutivos consistía en ejecutar los fallos

definitivos con que se concluía una acción agraria.

Asimismo precisaba las etapas y los términos para las acciones de dotación y restitución a nivel de interpretación de las autoridades la acción agraria de la doble vía ejidal.

Cabe destacar también la creación de la Procuraduría de Pueblos, cuyas funciones eran las de asesorar a los pueblos en las acciones de restitución y dotación.

Resultó muy defectuosa en relación con la imperiosa necesidad de aquellos años de llevar a cabo el reparto agrario.

En consecuencia la Ley de Ejidos no respondió a la realidad para la cual se expidió y pronto hubo de derogarse. Siendo por el Decreto expedido el 22 de Noviembre de 1921.

LEY DEL PATRIMONIO EJIDAL DEL 25 DE AGOSTO DE 1927

Constó de 33 artículos y 3 transitorios y fue expedida por Plutarco Elías Calles.

Señaló a quien correspondía la propiedad, es decir, los bienes ejidales indivisos pertenecían en propiedad comunal a la corporación de población; y una vez hecha la repartición de tierras parceladas, éstas pertenecían en dominio a los vecinos del pueblo, quienes tenían el disfrute individual de las mismas.

En ambos casos continuó siendo inalienable, inembargable e intransferible por ningún tipo de contrato.

Esta Ley al igual que su antecesora trataba de constituir en la propia naturaleza de los bienes ejidales, un patrimonio para la familia campesina, defendiendo legalmente contra embargos, deudas, negligencias e ignorancia; y susceptible de heredarse entre la familia, sin más condición que trabajar la tierra, su destino será ser incorporada en su contenido del primer Código de 1934.

LEY DE DOTACIONES Y RESTITUCIONES DE TIERRAS Y AGUAS DE 1927 REGLAMENTARIA DEL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL

El Licenciado Narciso Bassols fue el proyectista de la ley que se promulgó el 23 de abril de 1927, expedida por Plutarco Elías Calles, que constó de 198 artículos y dos transitorios.

Esta ley inició el cambio en la forma de determinar la capacidad jurídica en

materia ejidal y abandonó para siempre el sistema de remitirla a la categoría política de los poblados.

Estableció que todo poblado que carezca de tierras o de aguas, o que no tenga ambos elementos en cantidad bastante para las necesidades agrícolas de su población, tiene derecho a que se le dote de ellos, en la cantidad y con los requisitos que expresa esta ley.

Señalando los requisitos individuales como son: ser mexicanos;

- Para los varones ser mayores de 18 años y además solteros, o bien casados sin importar la edad.

- Para las mujeres ser solteras o viudas con familia a la cual sostuvieran.

- Ser vecinos del pueblo solicitante.

- Ser agricultores, y no tener bienes cuyo valor llegue a 1,000.00.

En cuanto a las Autoridades Agrarias, estableció claramente que lo serían el Presidente de la República, la Comisión Nacional Agraria, los Gobernadores de los Estados, las Comisiones Locales Agrarias, las Delegaciones de la Comisión Nacional

en los Estados y los Comités Particulares Ejecutivos.

Esta ley representa un avance vigoroso en la técnica de la legislación agraria y el afán de normar nuevos aspectos, aunque todavía se está lejos de comprender todas las bases del problema agrario y de configurar más acabadamente las instituciones Agrarias.

LEY DE DOTACIONES Y RESTITUCIONES DE TIERRAS Y AGUAS DE 1926.

Esta ley tuvo 139 artículos y un único transitorio y fue expedida por Emilio Portes Gil.

Continuó estructurando el procedimiento como un juicio, con todas las formalidades.

Esta ley fue reformada por el Decreto del 26 de Diciembre de 1930, convirtiendo en sujetos de derecho a peones acasillados, haciéndoles justicia a estos seres que soportaron la carga del trabajo, amplió sus instituciones respecto de obras y cultivos inafectables y asimismo ratificó la acción agraria de ampliación de ejidos.

Fundamentaba en forma jurídica la acción de restitución a favor de las corporaciones de población que hubiesen sido privadas de sus tierras, bosques o aguas.

En lo referente a la dotación, beneficiaba a los pueblos que carecieran de tierras o aguas, si es que éstas fueran insuficientes.

También incluyó la nulidad de los repartimientos a favor de los pueblos en los que hubiese existido un vicio.

Asimismo contempló, que para recibir parcelas se observarían determinadas cuestiones como son:

- a) La nacionalidad
- b) La edad
- c) El estado civil
- d) Vecindad y ocupación.

Se apega al procedimiento de dotación y restitución de tierras con sus dos instancias: posesión provisional y definitiva. Pero a pesar de ello tuvo que ser reformada, ya que el avance agrario necesitaba establecerse en su totalidad.

LOS CODIGOS DE 1934, 1940 Y 1942

El primero de ellos fue expedido por Abelardo L. Rodríguez constó originalmente de 178 artículos y siete transitorios.

Se agregaron todas las nuevas acciones y preceptos contenidos en diversas leyes.

Su idea principal era la revisión de las leyes agrarias a efecto de agilizar los procedimientos y al mismo tiempo servir para la distribución de la riqueza rural entre mayor número de personas.

Seguia considerando como acciones básicas las de restitución y dotación y las complementarias de ampliación y acomodo.

Estaba orientado para efecto de acelerar el reparto agrario, su estructura, las instituciones y los sujetos agrarios.

Quedando así el Presidente de la República como suprema autoridad agraria, el Departamento Agrario, los Gobernadores, las Comisiones Agrarias Mixtas, los Comités

Ejecutivos Agrarios y los Comisariados Ejidales.

Las dotaciones eran proporcionales, al número de individuos capacitados para recibir parcela, e igualmente a las necesidades colectivas del poblado.

Los peones y trabajadores estaban capacitados para promover la acción de dotación ejidal o para formar un nuevo centro de población agrícola.

El Segundo Código del 23 de Septiembre de 1940. Constó de 334 artículos y seis transitorios, siendo expedido por Lázaro Cárdenas.

En éste se recogen las experiencias del primer Código.

Se substituya el nombre de la parcela por el Unidad de Dotación.

La dotación de tierras determinaba cada unidad de dotación de tierras de cultivo o cultivables, que comprendían una superficie de 4 hectáreas en terrenos de riego y humedad; o bien 8 en terrenos de temporal. De acuerdo al número de individuos capacitados para recibirlos.

Se concibe a los ejidos no sólo en terrenos de riego y temporal, sino en los de

cualquier clase.

Se alienta el desarrollo del ejido en cuanto al trabajo de las tierras, ratificando la propiedad ejidal.

Se establecieron algunas excepciones jurídicas, a efecto de que los ejidatarios recibieran los beneficios. Así estaban autorizados para celebrar determinados contratos como son el de aparcería y el de arrendamiento; bajo determinadas condiciones, de las que podemos mencionar:

- Las mujeres con familia a su cargo.**
- Las viudas con hijos en posesión de parcela.**
- Los menores de 16 años presuntos ejidatarios por sucesión.**

El ejidatario disfrutaba de derechos agrarios individuales de dos formas:

- a) De su parcela en caso de que el ejido hubiese sido fraccionado.**
- b) El de la unidad de dotación si el fraccionamiento no se hubiese ejecutado.**

El último de ellos del 30 de Diciembre de 1942, fue expedido por el General

Manuel Avila Camacho, consistiendo originalmente de 362 artículos y cinco transitorios.

Es un Código mejor estructurado que los anteriores y que, aunque con muchas modificaciones, se perfeccionaron varios preceptos de la realidad. Es de notarse que rebasó un cuarto de siglo en vigencia hasta 1971, mucho más que cualquier otro Código anterior.

Estuvo distribuido en cinco libros, que son:

1.- Organización y Competencia de las Autoridades y Organos Agrarios y Ejidales.

2.- Redistribución de la Propiedad Agraria.

3.- Régimen de Propiedad y Explotación de Bienes Ejidales y Comunales.

4.- Procedimientos Agrarios.

5.- Sanciones en Materia Agraria.

Distinguió entre las autoridades agrarias, los órganos agrarios y órganos ejidales.

Los diversos tipos de ejidos fueron un poco variados además del agrícola, ganadero y forestal, creó los de tipo comercial e industrial, turísticos, pesqueros y mixtos.

El régimen de propiedad clarificó más la propiedad ejidal y la estableció en favor de la comunidad y el ejidatario; así como sus derechos proporcionales y concretos.

Estuvo vigente hasta 1971, abarcando los periodos presidenciales de Manuel Avila Camacho (1940-1946), Miguel Alemán Valdéz (1946-1952), Adolfo Ruiz Cortínez (1952-1958), Adolfo López Mateos (1958-1964), Gustavo Díaz Ordaz (1964-1970), así como el inicio de Luis Echeverría Alvarez.

Las tendencias de las disposiciones respectivas es permitir, donde haya tierras suficientes, que se finque una agricultura comercial en consonancia con las demandas económicas de la Nación, evitando que continúe fomentándose exclusivamente la agricultura doméstica, que pudiendo satisfacer las necesidades de la familia campesina, no produce lo suficiente para hacer concurrir los productos agrícolas ejidales excedentes en el mercado nacional.

LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA DE 1971.

Casi tres décadas de vigencia del Código Agrario de 1942, que algunos autores la consideran como la "etapa del estancamiento legislativo".

Se aprobó el 22 de marzo de 1971 y se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 16 de abril del mismo año.

"No es un código porque no se limita a recoger disposiciones preexistentes; es Federal por mandato del Artículo 27 Constitucional y se refiere a la Reforma Agraria, ya que es una institución política de la Revolución Mexicana".

Se sustenta en siete libros:

- I.- Autoridades Agrarias
- II.- El Ejido
- III.- Organización Económica del Ejido
- IV.- Redistribución de la Propiedad Agraria
- V.- Procedimientos Agrarios
- VI.- Registro y Planeación Agrarios
- VII.- Responsabilidad en Materia Agraria.

