

172  
2ej



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

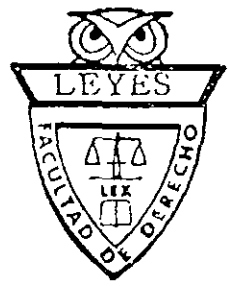
DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA  
NUEVA LEGISLACION.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

MARIA DEL PILAR GASCA ODERIZ



CIUDAD UNIVERSITARIA.

1997

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

2000



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



Cd. Universitaria, D.F. 13 de Noviembre de 1998.


UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

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

La pasante de Licenciatura en Derecho MARIA DEL PILAR GASCA ODERIZ, con No. de Cuenta: 9262266-1, solicitó su inscripción en este Seminario a mi cargo, y registró el tema titulado "DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA NUEVA LEGISLACION", siendo asesor de la misma el LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES.

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

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

  
LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO

  
FACULTAD DE DERECHO  
SEMENARIO DE DERECHO  
AGRARIO



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

CD. Universitaria, D.F., 9 de Noviembre de 1998.

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

El presente trabajo de tesis, titulado: "DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA NUEVA LEGISLACION" que presenta la alumna MARIA DEL PILAR GASCA ODERIZ, con No. de Cuenta: 9262266-1, y que Usted me encomendó asesorar y revisar, lo encuentro correcto, salvo su mejor opinión.

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



LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES

**Esta Tesis fue elaborada en el seminario de Derecho Agrario, siendo Director del mismo el Licenciado Esteban López Angulo y con el asesoramiento del Licenciado Roberto Zepeda Magallanes.**

A mis padres el C.P. Salvador Gasca Macias y la Doctora Ma. Del Pilar Odériz Pepi con todo mi amor y respeto les dedico esta tesis al igual que les doy las gracias porque por ellos, supe aplicar las siguientes frases:

“ Si guardas en tu puesto la cabeza tranquila cuando todo a tu lado es cabeza pérdida; si tienes en ti mismo una fe que te niegan; y no desprecias nunca las dudas que ellos tengan; si esperas en tu puesto, sin fatiga en la espera; si engañado no engañas; si no buscas más odio que el odio que te tengan; si eres bueno y no fingues ser mejor de lo que eres; si, al hablar, no exageras lo que sabes y quieres; si sueñas y los sueños no te hacen su esclavo; si piensas y rechazas lo que piensas en vano; si tropiezas el triunfo, si llega tu derrota, y a los dos impostores les tratas de igual forma; si logras que se sepa la verdad de lo hablado, a pesar del sofisma del orbe encanallado; si vuelves al comienzo de la obra pérdida aunque esta obra sea la de toda tu vida. Todo lo de esta tierra será de tu dominio. Y mucho más aún: ¡Serás Mujer, hija mía!.

A mi esposo, el Lic. Rodolfo León Jiménez con todo mi amor y agradecimiento dedicándole las siguientes palabras:

“ Elige con mucho cuidado a quien te acompañará toda la vida. De esta decisión provendrá el noventa por ciento de toda tu felicidad o tu tristeza. Los hombres y las mujeres a veces descubren que es difícil encontrar a la pareja deseable para el matrimonio. Puede ser cierto. Pero hay otro componente en la situación: no es

suficiente encontrar a la persona adecuada, nosotros debemos ser la persona adecuada y esa persona eres tú Rodolfo."

Con todo mi cariño a mis hermanas: la Lic. Margarita Esperanza Gasca Odériz y la Lic. Andrea Gabriela Gasca Odériz deseándoles que continúen por el camino del bien como hasta ahora.

A mis abuelitos que siempre estarán en mi corazón.

Con Respeto y Admiración al Lic. Roberto Zepeda Magallanes quién con su ejemplo, lucha y tenacidad despertó en mi el amor por el Derecho Agrario y a su lado aprendí la siguiente frase:

" Ya sea que creas que triunfarás o fracasarás, estás en lo cierto"

Mi Agradecimiento al Lic. Victor Hugo Perez Hernández quién me enseñó que lo único que limita nuestros logros, es la idea de que no seamos capaces de lograrlo.

**DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA NUEVA  
LEGISLACION**

**INDICE**

**INTRODUCCION .....1**

**CAPITULO I**

**LA NUEVA PROPIEDAD AGRARIA**

**1.1 Reforma al artículo 27 Constitucional .....2**

**1.2 La Nueva Legislación agraria frente a la ley de la  
reforma agraria. ....19**

**CAPITULO II**

**LOS DERECHOS REALES AGRARIOS**

**2.1 Generalidades de los derechos reales .....33**

**2.2 Concepto de Derecho Real .....36**

**2.3 Números Apertus en Derechos Reales.....37**

**2.4 Creación de Derechos Reales en la Nueva Legislación  
Agraria.....40**

**2.5 Análisis del artículo 79 de la Ley Agraria.....44**



**CAPITULO III**  
**PECULIARIDADES DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA**  
**NUEVA LEGISLACION**

3.1 Régimen General de la propiedad ejidal.....	48
3.2 Libertad para contratar y asociarse.....	53
3.3 Derecho a la restitución de bienes.....	56
3.4 Copropiedad de derechos parcelarios.....	56
3.5 Prescripción Adquisitiva.....	57
3.6 Límites en la extensión de la propiedad ejidal individual y sus sanciones.....	58

**CAPITULO IV**  
**DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA NUEVA**  
**LEGISLACION**

4.1 Aspectos Generales.....	62
4.2 De la Anticresis.....	64
4.3 Del Censo Enfitéutico.....	71
4.3.1 Contenido de la Enfiteusis.....	75
4.4 Otorgamiento del Usufructo en garantía.....	82
4.4.1 Del Usufructo en general.....	85
a) Definición.....	85
b) Caracteres.....	85

c) Clases de Usufructo.....	88
d) Modo de adquirirse .....	90
c) Derechos y Deberes del Usufructuario.....	90
e) Derechos y Deberes del Nudo Propietario.....	93
f) Extinción del Usufructo.....	94
<u>CONCLUSIONES</u> .....	95
<u>BIBLIOGRAFIA</u> .....	97

## INTRODUCCION

A fines de siglo, la explosión demográfica al igual que la escasez de alimentos hacen necesaria la implementación de mejores métodos de producción en el agro mexicano. A lo largo de la historia de nuestro país, se han vivido trascendentales cambios en las regulaciones agrarias aunadas a una evolución de la sociedad y del derecho, por lo que podemos distinguir dos etapas en nuestra legislación, la del derecho agrario revolucionario o derecho agrario de la reforma agraria y la del nuevo derecho agrario.

Su servidora, utilizando el método deductivo, partiendo de la historia para entender los radicales cambios surgidos en la legislación agraria, ha realizado un estudio netamente propositivo, por lo que no se trata de desarrollar lo que pudo ser la reforma agraria (y que sin lugar a duda no lo fue) sino lo que en esta tesis desarrollamos es una propuesta para la implementación de derechos reales de garantía como lo son el censo enfiteútico y la anticresis, que podrían ser alternativas interesantes para que los productores en el campo obtengan los recursos económicos para maximizar la producción agrícola.

Así mismo, analizamos las características de la propiedad agraria en la nueva legislación con miras a la aplicación de los derechos reales de garantía mencionados.

# CAPITULO I

## LA NUEVA PROPIEDAD AGRARIA

### 1.1 REFORMA AL ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

En el desarrollo de esta tesis, consideramos fundamental el análisis de los hechos que propiciaron la evolución del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que en dicho estudio se visualizan los cambios en la política económica y social de nuestro país, que ha seguido el camino internacional hacia la privatización en el marco del libre comercio.

Para configurarse los cambios que hoy día vivimos en el marco de la globalización económica <sup>1</sup>, existían obstáculos que impedían generar un nuevo proceso de desarrollo en el campo reduciéndose a dos contradicciones:

1. - La legislación agraria que propiciaba inseguridad en la tenencia de la tierra evitando la motivación empresarial.
2. - Los problemas derivados de la burocracia cuya compleja organización bloqueaba la aplicación de políticas ágiles.

---

<sup>1</sup> Respecto a la globalización económica, cabe precisar que pese a que hoy día se vive una crisis bursátil en los mercados financieros de todo el mundo, México no puede escapar de esta tendencia, *por lo que si no se quiere ver excluido de los procesos internacionales, debe promoverse la reforma hacia la integración comercial con otros países, para lo cual necesariamente debe adecuarse la legislación, como es el caso de la materia agraria.*

Era necesario propiciar un cambio, había que reformar la legislación agraria a partir de la privatización del ejido, modernización de instituciones. De tal forma que sin estas barreras se lograría crear confianza y a su vez, un mayor interés en la iniciativa empresarial, dándole al ejidatario, título de propiedad sobre sus tierras aptas para cultivos comerciales y usarlas como garantía para préstamos, logrando que aquellas tierras fueran puestas en manos de quienes verdaderamente pueden invertir en ellas, sacando los más frutos posibles, facilitándose la transferencia de la tierra, pasando a manos de operadores más competentes, a través de una garantía y así se incrementaría la capitalización de la agricultura campesina ya que se resolvería el problema de aquellos campesinos pobres que sus tierras no se han podido cultivar por la carencia económica y se ha desperdiciado la oportunidad de tener buenos resultados.

Es necesario tener en cuenta como principio fundamental, el dar respuesta efectiva a aquellas demandas de consumidores y así logrando un mejoramiento en el nivel de vida.

Es necesario sistemas de producción mejores y esto es imposible cuando se tiene al estado como patrón a través de un aparato institucional (burocracia) que vive de sí misma sirviendo más a sus propios intereses que a los del campesinado. De tal forma que para dar resultados más sanos se debe de dar la no-intervención del Estado en la Economía campesina, calificando dicha intervención de manera que se pueda lograr para el ejido la autonomía técnica, financiera y comercial teniendo al estado como regulador y no

interventor, no dejando de reconocer el carácter social del Derecho Agrario.

La participación directa de los productores agrícolas es importante en la definición de los mecanismos básicos que definan la política económica en el medio rural teniendo en cuenta el bienestar social de la población rural hoy día tan vapuleada.

En 1989 se realizaba una reflexión crítica derivada de la crisis económica dada por las elecciones, poniendo en tela de juicio la confianza, credibilidad del gobierno, obligaron a plantear cambios para que se dieran reformas estructurales para la creación de nuevas normas de conducta sociales y económicas logrando transformar y desarrollar el campo, ser competitivos tanto a nivel nacional como internacional y abatir rezago y pobreza extrema en el medio rural, así que se podrá tener eficiencia productiva al realizar reformas jurídicas, administrativas y económicas para que la agricultura asegure ingresos crecientes a los productores, oferte abundantes alimentos y materias primas con calidad, desacelere la emigración de la gente a otros países, se promueva la asociación entre productores y empresarios y sobretodo se de seguridad jurídica a la tenencia de la tierra.

Los campesinos son las personas que más contacto directo tiene con la tierra así que nadie mejor que ellos para determinar los programas de producción y sistemas de trabajo sin que las autoridades empiecen a poner obstáculos y sólo así se va a lograr la asociación entre los ejidatarios, pequeños propietarios y empresarios

dando por resultado el flujo de capital, trabajo de tierras en mayor cantidad y calidad, el uso de mejores técnicas y la obtención de mayores rendimientos y así vamos a encontrar un equilibrio entre el bienestar general con la participación competitiva de productores en el marco de una reforma a la *legislación que norme el desarrollo del sector*, utilizando como base de la modernidad la seguridad y el respeto a la tenencia de la tierra.

Al hablar de la mayor o menor competitividad de la agricultura mexicana frente a la norteamericana *siempre se torna en discusión* y este planteamiento nunca dejará de generar polémica mientras no se aumente la eficiencia y eficacia productiva del campo para realizar proyectos agroindustriales.

El sector campesino tiene pobreza y existe un intercambio desigual que le impide establecer relaciones productivas y comerciales, así como existe la imposibilidad de acceder a créditos agrícolas y la descapitalización constante a la que está sujeto le causan un detrimento patrimonial muy difícil de superar pero lo que más perjudica al campesino es *aquél paternalismo del estado sujeto al cultivo de básicos y control de precios*.

Para lograr los cambios que pretende la reforma constitucional, el sector agropecuario tendrá que modernizarse y al suceder esta situación, la relación de la economía campesina con el estado *deberá cambiar* para permitir su reconversión económica y social, sin embargo para reconvertir a la agricultura y hacerla más competitiva

conlleva una serie de problemas entre los que resalta la seguridad en la tenencia de la tierra ya que al no existir seguridad no llegarían las inversiones provocando el deterioro de los recursos naturales y si a esto le sumamos una estructura de crédito cara e inaccesible para la mayoría de los campesinos, una complicada asociación productiva, falta de investigación agropecuaria respecto del aumento de la producción en forma económica, nunca se podrán comparar con los productores de otros países, los cuales cuentan con moderna infraestructura, créditos con tasas de interés bajas que alientan a la producción, la existencia de almacenamiento y comercialización eficientes y el poder abatir costos.

México aunado a todo lo anterior no es autosuficiente en alimentos, situación que obliga a gastar enormes cantidades para la importación de alimentos agravando la economía, así que no queda más que realizar ajustes en la estructura agraria con el fin de acortar la brecha en los actuales niveles de competitividad, hay que ver la actividad agrícola general como una actividad empresarial y dar entrada a la seguridad en la tenencia de la tierra, posibilidad de asociación entre particulares y con ejidatarios, subsidios directos a granos básicos y créditos otorgados con un adecuado interés.

Con el gobierno del Lic. Carlos Salinas de Gortari, se afirmó que era urgente modernizar al campo sin perder de vista el aumento simultáneo de la producción y la justicia y solo se iba a poder lograr al realizar reformas a la legislación agraria, pese que a la postre dicho



personaje resultara funesto en el progreso histórico de nuestra nación, la propuesta fue y es totalmente válida.

Como primer y más importante avance, se tiene que hablar de la certidumbre en la tenencia de la tierra tanto en el sector social mediante la expedición de los correspondientes certificados de derechos agrarios ejidales y comunales, como garantizando el respeto a la pequeña propiedad privada y su inafectabilidad agrícola, ganadera y forestal, una vez dado este primer paso, lo siguiente sería ofrecer *mecanismos y formas de asociación* para estimular la inversión de capital aumentando calidad y productividad, alentando la participación de productores.

Es justificable la solicitud a la reforma del artículo 27 Constitucional debido a la demanda tan fuerte de un cambio en la estructura agraria y la necesidad de un aumento de producción en el campo y así tener un buen ingreso en la competencia con los mercados extranjeros, tecnología y lograr superar la dependencia alimentaria, situación pertinente, ya que a través de la historia se ha demostrado que la estabilidad en las relaciones humanas tiene su fundamento en el libre comercio, que aunque pudiera parecer una postura capitalista radical, es la realidad que ha caído el muro socialista, y que los pocos países que siguen predicando dicha postura no tardarán en descubrir la utopía de esta.

Vemos que mucha gente huye del campo hacia las grandes urbes por la situación económica tan difícil que atraviesan debido a

que el campo no es portador de grandes riquezas por la falta de mecanismos, liquidez, infraestructura requerida la cual es muy escasa, y al abandonar el campo, la población que sobrevive es muy pobre tanto en capital como en mano de obra de tal forma que existe una limitación en cuanto a dotar de alimentos y materias primas a la población a nivel nacional, así que se plantea que la reforma a la reforma agraria se irá hacia una nueva fase que busca la justicia social en el campo y modernizar la capacidad productiva, lo primero abatiendo la pobreza mediante la diversificación productiva que permita generar nuevas alternativas de empleo, lo segundo aumentando el margen de autonomía y libertad de productores para lograr formas de asociación estables.

Sin duda el progreso económico siempre tiene como presupuesto una mayor educación, por ello considero que uno de los puntos neurálgicos es la correcta educación para el progreso, ya que la estadística ha demostrado que en los llamados países desarrollados, el nivel de analfabetismo es mínimo. Al respecto hay que ser realistas de la situación económica y social del campesino mexicano, pues como sabemos, muchas veces emigran a las grandes ciudades de nuestra república para acabar pasando hambre, abandonando el campo que pocas veces le producen lo necesario para subsistir; por ello es importante romper el círculo de la pobreza y demostrar a nuestra gente que el progreso es posible, tan sólo hay que iniciar el camino y para ello el punto neurálgico es sin duda la educación.

El 8 de octubre de 1991, el presidente Salinas sostuvo una reunión privada con los integrantes del Consejo Agrario Permanente (CAP) donde se habló del proyecto de modernización agraria y a partir de ese momento la prensa nacional empezaba a prepararse a la opinión pública, se le bajaba la información a través de manifestaciones a favor de una modificación a la reglamentación agraria, se empezaron a ser más frecuentes las opiniones observándose que se sabía del próximo cambio, pero no se tenía idea precisa de como se daría.

El 7 de noviembre de 1991, se dió a conocer que la Cámara de Diputados recibiría la iniciativa del Ejecutivo Federal para reformar el artículo 27 Constitucional, la noticia fue una sorpresa sabiendo de antemano el burocratismo tan fuerte que se tenía en nuestro país, el impacto trascendió hasta en el extranjero ya que al ser aceptada la reforma, permitiría reestructurar la economía agrícola mexicana dando un giro espectacular y se empezaría a dar el inicio a la modernización del país.

Entre el 7 de noviembre y 5 de diciembre que fue cuando se aprobaron en lo general las reformas al artículo 27 Constitucional, se produjo polémica, ya que había diversidad de opiniones a favor y en contra denotando una falta de conocimiento respecto de la crisis del campo.

Los argumentos que en general se sostuvieron hasta la aprobación de la reforma, giran en torno a las premisas de mayor capitalización del agro, certeza jurídica y seguridad en la tenencia de

la tierra e incremento de la productividad. El fin del reparto agrario se manejó como concluido en tanto que ya no hay tierra cultivable que repartir, y como el inicio de una nueva fase de la reforma agraria consistente en el desarrollo de la agroindustria, el impulso a la asociación empresarial entre ejidatarios e inversionistas dando mayor libertad a los agentes económicos, la opción para el ejidatario de convertirse en pequeño propietario y la posibilidad de generar empleo para los campesinos y así lograr del campo un buen negocio.

El elemento que salta a la vista, es el hecho de que la confrontación y discusión en torno a la reforma solo se dio en la cúpula de las organizaciones campesinas y los partidos políticos, salvo movilizaciones aisladas y espontáneas de campesinos rechazando la privatización del ejido y el fin del reparto agrario, en el campo no se generó una oposición, ya sea por desconocimiento, aceptación o carencia de liderazgo. Por parte de la iniciativa privada hubo empresarios y administradores de la empresa agropecuaria y agroindustriales quienes desde luego se pronunciaron a favor resaltando el fin de la incertidumbre en la tenencia de la tierra, factor que para ellos impedía elevar la producción y productividad

Así el 7 de diciembre se aprobó en lo particular y se turnó el texto del reformado artículo 27 a la Cámara de Senadores que lo ratificó el 12 de diciembre con 50 votos a favor de los senadores del PRI y del PAN y uno en contra del PRD. Días después, los 31 Congresos estatales aprobaron la iniciativa cerrándose el ciclo al publicarse en el Diario oficial de fecha 6 de enero de 1992.

La iniciativa marca como propósitos *centrales* los siguientes: Lograr mayor justicia y libertad en el campo, dar certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, facilitar la capitalización del agro mediante nuevas formas de asociación y fortalecer la vida ejidal y comunal, dichas propuestas de modificaciones al artículo 27 contenidas en la iniciativa presidencial sufrieron cambios durante el debate en la Cámara de Diputados.

Se propuso en la iniciativa, y así fue aceptada por los legisladores, la modificación del concepto " Propiedad Agrícola en explotación " que fue sustituido por el más genérico de " Propiedad rural " y desapareció la referencia a la creación de nuevos centros de población agrícola que estaba relacionada al reparto agrario. Al suprimir el concepto de "Tierra en explotación", se vuelven inafectables las superficies que se sustraen o dejan de cultivarse por varios ciclos productivos corriéndose con el riesgo de que la propiedad deje de cumplir con su función social en detrimento del campesinado *sin tierra*. Lo implícito se reforzó al suprimirse el último párrafo que garantizaba el derecho al reparto agrario para aquellos núcleos de población que carecieran de tierras y aguas o no las poseyeran en cantidad suficiente. Con estos cambios se cancelo el reparto agrario pasando a la historia el agrarismo revolucionario.

Las fracciones I, II y III no se modificaron, pero sí la IV. En principio se sustituye la referencia a las "Sociedades Comerciales " por la de "Sociedades Mercantiles por acciones", levantándose la

prohibición para que dichas sociedades puedan ser propietarias de terrenos rústicos para el cumplimiento de su objetivo, en el texto propuesto se dejaba a la ley reglamentaria la especificación de los límites de la propiedad territorial, la estructura de capital y número de socios que deberán tener dichas sociedades, esta fracción fue ampliamente debatida introduciéndose importantes precisiones jurídicas al imponerse en el cuerpo constitucional, límites a la extensión de la tierra que no deberán ser superiores a veinticinco veces a lo especificado en la fracción XV.

Permanece la fracción V que se refiere a los capitales impuestos sobre propiedades urbanas y rústicas.

De la fracción VI se derogo, como se propuso en la iniciativa, el párrafo primero donde se prohibía a corporaciones civiles distintas a las comunales y centros de población dotados o restituidos, el tener bienes raíces o capitales impuestos sobre ellos, permaneciendo la capacidad constitucional para que los estados, Distrito Federal y municipios puedan adquirir y poseer bienes raíces requeridos para los servicios públicos.

Importantes modificaciones se hicieron al texto propuesto para la fracción VII, precisándose con claridad la personalidad jurídica y la propiedad sobre la tierra de núcleos ejidales y comunales, dejando de ser jurisdicción federal, la protección a la "Integridad de las tierras de los grupos indígenas", así como el respeto y fortalecimientos de la vida comunitaria, disposición que toma en cuenta la pluralidad

nacional y abre la opción a las etnias de mantener el régimen comunal o convertir el ejidal a comunal, la regulación de los asentamientos humanos y el aprovechamiento de tierras, aguas y bosques de uso común

Se señalo que en la ley, respetando la voluntad de ejidatarios y comuneros para adoptar las reformas que más le convengan para el aprovechamiento de sus recursos productivos "Se regulara el ejercicio de sus derechos sobre la tierra y su parcela, estableciendo los procedimientos para asociarse entre sí, con el estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras" y la transmisión de derechos parcelarios, los procedimientos para conferir dominio sobre la parcela y enajenación de la misma.

Se introdujo un importante elemento.- la imposición de límites a los ejidatarios en la adquisición de derechos parcelarios, no pudiendo ser un individuo " Titular de mas tierras que la equivalente al 5% del total de las tierras ejidales" debiéndose ajustar a los límites señalados en la fracción XV. Se reconoció a la Asamblea General como órgano supremo del núcleo de población ejidal ó comunal, y como representante al comisariado ejidal o de bienes comunales.

Se conservan las fracciones VII, VIII Y IX y se derogaron la X, XI, XII, XIII y XIV.

Otra de las fracciones que tuvo modificaciones radicales tanto del texto original como del propuesto en la iniciativa fue la XV donde de entrada se señaló "En los Estados Unidos Mexicanos quedan prohibidos los latifundios", sentencia que sustituyo al primer párrafo y no aparecía en la iniciativa. Se conserva el límite de la pequeña propiedad agrícola por individuo en 100 hectáreas de riego o humedad de primera o sus equivalentes en otras clases de tierra, así como el procedimiento para computar equivalencias según sea tierra de riego, temporal, agostadero o terrenos áridos.

También permanece el límite a la propiedad dedicada al cultivo de algodón en 150 hectáreas y en 300 para las plantaciones de plátano, caña de azúcar, café, henequen, hule, palma, vid, olivo, vainilla, cacao, nopal o árboles frutales. Respecto a la propiedad ganadera, se conservó el límite por individuo con " la superficie necesaria para mantener hasta quinientas cabezas de ganado mayor o su equivalente en ganado menor".

En el párrafo sexto de la fracción XV, desapareció la referencia a los certificados de inafectabilidad. Asimismo se especifica que si la calidad de las tierras se mejora mediante inversiones productivas, la pequeña propiedad seguirá considerándose como tal, siempre que no rebase de los límites permitidos.

Finalmente se respeta la propuesta de un séptimo párrafo que abre la posibilidad a propietarios ganaderos al destinar tierra para uso



agrícola, sin exceder los límites de la pequeña propiedad agrícola según las equivalencias que correspondan.

Por cuanto hace la fracción XVI se derogó. El XVII fue reformado totalmente.

En él se ordena el establecimiento de leyes y procedimientos para que las propiedades que excedan los límites permitidos sean enajenados en un plazo no mayor de un año contando a partir de la notificación correspondiente.

Las fracciones XVIII y XIX se conservaron, siendo en ellas donde se faculta al Ejecutivo de la Unión para revisar contratos y concesiones, así como la honesta impartición de justicia agraria.

La fracción XIX se agregó que son de jurisdicción federal " Las cuestiones de límites de terrenos ejidales y comunales " las relacionadas con tenencia de la tierra de los ejidos y comunidades y la administración de justicia agraria, para lo cual "la Ley instituirá tribunales dotados de autonomía y plena jurisdicción.

También se agregó que la "Ley establecerá un órgano para la procuración de justicia agraria ", conservando intacta la fracción XX en la que se faculta al Estado para promover las condiciones que permitan el desarrollo rural integral. De esta manera el gobierno federal detenta la dirección y control sobre los núcleos campesinos.

El artículo 27 Constitucional reformado en materia agraria, mantiene como basamento esencial, el reconocimiento de la propiedad originaria de la nación, a quien ratifica su dominio, directo, inalienable e imprescriptible, sobre los recursos naturales, reitera el monopolio del estado para la explotación directa del petróleo, carburos de hidrógeno, materiales radioactivos y de la generación de la energía eléctrica para el servicio público y nuclear, así como su potestad sobre la zona económica del mar territorial y la facultad de expropiar, determinar la utilidad pública y fijar la indemnización correspondiente, así como su obligación de impartir justicia en materia agraria y promover el desarrollo rural integral.

A efecto de lograr certidumbre en la tenencia de la tierra y revertir el creciente minifundio en el campo, derivado en gran medida de la obligación de repartir tierras, da fin al reparto agrario.

Se reconoce una realidad, la cual es que ya no existen tierras que repartir. Por eso deroga las fracciones décima a decimocuarta y la decimosexta y parcialmente la fracción decimoquinta y el párrafo tercero. En estas fracciones y párrafo se establecía la reglamentación de los mecanismos e instituciones encargados del reparto agrario. Con su derogación se termina el reparto de tierras.

La fracción decimoséptima se modifica, para mantener exclusivamente la obligación de fraccionar las extensiones que califiquen como latifundios, dando un plazo de un año para su venta, y en caso de rebeldía, ordenando su venta en pública almoneda.

Para garantizar la justicia y definitividad en materia agraria, en su fracción séptima establece los Tribunales Federales Agrarios, sustituyendo el procedimiento administrativo jurisdiccional preexistente.

A efecto de capitalizar el campo y manteniendo los límites de la pequeña propiedad, se permite la intervención de sociedades civiles y mercantiles, con lo que se espera superar las restricciones productivas del minifundio, dotar de capacidad económica a los productores y vincular profesionalmente a las condiciones de mercado.

Se preserva y ratifica, como se ha indicado, la pequeña propiedad, actualizándola con el fin de dar base a las asociaciones que permitan su capitalización.

Se elimina la necesidad de detentar certificados de inafectabilidad, con la finalidad de dar seguridad jurídica

Se re define el concepto de pequeña propiedad forestal, ampliándola a 800 hectáreas, a fin de alcanzar rentabilidad.

Se facilitan las formas de asociación que agrupen la tierra para su producción, permitiendo la participación de las sociedades por acciones en las propiedades y producción rural, regulando su extensión máxima, el número de socios y la tenencia accionaria.

Permite que pequeñas propiedades formen parte del patrimonio de la sociedad y que los ejidos adopten formas societarias, incluso mercantiles, para atraer socios capitalistas.

Se suprime en la fracción sexta la prohibición genérica a las corporaciones civiles de poseer, ser propietarias o administrar bienes raíces rurales., lo anterior con la finalidad de lograr una compactación productiva e incrementar la rentabilidad de las tierras.