El avance más importante de esta norma fue reconocer y otorgarle personalidad jurídica al ejido. Ya que no se habían establecido claramente las actividades productivas, ni las de comercialización, industrialización y forestales, mismas que sufrieron un notable avance.

Esta ley borró la diferencia entre autoridades y órganos agrarios, para quedar solamente como autoridades.

Intentó fortalecer la justicia social en el campo, estimulando el desarrollo del ejido y la diversificación de las actividades productivas de los campesinos. Asimismo fortaleció las medidas de control en el latifundio.

Estableció la propiedad agrícola o ganadera, conservando su calidad de inafectable.

Se introdujeron nuevos plazos para que las autoridades agrarias cumplieran con sus funciones en los procedimientos.

La nueva legislación ha sido elaborada en base a la realidad en relación a todos los sectores sociales comprendidos dentro del problema agrario vigente; y con base en el criterio de que por tratarse de una norma de carácter social, ésta debe brindar primordial impulso y protección a la clase campesina.

En una forma precisa abarca dentro de sus numerales, diversas características, de la imposibilidad de la venta de las parcelas y la desprotección del campesino.

Cabe destacar de entre ellos los artículos 50, 52, 53 y 55; en virtud de que contemplan la imposibilidad de que el campesino pueda enajenar, ceder, transmitir, arrendar o hipotecar sus tierras.

Asimismo, los derechos agrarios fundamentales se basaron en:

A) LA RESTITUCION:

Que es la acción agraria de los campesinos integrantes de un núcleo de población, que pretenden se les restituya su patrimonio agrario, que les fue conculcado y del cual fueron desposeídos.

B) LA DOTACION:

Es también una acción que pueden ejercitar los campesinos que tengan y formalicen la nacionalidad y residencia, con el objeto de que el Estado les proporcione un patrimonio agrario.

Pero no menos importantes son los preceptos 75, 76, 85 fracción V, 95, 144, 145 y 204; que cubren y protegen al campesino, así como la propia ley de la cual se desprenden, así también en su exposición de motivos estableció su objetivo, que cumplió con el principio fundamental de justicia, para que los campesinos recuperaran sus tierras de las que fueron injustamente despojados.

.2.-- NATURALEZA JURIDICA

Se expone someramente su naturaleza; teniendo su antecedente en las calpullalli, es decir las tierras del Calpulli; las cuales no pertenecían a nadie en particular, correspondían a la comunidad.

Sus principales autoridades internas del Calpulli eran:

a) La Asamblea General.

b) El Consejo de Ancianos y los Jefes de Jurisdicción Militar y Civil.

Los miembros del Calpulli tenían la facultad de usar y disfrutar de los bienes comunales conforme a las reglas imperantes, sin que existieran interferencias de derechos entre ellos.

Estos tenían intereses comunes, con un claro sentido de la equidad, sin privilegio, fundado en el derecho; así como a los bienes comunales en el trabajo personal.

Los Calpulli pasaron a través del tiempo con el nombre de tierras de común repartimiento, o tierras de comunidad.

Asimismo las Leyes de Indias respetaron las costumbres indígenas; en donde las tierras eran por su naturaleza inalienables, imprescriptibles e inembargables. A pesar de ello y de la Legislación existente, se presentó la codicia de los fuertes y con ello el despojo de los campesinos. por lo que a través de mucho tiempo su naturaleza fue sufriendo diversas modificaciones.

No hay noción aceptada o específica de lo que es el ejido por lo que se anotarán algunas características a fin de llegar a una definición.

Cabe destacar que es un concepto dinámico, como lo es el precepto constitucional en el cual se funda, en efecto el artículo 27 constitucional, establece instituciones como la pequeña propiedad, las comunidades y el ejido se ha ido modelando de acuerdo al paso del tiempo.

El ejido implica muchas otras acciones gubernamentales y de los propios ejidatarios, como el reparto del agua mancomunado a la tierra, el aprovechamiento de otros recursos naturales ejidales.

La Ley de Ejidos de 1920 lo define como "la tierra dotada a los pueblos".¹

¹ Diccionario de Derecho Agrario Mexicano, Antonio Arroyo y Luis G. Alcarreca, Editorial Porrúa, México, 1982.

Para muchos son válidas las siguientes definiciones:

* El Ejido es "la persona moral que, habiendo recibido un patrimonio rústico a través de la redistribución de la tierra, esta sujeta a un régimen protector especial".²

* Consideran al ejido como "tierras, bosques y aguas que se conceden a los núcleos de población, expropiándose por cuenta del Gobierno Federal".³

De lo anterior podemos decir que tiene su antecedente en el término latino Ejite, ejitum, que significa salida.

Por lo que podemos decir que el Ejido es la persona moral, con personalidad jurídica y patrimonio propio, siendo los ejidatarios propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Operan de acuerdo con su reglamento interno, que establece las bases generales para la organización económica del ejido; que se adopten libremente, los requisitos para admitir nuevos ejidatarios, así como las reglas para aprovechamiento de las tierras de uso común.

² Derecho Agrario Mexicano, José Ramón Medina Cervantes, Editorial Harla, México, 1987.

³ Op. Cit.

Para constituir el ejido bastará:

- 1) Que un grupo de 20 o más individuos participen en su constitución.
- 2) Que cada individuo reciba una superficie de tierra.
- 3) Que el núcleo cuente con un proyecto de Reglamento interno, y
- 4) Que la dotación y el reglamento consten en escritura pública.

Los ejidos se conceden en propiedad a los núcleos beneficiados, siendo inalienables, imprescriptibles, intransmisibles, inembargables, no pudiendo enajenarse, cederse, arrendarse, hipotecarse o gravarse en todo o en parte y se destinan al sostenimiento de los miembros del núcleo, que trabajen personalmente la tierra.

Así brevemente se describirán dichas propiedades.

INALIENABLE: De in, prefijo o privativo que empleamos. Cosa que no se puede vender, ni enajenar válidamente. Cosa fuera de comercio.

La Ley Federal de Reforma Agraria de marzo de 1971, reprodujo las disposiciones sobre la inalienabilidad de los bienes ejidales concedidos a los pueblos y

la extendió a los bienes de que disfrutaban los pueblos.

IMPREScriptIBLE: Se dice de las acciones o de los derechos no sujetos a prescripción.

La Ley de 1971 al reproducir lo que al respecto disponía el Código que le sirvió de antecedente dejó establecida nuevamente la imprescriptibilidad de los bienes ejidales que se conceden a los núcleos de población y la extendió a los bienes de que disfrutaban los pueblos que de hecho o por derecho guardan estado comunal.

INTRANSMISIBLE: Que no se puede transmitir.

INEMBARGABLE: Aquellos bienes que, en virtud de disposición legal expresa, que no pueden ser embargados.

Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario son inembargables.

Asimismo la clasificación de los ejidos conforme a la Ley Federal de Reforma Agraria es:

- 1.- Parcelado
- 2.- Colectivo
- 3.- Mixto

1.- PARCELADO: Con el mandamiento o con la resolución presidencial, la asamblea general de ejidatarios define al régimen parcelario de explotación individual a favor de los ejidatarios (artículo 130).

2.- COLECTIVO: Se fundamenta en el mandamiento, la resolución presidencial o en las condiciones socio-económicas (artículos 130, 131, 134).

3.- MIXTO: Se apoya en la decisión de la Asamblea General de ejidatarios de explotar en forma colectiva una parte de sus recursos, creando para ello secciones especializadas (artículo 135).

Así también cabe destacar que las tierras ejidales se clasifican de acuerdo a la Legislación Agraria en:

A.- TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO:

Son integradas por el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, componiéndose por terrenos ubicados en la zona de urbanización y el fundo

legal; dando desarrollo y protección a la parcela escolar, la unidad agrícola de la mujer; entre otras (artículo 63).

B.- TIERRAS DE USO COMUN:

Son aquellas que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido, conformándose por las tierras que no son reservadas especialmente por la asamblea para asentamiento humano o fueren tierras parceladas. (artículo 73).

C.- TIERRAS PARCELADAS:

Corresponde a los ejidatarios el aprovechamiento, uso y usufructo de todas las parcelas (artículo 76).

3.-- LEGISLACION VIGENTE

La Ley Agraria que actualmente nos rige consta de 200 artículos y ocho transitorios.

El 7 de noviembre de 1991, el Presidente de México, Carlos Salinas de Gortari envió al Honorable Congreso de la Unión la iniciativa para reformar el Artículo 27 Constitucional a fin de llevar libertad y justicia al pueblo.

En el campo, donde a través de la historia se sembró la escuela fundamental del ejido, existe una gran fuerza transformadora que busca los caminos para iniciar el campo moderno.

Propuso también un marco jurídico a las demandas de los campesinos fundándolas en la confianza y el respeto a su desarrollo.

Esta iniciativa se enriqueció con las aportaciones de los campesinos, así como de sus organizaciones.

Estas fueron acogidas por el H. Congreso de la Unión en que reforma el artículo 27 constitucional publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1992.

Así el nuevo artículo 27 conserva su soberanía sobre las tierras, aguas y recursos naturales; combatiendo el latifundio y procurando la justicia para los campesinos.

Creando para ellos los Tribunales Agrarios y la Procuraduría Agraria a fin de que se respete la Ley y prevalezca la justicia.

Como consecuencia de dicha reforma se elaboró una nueva Ley Agraria que sustituye a la Ley Federal de Reforma Agraria de 1971.

Con esta Ley se asegura la libertad para que los ejidatarios y comuneros decidan el uso y el destino de sus tierras, así como los derechos y obligaciones a que deben apegarse para hacer efectiva la justicia del campo.

CAPITULO II

"EVOLUCION DE LA COMPRAVENTA"

1.- CONCEPTO Y CLASES

2.- ELEMENTOS INTEGRANTES

3.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

1.- CONCEPTO Y CLASES

Casi todos los autores coinciden en explicar que la compraventa es el resultado de la evolución del contrato de permuta, permutación, cambio o trueque, ya que primitivamente los hombres negociaban entre sí cambiándose una cosa por otra, pero ese tipo de acto quedó relegado al aparecer la moneda como denominador común de los valores de cambio. Desde ese momento adquirió supremacía el contrato de venta o de compraventa.

Se entiende que el contrato primitivo de cambio o permuta evolucionó hasta que se emplearon diversos metales cuya cantidad se determinaba pesándolos, como una mercancía común.

Debido a la necesidad humana de la transferencia de cosas y servicios, los individuos a través del tiempo han ideado ciertas formas más o menos constantes de realizar sus negocios jurídicos y el Legislador, al intuir la importancia de algunas de dichas formas, las ha plasmado en modelos definidos, creando así los contratos.

Existen diferentes Doctrinas que contemplan su evolución, y debido a la diversificación de las mismas, se dará una semejanza de manera general de su participación en el contrato de compraventa.

En el derecho romano, no se hace alusión a la transmisión de la propiedad, sino simplemente a la entrega de la cosa.

Asimismo en el derecho romano la compraventa podía recaer sobre cosas ajenas, en el sentido de que si el vendedor garantizaba la posesión pacífica y útil, el contrato era válido, y el comprador no podía reclamar entretanto no se le privara de la cosa, aún cuando tuviera conocimiento cierto de que la cosa era ajena.

Por lo que el contrato tenía simple efecto obligatorio, pero no traslativo, teniendo que reunirse diversas figuras jurídicas, para poder celebrar dicho acto.

En la Doctrina Francesa se mencionaba la entrega de la cosa como un elemento necesario para la transmisión de la propiedad, así al redactarse el Código, Napoleón partió del principio de que la venta será perfecta cuando la propiedad sea adquirida por el comprador, y el vendedor convenga en el precio aunque la primera no se haya entregado ni pagado el segundo.

En las Legislaciones Latinas que tratándose de cosas ciertas y determinadas, el contrato era apto para transmitir el dominio, en forma directa e inmediata; ya que no era necesario la entrega de la cosa siempre y cuando fuera cierta y determinada.

En forma especial los Códigos de 1884 y 1870 contemplan la compraventa al decir que es perfecta y obligatoria para las partes al momento en que se ha convenido en la cosa y el precio, aunque la primera no se haya entregado y el segundo no haya sido satisfecho.

Por lo que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad. Ya que la venta de cosa ajena será nula.

El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio, dentro del grupo de los contratos translativos, y la compraventa es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos translativos de dominio.

No es posible dar un concepto general con una validez universal, porque éste venía de acuerdo a las leyes y costumbres respectivas de cada época.

Hay varios autores que a el contrato le denominan convenio, indicando así que es el acuerdo de dos o más voluntades en vista de producir efectos jurídicos. A través del cual las partes pueden transmitir un derecho real o dar nacimiento a obligaciones; o bien modificar una relación existente o extinguirla.

El contrato de compraventa tiene su ámbito dentro del campo patrimonial; en

donde se le marcan los límites exactos que permitan obtener su mayor desarrollo.

Todo contrato implica un acuerdo de voluntades, pero no un simple acuerdo, sino la manifestación exteriorizada de dos voluntades en relación con lo que disponga una norma vigente.

Asimismo un contrato enlaza a las personas que lo celebran, estableciendo entre ellas un vínculo obligatorio de contenido patrimonial.

El contrato tiene diversas significaciones :

A) EL CONTRATO COMO ACTO JURIDICO.

Se considera como cualquier situación que produzca una consecuencia a la que se califique como jurídica, teniendo que ser necesariamente el resultado de una motivación a un supuesto jurídico; debiendo obedecer a la actualización de un hecho jurídico.

Los supuestos jurídicos son las hipótesis normativas de cuya excitación depende el que se produzcan consecuencias de derecho.

Entendiendo como consecuencias de derecho la situación que se originan como consecuencia de haber realizado uno o varios supuestos jurídicos. Ese supuesto recibe el nombre de hecho jurídico.

Cabe distinguir entre:

a) Los hechos jurídicos que son los acontecimientos de la naturaleza relacionados con el hombre en los que no interviene su voluntad, o aún interviniendo, ésta es irrelevante en la producción de las consecuencias y que por la excitación de un supuesto jurídico, se producen consecuencias de derecho.

b) Los actos jurídicos en cambio son los acontecimientos del hombre en los cuales interviene su voluntad en forma directa y que por la motivación que hace de un supuesto jurídico, produce consecuencias de derecho.

Por lo anterior podemos decir, que en la celebración de un contrato (acto jurídico) se requiere de la manifestación libre de dos voluntades; esto es, una en vender determinada cosa y la otra en comprar esa cosa a cambio de un precio cierto y en dinero.

B) EL CONTRATO COMO NORMA JURIDICA.

Se consideran dos aspectos fundamentales:

- 1º.- El acto jurídico como acuerdo de voluntades que es lo que crea el contrato.
- 2º.- El resultado de la creación del contrato mismo.

El fundamento de obligatoriedad del contrato es que en sí mismo es una norma jurídica, no general, sino individualizada, que a su vez se apoya en una norma jurídica general.

Tomando como principales puntos, la validez material, temporal y personal.

C) EL CONTRATO COMO DOCUMENTO.

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

De lo anterior podemos decir, que las personas en sus relaciones cotidianas, tienen la necesidad de asegurar en alguna forma la realización de cierta conducta por parte de otras, y el instrumento para satisfacer esas necesidades es el contrato.

Es importante no confundir el concepto de convenio y de contrato. Por convenio podemos entender el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

Así podemos entender por Contrato: como un acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones; es una especie dentro del género de los convenios, (el artículo 2248 del Código Civil Vigente en el Distrito Federal).

Aunado a lo anterior podemos definir "el contrato de Compraventa como aquel por virtud del cual, una persona llamada vendedor se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante, llamada comprador, quien como prestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto traslativo de dominio respecto de los bienes que sean en materia del contrato".⁴

No menos importante es la definición que da el Código Civil vigente para el Distrito Federal que señala:

⁴ Miguel Angel Zamora y Valencia, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1989.

"La compraventa es el contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transferir un derecho o entregar una cosa, y el otro a pagar un precio cierto y en dinero".⁵

Dentro de los contratos traslativos de dominio se producen dos tipos de efectos perfectamente diferenciados entre ellos.

- a) Por una parte, el efecto de transmitir la propiedad del bien objeto del bien objeto del contrato, y
- b) Por la otra, la creación de diversas obligaciones para las partes, siendo las principales la de la entrega de la cosa por parte del enajenante.

Antes de perfeccionado el contrato, esto es, cuando solo hay promesa, puede separarse o retractarse cualquiera de los contrayentes, más después de que ya esta perfecto y cerrado, ya no hay lugar al arrepentimiento, y no puede excusarse el vendedor de entregar la cosa, aún cuando ofrezca doble precio al comprador.

Asimismo, cabe destacar que la venta es perfecta y obligatoria para las partes

⁵ Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 1993.

por el solo convenio de ellas en la cosa y en el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho.

Por lo que podemos decir que ninguno puede vender sino lo que es de su propiedad o aquello a que tjene algún derecho legítimo.

C L A S E S

Se dice que el Contrato de Compraventa puede ser clasificado en:

1.- PRINCIPAL:

Porque no requiere para su existencia y validez de otro contrato.

2.- BILATERAL:

Porque engendra obligaciones y derechos para ambas partes.

3.- ONEROSO:

Porque produce provecho y gravámenes tanto para el vendedor, como para el comprador.

4.- GENERALMENTE ES CONMUTATIVO

Porque las prestaciones de las partes son ciertas y conocidas desde el momento

de la celebración del contrato.

5.- OCASIONALMENTE ALEATORIO: Cuando las prestaciones de alguna de las partes no sean ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependan de circunstancias posteriores. Por ejemplo la compraventa de esperanza.

6.- ES FORMAL:

Son aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito como un requisito de validez.

Cuando el objeto indirecto es un bien inmueble; el contrato siempre debe constar por escrito, pudiendo ser el documento público o privado, según que el precio ascienda a más de 5000 pesos, caso en el cual se requerirá escritura pública.

7.- ES CONSENSUAL:

Cuando es mueble; ya que no se requiere formalidad alguna para la validez del acto, es decir, se aceptan las diferentes formas de manifestación de la voluntad.

8.- ES REAL

Porque se constituye por la entrega de la cosa; en tanto no exista la entrega

podemos decir que se presenta una promesa de venta.

9.- CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL:

Porque no requiere de la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

10.- CONSENSUAL EN OPOSICION A FORMAL:

Es aquel que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito y por lo tanto puede ser verbal, o puede tratarse de un consentimiento tácito, mediante hechos que necesariamente lo supongan.

11.- GENERALMENTE INSTANTANEO:

Porque las obligaciones de las partes pueden ejecutarse y cumplirse en un solo acto.

12.- POR EXCEPCION DE TRACTO SUCESIVO:

Cuando las prestaciones de las partes se cumplen inmediatamente o en un lapso determinado pagando el precio en abonos; o bien realizando la operación de terminación.

13.- NOMINADO:

Es aquel que la ley reglamenta, conceptuándolo y señalando sus elementos y

determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación.

De lo anteriormente expuesto se puede decir que la Compraventa es el contrato por excelencia que nos permite con arreglo a la Ley regular la transmisión de la propiedad.

Antiguamente no existía una forma clara de celebrarlo, esto es, el hombre se apoyaba en empeñar su palabra al momento de comprar o vender un bien; pero ello no era del todo seguro, careciendo de una forma especial de regularlo.

Por lo que no resultaba ni satisfacía las necesidades, ya que al realizar la compraventa, no había un documento que los obligara a cumplir con su palabra.