Este artículo reformado ratifica las formas de la tenencia de la tierra, eleva a rango constitucional el reconocimiento y protección del ejido y la comunidad y les da autonomía de voluntad.

En su fracción séptima reconoce la base territorial del asentamiento humano y la distingue de las tierras productivas, así como la plena capacidad de los ejidatarios de decidir las formas que deseen adoptar.

Se mantienen igual las disposiciones que determinan la capacidad de adquirir para los mexicanos, extranjeros, iglesias, instituciones de beneficencia <sup>2</sup>.

La reforma se publicó el 6 de enero de 1992 en el Diario Oficial de la Federación y entró en vigor el día siguiente de su publicación.

---

<sup>2</sup> La Secretaría de Relaciones Exteriores a inicios de 1998, ha suprimido la exigencia del permiso previo para que los extranjeros adquieran fuera de zona restringida.

## 1.2 LA NUEVA LEGISLACION AGRARIA FRENTE A LA LEY DE LA REFORMA AGRARIA

La sistematización del derecho agrario, como tal, fue parte de la normatividad originada en el proceso constitucional posterior a la Revolución de 1910, donde incluso adquirió el carácter de derecho social.

Es importante dejar precisado que al igual que el licenciado Isaiás Rivera Rodríguez,<sup>3</sup> nosotros pensamos que en el estado actual de la legislación, podemos distinguir tres etapas del Derecho Agrario, a saber:

a) El antiguo derecho agrario, no sistematizado, contempla los antecedentes de tenencia de la tierra existentes en mesoamérica antes de la conquista española y aquellos que prevalecían en la península ibérica durante la época del descubrimiento y conquista del nuevo mundo; esta etapa comprende la legislación que generó el derecho indiano, que respetó las costumbres y tradiciones indígenas; también debemos incluir el periodo independiente, en especial el de la reforma, que concluye con la revolución de 1910.

b) La segunda etapa, constituida por el derecho agrario

---

<sup>3</sup> Rivera Rodríguez Isaiás, "El Nuevo Derecho Agrario Mexicano", Editorial McGraw-Hill, segunda edición, México, D.F., 1994.

revolucionario o derecho de la reforma agraria, comprende desde la primera ley agraria del país, del 6 de enero de 1915, hasta el último dispositivo que reguló la materia, la Ley Federal de Reforma Agraria. En este periodo se sistematiza la rama y se constituye en objeto de estudio autónomo. Además, destaca la sanción del artículo 27 Constitucional, precepto que desde entonces ha regido la estructura de la propiedad y tenencia de la tierra, y que muestra la evolución de nuestra materia. Parte de la normatividad existente en este periodo ha sido derogada, en tanto que otra permanece vigente; sin embargo, su estudio global es obligado para entender la última etapa.

c) La tercera y última etapa, denominada nuevo derecho agrario, constituye una reorientación de la materia acaso tan significativa como la acaecida en el constituyente de 1917. Nace con la reforma al artículo 27 Constitucional, del 6 de enero de 1992, reglamentada por la Ley Agraria y la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios: será esta, fundamentalmente la etapa que tratará nuestro estudio, destacando los puntos de divergencia con la hoy derogada Ley Federal de la Reforma agraria.

La modificación al artículo 27 no fue aceptada de inmediato por las organizaciones campesinas, la desobediencia agraria consistió en la

combinación de bloqueos a caminos, marchas y mítines en plazas públicas, interposición de amparos contra la reforma y participación en foros para tratar de influir en la elaboración de la ley reglamentaria.

El 12 de febrero de 1992, se anunció que unos cuatrocientos mil campesinos aglutinados en seis mil comités particulares iniciarían proceso de amparo contra las modificaciones al artículo 27 constitucional como parte de las acciones convocadas por el MONARCA (Movimiento Nacional de Resistencia y Lucha Campesina).

El texto de amparo fue elaborado por la Asociación Nacional de Abogados Democráticos y se pide la suspensión provisional de la aplicación de la ley para que sea la Suprema Corte de Justicia la que determine sobre la constitucionalidad o no de dichas reformas.

El 12 de febrero recibieron la iniciativa las comisiones de Gobernación y Puntos Constitucionales y de Reforma Agraria. Por su parte, las comisiones de Asuntos Indígenas e Hidráulicos, Agricultura y Bosques y Selvas constituyeron grupos de trabajo para estudiarla. Tres días después, la iniciativa fue aprobada por las comisiones de Gobernación y Puntos Constitucionales y de Reforma Agraria con más de cincuenta modificaciones respecto a la iniciativa original, cambios que fueron considerados por las fracciones parlamentarias del PRD, PPS, y PFCRN como superficiales. Dichas fracciones señalaron que la ley contradecía al propio artículo 27 y abría las puertas al control de

transnacionales sobre el campo mexicano y facilita la destrucción del ejido.

Mientras se daba este proceso, el CAP insistió ante los parlamentarios que tomarán en consideración sus propuestas derivadas de la revisión que hicieron de la iniciativa y las que fundamentalmente apuntan a no dar demasiada libertad al ejidatario para la cesión o venta de su parcela. Pidieron que la participación extranjera no sea superior al 40%, la inclusión reglamentaria de los jornaleros, la definición de parcela como patrimonio familiar, 90% de votos aprobatorios de la asamblea para definir el pleno dominio de la parcela y que las tierras de uso común de los ejidos sean imprescriptibles e inembargables y no sean susceptibles de parcelación ni adjudicación individual, el 17 de febrero comenzó el periodo extraordinario del Congreso de la Unión para ocuparse de la Ley Agraria y la de los tribunales agrarios. El viernes 21 la Cámara de Diputados aprobó en lo general la nueva Ley Agraria con respaldo de la Diputación del PRI, PAN y PARM. El PRD y el PPS se manifestaron en contra subrayando que rompe con el pacto de 1917 y abre la vía al latifundismo empresarial. El PFCRN votó dividido.

La aprobación en lo particular se realizó el 22 de febrero después de acalorados debates que condujeron a la modificación de 97 artículos del texto original. Dos días después el Senado de la República aprobó la Nueva Ley Agraria publicándose en el Diario Oficial de la Federación el 26 de febrero de 1992.



La Ley Agraria tiene 10 títulos, 200 artículos y 8 transitorios. En los tres artículos del Título Primero, se definen las disposiciones preliminares señalando que es reglamentaria del artículo 27 constitucional y que corresponde al Ejecutivo Federal la coordinación de acciones con las entidades federativas y municipios para su aplicación.

La relación binaria de fuerza gobierno-campesino se conserva al quedar depositado en el Ejecutivo Federal el poder político y la facultad de promover el desarrollo rural integral. En el título segundo "Del desarrollo y fomento agropecuarios" que consta de 5 artículos, se ratifican las facultades del Poder Ejecutivo al depositar en él la potestad para organizar a los productores y a través de las dependencias de la administración pública federal, cuidar el equilibrio ecológico, promover el mejoramiento de las condiciones de producción, crear canales para la inversión productiva y el crédito con el fin de capitalizar al campo, apoyar la investigación científica y técnica, así como la difusión de los conocimientos y tecnologías entre los productores rurales, impulsar la capacitación y asociación de productores, asesorar a trabajadores rurales, establecer condiciones para la comercialización, proteger la vida en comunidad.

Veamos a continuación los aspectos más relevantes que contiene la Nueva Ley Agraria, en donde encontramos que se encuentra reglamentado el pleno reconocimiento a la propiedad ejidal y comunal, así como la protección a la propiedad indígena contenida en la fracción VII del artículo 27. Con estas disposiciones, se

establecen los lineamientos para que la propiedad social se pueda transformar en propiedad privada, consideró que éste es uno de los aspectos de mayor trascendencia que contiene la nueva legislación.

Establece la personalidad jurídica y patrimonio propio de los núcleos de población ejidal y efectúa un reconocimiento absoluto a la propiedad respecto de las tierras que les hubieren dotado.

Se crea la obligatoriedad de contar con un reglamento interno en el que deberán establecerse las reglas para el aprovechamiento de las tierras y las disposiciones necesarias que regulen la vida del ejido, este reglamento se derivarán los lineamientos internos que incidirán en la constitución de propiedad privada, así mismo señala la posibilidad de realizar la venta interna de las parcelas ejidales, con lo que no obstante todavía ser propiedad social, se le otorga una característica del régimen de carácter privado ya que desaparece la inalienabilidad, aún cuando interna, permitiendo este tipo de ventas.

Dentro de las posibilidades previstas para perder la calidad de ejidatario, se encuentra la figura de la prescripción negativa, esto es, que la posesión de una parcela ejidal configura derechos sobre ella, con lo cual se introduce una figura del derecho común en la propiedad social. Al establecer la prescripción de la propiedad social, señala la adquisición de parcelas a favor de sus poseedores por cinco años de buena fe y de diez años de mala fe.

Se reconoce a la asamblea general de ejidatarios, como el órgano supremo del ejido con facultades para aprobar los contratos y convenios que tienen por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común, otorgar la autorización a los ejidatarios para que adopten el pleno dominio sobre sus parcelas, la aportación de tierras de uso común a una sociedad, la delimitación, asignación y destino de *las tierras de uso común, así como su régimen de explotación* y también la terminación del régimen ejidal cuando se determine que no existen para su permanencia, se establece que para que se de la posibilidad de que el ejidatario los transforme en propiedad privada deberán contar con el beneplácito de la asamblea y cuando la asamblea deba resolver acerca de lo anteriormente mencionado, es necesario el consenso mínimo de 34% de quienes integren el ejido y una vez que sé de la terminación del régimen ejidal y una vez adjudicadas las parcelas a los ejidatarios y liquidadas las obligaciones *del ejido, los bosques y selvas tropicales restantes, bajo ningún motivo* podrán ser materia de adjudicación individual, ya que serán propiedad de la nación.

Es también facultad de la asamblea de ejidatarios, el participar en las decisiones sobre la constitución de los asentamientos humanos, los cuales tienen las características de ser inembargables, inalienables e imprescriptibles, excepto los solares de la zona específicamente de urbanización, así que se establece la asignación de un solar en plena *propiedad a cada ejidatario, hoy sin establecer límites a su superficie,* la cual deberá fijarse de acuerdo a las circunstancias de cada

población, de tal forma que a los solares en lo particular y la zona urbana en lo general, los rige el Derecho Común.

Se autoriza a los núcleos de población ejidal, y a los mismos ejidatarios a celebrar cualquier tipo de contrato de asociación o aprovechamiento respecto de las tierras de uso común o parcelas, estos contratos tendrán una duración máxima de treinta años, pero podrán ser prorrogables.

Se establece el usufructo de las tierras de uso común o de las parcelas, según sea el caso, podrán ser otorgadas en garantía a favor de instituciones de crédito o de las personas con las que se tengan relaciones o asociación comercial, esta garantía podrá hacerse efectiva mediante resoluciones del Tribunal Agrario, hasta por el plazo que se hubiere pactado, debiendo hacerse constar ante fedatario público e inscribirse en el Registro Agrario Nacional.

Permanece la figura de la restitución de los bienes que hubieren sido despojados a ejidos o comunidades mediante procedimiento ante los Tribunales Agrarios.

Se establece la libertad de asociación entre ejidos y ejidatarios para crear cualquier tipo de sociedad mercantil o civil, para el mejor aprovechamiento de sus bienes.

Se autoriza la transmisión de tierras de uso común a sociedades mercantiles o civiles en las que participe el ejido o los ejidatarios, es

decir, la propiedad social se transforma en parte social accionaria. También a las comunidades se les autoriza la constitución de sociedades civiles y mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute de sus bienes para su mejor aprovechamiento, por lo que respecta al comunero, en lo individual, se le autoriza la cesión de sus derechos a favor de sus familiares o vecindados.

Como figura asociativa por excelencia, se establecen a las *sociedades de producción rural*, las cuales tendrán personalidad jurídica y se constituirán con un mínimo de dos socios, entre otros requisitos, a su vez, podrán integrarse en uniones mayores, así como a las asociaciones rurales de interés colectivo, que agruparán ejidos, *comunidades, uniones de ejidos o comunidades* y las mismas sociedades de producción rural o sus uniones.

Se otorga el reconocimiento pleno al derecho de cada ejidatario sobre su parcela en cuanto al aprovechamiento, uso y usufructo, en consecuencia, queda autorizado para aprovecharla directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo mediante *aparcería, mediería, asociación, arrendamiento o cualquier otro acto jurídico, no prohibido por la ley, sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier otra autoridad*, así mismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades, tanto mercantiles como civiles; así como dar paso a la creación de nuevos derechos reales tal como explicaremos en capítulos posteriores.

Se establece la posibilidad de que los núcleos de población ejidal, puedan aprovechar los beneficios de la urbanización de sus tierras, en virtud de su ubicación en las áreas de influencia o crecimiento de los centros de población, por lo que podrán incorporarlas al desarrollo humano, sujetándose a los lineamientos en materia de asentamientos humanos, ante esta apertura, podemos señalar que por una parte, los ejidos ubicados en la periferia de ciudades, desarrollos y parques industriales, podrán incurrir en la especulación inmobiliaria comercial, y por otro regularizarán los fraccionamientos ya existentes.

Se contempla la posibilidad de constituir ejidos en la vía voluntaria, mediante la aportación de tierras con un mínimo de veinte individuos.

En materia de bienes ejidales y comunales, subsiste la posibilidad de expropiación por causas de utilidad pública, entre éstas, se cuenta a la realización de acciones para el ordenamiento urbano, creación y ampliación de reservas territoriales y áreas de desarrollo urbano, vivienda, industria y turismo

En cumplimiento al dispositivo constitucional que prohíbe la formación de latifundios, se define a este como toda aquella superficie de tierra agrícola, ganadera o forestal, que perteneciendo a un solo individuo, exceda los límites de la pequeña propiedad, respecto de esta última, ratifica la ya señalada en la Constitución, que es la existente con anterioridad, incluyendo solo en el caso de los cultivos

especiales al agave y el nopal, así que nos establecen = 100 de riego, 200 de temporal, 400 de agostadero de buena calidad, 800 de agostadero cerril o árido, 150 de algodón con riego, 300 de cultivos especiales.

Se establece como medida de sanción a los latifundios, el *fraccionamiento de la superficie* que exceda a los límites de la pequeña propiedad y su correspondiente enajenación, de acuerdo con los procedimientos que las leyes de las entidades federativas deberán prever.