Asimismo, debido al avance y desarrollo que se le dio a la celebración de un sin número de actos y a su vez a los problemas que se generaban de los mismos, fue que se perfeccionó dicho contrato a través del tiempo llegando a conformar actualmente la figura de la Compraventa.

2.- ELEMENTOS INTEGRANTES.

Dentro del contrato de Compraventa podemos distinguir:

I.- Los Elementos Esenciales de la Compraventa.

Que se encuentran integrados por:

- A) El Consentimiento
- B) El Objeto

A).- Entendiéndose por CONSENTIMIENTO:

Como "el acuerdo de voluntades de las partes contratantes que tiene por objeto la transferencia de un bien o la titularidad de un derecho a cambio de un precio cierto o en dinero".⁶ Produciendo los efectos legales indicados. Y que además puede ser:

-- **TACITO:** Se admite que por hechos indubitables la compraventa de bienes muebles se forme y constituya.

⁶ Rafael Rojina Villegas, Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa, México, 1991.

-- **EXPRESO:** Puede celebrarse verbalmente, por señas o por escrito sin que sea menester de formalidad alguna.

Asimismo podemos decir que no es válido el consentimiento, si se ha dado por error, si se ha arrancado por la fuerza o si se ha sorprendido por dolo.

I.- El error es causa de nulidad de la venta cuando recaer sobre la substancia misma de la cosa que es su objeto.

"El error generalmente hablando consiste en creer verdadero lo que es falso, o en creer falso lo que es verdadero".⁷

El error no es absolutamente lo mismo que la ignorancia de una cosa o de un hecho puede dar lugar a suponer la existencia de otra cosa.

El error puede ser:

-- **ERROR DE HECHO:** Es la falsa creencia que se tiene de que tal o cual cosa ha sucedido.

⁷

Op. Cit.

- EL ERROR DE DERECHO: o la ignorancia de la ley no excusa a nadie; de suerte que nadie puede evitar por razón de su ignorancia o error las penas ni los demás efectos de las leyes, salvo las modificaciones en favor de algunas personas por consideración a su edad o al estado de su entendimiento.

II.- Es también causa de nulidad la fuerza o violencia capaz de causar impresión a una persona razonable, inspirándole el temor de exponer su persona o fortuna, o bien la de su cónyuge, ascendientes o descendientes, a un mal considerable y actual bajo el supuesto de que para valuar la fuerza se ha de atender a la edad, sexo, y a la condición de las personas, y de que no podrá atacarse el contrato por causa de violencia si después de que ésta hubiese cesado, se aprueba o consiente la venta, sea expresa o sea tácita.

III.- Es motivo de nulidad el dolo o engaño que dio causa a la venta, cuando son tales las maniobras hechas por una de las partes que sin ellas no hubiera contratado la otra.

Entendiendo por dolo "toda especie de astucia, trampa, maquinación o artificio que se emplea para engañar a otro".⁹

La falta del consentimiento por error en la naturaleza del contrato o en la identidad del objeto origina la inexistencia de la compraventa.

⁹ Leopoldo Aguilar Carbajal. Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México, 1992.

B).- El Objeto:

Considera al Código Civil para el Distrito Federal como objeto de compraventa las cosas y derechos, incluso los que se encuentren en litigio y señala; que nadie puede vender sino lo que es de su propiedad. Distinguiendo en:

Objeto Directo:

De la compraventa es la conducta de los contratantes manifestada como la prestación de hacer, consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y en pagar un precio cierto y en dinero.

El Objeto Indirecto es constituido por:

- a) La cosa, y
- b) El precio, como contenido de tal conducta.

a).- La Cosa, tiene a su vez las siguientes características:

- Existir en la naturaleza: una cosa puede no existir en la naturaleza, porque nunca haya existido o porque se haya destruido totalmente. Si se celebrará así el contrato respecto de una cosa que no exista en la naturaleza y no tenga posibilidad de

existir; la compraventa sería inexistente.

- Ser determinada o determinable: respecto de especificar el género, la especie y el número de la cosa.

- Estar en el comercio: las cosas se excluyen del comercio como consecuencia del mandato contenido en una norma imperativa y el ir en contra de ella trae como sanción la ilicitud (nulidad absoluta).

Si, cabe la posibilidad de que en la compraventa, ésta recaiga sobre una cosa ilícita en cuanto que está prohibida su enajenación o adquisición, es decir, las cosas en sí mismas no pueden ser lícitas o ilícitas, pero su enajenación, como forma de conducta, como proceder, sí pueden estar prohibidos o permitidos.

El Contrato de Compraventa debe ser posible y lícito, si no es posible no existe y si no es lícito estará afectado de una nulidad absoluta.

b).- El precio a su vez debe ser cierto, en dinero, verdadero y justo.

* Es Cierto: por sí o por relación a otra cantidad y no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

* **En Dinero:** es decir, en moneda nacional que conforme a la Ley Monetaria en vigor tenga poder liberatorio pleno, ya que es claro que si consistiese en otra cosa, no habría compraventa sino permuta o bien resultaría ser alguno de los contratos innominados.

* **Es Verdadero:** no ficticio, pues en este supuesto se estaría en presencia de un contrato simulado o de una donación.

* **Es Justo:** esto es, que exista una equivalencia lógica entre el valor de la cosa vendida y el precio, de modo que si hubiere desigualdad, puede rescindirse la venta.

De lo anterior podemos decir que el Contrato de Compraventa puede ser inexistente:

- 1.- Cuando no exista la cosa
- 2.- Cuando no haya precio.

II. Elementos de Validez de la Compraventa.

Son requisitos de validez:

C) LA FORMA:

En los contratos de compraventa de bienes muebles, la ley no exige una manera especial para que se exteriorice el consentimiento y por lo tanto la forma para el contrato es libre y no impuesta.

El contrato se puede celebrar en escritura pública, en documento privado, con o sin testigos, en forma verbal, o por actos o circunstancias que necesariamente supongan ese consentimiento.

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

El principio general respecto a la forma en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, es que deben constar en escritura pública (artículo 2320 del Código Civil).

D) LA CAPACIDAD:

La podemos definir como aquella posibilidad que tienen las personas físicas o morales, a fin de que ejerciten sus derechos o cumplan sus obligaciones, con apego a la Ley, que viene a convalidar la conducta desarrollada por los sujetos.

Dividiéndose en:

1.- CAPACIDAD DE GOCE.- Es aquella que viene acompañada con el

nacimiento y se termina con la muerte; en cuyo lapso, la conducta de la persona se encuadra en el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de las obligaciones.

2.- CAPACIDAD DE EJERCICIO.- Es la aptitud de las personas para la práctica y desarrollo personal de los derechos y obligaciones que le competen.

Se adquiere con la mayoría de edad o con la emancipación, y se pierde con la disminución natural o provocada de las facultades mentales.

Asimismo tiene un doble aspecto:

- a) Capacidad Especial; y
- b) Capacidad General.

a).- El vendedor requiere de una capacidad especial que es una capacidad específica de tipo personal relacionada con el bien o cosa, objeto del contrato, consistente en ser propietario del bien; ya que si no es propietario no se podría transmitir el dominio, que es una de las características de este contrato.

b).- El comprador, por el contrario no requiere sino de una capacidad general por ser a él a quien se le transmitirá la propiedad del bien, y sólo requerirá de una capacidad especial si además de pagar como contraprestación dinero en efectivo,

involucra otros bienes, pues respecto de ellos necesitará ser propietario.

Por lo que cabe destacar que también se da una Capacidad Individual que posibilita al campesino que cumpla con los requisitos de la capacidad general y especial, para la obtención de una unidad de dotación, que forma parte del patrimonio del ejido o comunidad.

Así también la capacidad agraria, considera a los sujetos agrarios y los define como "aquellas personas físicas o morales de carácter público o privado que intervienen en las actividades agrarias con capacidad, personalidad, jurisdicción y competencia para ser titulares de derechos y ejercitatorios, para contraer obligaciones y cumplirlas".⁹

Las excepciones de Incapacidad pueden ser:

1°.- La incapacidad especial de los extranjeros para comprar bienes inmuebles dentro de la zona prohibida, que es un caso evidente de nulidad absoluta.

2°.- La de los extranjeros para comprar inmuebles fuera de la zona prohibida, que requieren como formalidad, el permiso administrativo de la Secretaría de Relaciones Exteriores, previa la renuncia convencional materia de la llamada Cláusula Calvo, según lo establecido en el artículo 27 de la Constitución. Si bien en la práctica y

⁹ Op. Cit.

para evitar la repetición del pago de impuestos, acostumbran los Notarios convalidar la compra mediante la obtención posterior del citado permiso.

3°.- Las incapacidades de Magistrados, Abogados, Peritos, Jueces, Defensores, Agentes del Ministerio Público; que están impedidos para comprar los bienes que son objeto de los juicios en que por razón de su respectiva función dichas personas intervengan.

4°.- Los mandatarios, Tutores, Curadores, Administradores, Albaceas, Interventores, Peritos, Corredores y los empleados públicos que no pueden comprar los bienes de cuya venta estén encargados.

En virtud de lo anteriormente vertido, podemos decir que los elementos que constituyan dicho Contrato de Compraventa, nos permiten conocer con certeza los derechos dados y las obligaciones adquiridas por los contrayentes, esto es, a través de la aplicación del Derecho es que podemos percatarnos de las obligaciones que recaen a la celebración de un acto.

Por lo que no podemos realizar tal o cual acto sin responsabilizarnos del mismo, así los contrayentes deberán responder por todas y cada una de sus acciones u omisiones, es decir, el Derecho respaldará todas las modalidades que adquiera la Compraventa a fin de evitar las irregularidades que se puedan presentar.

Ya que es a través de la compra y venta de bienes y servicios, que encontramos regida nuestra sociedad. Pero no lo consideramos desde el punto de vista netamente comercial sino social y legal.

Social debido a que su regulación genera la estabilidad buscada; y Legal, porque la sociedad se encuentra regulada por normas que permiten la consecución de todos los objetivos y fines de cada individuo, prolongando así las relaciones humanas.

Asimismo, tomando como punto de partida la equidad, para las partes que se encuentren involucradas en la celebración de un acto jurídico, particularmente denominado en ese caso la Compraventa; es que se cubren las ventajas y desventajas que se puedan presentar con todos los elementos que marca la ley a fin de poder regular el perfeccionamiento del mencionado Contrato.

3.- MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA

Existen diversas modalidades del contrato de compraventa, por lo que sólo se dará una breve explicación de cada una de ellas a fin de que podamos identificarlas.

1.- LA VENTA DE COSA AJENA

Es nula pero el contrato quedará revalidado, si antes de que tenga lugar la evicción, adquiere el vendedor, por cualquier título legítimo la propiedad de la cosa vendida (Artículo 2270 del Código Civil).

2.- CONTRATO DE COMPRAVENTA POR ACERVO

También recibe como denominaciones compraventa sólo a vistas, ad-corporis, a precio alzado y a puerta cerrada, y es aquella en que respecto al objeto se hace referencia en forma fundamental al continente, no al contenido.

Esto es, cuando se venden todos los objetos que se encuentren en un mostrador, en una bodega, en una vasija, etc, marca la ley que aunque los objetos contenidos sean de los que se suelen contar, pesar o medir, la venta queda

perfeccionada cuando las partes convienen en un precio.

En la práctica las compraventas llamadas por acervo o solo a vistas, son las que se refieren a bienes muebles.

Las llamadas a precio alzado o ad-corpus, son las que se refieren a bienes inmuebles y las llamadas a puerta cerrada, son las mercantiles.

3.- COMPRAVENTA DE COSA FUTURA

Es aquella por medio de la cual, una de las partes se obliga a construir o a hacer una determinada cosa, con materiales propios y bajo la propia dirección, a cambio de un determinado precio.

4.- COMPRAVENTA CON RESERVA DE DOMINIO

Es la que se encuentra supeditada a una condición suspensiva que consiste en que la propiedad de la cosa no se transferirá al comprador, sino hasta que se realice un acontecimiento futuro e incierto, pagando posteriormente el precio.

Permite respecto de terceros, que tal modalidad surta efectos siempre y cuando la cláusula aparezca inscrita en el Contrato, mismo que debe estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, si se refiere a bienes inmuebles o a muebles susceptibles de identificación por marcas o número.

En cuanto a los muebles que no pueden identificarse, la reserva de dominio no surte efectos contra terceros.

5.- COMPRAVENTA EN ABONOS

Es la que transfiere el dominio de la cosa, consiste en pagar el precio en partidas parciales con la reserva de dominio, aunque la misma no supone necesariamente una venta en abonos.

En algunas ocasiones cuando en el precio estipula la reserva de dominio, se puede pagar en abonos pero no puede pactarse que la totalidad del precio se cubrirá en cierta fecha y que la propiedad no se transferirá sino hasta que se pague íntegramente ese precio.

En la venta en abonos sin reserva de dominio, consiste en que el precio se va cubriendo en exhibiciones periódicas, y por esto normalmente esta venta se combina con el pacto comisorio.

Entendiéndose por pacto comisorio como aquel que supone que se ha transmitido la propiedad, pero que de no pagarse el precio, el vendedor podrá recobrar la cosa inclusive contra tercero, es decir la venta en abonos con pacto comisorio inscrito en el Registro Público de la Propiedad es otra garantía que se ha ideado para el vendedor

6.- VENTA CON PACTO DE PREFERENCIA.

Es aquella que señala que es válido el pacto en que se estipule, que en el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor será preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador y que, por tanto, para que pueda ejercitar su derecho de preferencia, si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa, deberá notificar oportunamente a su enajenante dándole a conocer las condiciones de la oferta que tenga, para que si él desea hacer uso de su derecho, pueda adquirir la cosa en las mismas condiciones de precio.

7.- VENTA CON PACTO DE NO VENDER A DETERMINADA PERSONA.

Es aquella que señala el artículo 2301 del Código Civil al indicar que el propietario de un bien puede enajenarlo; pero no a determinadas personas.

De lo anterior se desprenden tres consecuencias posibles:

- 1.- La cláusula de no enajenar crea una incapacidad.
- 2.- Se presenta una norma prohibitiva con sanción de nulidad.
- 3.- Sólo se crea la obligación de no hacer.

Las consecuencias primera y segunda las desechamos.

La tercera queda y establece una violación que sólo da derecho a reclamar el pago de los daños y perjuicios que se hubieren causado.

8.- COMPRAVENTA DE ESPERANZA Y COMPRAVENTA DE COSA FUTURA.

La compraventa de cosa futura es aquella en la que el comprador corre el riesgo de que la cosa vendida no exista, porque se trata de una cosa futura.

En la compraventa de esperanza según el artículo (2792 del Código Civil), se restringe la operación solo a los frutos o productos futuros de una cosa.

Asimismo en dicho contrato la compraventa recae sobre cosas futuras, frutos de una cosa o productos de un hecho, tomando el comprador para sí el riesgo de que no llegaren a existir habría una obligación sin un elemento esencial como es el objeto.

9.- COMPRAVENTA A VISTAS

Es aquella que recae en cosas que se acostumbran a gustar pesar o medir.

No surtirá efectos legales sino hasta que las mismas hayan gustado, pesado o medido (Respecto del artículo 2257 del Código Civil).

Puede darse el caso de que la cosa le satisfaga al comprador, y sin embargo, no quiere comprarla.

Hay quienes afirman que se trata de una compraventa sujeta a condición suspensiva. Se confunden, ya que si se trata de compraventa a gusto, aún no se forma ni perfecciona el contrato, sino hasta que la cosa sea gustada; en cambio, ni en las cosas que se tratan de contar, pesar o medir, el contrato ya está perfeccionado.

10. COMPRAVENTA SOBRE MUESTRAS

Es cuando las partes se ponen de acuerdo no respecto del objeto mismo, sino sobre una parte desprendida de él que se llama muestra o bien, sobre su descripción, precisando todas las circunstancias, requisitos, atributos y datos que puedan identificarlo.

La compraventa de ciertas cosas genéricas puede ser sobre muestras, tomando como base la misma cosa en su unidad.

11.- COMPRAVENTA FORZOSA.

Dentro de ésta podemos encontrar:

El remate, la adjudicación judicial y la expropiación por causa de utilidad pública.

El remate es una venta judicial de un bien que se lleva a cabo sin o contra la voluntad del dueño o ejecutado. Puede el remate realizarse con la voluntad de éste, pero no es necesaria ésta, dentro del procedimiento de ejecución forzosa, para operar la enajenación del bien. Por esta el remate judicial sin o contra la voluntad del enajenante, afecta a la compraventa en su esencia misma.

Por lo que podemos decir que ya no hay contrato en el sentido jurídico de la palabra, como acuerdo libre de dos o más voluntades; hay una substitución de la voluntad del enajenante, por la del Juez que, en su rebeldía, firma la escritura correspondiente a la adjudicación judicial.

La venta judicial pierde su carácter de contrato, para convertirse en contrato coactivo del Estado. Es simplemente un acto de autoridad, que imperativamente adjudica una cosa contra la voluntad de su dueño, y que es en sí fuente de la transmisión del dominio (Lo dispuesto por el artículo 2323 del Código Civil).

Respecto a la existencia de dichas modalidades, es que permiten a los contrayentes todo tipo de ventaja para la celebración de los mismos, toda vez que lo que se pretende es la creación de figuras jurídicas perfectas.

Por la evolución de los actos que el hombre celebra y que son cada día más complejos.

Muchos autores dedicados a la explicación del Contrato de Compraventa han establecido que es preferible crear todo tipo de figuras jurídicas que permitan frenar las eventualidades que se pudieran generar con motivo de la celebración de la Compraventa.

CAPITULO III

"EL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN MATERIA AGRARIA"

1.- TIERRAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO

2.- TIERRAS DE USO COMUN

3.- TIERRAS PARCELADAS

4.- VENDEDOR, COMPRADOR Y OBJETO.

1.- TIERRAS DEL ASENTAMIENTO HUMANO

La Constitución de 1917, fue la primera que incluyó en su artículo 27 la tesis de la función social de la propiedad, a la que quedaron sometidas las tres formas de propiedad que regula el sistema jurídico mexicano: la ejidal, la comunal y la propiedad privada; cuyos postulados se apoyan en la utilidad pública, en la solidaridad y en el interés común, en la cual debe interponerse al particular en cualquier momento.

El Artículo 27 es uno de los más importantes en nuestra Carta Magna actualmente en vigor; pero es también el más discutido. La forma por ordenada y la redacción, no siempre clara de sus preceptos, ha dado lugar a interpretaciones que se apartan, la mayoría de las veces de su verdadero espíritu.

A través del tiempo, desde su creación la Primera Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 en su artículo 27 ha sufrido severas reformas; de las cuales sólo se mencionarán algunas, en virtud de su importancia como son:

1.- La reforma del 23 de Diciembre de 1931, durante el Gobierno del Presidente Abelardo Rodríguez.

Ella consistió en reformar el artículo 10 de la Ley del 6 de Enero de 1915, adicionando que "Las Comisiones Locales Agrarias, la Comisión Nacional Agraria y

demás autoridades en encargadas de tramitar las solicitudes de la dotación de ejidos, por ningún motivo afectaran la pequeña propiedad ni ninguna otra de las que están exceptuadas de afectación por la Ley Agraria en que se funda la dotación" ¹⁰ . Las cuales serán siempre respetadas.

2.- La del 16 de enero de 1934, más trascendente que la anterior, en virtud de que abrogó la Ley de 1915.

El artículo 27 de la Constitución en su forma primitiva reconocía el derecho de ser dotados de tierras a los pueblos, rancherías, comunidades y congregaciones. Originando diversos problemas sociales ya que no era del todo aceptado.