Se introduce la figura de la pequeña propiedad forestal, en la que se establece como límite 800 hectáreas, y en el caso de la pequeña propiedad ganadera, nuevamente se señala que será aquella con un coeficiente de agostadero suficiente para mantener hasta 500 cabezas de ganado mayor o sus equivalentes. La pequeña propiedad se mantendrá como tal, aun cuando parte de su uso se transforme a agrícola, siempre que sé de cumplimiento a diversos lineamientos, la propiedad ganadera podrá transformarse sin limitación alguna con forestal, aun cuando rebasara él limite de 800 hectáreas.

Al autorizar a las sociedades mercantiles o civiles a tener en propiedad tierras agrícolas, ganaderas y forestales, establece como tope máximo el equivalente a 25 veces los límites de la pequeña propiedad individual y con un número de socios equivalentes a ella, esto es, como máximo podrá contar con 2500 hectáreas de riego o sus equivalentes en otras calidades. La participación de un individuo en la

constitución de una sociedad que tenga este fin, se contará en forma individual, aun cuando su participación sea por conducto de otra sociedad o persona moral.

*El objeto social deberá consistir en precisamente la producción, transformación o comercialización de productos agrícolas, ganaderos o forestales*

Debe distinguirse en el capital social una serie especial de acciones denominadas T, que identifiquen la aportación en tierras agrícolas, ganaderas o forestales, cuyos únicos efectos serán que en el caso de la liquidación de la sociedad, significarán el derecho a recibir tierra en pago de lo que le corresponda a sus titulares, esto tiene por objeto, diferenciar específicamente al capital para adquirir bienes raíces o tierras que se hubieren aportado a la sociedad, evitando así la pulverización de la propiedad en el caso de liquidación, Las personas morales podrán participar en las acciones T de estas sociedades con actividad agrícola, ganadera o forestal, hasta por el equivalente a una superficie de 25 veces igual al máximo de la pequeña propiedad, 2500 hectáreas.

*Es conveniente precisar que en la serie T de acciones, pueden participar las personas físicas, hasta con el máximo de la pequeña propiedad (100 hectáreas de riego o equivalentes) fijando en 25 el límite al número de socios aportantes, esta limitación subsiste aún cuando se pretenda participar vía otra sociedad (simulación), las personas morales, como tales, podrán participar hasta con 25 veces la*



pequeña propiedad máxima (2500 hectáreas de riego o equivalente) y en este caso extremo, se entenderá autorizada a sólo uno el número de socios sociedades aportantes, en otras palabras, el tope máximo siempre serán 2500 hectáreas de riego o equivalentes, distribuidas entre personas físicas con máximo de 100 hectáreas y personas morales con máximo del total, lo que significa en los extremos, 25 socios individuales o uno en persona moral.

Se limita la participación de los extranjeros en las acciones serie T hasta el máximo de 49% de éstas.

Se crea la Procuraduría Agraria como organismo descentralizado de la Administración Pública, con personalidad jurídica y patrimonio propio, teniendo como función de servicio social el encargo de la defensa de los derechos de ejidatarios, comuneros, sucesores de ejidatarios o comuneros, ejidos, comunidades, pequeños propietarios, vecindados y jornaleros agrícolas, su atribución específica es la de convertirse en vigilante de las disposiciones de carácter agrario y del cumplimiento de la misma ley, por lo que deberá coadyuvar, asesorar, promover y procurar la conciliación, prevenir, fortalecer la seguridad jurídica en el campo, denunciar los ilícitos y ejercer las funciones de inspección y vigilancia investigando y querellándose en los casos en que existan irregularidades.

El Registro Agrario Nacional se ve fortalecido con la ley reglamentaria, al ampliar su presencia en prácticamente todo acto derivado de la ley, la falta de inscripción en el Registro para todos los

actos que así se establecen, producirán efectos entre los otorgantes y ni en perjuicio de terceros, aunque sí en su beneficio.

Se deberán inscribir las resoluciones judiciales administrativas, los certificados o títulos, los títulos primordiales, los planos, los documentos de las sociedades mercantiles, las expropiaciones, el registro de las acciones serie T, la clasificación de los predios de las sociedades mercantiles y otras más.

Otro aspecto importante es el que se refiere a los terrenos nacionales, los cuales nuevamente quedan autorizados para ser incorporados al régimen privado, a título oneroso, fuera de subasta, mediante venta directa a los particulares, y a fin de que sean dedicados a la actividad agropecuaria, también en los terrenos turísticos, urbanos, industriales y de cualquier otra índole no agropecuaria, se faculta a la Secretaría de la Reforma Agraria para enajenarlos de acuerdo al valor comercial que determine la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales. Esto es una reforma que revierte el dispositivo que establecía que los terrenos nacionales únicamente serían destinados a la satisfacción de las necesidades agrarias.

En el régimen de colonias, se señala la posibilidad de continuar sujeto al reglamento que la rige o incorporarse al régimen privado.

De tal forma que con fecha de 26 de febrero de 1992, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley Agraria, reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en la misma materia, que entró en vigor al

día siguiente de su publicación y que abrogó la Ley Federal de la Reforma Agraria, la Ley General de Crédito Rural, La Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesina y todas las disposiciones que se opongan a su contenido, y derogó la Ley de Fomento Agropecuario, salvo en lo relativo a las normas que regulan el fideicomiso de riesgo compartido.

La Ley Agraria se divide como anteriormente lo mencionamos en diez títulos: Disposiciones preliminares; del Desarrollo y Fomento Agropecuarios; de los Ejidos y Comunidades; de las Sociedades Rurales; de la Pequeña Propiedad Individual de Tierras Agrícolas, Ganaderas o Forestales; de la Procuraduría Agraria; del Registro Agrario Nacional; de los Terrenos Baldíos y Nacionales, y de la Justicia Agraria.

## **CAPITULO II**

### **LOS DERECHOS REALES**

#### **2.1 GENERALIDADES DE LOS DERECHOS REALES**

En el desarrollo de la investigación realizada con motivo de esta tesis, partimos de la base conocida por todos nosotros, el derecho agrario deriva sin duda del derecho civil, ya que sus fundamentos se encuentran precisamente en éste, por lo que es necesario desarrollar la teoría de los derechos reales de acuerdo a aquél.

día siguiente de su publicación y que abrogó la Ley Federal de la Reforma Agraria, la Ley General de Crédito Rural, La Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías, la Ley del Seguro Agropecuario y de Vida Campesina y todas las disposiciones que se opongan a su contenido, y derogó la Ley de Fomento Agropecuario, salvo en lo relativo a las normas que regulan el fideicomiso de riesgo compartido.

La Ley Agraria se divide como anteriormente lo mencionamos en diez títulos: Disposiciones preliminares; del Desarrollo y Fomento Agropecuarios; de los Ejidos y Comunidades; de las Sociedades Rurales; de la Pequeña Propiedad Individual de Tierras Agrícolas, Ganaderas o Forestales; de la Procuraduría Agraria; del Registro Agrario Nacional; de los Terrenos Baldíos y Nacionales, y de la Justicia Agraria.

## **CAPITULO II**

### **LOS DERECHOS REALES**

#### **2.1 GENERALIDADES DE LOS DERECHOS REALES**

En el desarrollo de la investigación realizada con motivo de esta tesis, partimos de la base conocida por todos nosotros, el derecho agrario deriva sin duda del derecho civil, ya que sus fundamentos se encuentran precisamente en éste, por lo que es necesario desarrollar la teoría de los derechos reales de acuerdo a aquél.

Definamos el derecho agrario para efectos de precisar el objeto de nuestro estudio; así, coincidiendo con la Licenciada Martha Chávez Padrón <sup>4</sup>, transcribo la siguiente definición: "Parte del sistema jurídico que regula la organización territorial rústica, todo lo relacionado con las explotaciones y aprovechamientos que este sistema considera como agrícolas, ganaderos y forestales y algunos otros aprovechamientos colaterales, y la mejor forma de llevarlas a cabo." Consideramos que este concepto es el que más se acerca a la realidad, ya que incluye tanto la propiedad privada como la social, lo que permite su aplicación en estos momentos de gestación de un nuevo derecho agrario que no pierde su vigencia.

Por otro lado, siguiendo igualmente a la licenciada Martha Chávez Padrón, consideramos que el derecho agrario definitivamente es una subrama del derecho social, ya que sus objetos y relaciones no son sólo mixtos, sino automáticamente sociales, pues tocan, además de los ámbitos públicos y privados lo sociocolectivo <sup>5</sup>.

Ahora bien, como este trabajo no tiene como fin el exponer todas las teorías que existen sobre la explicación de los derechos reales, optaremos de entre las posturas dualistas, las unitarias y las eclécticas, por esta última, siguiendo así a Planiol y Ripert.

La doctrina ecléctica de los derechos reales armoniza la teoría clásica con la personalista, partiendo de la base de que los derechos

---

<sup>4</sup> Chávez Padrón Martha, "Derecho Agrario Revolucionario", UNAM, México, 1987, p.89.

<sup>5</sup> Ibidem, pp 158.

tienen un aspecto interno y un aspecto externo. En el primer aspecto, el interno, tiene razón la doctrina clásica, pues el derecho real consiste en una relación inmediata y directa del titular con el objeto, para que pueda extraer las ventajas que pueda darle; en cambio, en el aspecto externo, de estructura, tiene razón la doctrina personalista, pues el derecho real supone la existencia de un sujeto pasivo, múltiple, universal e inmediato.

No obstante lo expuesto, el tomar posturas radicales a mi manera de apreciar puede llegar a ser peligroso en cuanto a la conceptualización de instituciones, ya que aún inclinándonos por la teoría ecléctica, hay que reconocer que es un tanto parcial, ya que sólo le interesa la relación inmediata y directa de sujeto con el objeto, sin expresar la finalidad. En este orden de ideas, y siguiendo en éste punto al licenciado Oscar Morineau <sup>6</sup>, en donde en base a la formulación de las distinciones del derecho real con el personal llega a un concepto del todo aceptable por la sustentante, de tal forma, después de expresar que el derecho absoluto consiste en el facultamiento de la propia conducta y el derecho relativo, como el facultamiento de la conducta ajena, agrega que el derechohabiente tiene el derecho de exigir el deber correlativo, pues la autorización de la propia conducta, o de la conducta ajena, está fundida con la facultad de exigir el deber correlativo.

---

<sup>6</sup> Morineau Oscar, El estudio del Derecho, cap. XI; Derechos absolutos y derechos relativos; Derechos reales y el subsuelo de México, cap. I

En el derecho absoluto el acreedor tiene el derecho de exigir a todo el mundo que respete su conducta, en cambio, en el derecho relativo el acreedor tiene el mismo derecho de respeto pero con un sujeto pasivo determinado.

El autor que venimos comentando, opina que el derecho real no es más que el derecho absoluto, el que faculta la propia conducta sobre un objeto exterior al facultado; la cosa es el objeto de la conducta facultada al derechohabiente y el objeto de la conducta prohibida a todo el mundo; en el derecho personal el acreedor tiene derecho a la conducta ajena y a exigirla, pero no tiene derecho a exigir conducta a todo el mundo; pero como a demás es titular o acreedor, es sujeto de derechos absolutos, los cuales implican el deber de respeto a cargo de todo el mundo; son estos otros derechos absolutos los que le imponen el deber de respeto a todo el mundo.

## **2.2 CONCEPTO DE DERECHO REAL**

En resumen a lo expuesto, podemos afirmar que el derecho real es la facultad correlativa de un deber general de respeto, que una persona tiene de obtener directamente de una cosa todas o parte de las ventajas que ésta es susceptible de producir.

## 2.3 NUMEROS APERTUS EN DERECHOS REALES.

La base fundamental de sustento de esta tesis, esta en la opinión, de que la legislación agraria no adopta la tesis de los números clausus, como podría pensarse en materia civil, la anterior afirmación la apoyamos en diversos autores españoles, entre ellos el más influyente, Hernández Gil.

El problema surge en que la mayoría de los civilistas de nuestro país, se inclinan en opinar que en nuestra legislación civil (y por vía de consecuencia agraria), no pueden crearse más derechos reales que los que la ley contempla. En relación con este problema existen dos principios encontrados: por una parte, los particulares son libres para celebrar convenciones, con la sola limitación de que no afecten el derecho público ni a las buenas costumbres; como consecuencia, este principio nos lleva a la solución afirmativa; en cambio, se admite, por *regla general*, que los derechos reales han sido creados específicamente por el legislador, limitando su número.

Siguiendo a Hernández Gil, las características de los derechos reales son en resumen:

- a) Inmediatibilidad (la cosa misma es el objeto indirecto); las relaciones de derecho se reducen a que siempre alguien le debe a otro, o que una persona tiene un derecho sobre una cosa. Esta postura recibió críticas ya que en los derechos reales existe un sujeto pasivo indeterminado con obligación



de no hacer, sin embargo Hernández Gil replicó negando tal argumento, ya que el sujeto pasivo no puede hacer nada para que el activo pague, porque si le quita la cosa que está obligado a dar, o le impide hacer lo que está obligado a hacer, o le impide dejar de hacer, lo que estaba obligado a dejar de hacer, lo único que está haciendo con ese hecho que se convierte en jurídico es, o privarlo de su propiedad, o de su libertad, con lo que nace una obligación jurídica nueva, en donde también hay un sujeto acreedor y un deudor, pero el ahora acreedor no puede excusarse del cumplimiento, diciendo no puedo realizar mi obligación porque he perdido la cosa por robo o porque alguien me lo impida en general, así la relación jurídica inicial sigue subsistiendo, en cambio dice Hernández Gil, en las relaciones jurídicas reales siempre habrá inmediatez, ya que siempre se tendrá un derecho respecto de una cosa, que esencialmente será el objeto indirecto de la relación.

- b) Oponibilidad: la cual ya hemos tratado y para Hernández Gil, es una consecuencia del derecho inmediato sobre la cosa.

En base a estas dos características, y siguiendo el principio de que en derecho la autonomía de la voluntad siempre se permite mientras no afecte derechos de terceros en virtud de hechos ilícitos, o bien, que no afecten el interés público con fundamento en el artículo 6 del Código Civil para el Distrito Federal, podemos sustentar que no

hay razón alguna para negar que se puedan crear otros derechos reales a los expresamente regulados por la legislación.

En este orden de ideas, se nos podría argumentar en *contrario* que aunque fuese factible crear nuevos derechos reales, estos no podrían inscribirse por no estar reconocidos, por lo que al no haber oponibilidad frente a terceros, la efectividad sería nugatoria. No obstante lo expuesto, el anterior argumento es perfectamente debatible con fundamento en el artículo 3042 del Código Civil que en su parte conducente dice:

“ARTICULO 3042. En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, límite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles.”

Como se desprende de la lectura del artículo transcrito, y en especial de lo subrayado, legalmente no habría impedimento para que el Registro Público inscribiera derechos reales creados por la convención de particulares, siempre y cuando tuvieran las características de inmediatez y oponibilidad de acuerdo a lo expuesto en párrafos anteriores; para ello estamos convencidos de que con fundamento en el derecho romano y en los Códigos Civiles de 1870 y 1884 para el Distrito Federal, los únicos derechos reales susceptibles de creación por voluntad de los particulares serían del

censo enfiteútico y anticresis, de los cuales expondremos sus características en el siguiente capítulo.

## **2.4 CREACION DE DERECHOS REALES EN LA NUEVA LEGISLACION AGRARIA.**

Como hemos expuesto en el punto anterior, seguimos la tesis de números apertus en derechos reales, con la limitación de que sólo se podrán adoptar las características de él derecho de enfiteusis y anticresis.

Cabe mencionar que siguiendo los principios de interpretación jurídica, y en especial en materia constitucional en nuestro país, aunque en materia civil pudiera existir dudas respecto a la tesis de números apertus en derechos reales, siendo esta totalmente válida, pues no existe una disposición expresa, en materia agraria en nuestro juicio es más clara al respecto, pues siendo la Ley agraria una ley especial que deroga a las disposiciones generales que pudieran aplicarse a la materia, en la redacción de los artículos de la misma, se le da absoluta libertad a las partes para la creación jurídica en aras de la productividad del agro mexicano, por supuesto siempre dentro del campo de lo lícito.

En materia agraria hay que tener como fundamental en este punto el artículo 79 de la Ley Agraria, que textualmente dice:

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

Resaltamos el texto subrayado porque es en esta parte en donde se autoriza la creación jurídica para obtener mejores medios de coordinación en aras de la productividad.

Además del artículo transcrito, hay que tener en cuenta la iniciativa de ley que dirigió el presidente de la República a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión el 7 de febrero de 1992., ya que se comprueba en la intención del legislador, el otorgar la mayor libertad en materia de contratación agraria, sin dejar de reconocer su sentido social; de dicha iniciativa copio en su parte conducente lo que es del tenor literal siguiente:

"...

En cuanto a la *organización interna* del ejido, la asamblea, el comisariado y el consejo de vigilancia ya no se conciben como autoridades en la iniciativa, sino como órganos de representación y ejecución [...]. El núcleo de población ejidal [...] requiere abrir la posibilidad de libre asociación, tanto hacia su interior, como con terceros [...]. Asimismo permite [...] que los

ejidatarios adopten las formas de organización que ellos consideren más adecuadas...”

En virtud de lo expuesto, interpretamos que pueden imponerse modalidades a la propiedad agraria, siempre y cuando no se sobrepasen las limitaciones impuestas en la misma Ley agraria, debiendo entender por modalidades el modo de ser o manifestarse del derecho de propiedad, ampliado o restringido, con cargas positivas o negativas, general o local, transitorio o permanente, pero siempre conservando el ejercicio del uso, disfrute y disposición por el titular, y en atención a una causa de utilidad pública.

La interpretación constitucional de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que son básicamente dos elementos los que constituyen a las modalidades: a) el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente, lo que significa un cambio general en el sistema de propiedad y que se refiere precisamente al derecho de propiedad de una manera general, para crear una situación jurídica estable; y b) la modificación sustancial del derecho de propiedad, lo cual implica una limitación o transferencia del derecho de propiedad cuyos efectos pueden concentrarse en la extinción parcial de los atributos del propietario.<sup>7</sup>

En atención a lo expuesto, debemos concluir que las modalidades a la propiedad privada sólo las puede imponer la nación

---

<sup>7</sup> Guerrero Lara Ezequiel y Guadarrama López Enrique, (comp.), La interpretación constitucional de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (1917-1984), UNAM, México 1985, t II, pp. 1742 y 1743

por conducto del Congreso de la Unión, el que expedirá las leyes correspondientes para su ejecución.

Los estados no pueden imponer modalidades a la propiedad pero sí pueden limitar el ejercicio de ésta.

Entendemos que las limitaciones señaladas por el derecho público son las comprendidas en la Ley Agraria y legislación reglamentaria correspondiente, en tanto que las del derecho privado son las establecidas por el Código Civil y dispositivos relacionados, de nuestra afirmación de que en Derecho Agrario no hay duda en sostener la tesis de los números apertus en derechos reales.

Otro artículo de relevancia en la nueva Ley agraria es el 12, en donde encontramos regulados los derechos agrarios individuales, que son aquellos cuyo ejercicio corresponde a los ejidatarios, hombres y mujeres titulares de dichos derechos agrarios. Estos derechos son básicamente los siguientes:

- a) Uso y disfrute de su parcela, incluyendo su disposición, con las limitaciones propias de esta modalidad;
- b) Uso y disfrute de las tierras de uso común y su disposición, en los términos de ley;
- c) El de la sucesión;
- d) Participar en la asamblea (art. 22);
- e) Votar y ser votado (arts. 37 y 38);

- f) Recibir certificado parcelario y de derechos sobre tierras de uso común;
- g) Aquellos que el reglamento interno otorgue, y
- h) En caso de que sea posible, recibir gratuitamente un solar en la zona urbana (art. 68)

## 2.5 ANALISIS DEL ARTICULO 79 DE LA LEY AGRARIA

Ahora bien, por lo que toca a la facultad del ejidatario de disponer de su derecho sobre su parcela, cabe hacer los siguientes comentarios:

- A) Aparece como razón de ser de la norma constitucional y del artículo setenta y nueve de la Ley, que en el régimen de transición de régimen ejidal a propiedad privada, constituido por ese derecho ambiguo que tiene el ejidatario sobre su parcela, el propio ejidatario se encuentra incapacitado para enajenar su derecho real, a no ser que el adquirente sea otro ejidatario o vecindado del mismo núcleo de población, tal como señala el artículo ochenta; sin embargo, lo contrario se desprende del artículo setenta y nueve que ahora comento, en donde se permite al ejidatario aprovechar en cualquier forma su derecho o conceder a ejidatarios o a terceros el uso o usufructo de la parcela mediante diversos contratos que a continuación comentaré; también se le permite aportarlo como se ha dicho, a sociedades civiles o mercantiles. Por tanto,

parece intrascendente la aparente prohibición tanto constitucional como de la ley ordinaria de no enajenar a terceros el derecho. Por otro lado sería oportuno comentar que el conceder el uso o usufructo a terceros, no es otra cosa que transmitirlo y no cederlo como también más adelante comento.

El propio artículo setenta y nueve, después de dar varios ejemplos de distintos actos jurídicos de los que puede ser objeto el derecho de los ejidatarios, indica que también lo puede ser de cualquier otro acto jurídico no prohibido por la Ley, con lo cual hace innecesaria la enumeración anterior.

Paso ahora a referirme a cada uno de los actos jurídicos que, repito, innecesariamente menciona el artículo setenta y nueve.

**APARCERIA.-** este contrato funciona como mediería y según la definición legal tiene lugar la aparcería agrícola cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio conforme a las costumbres del lugar, en el concepto de que el aparcerero nunca podrá corresponderle por sólo su trabajo menos del 40 % de su cosecha.

**ASOCIACION.-** Se repite el concepto ya comentado. Sin embargo es necesario aquí definir si la aportación o transmisión se realiza a una agrupación de personas con personalidad jurídica



reconocida por la Ley, o si el derecho del ejidatario sobre su parcela es exclusivamente un bien explotable por un conjunto de personas que realicen diversas actividades a través de una agrupación de derechos, sin que dicha agrupación constituya una personalidad jurídica, en tanto esa agrupación no se encuentra formalmente reconocida por la Ley.- es decir, es necesario definir la asociación por medio de la cual se puede aprovechar el derecho del ejidatario sobre su parcela, que puede ser bien de tipo económico exclusivamente, como sucede por ejemplo en el caso de la asociación en participación, o si la disposición se refiere a una aportación a una persona jurídica distinta del ejidatario y del tercero con el que se asocie. Si este fuere el caso, se haría nugatoria la aparente prohibición tanto constitucional como de la Ley ordinaria para enajenar el derecho real del ejidatario, a persona distintas a ejidatarios o *avecindados del mismo núcleo de población*.

**ARRENDAMIENTO.-** En este caso, como en el de cualquier acto jurídico, que celebre el ejidatario con el derecho real sobre su parcela, el arrendamiento terminaría con la muerte del usufructuario, a menos que se definiera el contenido de dicho derecho real, antes de su adopción en dominio pleno.

**CUALQUIER OTRO ACTO JURIDICO.-** Con esta afirmación de la ley, la legislación mexicana en mi opinión *claramente retoma*, a pesar de la *jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación*, la tesis de los *números apertus* para la creación de derechos reales por la vía de la voluntad.

En efecto, tanto porque está claramente permitida la creación de cualquier tipo de relaciones jurídicas, reales o personales, en aplicación del principio de la autonomía de la voluntad, tanto también porque está permitida la inscripción de cualquier derecho real para que surta efectos contra terceros como la hemos sustentado en el punto anterior, y porque en mi opinión resulta absurdo el argumento de que no se pueden crear obligaciones a cargo de terceros que no intervienen en el acto jurídico que constituye su causa eficiente, en cuanto que esa obligación general de respeto a cargo de los terceros carece de contenido patrimonial, es posible crear derechos reales distintos de los tipificados, por vía del contrato.

Confirma esta razón de ser de la norma el siguiente texto de la exposición de motivos de la iniciativa de Ley:

“Asimismo permite (la Ley), dentro del marco de libertad que establece que los ejidatarios adopten las formas de organización que ellos consideren más adecuadas, y les permite también celebrar cualquier contrato que diversifique riesgos e incremente sus ingresos. No se establecen restricciones específicas en materia de asociación, para respetar íntegramente la garantía constitucional en la materia”.

En atención a lo expuesto, en el capítulo siguiente expondremos algunas peculiaridades de la nueva propiedad

agraria, así como los derechos reales agrarios que consideramos más relevantes, incluyendo asimismo, los derechos reales de censo enfiteútico y anticresis.

### **CAPITULO III**

## **PECULIARIDADES DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA NUEVA LEGISLACION.**

### **3.1 REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD EJIDAL.**

El régimen general de la propiedad ejidal cuenta con varios principios importantes y novedosos, cuyas características especiales conforman el nuevo derecho agrario., así de acuerdo con la ley, la propiedad ejidal se divide, según su destino, en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas (art. 44), las cuales conceptualizamos en líneas posteriores.

En el derecho agrario revolucionario no existía la subdivisión anterior, sino que, formada la propiedad social en un todo se designaban las partes o elementos que la integraban, por lo cual las tierras para asentamiento humano eran las destinadas a la zona de urbanización ejidal (art. 90 LFRA), las de uso común se constituían con las entregadas originalmente al ejido, antes de su asignación para

agraria, así como los *derechos reales agrarios* que consideramos más relevantes, incluyendo asimismo, los *derechos reales de censo enfitéutico y anticresis*.

### **CAPITULO III**

## **PECULIARIDADES DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN LA NUEVA LEGISLACION.**

### **3.1 REGIMEN GENERAL DE LA PROPIEDAD EJIDAL.**

El régimen general de la propiedad ejidal cuenta con varios principios importantes y novedosos, cuyas características especiales conforman el nuevo derecho agrario., así de acuerdo con la ley, la propiedad ejidal se divide, según su destino, en tierras para el asentamiento humano, tierras de uso común y tierras parceladas (art. 44), las cuales conceptualizamos en líneas posteriores.

En el derecho agrario revolucionario no existía *la subdivisión anterior*, sino que, formada la propiedad social en un todo se designaban las partes o elementos que la integraban, por lo cual las tierras para asentamiento humano eran las destinadas a la zona de urbanización ejidal (art. 90 LFRA), las de uso común se constituían con las entregadas *originalmente al ejido*, antes de su asignación para

el cultivo individual o colectivo, así como con las que se destinaran específicamente para el aprovechamiento colectivo, como los montes y pastos (art. 137 y siguientes LFRA), las tierras parceladas (tierras cultivables que puedan ser objeto de adjudicación o explotación individual) no tenían tratamiento especial en la anterior legislación (arts. 520 y 130 LFRA).

De acuerdo con las disposiciones de la Ley Federal de Reforma Agraria, las tierras que no fueren asignadas específicamente a la zona de urbanización ejidal o para su explotación por campesinos ya sea en forma parcelada o colectiva, se entenderá que son tierras de uso común, ya que, por ser el ejido el titular de la propiedad, todos sus miembros tenían derecho al aprovechamiento (arts. 51, 52 y 137 LFRA).

Al Amparo de la nueva ley, le corresponde a la asamblea determinar el destino de las tierras no parceladas formalmente, ya sea para asentamiento humano, uso común o parcelamiento, de donde se desprende que en primer lugar se debe respetar el parcelamiento formal o de derecho y después proceder a destinar la tierra restante, ya sea para crear más parcelas, reconocer las existentes de hecho, crear o ampliar el asentamiento humano o simplemente dejarlas como de uso común (art. 56).

Nos encontramos ante una situación importante. Al entrar en vigor la Ley Agraria y con ella la facultad de la asamblea para

determinar el destino de las tierras de propiedad ejidal, se nos presentan tres supuestos básicos: primero, el de los ejidos ya constituidos que cuentan con tierras no dedicadas al cultivo consideradas de uso común; segundo, el de ejidos ya constituidos que recibirán tierras por resoluciones presidenciales pendientes de ejecutar (ampliaciones) o mediante su compra por intervención del gobierno o por la aportación directa de los ejidatarios, en cuyo caso se incorporarán al régimen ejidal; y tercero, el de aquellos ejidos que se constituyan al amparo de la nueva ley, de manera voluntaria, en cuyo caso desde ese momento y con el proyecto del reglamento interior, se regulará el destino de las tierras.