Asimismo se llevó a cabo una crítica del Lic. Narciso Bassols en donde demostró que las denominaciones usadas en dicho artículo no tenían carácter fundamental, ya que lo que se quería lograr era de ayudar a los pueblos necesitados de tierras de cualquiera que fuese su denominación.

De su libro denominado "La Nueva Ley Agraria" y de la Ley del 23 de abril de 1927, "estableció que todo poblado con más de 25 individuos capaces para recibir una parcela, tendría derecho a dotación".¹¹

¹⁰ Mendieta y Nuñez Lucio, El Sistema Agrario Constitucional, Editorial Porrúa, México, 1980.

¹¹ Op. Cit.

Reforma que permitió equilibrar la situación del sector rural, y aún más de la del campesino.

3.- Al iniciarse el régimen del Presidente Miguel Alemán, se reformó nuevamente por decreto del 31 de Diciembre de 1946.

Se adicionó la fracción X, así como el párrafo nuevo en la fracción XIV, y nuevas disposiciones a la fracción XV; entre otras.

En base a estas reformas, el Legislador ha logrado transformar gran parte del desarrollo del sector agrario.

Las cuales trajeron como consecuencia mayor estabilidad y tranquilidad en el campo e intensificaron la explotación agropecuaria de tierras que antes de las reformas, pertenecían incultas por falta de garantías.

Puede decirse que el problema agrario de México se encuentra en la concentración de la tierra en pocas manos frente a una gran población rural que carece de patrimonio de trabajo.

La transformación del artículo 27 trata de reestructurar la organización de la propiedad territorial para corregir de manera definitiva este injusto desequilibrio que influye negativamente en el desarrollo económico y cultural del país y es fuente de inquietudes que amenazan su paz interna y su progreso.

El nuevo Artículo 27 Constitucional y su ley reglamentaria abren amplias vías a la circulación de la tierra y a su compactación en medianas, grandes y gigantescas unidades de producción.

Cabe destacar que se nos ha permitido, la regulación de diversas figuras jurídicas; apareciendo entre ellas el Contrato de Compraventa, del cual se dará una breve semblanza antes de entrar al estudio en particular de los puntos que integran el presente capítulo.

Los contratos agrarios constituyen el instrumento jurídico para el ejercicio de la empresa agraria en tierra ajena, y no reviste, por lo tanto, ya más la característica de simple modalidad o manifestación del viejo contrato, si no por el contrario, es una relación jurídica encaminada según se ha dicho al racional aprovechamiento del suelo y de otros bienes susceptibles de fructificar.

Los contratos agrarios: son los que tienen por objeto principal los fundos rústicos y en este sentido se ha señalado que desde el punto de vista jurídico el concepto

unificante del contrato no debe encontrarse en el objeto, goce y utilización del fundo sino en la causa, esto es en el finalidad productiva.

Encontrándose en cierto modo las partes del contrato una frente a otra; se produce un trueque, cambio o permuta de prestaciones que siempre consiste en la transmisión de la tierra o del derecho a percibir un bien, con la entrega de otro bien, que es el precio y resulta ser equivalente, al valor económico.

El autor Galloni sostiene que al lado de la categoría tradicional de contratos agrarios existe una categoría de contratos "de empresa agraria; se trata en efecto, de una categoría destinados a unir en todos los factores de la producción necesarios a la empresa misma: tierra, capital y organización del trabajo"¹².

De este modo cambia la categoría de un contrato agrario a la compraventa de un inmueble.

Para efectos de la Ley Agraria vigente las tierras ejidales, por su destino, se dividen en:

1.- TIERRAS DE ASENTAMIENTO HUMANO:

La Ley Agraria contempla este tipo de tierras a partir del artículo 63 el cual establece:

¹² Brebbia Fernando P. Contratos Agrarios, Editorial Astrea, Buenos Aires, 1982.

"Las tierras destinadas al asentamiento humano integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido, que está compuesta por los terrenos en que se ubique la zona de urbanización y su fundo legal. Se dará la misma protección a la Parcela Escolar, la Unidad Agrícola Industrial de la Mujer, la Unidad Productiva para el Desarrollo para el Asentamiento"¹³

PODEMOS DECIR QUE LA PARCELA ESCOLAR ES:

La extensión de tierra ejidal y comunal que se asigna a la escuela rural, para el servicio, la enseñanza y adiestramiento del alumnado, tanto en las labores agropecuarias como en actividades relacionadas con las industrias rurales.

Es la parte integrante del ejido y está sujeta a diversas modalidades; esto es, no puede enajenarse, hipotecarse,

arrendarse. Debe trabajarse en forma obligatoria por los alumnos, con la asesoría de los profesores, con las finalidades eminentemente didácticas.

"En cada ejido la asamblea podrá resolver sobre el deslinde de las superficies que considere necesarias para el establecimiento de la parcela escolar, la que se destinará a la investigación, enseñanza y divulgación de prácticas agrícolas que

¹³ Ley Agraria, 1992.

permitan un uso más eficiente de los recursos humanos y materiales con que cuenta el ejido. El reglamento interno del ejido normara el uso de la parcela escolar"¹⁴ (Artículo 70 de la Ley Agraria).

ASIMISMO LA UNIDAD AGRICOLA INDUSTRIAL DE LA MUJER:

Es en la cual se reserva una parcela de las mejores tierras colindantes a la zona urbana, para el establecimiento de una granja agropecuaria e industrial, que deberá ser explotada en forma colectiva por las mujeres del ejido mayores de 16 años que no sean titulares de una unidad de dotación individual.

También la contempla la asamblea la cual podrá reservar igualmente una superficie, localizada de preferencia en las mejores tierras colindantes con la zona de urbanización que será destinada específicamente al servicio y protección de la mujer campesina, (artículo 71 de la Ley Agraria).

RESPECTO DE LA UNIDAD PRODUCTIVA DEL DESARROLLO INTEGRAL DE LA JUVENTUD, podemos decir:

Que en cada ejido y comunidad podrá destinarse una parcela para constituir la

¹⁴ Op. Cit.

Unidad Productiva para el Desarrollo Integral de la Juventud, en donde se realizarán actividades productivas, culturales, recreativas y de capacitación para el trabajo, para los hijos de ejidatarios, comuneros y vecindados mayores de dieciséis y menores de veinticuatro años. Esta Unidad será administrada por un comité cuyos miembros serán designados exclusivamente por los integrantes de la misma, (Lo establecido en el Artículo 72 de la Ley Agraria).

De igual forma "las tierras ejidales destinadas por la asamblea al asentamiento humano conforman el área irreductible del ejido y son inalienables, imprescriptibles e inembargables".¹⁵

Cualquier acto que tenga por objeto enajenar, prescribir o embargar dichas tierras será nulo de pleno derecho.

Las autoridades federales, estatales y municipales y, en especial, la Procuraduría Agraria vigilará que en todo momento quede protegido el fondo legal del ejido.

A los solares de la zona de urbanización del ejido no les es aplicable lo dispuesto por el artículo 64 de la Ley Agraria.

¹⁵ Op. Cit.

El núcleo de población podrá aportar tierras del asentamiento al municipio o entidad correspondiente para dedicarias a los servicios públicos, con la intervención de la Procuraduría Agraria, la cual se cerciorará de que efectivamente dichas tierras sean destinadas a tal fin.

En relación a lo anterior el Artículo 68 de la presente legislación establece:

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

La Asamblea hará la asignación de solares a los ejidatarios, determinando en forma equitativa la superficie que corresponda a cada uno de ellos.

Esta asignación se hará en presencia de un representante de la Procuraduría Agraria y de acuerdo con los solares que resulten del plano aprobado por la misma Asamblea e inscrito en el Registro Agrario Nacional. El acta respectiva se inscribirá en dicho Registro y los certificados que éste expida de cada solar constituirán los títulos oficiales correspondientes.

Una vez satisfechas las necesidades de los ejidatarios, los solares excedentes podrán ser arrendados o enajenados por el núcleo de población ejidal a personas que deseen avecindarse.

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

La Secretaría de la Reforma Agraria, previa audiencia, ordenará al ejidatario de que se trate, la enajenación de los excedentes dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si el ejidatario no hubiere enajenado en el plazo indicado, la Secretaría fraccionará, en su caso, los excedentes y enajenará los derechos correspondientes al mejor postor entre los miembros del núcleo de población, respetando en todo caso los derechos de preferencia señalados en el artículo 80 de esta ley.

2.- TIERRAS DE USO COMUN.

Podemos entender que las tierras ejidales de uso común son: "Las que constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido y a su vez están conformadas por aquellas tierras que no han sido especialmente reservadas por la asamblea para el asentamiento del núcleo de población, ni sean tierras parceladas"¹⁶.

De igual forma, la propiedad de las tierras de uso común contienen las características de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, salvo lo establecido en el artículo 75 de esta ley.

El Reglamento Interno regulará el uso, aprovechamiento, acceso y conservación de las tierras de uso común del ejido, incluyendo los derechos y obligaciones de ejidatarios y vecindados respecto de dichas tierras.

Los derechos sobre las tierras de uso común se acreditan con el certificado a que se refiere el artículo 56 de la Ley Agraria.

De lo antes vertido, podemos decir que las tierras de uso común constitúan el patrimonio permanente del núcleo de población ejidal; siendo inalienables, inembargables, imprescriptibles e indivisibles.

¹⁶ Op. Cit.

En la nueva legislación agraria, las tierras de uso común del ejido se convierten prácticamente en propiedad privada, puesto que son susceptibles de venderse, de ser embargadas o de prescribir, dándose algunos razonamientos de ello:

I.- Las tierras de uso común pueden ser divididas (con excepción de las selvas y los bosques), y asignadas como parcelas individuales. Una vez que estén parceladas pueden venderse con la mayor informalidad (con la simple firma de un papel ante dos testigos) a otros ejidatarios o vecindados; o bien convertirse al régimen de dominio pleno, y por lo tanto ser rentadas o vendidas a extraños al ejido.