De cualquier manera la Secretaria de la Reforma Agraria, por conducto del Registro Agrario Nacional, publicó en el Diario Oficial de la Federación del 26 de septiembre de 1992 las Normas Técnicas para la Delimitación de las Tierras al Interior del Ejido con el fin de que la asamblea de ejidatarios cuente con los elementos tecnológicos necesarios para llevar a cabo dicha delimitación interior.

Huelga decir que su contenido es realmente técnico y, por ende, de muy difícil acceso para todo lego, lo que llevará a la asamblea a solicitar servicios especializados en la materia.

Por otro lado, la Ley prevé en el artículo ochenta y uno que una vez delimitadas y asignadas a los ejidatario las parcelas, la asamblea del ejido, con las mismas formalidades puede resolver que los ejidatarios adopten el dominio pleno, esto es, el régimen de propiedad

privada sobre su parcela, con lo cual derecho de propiedad se inscribe en el Registro Público de la Propiedad, cancelándose la partida correspondiente en el Registro Agrario Nacional, y entrando al régimen de regulación del derecho común.

La primera venta que el ejidatario realiza respecto del derecho de propiedad sobre su parcela se encuentra exenta de impuestos federales. En este punto basta señalar el problema impositivo que se presenta respecto a la enajenación que realiza el ejidatario de su derecho de usufructo sobre su parcela, sobre el cual no existe exención sin costo de adquisición. Me parece que este punto es necesariamente atendible a través de la legislación fiscal.

La Fracción VII del artículo 27 Constitucional reformada, prevé *que la ley debe regular el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela, dejando abierto por tanto al criterio del legislador la definición de la naturaleza de esos derechos y prevé la posibilidad de que los ejidatarios y comuneros se asocien, inclusive con terceros, y otorguen el uso de sus tierras, así como que los ejidatarios transmitan los derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población.*

De dicha disposición constitucional se desprende que el derecho de los ejidatarios sobre sus parcelas, antes de la asignación en plena propiedad, solo puede ser objeto de un contrato de asociación o de uso, así genéricamente indicado, y de transmisión sólo entre los miembros del núcleo de población.

La Ley afirma la Personalidad Jurídica del ejido, también reconocida en la citada fracción VII del precepto constitucional, y otorga derecho de propiedad al ejido sobre sus tierras (artículo 9); este derecho, al estar regido supletoriamente por el derecho común, se convierte en un derecho real de propiedad privada, de naturaleza romanista, con las limitaciones y/o modalidades indicadas en la ley ordinaria de cada estado, según ha sostenido la Suprema Corte de Justicia en la jurisprudencia.

Esas tierras propiedad privada del ejido, se dividen en:

A) ASENTAMIENTOS HUMANOS.- Tienen las características de inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 64).

De dichas tierras sólo permanecerán con el carácter de propiedad comunitaria, la parcela escolar, la unidad agrícola industrial de la mujer, la unidad productiva para el desarrollo integral de la juventud y las áreas comunes del asentamiento humano, pues todas las demás, según se ha indicado, tienden a ser propiedad privada de los ejidatarios, incluyendo los solares según se desprende del artículo 68.

B) USO COMUN.- Participan de las mismas características que las anteriores, salvo que sí pueden ser aportadas a sociedades civiles o mercantiles (artículo 74 y 75)



C) **PARCELAS.**- Estas tierras son aquellas que se asignan a los ejidatarios con un derecho de naturaleza jurídica ambigua, y que en nos presentará serios problemas de aplicación práctica, en el artículo 14, que se entiende regula el derecho del ejidatario sobre la parcela antes de su asignación, le confiere un derecho "uso y disfrute, el artículo 62 le concede un derecho de "uso y usufructo" a partir de la asignación, y el artículo 76, al regular este tipo de tierras, habla de un derecho de aprovechamiento, uso y usufructo.

Respecto de este punto es importante destacar primero, que en mi opinión dicho derecho es de naturaleza real en virtud de que la conducta regulada por la ley es del sujeto activo de la relación jurídica, y el sujeto pasivo es de carácter general, aún cuando forme parte del mismo el ejido, cuya conducta es pasiva.

### **3.2 LIBERTAD PARA CONTRATAR Y ASOCIARSE.**

*Se otorga libertad para que los ejidos, tratándose de tierras de uso común, o los ejidatarios, cuando se trate de sus parcelas, celebren cualquier tipo de contrato o asociación para su aprovechamiento. Como única limitación a esta libertad se establece que la duración máxima a estos contratos y asociaciones será de 30 años o menos, de acuerdo con el proyecto o fin de que se trate. Sin embargo esta*

limitante es superable porque se autoriza la prórroga del plazo de duración (art. 45). Nos encontramos ante una de las grandes transformaciones que le dan vida al Nuevo Derecho Agrario.

La Ley derogada era precisa en la terminante prohibición de celebrar contratos o cualquier otro acto jurídico que permitiera la explotación por terceros de los terrenos ejidales y comunales (art. 55 LFRA). En consecuencia, este tipo de convenios era causal de privación de los derechos agrarios debido a la falta del trabajo personal de la tierra (art. 85, I, LFRA).

Ahora, al amparo de la nueva ley, el ejidatario puede celebrar cualquier contrato (de arrendamiento, aparcería, mediería, comodato o asociación con terceros, ejidatarios o no) sobre el aprovechamiento de su parcela, sin necesidad de pedir autorización alguna a los órganos internos (comisariado ejidal, consejo de vigilancia y asamblea general) o autoridades oficiales (Secretaría de la Reforma Agraria, Procuraduría Agraria o Tribunales Agrarios) (art. 79). Sólo deberá respetar el plazo máximo o adecuar éste al proyecto.

No está claro quién se encargará de verificar que se cumpla el plazo máximo o los criterios para adecuar el proyecto a la duración del contrato o asociación, ni en caso necesario, la prórroga del contrato. Tampoco quedan claras las consecuencias de violar dicho límite de tiempo (muy probablemente sean la nulidad). En principio la instancia adecuada para resolver estos aspectos será la Procuraduría Agraria, a petición de la parte interesada y, en caso de conflicto, los tribunales

agrarios, así también el Registro Agrario será un importante controlador en este aspecto.

Como hemos indicado, ni el ejidatario ni el ejido necesitan pedir autorización para celebrar actos jurídicos relativos a su parcela o a tierras de uso común. Sin embargo, es posible que debido a los límites temporales de los contratos y sus prórrogas, deban ser sometidos a la consideración de la Procuraduría Agraria en forma voluntaria y sólo como medida preventiva ante conflictos posteriores, que no dudamos serán abundantes debido a la existencia de esta laguna en la nueva ley. También creemos que debió precisarse la instancia a la que le correspondería velar por el cumplimiento de este dispositivo (podría ser el comisariado ejidal) u otorgar libertad absoluta para celebrar los contratos o asociaciones en cuestión.

Los mismos razonamientos son válidos para el caso de las tierras de uso común, pero con un alcance aún mayor porque implica el involucramiento de derechos colectivos.

En atención a lo expuesto, y siguiendo con las ideas vertidas, la libertad de contratación consagrada en el artículo 79, se aplicaría en todos sus términos a la creación o más bien aplicación de derechos reales no regulados en nuestra legislación actual, pero que tendrían sustento jurídico en aplicación legislaciones hoy derogadas, así como en el derecho comparado.

En el siguiente punto, desarrollaremos los principios en los que debe basarse la regulación contractual de los derechos reales que se apliquen en materia agraria.

### **3.3 DERECHO A LA RESTITUCION DE BIENES**

Se ratifica el principio de que tanto los ejidos como las comunidades tienen derecho a que se les restituyan las tierras o aguas que les hayan sido o les sean quitadas ilegalmente, promoviendo el trámite correspondiente ante el tribunal agrario, ya sea por sí mismo o por conducto de la Procuraduría Agraria (art. 49).

Esta restitución puede intentarse sobre bienes ejidales o comunales, por lo que no es exclusiva de las comunidades indígenas para los casos de los despojos sufridos en violación a la Ley de Desamortización de bienes de 1856 o a partir de 1876; en ambos casos, el procedimiento se sujetará a los mismos términos que la ley prevé.

### **3.4 COPROPIEDAD DE DERECHOS PARCELARIOS**

La Ley prevé (art. 56 frac. II) la figura de la titularidad colectiva de una parcela, es decir, que se asigne una unidad parcelaria a un grupo de ejidatarios, lo cual constituye una forma de copropiedad agraria sujeta a las disposiciones del reglamento interno ejidal, de la asamblea o de lo acordado por los cotitulares.

En caso de no existir éstas, se entenderá que la asignación es por partes iguales y se aplicarán las reglas para la copropiedad en materia civil federal (art. 62).

La Ley prevé expresamente la figura de la copropiedad parcelaria en el caso de adjudicación de tierras cuya tenencia no esté regularizada o que se encuentren vacantes, mediante el acuerdo de asamblea; sin embargo, consideramos factible la posibilidad de arribar a forma de tenencia por medio de sentencia del tribunal agrario en la vía del juicio correspondiente que entablen los posesionarios; lo mismo nos parece que debe acontecer cuando medie la voluntad entre partes interesadas.

En el caso de la sucesión recordamos que la ley señala que tanto la sucesión agraria testamentaria como la intestada serán individualizadas (arts. 17 y 18), por lo que en el caso no resultaría aplicable la copropiedad, sin embargo también consideramos que debe ser aceptado si existe el acuerdo de los interesados.

### **3.5 PRESCRIPCION ADQUISITIVA**

Tenemos a la figura de la adquisición por prescripción adquisitiva por medio de la posesión a título de ejidatario, pacífica, continúa y pública, por un periodo de cinco años si es de buena fe y de diez años si es de mala fe (art. 48), al cabo de los cuales el poseedor obtendrá los

derechos sobre la parcela y su calidad de ejidatario. Se exceptúan las tierras del asentamiento humano y de uso común, por lo que se entiende que solo procede la prescripción respecto de las tierras parceladas.

Para que opere la prescripción adquisitiva, el planteamiento deberá hacerse ante el tribunal agrario, ya sea por la vía de la jurisdicción voluntaria en el caso de no existir conflicto o mediante juicio agrario en el caso de haberlo, a fin de que una vez desahogado, se dicte la resolución que se inscribirá en el Registro Agrario Nacional para que éste expida el certificado correspondiente.

Consideramos recomendable obtener dicho reconocimiento del tribunal, aún cuando no haya conflicto interno y la propia asamblea haya reconocido el carácter de poseedor, en virtud de que los titulares de los derechos preferenciales desprendidos del ejidatario original podrían hacer reclamaciones posteriores, con los consiguientes problemas de juicio agrario (art. 48).

### **3.6 LIMITES EN LA EXTENSION DE LA PROPIEDAD EJIDAL INDIVIDUAL Y SUS SANCIONES**

Como corolario a este capítulo, nos corresponde analizar los límites que en todo caso debe tener la propiedad agraria de acuerdo con la nueva Ley Agraria, mismos que *deberán respetarse* al constituirse cualquiera de los derechos reales de garantía de los que hemos comentado.

En un mismo ejido, ningún ejidatario puede ser propietario de *derechos parcelario con extensión superior a 5% de la superficie total del núcleo de población ni superar el equivalente a los límites de la pequeña propiedad.*

Para estos efectos se acumulará la propiedad ejidal y la privada (art. 47).

Como excepciones al primero de los límites señalados están el caso de la adquisición del dominio pleno de parcelas y cuando la titularidad parcelaria provenga de resoluciones administrativas o jurisdiccionales anteriores a la vigencia de la ley; en ninguna circunstancia podrán exceptuarse los límites a la extensión de la pequeña propiedad individual (arts. 9 y 10 ROPR). Las implicaciones de esta disposición son muy amplias e importantes.

En primer término, implícitamente permite la acumulación de derechos parcelarios en forma individual (acaparamiento antes prohibido) dentro de un mismo ejido o en otros, pues sólo debe cuidarse de no rebasar los dos extremos: 5% de las tierras ejidales (indeterminadas, sujetas a la superficie total de cada ejido) y la extensión máxima de la pequeña propiedad (100 hectáreas de riego o equivalentes según su calidad).

La Ley no distingue al señalar 5% de la tierra ejidal, por lo que no debemos nosotros de distinguir entre parcelada, de uso común o

del asentamiento humano, ya que es claro que se refiere a la totalidad dotada o incorporada al régimen social de cada ejido (art. 43).

El texto del dispositivo legal permite tácitamente la incorporación al ejido de los pequeños propietarios mediante la adquisición de derechos parcelarios, con lo cual obtienen el carácter de ejidatarios. Sólo deben cuidar que las superficies acumuladas entre una y otra no rebasen los límites indicados. En cierta medida, podemos afirmar que esta disposición equipara a ejidatarios y pequeños propietarios en cuanto a su condición de propietarios rurales.

A la Secretaría de la Reforma Agraria, la Procuraduría Agraria y el Registro Agrario Nacional les corresponde vigilar el cumplimiento de estas disposiciones, ya sea mediante controles especiales (art. 12, frac. XVIII, RISRA y art. 12 ROPR), los establecidos en el Registro Agrario Nacional para la Propiedad social (art. 152), mediante su coordinación en el Registro Público de la Propiedad para la tierra de carácter privado (de acuerdo con el art. 154, siempre que aquél le requiera la información a éste) o incluso mediante investigaciones especiales, en cuyo caso, la Procuraduría Agraria podrá actuar de oficio y presentar la denuncia correspondiente (arts. 15 y 26 ROPR).

Por lo que respecta a la Secretaría y a la Procuraduría Agraria consideramos que sólo deberán proceder ante denuncia expresa apoyada en pruebas suficientes que hagan presumir la violación a la ley para evitar que la autoridad se adjudique la facultad de actuar de



oficio y que genere una nueva forma de inseguridad en la tenencia de la tierra tanto privada como social.

Con los elementos probatorios la Secretaría concederá el derecho de audiencia al ejidatario y resolverá en consecuencia.

Si la resolución es positiva, ordenará la enajenación de la superficie excedente dentro del plazo de un año, de cuyo cumplimiento deberá de llevarse un control especial para el efecto de que una vez transcurrido el plazo sin que se hubiere acatado, sea la misma dependencia federal la que realice el fraccionamiento y enajenación de excedentes al mejor postor, respetando los derechos de preferencia (arts. 47 y 80).

El procedimiento para el fraccionamiento se establece en el Reglamento en materia de Ordenamiento de la propiedad Rural

Esta sanción es de carácter administrativo, ya que sólo se le impide al ejidatario ser titular de las excedencias, sin que se afecten o menoscaben sus intereses, porque a cambio del fraccionamiento y venta de su tierra recibe el importe correspondiente.

**CAPITULO IV**  
**DERECHOS REALES AGRARIOS EN LA NUEVA**  
**LEGISLACION**  
**4.1 ASPECTOS GENERALES.**

De lo expuesto en el capítulo anterior, el ejidatario podría válidamente celebrar contratos atípicos de aprovechamiento o de garantía, en éste último caso sumamente sugerentes como la anticresis, de la cual expondré lo conducente en líneas posteriores, pudiendo definirse por lo pronto como el contrato por el cual pone el deudor en poder del acreedor una cosa inmueble con la facultad de percibir sus frutos, hasta que con su importe se haga pago de la deuda y con más especialidad, un contrato en el que el deudor consciente que el acreedor goce de los frutos de la heredad que le entrega, en lugar del interés del dinero que recibió prestado, hasta que haga el pago de la deuda.

Podría inclusive abundarse en este análisis académico, para precisar si es posible jurídicamente modificar las reglas y facultades subjetivas que derivan a los particulares de los derechos reales tipificados; por ejemplo, si es posible que el ejidatario conceda a un tercero un derecho real, cuyas facultades medien entre aquellas del usuario y del usufructuario, para facultarlo a percibir no solamente los frutos necesarios para el sostenimiento de él y de su familia, sino una mayor cantidad de frutos que le permitan comercializar los productos del ejido, o establecer sobre las bases actuales una especie de

usufructo combinado con el censo enfitéutico, para que el derecho del tercero no se extinga con la muerte del usufructuario vendedor, tal y como se ha recomendado para el derecho real concedido por la Ley al ejidatario.

Para este efecto, en mi opinión es necesario determinar si el derecho que deriva al titular es de carácter privado y en consecuencia renunciable, en los términos del artículo seis del Código Civil, o si por el contrario se trata de un derecho de orden público y, como consecuencia irrenunciable, cuestión que hemos expuesto en el capítulo anterior y que a mi parecer en alguno de estos casos, la Ley establece las reglas no sólo en función de los intereses de las partes creadoras de la relación jurídica, sino en el interés de la sociedad.

En el caso del usufructo el cual trataremos en líneas posteriores, la regla de la naturaleza vitalicia, no sólo se establece en beneficio del nudo propietario con el fin de consolidar la propiedad, sino que se establece en la función de la necesidad de evitar frente a la sociedad focos de conflicto que naturalmente se generan por la permanencia de dos o más derechos reales como en el caso, o de dos o más derechos reales o personales en cualquier otro supuesto respecto de un mismo bien.

En los siguientes puntos de este capítulo, desarrollamos algunos de los aspectos planteados.

## 4.2 DE LA ANTICRESIS

La aplicación de derechos reales que alguna vez estuvieron regulados en nuestra legislación, en mi opinión, como he venido sosteniendo, es posible que con motivo de la promulgación de la Ley Agraria, aunado a que las razones históricas que ocasionaron la derogación de los preceptos relativos a la anticresis y al censo enfiteútico, hoy día han desaparecido, toda vez que debemos recordar que la causa fue la creación de latifundios en la época del Porfiriato, mismo que desembocaría la revolución de 1910.

Definitivamente en mi opinión, en la actualidad, las circunstancias de analfabetismo e incomunicación que propiciaron la explotación de la clase campesina han desaparecido, sin dejar de reconocer que aún falta camino por andar en materia de educación, sin embargo en el mundo que hoy vivimos, a final del siglo XX, aunado a los controles gubernamentales en materia de contratación agraria, no creemos que haya impedimento para que en aras de la productividad y con los límites en cuanto a temporalidad, un campesino pueda contratar válidamente a su conveniencia económica, un contrato de derecho real de anticresis o de censo enfiteútico.

Como hemos expuesto en el punto anterior, las limitaciones en cuanto a la duración de los contratos que impliquen el *aprovechamiento de la parcela por terceros*, será de un máximo de treinta años y de acorde a los proyectos de productividad correspondientes según el artículo 45 de la Ley Agraria.

En materia agraria se tienen disposiciones de carácter social, sin embargo le aplicaremos con las limitaciones mencionadas, la teoría en materia civil, es así que, la regla de que el deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes presentes y futuros, no le impide disponer de sus bienes, con el efecto de que éstos pasen a otro patrimonio libres de todo gravamen que no haya sido constituido expresamente sobre ellos.

Una seguridad más firme la obtiene el acreedor mediante la constitución de derechos reales de garantía con los que uno o más bienes determinados quedan expresamente afectados al pago de una deuda, para que su valor se destine a la extinción de ésta.

En las legislaciones modernas, los derechos de garantía con desplazamiento de posesión son fundamentalmente la prenda y la anticresis, mismos que podrán constituirse válidamente sobre las parcelas sin necesidad de autorización de la asamblea o de cualquier autoridad como dispone el artículo 79 de la Ley Agraria; asimismo, se podrán constituir dichos derechos reales de garantía sobre las tierras de uso común, de acuerdo con el artículo 74, cumpliendo con el procedimiento indicado por el artículo 75 de la misma Ley, es decir, la aprobación de la asamblea de ejidatarios, lo anterior de conformidad con el artículo 46 párrafo primero.

Los bienes gravados con un derecho de garantía no podrán quedar liberados de la responsabilidad a que se hallan sujetos aunque

dejen de pertenecer a quien los gravó. Ha quedado establecido un poder del acreedor sobre un bien determinado, con eficacia frente a terceros.

El medio de normal constitución de estos derechos es el negocio jurídico, Sin embargo, sus principales efectos están determinados por la ley, sobre todo en la medida en que concede un privilegio para cobrar el crédito con cargo al objeto gravado.

Característica es la regulación que aparece en el Código Francés, en el que el derecho de prenda y anticresis corresponden al concepto de nantissement, que en el artículo 2071 define como el contrato por el cual un deudor entrega una cosa a su acreedor para seguridad de la deuda. En el siguiente art. 2072 añade que el nantissement de una cosa mueble se llama prenda.

El de una cosa inmueble se llama anticresis. Por tanto, ambos derechos, prenda y anticresis, se caracterizan, frente a la hipoteca, porque exigen desplazamiento en la tenencia o posesión de la cosa que sirve de garantía.

Para salvaguardar y proteger al campesino, es necesario que tratándose del derecho real de anticresis se prohíba expresamente el pacto comisorio, para no permitir al acreedor apropiarse de las cosas dadas en anticresis por falta de pago de la deuda dentro del plazo convenido, aunado lo anterior a las limitaciones impuestas por la Ley Agraria en el artículo 45.

A continuación comento la legislación de la anticresis que estuvo en vigor en el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, que como ya hemos mencionado fue abrogada por el Código Civil de 1928 debido a los abusos de latifundistas que difícilmente hoy día podrían volver a producirse por los candados existentes en la nueva Ley Agraria, a saber:

1.- El Código de 1884 no definía propiamente el derecho real de garantía de anticresis, sino más bien lo describía, así el artículo 1810 decía: "Puede el deudor prestar en seguridad de su deuda cualquier inmueble que le pertenezca, quedando el acreedor con el derecho de disfrutarlo por cuenta de los intereses debidos, ó del capital, si no se deben intereses: este es lo que llama anticresis".

Comparando esta conceptualización con la definición que de anticresis da el Código Civil Español vigente, vemos que hoy día no ha perdido validez, ya que contiene todos los elementos de dicha figura; así el Código Civil Español en el artículo 1881 declara: "Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito".

Como se puede apreciar, del simple concepto de la anticresis se derivan las ventajas que pudiera tener este derecho para beneficio del campesino, pues es bien sabido que los intereses actuales de los créditos bancarios son muy elevados, y más para cuestiones

agrícolas, ya que es bien sabido por el medio financiero mexicano que el banco no es negocio, sin embargo, con esta forma de garantía podría incentivar la inversión en el campo y con ello romper el círculo vicioso, ya que si no se inyecta capital al campo este no podrá producir.

2.- Otra cuestión fundamental en la anticresis, es su carácter formal, puesto que siempre debe constar en escritura pública, lo que implica ser una seguridad jurídica extra, ya que en nuestro medio el notario se rige por las normas del notariado latino, quien lleva la responsabilidad de la licitud de los actos que se otorguen ante su fe, autenticando y dando forma de ley como dispone el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Así lo exigía también el Código de 1884, que en su artículo 2350 decía:

"Este contrato es nulo si no consta en escritura pública ... En la escritura se declarará si el capital causa intereses, y se fijarán los términos en que el acreedor ha de administrar la finca. De lo contrario, se entenderá que no hay intereses, y que el acreedor debe administrar de la misma manera que el mandatario general".

3.- Los contratos que el acreedor celebre como administrador de la cosa, son válidos, pero no pueden extenderse a mayor tiempo que el que debe durar la anticresis, salvo pacto expreso en contrario celebrado entre el acreedor y el deudor.( art. 1813)



4.- La anticresis confiere al acreedor el derecho:

I.- De retener el inmueble hasta que la deuda sea pagada íntegramente, salvo el derecho especial adquirido por un tercero sobre el inmueble por efecto de hipoteca anteriormente registrada;

II - De transferir á otro bajo su responsabilidad el usufructo y administración de la cosa, si no hubiere estipulación en contrario;

III.- De defender sus derechos con las acciones posesorias.

5.- El acreedor anticrético debe dar cuenta de los productos de la cosa; tiene las mismas obligaciones que el acreedor de prenda, y responde:

1. -Por los frutos y rendimientos que se perdieren por su culpa.

2. -Por las contribuciones y demás cargas prediales, salvo el derecho de deducirlas de los rendimientos.

6.- El acreedor está igualmente obligado á hacer los gastos necesarios para la conservación de la cosa, deduciéndolos del importe de los frutos (art. 1816).

7.- Cuando por cualquier causa no puedan ser exactamente conocidos los frutos, se regularán por peritos como si el inmueble estuviera arrendado.(art. 1817)

8.- Si en la escritura no se señala término para las cuentas, el acreedor debe darlas cada año (art. 1818)

9.- Si el acreedor hubiere conservado en su poder la cosa dada en anticresis más de diez años sin dar cuentas, se presumirán pagados capital é intereses, salvo prueba en contrario. (art. 1819)

Esta disposición sin lugar a duda beneficiaría al campesino, dándose como una sanción por el no rendimiento de cuentas, trayendo como consecuencia la presunción del indebido aprovechamiento de la cosa que implicaría el pago por compensación legal del capital e intereses del crédito con motivo del cual se constituyó la anticresis.

10.- Si el acreedor que administra la cosa no da cuentas tres meses después del plazo en que debe darlas, puede ponérsele un interventor á su costa, si el deudor así lo pide (art. 1820). Incluso dicho interventor podría ser nombrado por la Procuraduría Agraria.

11.- La falta de pago no autoriza al acreedor para quedarse con la cosa, debiendo proceder como respecto de la prenda disponen los arts. 1800 á 1805, cuestión que ya ha sido comentada con relación al pacto comisorio, aunado lo anterior a la limitación establecida por el artículo 45 de la Ley Agraria.

### 4.3 DEL CENSO ENFITEUTICO.

Congruentes con la forma de exposición que hemos venido desarrollando, en el estudio del derecho real del censo enfiteútico, comparamos la última regulación que hubo en nuestro país al respecto, con las legislaciones actuales, que a fin de siglo otorgan gran importancia a dicho derecho, siendo primordial su aplicación para el desarrollo del agro.

En el Derecho romano la enfiteusis nació como la concesión de tierra agrícola por tiempo indefinido, a cambio de una renta que el *cultivador tenía que entregar al propietario*. El concedente de la tierra seguía considerándose como propietario de la misma, a pesar de la amplitud del gravamen y de su duración indefinida, que son elementos que permitieron más tarde considerar que en la enfiteusis hay una división del dominio, y después, que el verdadero dueño es el llevador de la tierra o enfiteuta.

*La concepción moderna es que el enfiteuta es el dueño efectivo de la finca y que el censalista tiene sobre ella un derecho real de complejo contenido.*

En el Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California de 1884, regulaba censo enfiteútico, diciendo en el artículo 3068: "Se llama enfiteútico el censo, cuando la persona que recibe la finca adquiere sólo el dominio útil de ella, conservando el directo la que percibe la pensión". En otras palabras el censo enfiteútico se

presenta cuando una persona (dueño) cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del “enfitéuta” una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.

*Prescindiendo de los antecedentes históricos del censo enfitéutico y reconociendo necesariamente que en el código civil español, así como en el Código Civil de 1884, se le asimila a los censos, es inevitable reconocer igualmente que el censalista o titular del dominio útil puede ser considerado como el propietario de la finca gravada y el titular del dominio directo como la persona que tiene un derecho real limitado en cosa ajena.*

Así el Código de 1884 decía: “Censo es el derecho que una persona adquiere de percibir cierta pensión anual, por la entrega que hace á otra de una cantidad determinada de dinero ó de una cosa inmueble” (art. 3066).

En el mismo Código de 1884, se distinguía entre dos clases de censos, el consignativo y el enfitéutico, llamándoseles en el primero al que recibe la pensión censalista, y al que la paga censatario; en el censo enfitéutico, el que recibe la pensión se llama dueño, y el que la paga enfitéuta.

A continuación, menciono los caracteres generales del censo enfitéutico:

- El censo es un derecho inmobiliario porque sólo recae sobre bienes que sean inmuebles por naturaleza.
- Es un derecho de naturaleza real ya que producen acción real sobre la finca gravada
- Es transmisible, puede transmitirse a título oneroso o lucrativo las fincas gravadas con censos y lo mismo el derecho a percibir la pensión.
- Es indivisible, sin perjuicio de que el censalista pueda permitir la división, en cuyo caso se designará la parte del censo con que quedará gravada cada porción, que será un gravamen independiente de los demás.
- Es un derecho prescriptible, tanto por lo que se refiere al capital como a la pensión.

### **Constitución del Censo:**

Intervienen elementos personales, reales y formales.