II.- Así también el usufructo de las tierras de uso común puede otorgarse en garantía de créditos u obligaciones. En caso de incumplimiento, el acreedor embargará las tierras ejidales usufructuándolas el tiempo convenido para resarcirse del acuerdo u obligación.

III.- Sin que las tierras de uso común sean físicamente parceladas, la ley vigente otorga derechos individuales sobre las mismas con carácter enajenable: el ejidatario puede vender su derecho proporcional a las tierras de uso común, que de este modo pueden ser acaparadas por los caciques locales.

**ESTA YESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

79

IV.- Las tierras de uso común de los ejidos adquieren en la ley agraria el carácter de bienes prescriptibles en favor de poseionarios de buena fe (5 años) y de mala fe (10 años).

Concluyendo cabe destacar que en la legislación agraria de 1971, no era posible tal situación, pero ha sido a raíz de las reformas, en que la esfera jurídica del campo se ha visto afectada y en un porcentaje menor beneficiada, logrando así una inestabilidad en la vida del campesino, sujeto principal que verá truncas sus metas.

3.- TIERRAS PARCELADAS

Corresponde a los ejidatarios el derecho de aprovechamiento, uso y usufructo de sus parcelas.

Tal y como lo señala el artículo 80 de la Ley:

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

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos.

Esto da la apertura a que los ejidos dejen de serlo y se conviertan en cualquier tipo de tierra contempladas o cubiertas por el derecho común, perdiendo así las características de inembargabilidad, imprescriptibilidad e inalienabilidad.

Así el artículo 83 de la reciente legislación agraria el que establece la condición en que se encontrará el ejidatario, sin olvidar que la adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatuario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el comisario ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes.

No menos importante es el artículo 84 de dicho ordenamiento legal, toda vez que permite la enajenación y aplica elementos esenciales tal y como lo es la validez (al declarar nulo el acto). En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición.

La notificación hecha al comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el comisariado bajo su responsabilidad publicará de

Inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

Aunado a lo anterior el artículo 86 de la Ley Agraria vigente es por demás expreso al señalar de forma directa que:

La primera enajenación a personas ajenas al núcleo de población de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, será libre de impuestos o derechos federales para el enajenante y deberá hacerse cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de bienes Nacionales o cualquiera institución de créditos.

Por lo que es evidente que al ser reformado el Artículo 27 Constitucional lo ha sido también su Ley Reglamentaria; dejando así al campesino en una situación por demás deplorable.

Pero existe una contradicción que marca la propia Ley en vigor, ya que en su artículo 58: la asignación de parcelas por la asamblea, se hará siempre con base en la superficie identificada en el plano general del ejido y, cuando hubiere sujetos con derechos iguales conforme al orden de prelación establecido en el artículo anterior, lo hará por sorteo. A la asamblea en que se lleve a cabo el sorteo deberá asistir un

fedatario o un representante de la Procuraduría Agraria que certifique el acta correspondiente.

Esto es, asigna las parcelas a los sujetos que cumplan con los requisitos que exige y bajo ciertas formalidades; pero a su vez como anteriormente se expuso les permite se desprendan de las mismas.

De las facultades que integran el derecho de propiedad privada o dominio pleno (posesión, disfrute y disposición) la legislación agraria de la Revolución Mexicana otorgó al ejidatario, sobre su parcela ejidal, el goce pleno de las dos primeras facultades, limitando la facultad de disposición a la transmisión hereditaria de la parcela ejidal, a fin de proteger la permanencia de la propiedad agraria campesina. Instituyó la parcela ejidal como un patrimonio familiar inalienable, inembargable e imprescriptible, respondiendo al reclamo que brotó de las tradiciones y la experiencia de los campesinos mexicanos.

Esta legislación fue la respuesta que tranquilizó las exigencias de la sociedad.

Ahora, la Ley Agraria convierte la propiedad parcelaria ejidal en propiedad privada prácticamente ilrestricda: la parcela es ahora enajenable, embargable y prescriptible bajo las siguientes consideraciones:

a) La parcela ejidal puede venderse siempre y cuando se convierta en propiedad privada a otro ejidatario o vecindado sin ninguna formalidad: basta que el vendedor firme un papel ante dos testigos cediendo los derechos de su parcela. No sólo se abre cauce a las ventas legítimas, movidas por la extrema necesidad o la prapotencia de los caciques y adinerados del ejido, sino también a verdaderos actos de despojo contra los ejidatarios pobres e indefensos.

El ejidatario tendrá que estar muy alerta donde pone su firma o huella digital, porque dos testigos pueden ser inventados por los adinerados, y cualquier papel firmado puede legalizar la pérdida definitiva de su parcela.

b) Se puede convertir en mercancía universal, en propiedad privada plena, enajenable a cualquier comprador. Para ello se requerirá simplemente la aprobación de una tercera parte más uno de los miembros del ejido de una asamblea. Una vez convertida al régimen de dominio pleno, la parcela puede venderse incluso a personas, o a sociedades extrañas al ejido. De esta manera los nuevos latifundistas podrán comprar ejidos completos, parcela por parcela.

Dejándose de aplicar lo que establece el artículo 27 constitucional en su fracción XV.

c) La parcela ejidal pierde su carácter de inembargable. Esto es el usufructo de la parcela ejidal puede otorgarse en garantía de un crédito o de cualquier

otra obligación, en contratos que, además, pueden no tener límites de tiempo y que, por tanto, podrán ser equivalentes a la venta de la tierra. Aún cuando se fije el término durante el cual el prestamista explotará la tierra en su beneficio para resarcirse del valor de la obligación incumplida por el ejidatario titular, el ejidatario quedará privado de su fuente vital de empleo e ingresos familiares durante ese lapso.

Ahora bien, el Banco Nacional de Crédito Rural, otros bancos, agroindustrias, comerciantes o usureros, podrán exigir el usufructo parcelario como garantía de los préstamos. Más aún, el prestamista local, puede ahora exigir al ejidatario, el certificado de derechos agrarios en garantía de un crédito y quedarse con las tierras bajo el mecanismo de la cesión de derechos ante dos testigos.

d) Asimismo cabe destacar que anteriormente los ejidos podían asociarse con pequeños propietarios, sin que las tierras garantizaran ninguna obligación. Si el negocio iba mal con el pequeño propietario, éste no podía embargar la tierra ejidal ni su usufructo con el pretexto de que los ejidatarios incumplieran obligaciones contratadas. En la nueva Ley Agraria, el usufructo de la tierra ejidal se convierte en garantía de cualquier clase de obligaciones.

El socio puede ahora lanzarse sobre la tierra del ejido- o de los ejidatarios y quedarse con ella durante el tiempo necesario para resarcirse del adeudo o de la obligación incumplida.

e) Esta nueva Ley Agraria ha dado origen a que las tierras ejidales pierdan su carácter imprescriptible. Un invasor del ejido o de una parcela ejidal puede reclamar en propiedad el pedazo de tierra ejidal poseído de buena fe durante cinco años o de mala fe durante diez.

Se afirmó que al legalizar la venta de parcelas ejidales no se hacía otra cosa que reconocer jurídicamente un fenómeno que ya venía dándose y que ahora se da en la realidad. Así dicha venta ejidal puede acarrear diversas consecuencias en el entorno rural puesto que agravará la desnutrición infantil severamente y la mortalidad por su causa, por los daños físicos e intelectuales indelebles provocados por el hambre en la población infantil sobreviviente; como lo es el tráfico de drogas que es un fenómeno que se da actualmente.

Ciertamente la venta de parcelas ejidales se producían, aunque de manera clandestina y poco importante. Ahora al legalizarse, se provocará su rápido desarrollo aún bajo las condiciones económicas por las que atraviesa el país, es difícil decir que sigue existiendo seguridad para el ejidatario como lo es también poder asegurar su destino.

4.- VENDEDOR, COMPRADOR Y OBJETO

Dentro de los sujetos que integran la relación contractual están:

I.- EL VENDEDOR

Tiene como principales obligaciones:

A) CONSERVAR LA COSA MIENTRAS SE ENTREGA:

La razón lógica de adquirir un bien, es para gozar y disponer de él en los términos en que lo permita la Ley y no podría usarlo y gozarlo en forma plena si no tiene su posesión material.

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

Además la ley establece la presunción de que la pérdida o deterioro de la cosa en poder del vendedor se produce por su culpa y por lo tanto lo hace responsable por su valor y por los daños y perjuicios causados (Artículos 2017 y 2018 del Código Civil Vigente).

Asimismo el vendedor debe tener cuidado y conservar de la cosa mientras no la entregue con esmero cuidado y en tanto el comprador no se constituya en mora en recibirla; ya que si se da este supuesto, el vendedor queda relevado de este cuidado ordinario y sólo será responsable del dolo o de la culpa grave.

B) LA ENTREGA DE LA COSA

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

Pudiendo ser real, jurídica o virtual.

1.- La entrega real consiste en la entrega material de la cosa vendida, o en la entrega del título si se trata de un derecho.

2.- Hay entrega jurídica cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley la considera recibida por el comprador.

Puede válidamente celebrarse un contrato de compraventa sin que el vendedor al momento de perfeccionarse entregue la cosa y sin que se pacte expresamente el momento, lugar y el modo de la entrega, y es entonces cuando la ley suple esta falta, señalando cómo, dónde y cuándo debe cumplir con esta obligación (artículo 2249 del Código Civil).

Así podemos distinguir:

a) EL LUGAR

Si no se convino nada al respecto, el vendedor debe entregar la cosa en el lugar en que ésta se encontraba en el momento en que se perfeccionó el contrato.

b) EL TIEMPO

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

c) EL MODO

El vendedor debe entregar precisamente la cosa materia del contrato y no está obligado el comprador a recibir otra aunque la que se pretenda entregarle sea de mayor valor y la debe entregar en el estado en que se hallaba el perfeccionamiento del contrato con todos los frutos producidos desde el momento y con el rendimiento, acciones y títulos de la misma cosa.

C) GARANTIZAR LAS CUALIDADES DE LA COSA.

Se obliga al vendedor a responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida.

Por vicios o defectos de la cosa, deben entenderse aquellas características que hacen una cosa impropia para el uso a que naturalmente está destinada o al uso que las partes hayan pactado en el contrato, y para que proceda la responsabilidad del vendedor se requiere que tal vicio o defecto sea precisamente oculto.

D) RESPONDER DEL SANEAMIENTO EN CASO DE EVICCIÓN

Se entiende por evicción toda privación parcial o total de una cosa como consecuencia de una sentencia ejecutoriada en razón de un derecho anterior a la adquisición (artículo 2119 del Código Civil); y

Por saneamiento la indemnización que debe el enajenante al adquirente que ha sufrido evicción.

La indemnización a que está obligado el vendedor si el comprador sufre evicción, se determinará en atención a su buena o mala fe en la enajenación.

E) PAGAR IMPUESTOS

El vendedor está obligado a pagar el Impuesto Sobre la Renta (ISR) por la utilidad que obtenga al enajenar un bien, tomando en consideración el precio de adquisición. Respecto de bienes inmuebles, cuando la operación se celebra en Escritura Pública, el Notario que intervenga tendrá la obligación de liquidar y entregar el impuesto.

LOS DERECHOS DEL VENDEDOR.

1.- Son derechos del vendedor, en forma correlativa, todas las obligaciones del comprador.

2.- También tiene derecho a retener, es decir a no entregar la cosa vendida si el comprador no le ha pagado su precio.

3.- El vendedor tiene el derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones del comprador, a el pago de daños y perjuicios en ambos casos.

II.- EL COMPRADOR

Además de lo anterior podemos señalar:

LAS OBLIGACIONES DEL COMPRADOR.

1.- Pagar el precio.

El precio debe ser pagado al vendedor por el comprador en el lugar, tiempo y modo convenido.

2.- Pagar intereses

Esta es una obligación eventual y en general por ser las operaciones de contado, no se originan intereses.

3.- Si el comprador se obligó a transmitir la propiedad de otra cosa además de numerario, tendrá respecto de aquélla, todas las obligaciones que le corresponden al vendedor.

4.- Pagar el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, en los términos de la ley de la materia.

5.- Pagar, salvo convenio en contrario, la mitad de los gastos de escrituración y registro.

LOS DERECHOS DEL COMPRADOR:

- a) En forma correlativa todas las obligaciones del vendedor ya señaladas.
- b) En forma específica y adicional a las anteriores, el comprador tiene el derecho a suspender el pago si aún no lo ha hecho, cuando en el contrato se ha señalado plazo para el pago, si fuere perturbado en su posesión o derecho o tuviere justo temor de serlo.
- c) Por último, tiene derecho, en caso de incumplimiento de las obligaciones del vendedor, de demandar, los daños y perjuicios que correspondan, en ambos casos.

Algunas cláusulas especiales que pueden ser incorporadas al contrato de compraventa le dan una clasificación especial. La ley permite establecer en una forma amplia, dentro de un contrato, todas las cláusulas que las partes estimen pertinentes (Artículo 1839 del Código Civil) siempre y cuando se respeten los principios básicos de la libertad contractual que son:

1.- En la elaboración de los contratos las partes, de común acuerdo, deben discutir libremente su contenido y no dejar esa elaboración al arbitrio de una sola;

2.- Se deben respetar las disposiciones legales de carácter imperativo;

3.- No se puede desnaturalizar un contrato cambiando o suprimiendo sus efectos o finalidades jurídicas o económicas.

4.- No pueden convenir sobre negocios carentes o no merecedores de tutela jurídica económica, social o culturalmente fuerte.

5.- No debe prevalecer de una situación en perjuicio del débil.

III.- EL OBJETO

Ya hemos insistido en, que el objeto de todo deber jurídico y de cualquier derecho subjetivo, tiene que ser la conducta humana. En consecuencia, en las obligaciones de dar, la conducta consiste en transmitir o en pagar.

Generalmente se estudian como objeto de la compraventa la cosa y el precio, pero estos elementos en realidad son objetos indirectos del contrato y de las obligaciones nacidas del mismo.

Es el segundo elemento de existencia de la Compraventa, el cual consiste en:

a) OBJETO DIRECTO: En la compraventa consiste en transmitir el dominio de una cosa por una parte y en pagar un precio cierto y en dinero por la otra.

Este objeto no debe confundirse con el de las obligaciones de transmitir a que da origen, pues en las mismas las prestaciones de dar son los objetos directos como formas de conducta, las que a su vez recaen sobre cosas (cosa y precio), que constituyen los objetos indirectos, respectivamente en la enajenación que hace el vendedor y en el pago que ejecuta el comprador.

Al efecto tenemos como casos de inexistencia por objeto jurídicamente imposible en la venta, todos aquellos en los que una norma de derecho constituya un obstáculo insuperable para que se pueda transmitir la propiedad, como ocurre con el artículo 27 Constitucional al impedir que el mexicano pueda transmitir el dominio de bienes inmuebles al extranjero que se encuentre en la zona prohibida.

El Código vigente dice: Son objeto de los contratos:

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

b) OBJETO INDIRECTO: En la compraventa están constituidos por la cosa y el precio.

Puede existir consentimiento para transmitir una cosa a cambio de un precio; pero puede no existir la cosa, o faltar el precio, y en este caso el contrato es inexistente por la falta de alguno de sus elementos indirectos.

Ya no hay correlatividad entre el consentimiento y los objetos indirectos, y por esto en la práctica se analizan los casos de inexistencia cuando la cosa es imposible física o jurídicamente, o bien cuando el precio no existe.

CONCLUSIONES

1.- El procedimiento dotatorio era simple y sencillo en años pasados; pero en la práctica para que los solicitantes recibieran tierras en dotación provisional, transcurrían entre 15, 20, 30 años y en ocasiones más; lo que ocasionaba que la dotación de tierras se viera como algo muy lejano.

2.- Parece absurdo hablar del problema agrario en un país que tenía entonces un territorio y una población muy reducida; pero la ambición ha existido siempre y es el precio que ha tenido que pagar el sector rural y toda la sociedad para lograr un "desarrollo" en el campo.

3.- El Artículo 27 Constitucional requiere de importantes adecuaciones en sus fracciones XV, XVII; con el objeto de consolidar los derechos del sector social agrario y eliminar contradicciones en sus textos, así como acelerar los programas del reparto agrario y desarrollo social.

4.- Es necesario insistir en que el problema agrario de México es una cuestión científica y técnica y que solamente podrá resolverse volviéndola a los cauces constitucionales y aplicando honradamente, ciencia y técnica en su solución.

5.- Asimismo independientemente de los evidentes avances en materia legislativa, nuestra estructura legal en el sector rural, tiene algunas lagunas que no es posible subsanar mediante una sola normatividad; tampoco creando nuevas, pero es posible la aplicación correcta de las existentes.

6.- Con las reformas que se han pronunciado en el artículo 27 constitucional; es fácil deducir que los ejidatarios van a ser presionados para vender sus tierras en los términos de mercado, con lo que se va a producir un empobrecimiento del campo y un control desmedido de el latifundio; retrocediendo a un pasado que se pretende olvidar.

7.- Cabe destacar que no será esta la última traición al indio, la que le jueguen los hombres del Siglo XX y tendrá que esperar una nueva Revolución Agraria para ver realizados los sueños que hace mucho tiempo se hicieron.

8.- Al existir la posibilidad de que el campesino pueda vender su ejido, se volverá a las circunstancias anteriores; en el sentido de que se convertirán en peones acasillados, perdiendo así lo fundamental que los mantiene unidos al campo; sus tierras.

9.- Con los nuevos cambios legislativos; se ha permitido la existencia del Contrato de Compraventa en materia agraria, lo que es un absurdo, ya que hace años

se inició la lucha, para que los campesinos tengan tierras y vivan de ellas; más no para que fueran propietarios y las vendan como cualquier otro bien.

10.- Las leyes agrarias contemplan en su exposición de motivos, que han sido creadas para proteger a los campesinos, en virtud de que tengan su ejido para toda la vida; pero debido a las circunstancias políticas y económicas del país, lo han orillado a vender.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar Carbajal, Leopoldo (1992) Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa.
- Brebbia P., Fernando, (1982) Contratos Agrarios, Buenos Aires, Ed. Astrea
- Calva, José Luis (1993) La Disputa de la Tierra (Modificación al Artículo 27 y la Nueva Ley Agraria, México, Distribuciones Fontamara S.A.
- Código Civil para el Distrito Federal, (1995), México, Ed. Porrúa
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, (1995-1996), México, Ed. Porrúa.
- Chávez Padrón, Martha, (1992) El Derecho Agrario en México, México, Ed. Porrúa.
- De Ibarrola, Antonio, (1983) Derecho Agrario, México, Ed. Porrúa.
- De Pina Vara, Rafael, (1992) Diccionario de Derecho, México, Ed. Porrúa.
- Folletos Guías Agrarias, (1993), México.

- Lemus García, Raúl, (1991) Derecho Agrario Mexicano, México, Ed. Porrúa.

- Ley Agraria del Tribunal Superior Agrario, (1995), México

- Ley Federal de la Reforma Agraria, (1991), México, Ed. Porrúa

- Mendieta y Nuñez, Lucio (1980) El Sistema Agrario Constitucional, México, Ed. Porrúa

- Medina Cervantes, José Ramón (1987), Derecho Agrario, México, Ed. Haría.

- Rojas Villegas, Rafael, (1991) Compendio de Derecho Civil IV, Contratos, México, Ed. Porrúa.

- Zamora y Valencia, Miguel Angel, (1992) Contratos Civiles, México, Ed. Porrúa.