### **Elementos personales.-**

El concedente de la finca realiza un acto de enajenación y necesita tener la libre disposición de sus bienes, además de la capacidad requerida por el negocio jurídico de que se trate (contrato, testamento, donación). El que recibe la finca, en cambio no realiza un acto de disposición, sino que asume ciertas obligaciones a cambio de una adquisición. Basta que tenga capacidad para contratar o para aceptar una donación o un legado oneroso. <sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Puig Bruta José, "Fundamentos de Derecho Civil", Bosch, Casa Editorial-Urgel, 51 bis, Barcelona, España, 1979, Tomo III, Vol II, pág. 534

## **Elementos reales.-**

Son la finca gravada y la pensión.

Esta se rige por las normas examinadas en relación a todos los censos y por alguna regla especial para la enfiteusis que examinaremos al tratar de los derechos del dueño directo.

El Código Civil Español y el Mexicano de 1884, exigen que la cosa gravada sea un bien inmueble por naturaleza. Es natural que se trate de fincas rústicas o urbanas que consistan en solares sin edificar, o que en todo caso sean susceptibles de mejora por parte del enfitéuta.

En el censo en general, los elementos reales son la pensión y la cosa gravada; de la primera nos ocupamos al tratar del contenido de los censos. La cosa gravada ha de ser inmueble por naturaleza.

## **Elementos formales.-**

El censo enfitéutico, sólo puede establecerse en escritura pública. Así lo decía el artículo 3082 del Código de 1881, a saber: "Todo censo debe constituirse en escritura pública, pena de nulidad". En aplicación a lo expuesto, hoy día de constituirse en nuestro país el censo enfitéutico, consideramos que debe seguirse haciendo exclusivamente mediante escritura pública, para darle un filtro de legalidad con el análisis que del caso realice el notario.

Puede constituirse en virtud de una disposición testamentaria, pero cabe preguntar si excluye aquellas formas de testar que no se

otorguen en documento público. La doctrina se inclina a favor de la admisión de todas las formas de testar.<sup>9</sup> En definitiva también deberá otorgarse en escritura pública la darse cumplimiento a la última voluntad de testador. Si se trata de una donación deberá ser aceptada de manera expresa.

El artículo 3113 del Código de 1884, respecto a la sucesión del derecho de enfiteusis disponía: "La enfiteusis es hereditaria; y cuando no haya convenio en contrario á la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo a lo dispuesto en el art. 3111."; el artículo al que se remite se refería a que la distribución debía hacerse con peritos y mediante escritura pública.

#### **4.3.1 CONTENIDO DE LA ENFITEUSIS**

El Código de 1884, distinguía claramente al censo enfiteútico de otra figuras jurídicas, así los siguientes artículos:

"Artículo 3071.- Si el censo se constituye por la vida de una o más personas, se rige por las disposiciones relativas al contrato de renta vitalicia.

Artículo 3072.- Si uno diere á otro en pleno dominio una cosa inmueble, reservándose sólo una pensión, el contrato se considerará como venta á plazo, que no podrá pasar de diez

---

<sup>9</sup> Cástan Tobeñas, Derecho Civil Español, común y foral, tomo II, volumen II, décima edición, Madrid, 1965, página 534.

años, y se regirá por las disposiciones del título de compraventa.”

Los derechos propios del censalista o dueño directo son los siguientes:

a) Derecho a la pensión: consiste en la posibilidad de pactar que dicha pensión se refiera a una parte alícuota de los frutos que produzca la finca gravada. En el artículo 3099 del Código de 1884, se daba libertad plena a los contratantes.

b) Derecho al laudemio: En el Código Civil Español, el dueño directo puede tener reconocido el derecho a participar en el valor del inmueble manifestado a cada transmisión a título oneroso. Decimos que puede tener reconocido este derecho porque el Código Español exige que se haya estipulado expresamente, mientras que antes del código existía derecho al laudemio, aunque no se hubiese pactado. Sin embargo, en nuestro Código de 1884, no se concedía este derecho de manera correcta, ya que podía generar situaciones de abuso por el cobro excesivo de este derecho, aunado a la pensión, así el artículo 3100 decía:

“No puede imponerse al enfiteúta el gravamen llamado laudemio; y todo pacto para asegurar el cobro del mencionado gravamen ó de cualquiera otro fuera de la pensión, es nulo de pleno derecho.”



En cuanto a materia agraria, pensamos que al ser el campesino el dueño del predio del cual se aprovechará el enfitéuta, y de acuerdo a las condiciones sociales persistentes en nuestro país, validamente podría pactarse el derecho de "laudemio".<sup>10</sup>

- c) Derecho de comiso.- como lo regulaba el artículo 3124 que decía: "Si el enfitéuta deja de pagar por tres años consecutivos la pensión, perderá el predio por comiso, si el dueño quiere recobrarlo". Este derecho de comiso era un pacto comisorio expreso que no necesitaba declaratoria judicial.
  
- d) En aplicación en concreto al Derecho Agrario, y en el estado actual de la legislación, hay que tener en cuenta que de ninguna manera se transmitiría la propiedad, ya que debemos estar conscientes de la limitación temporal a treinta años que indica el artículo 45 de la Ley Agraria.

2. - Derecho del Dueño útil o enfitéuta, son tan amplios que lo dejan equiparado a un propietario gravado con un derecho real sobre la finca, en concreto cabe señalar lo que sigue:

- a) Derecho de disfrute.
- b) Derecho de disposición.
- c) Derecho de saneamiento.

---

<sup>10</sup> Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, Editorial Heliasta S:R:L., Buenos Aires, Argentina, 1978, define al LAUDEMIO como "Derecho que se paga al señor del dominio directo cuando se enajenan las tierras y posesiones dadas en censo perpetuo o enfitéutis (v). Se llama también luismo.

d) Derecho a las mejoras.

e) Derecho a adquirir el pleno dominio de la finca.- Aquí debemos de referirnos exclusivamente al Derecho del tanto que deberá ejercitarse cuando se desincorpore el predio ejidal que se encuentre gravado con el censo enfiteútico. Así lo reconocía también el artículo 3134 del Código de 1884.

De lo expuesto debemos concluir que para aplicar esta figura al derecho agrario, debemos hacer algunas modificaciones como lo sería la temporalidad derivada del artículo 45 de la Ley Agraria, agregando además que en cualquier momento podrá redimirse el censo enfiteútico, es decir habrá de fijarse un capital con la finalidad de permitir la extinción del gravamen, esto a pesar de que por lo general en el censo no existe un capital debido que reclamar al enfiteúta.

Así, tendría que aplicarse como regla general el derecho a redimir, contrario a lo que disponía el artículo 3075 del Código de 1884, que decía: "Los censos existentes con el carácter de irredimibles, podrán redimirse por convenio de las partes." Asimismo, se contenían las siguientes disposiciones que hoy día se podrían aplicar:

#### Artículo 3077

El rédito ó interés de los censos se determinará por las partes según su arbitrio, al otorgarse el contrato; á falta de convenio, el rédito será de un seis por ciento anual.

## Artículo 3078

El capital del censo no es exigible antes del plazo fijado en el contrato, si no es por quiebra ó insolvencia del deudor, ó por falta del pago de una sola de las pensiones.

Por otro lado, debemos tener en cuenta que el censo en el Código de 1884, no sólo se podía constituir sobre fincas rústicas sino también sobre fincas urbanas, así el artículo 3101 decía: "Si el censo enfiteútico fuere de predio urbano, o sitio para edificar, la pensión se pagará siempre en dinero".

A continuación menciono algunas disposiciones del Código de 1884 que siguen siendo útiles para una posible constitución del derecho real de garantía de censo enfiteútico sobre alguna de las formas de propiedad agraria estudiadas en puntos anteriores:

- Al constituirse el censo enfiteútico, deberá nombrarse y describirse el predio, de modo que no se confundan sus límites con los de los predios circunvecinos (art. 3102).
- El avalúo del predio se hará con deducción del importe del dominio directo, capitalizando la pensión que por razón de él debe recibirse, al tanto por ciento convenido, y a falta de convenio a seis por ciento anual (art. 3103).

ESTA LEY NO DEBE  
VALER DE LA BIBLIOTECA

- La valuación y deslinde serán hechos por peritos nombrados a voluntad de los contratantes, y el dictamen de aquellos se insertará en la escritura del contrato. ( art. 3104)
- La pensión se pagará en el tiempo y lugar convenidos (art. 3105)
- Si no hubiere lugar convenido, la pensión se pagará en la casa del dueño, si vive en el distrito de la ubicación del predio(art. 3106)
- Si el dueño no reside en el distrito o no tiene en él procurador, se hará el pago en el domicilio del enfitéuta (art. 3107)
- Si no hubiere señalado tiempo y la pensión consistiere en frutos, se hará el pago al fin de la cosecha respectiva, si consistiere en dinero, al fin del año, contado desde la fecha del contrato. ( art. 3108)
- Si el dueño consistiere en la división por lotes, cada uno de éstos constituirá un censo enfitéutico diverso, y el dueño sólo podrá exigir la pensión respectiva de cada uno de los censos enfitéuticos, conforme a la distribución hecha.( art. 3110)
- La distribución se hará por peritos nombrados por las partes, y no tendrá valor legal sino cuando el dictamen de aquellos se haga constar en escritura pública, incluyéndose en ésta el consentimiento expreso del dueño (art. 3111)

- En caso de división podrá aumentarse la pensión que corresponda a cada uno de los nuevos enfiteutas, con la cuota que fijarán los mismos peritos para compensar la incomodidad que resulte de la división del cobro.( art. 3112)

- El censo enfiteutico es hereditario, y cuando no haya convenio en contrario a la división, se distribuirá entre los herederos con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3111 (art. 3129)

- Deberá el dueño abonar al enfiteuta las contribuciones impuestas sobre la pensión misma (art. 3130)

- El enfiteuta puede hipotecar el predio é imponerle cualquiera otras cargas ó servidumbres, sin consentimiento del dueño pero en caso de devolución, pasará el predio libre al dueño, si no ha consentido en esos gravámenes. (art.3131)

- El enfiteuta puede donar ó cambiar libremente el predio; pero en éste caso deberá el cesionario hacerlo saber al dueño dentro de sesenta días contados desde aquel en que se hizo la cesión (art. 3132)

- El cesionario que no cumpla lo dispuesto en el artículo que precede, será responsable solidariamente con el enfiteuta del pago de las pensiones. ( art. 3133)

- El dueño y el enfiteúta, siempre que quieran vender ó dar en pago los derechos que respectivamente disfrutaban sobre la cosa, tendrán el del tanto. (art. 3134)

El que intente la enajenación, deberá dar aviso a su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectiva, podrá el requerente enajenar libremente su derecho (art. 3135)

#### **4.4 OTORGAMIENTO DEL USUFRUCTO EN GARANTIA**

Este es otro principio que enmarca la conformación del Nuevo Derecho Agrario.

Tanto el núcleo de población como los ejidatarios podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y de las parcelas, respectivamente, ya sea en favor de instituciones de crédito o de los terceros con quienes tengan relaciones de asociación o comerciales (art. 46).

Esto significa que los ejidos y ejidatarios involucrados en la celebración de un contrato o asociación para la explotación de terrenos de uso común o parcelas, podrán pactar obligaciones a su

cargo, como la aportación de mano de obra, de determinados insumos, el pago de créditos u otros en favor de terceros o instituciones crediticias, otorgando como garantía del cumplimiento los derechos de usufructo en favor de los acreedores.

La legislación derogada era contundente al respecto: indicaba que los derechos agrarios eran inalienables, por lo cual no podían hipotecarse o gravarse, catalogándose como inexistentes las operaciones, actos o contratos sobre ellos (art. 52 LFRA).

En otras palabras, se tendió un manto protector sobre la propiedad social que limitó profundamente la canalización de cualquier tipo de recursos crediticios y de inversión productiva por parte del sector bancario y privado, e impidió el desarrollo de esquemas productivos asociativos de los particulares con los ejidos y ejidatarios, en los que unos aportarían el capital y la tecnología y otros la tierra y la mano de obra, con el consiguiente estancamiento de la propiedad social.

Recordemos tan sólo que la actividad crediticia en este sector se limitó a la banca oficial, específicamente al Banco Nacional de Crédito Rural, institución con una enorme cartera vencida (después condonada) que sólo significó un histórico subsidio al ejido.

Bajo el amparo de la nueva legislación, los horizontes se abren para el particular o la banca reprivatizada en materia de inversión en el campo.

Sin embargo, es una apertura limitada debido a que sólo incluye los derechos agrarios de usufructo y no la titularidad de éstos, pero habrá que entender también que dicha garantía opera sólo en casos en que se hubiere contratado o asociado el aprovechamiento de los mismos derechos.

La garantía en cuestión requiere de dos requisitos específicos para su validez: que se constituya ante fedatario público y se inscriba en el Registro Agrario Nacional.

Además, sólo son competentes en esta materia el notario o el corredor público, según sea el caso, por lo que no puede participar otro tipo de fedatario.

Respecto del requisito de inscripción ante el Registro Agrario Nacional, es entendible por ser éste el medio idóneo para conocer la situación jurídica en que se encuentra la propiedad social, lo que se traduce en la necesidad de que todo particular o institución crediticia deba exigir en forma previa a la constitución de la garantía, la constancia libre de gravamen del usufructo de la parcela o de las tierras de uso común, circunstancias que dudamos puedan conocer los fedatarios públicos distintos al notario o corredor.



#### 4.4.1 DEL USUFRUCTO EN GENERAL

En este punto tengamos en cuenta que deberán tomarse en cuenta las limitaciones respecto a que en ningún caso podrá exceder de treinta años, no pudiendo comprenderse por lo tanto el de carácter vitalicio.

##### A) DEFINICION DE USUFRUCTO

El derecho real de usufructo lo definían los romanos de la siguiente manera: “ Usufructus est jus alienis rebus utendi, fruendi salva rerum substantia”.

En el Derecho Romano fue considerado como una servidumbre personal.

##### B) CARACTERES

1. - **Es un derecho real.** El usufructuario tiene derecho inmediato y directo sobre la cosa o derecho con todos los derechos inherentes al titular del derecho real. Se distingue del uso o goce que se tiene por contrato (comodato, arrendamiento) en virtud de un derecho de crédito.

2. - **Sobre cosa o derecho ajenos (jus in re aliena).** El propietario también tiene el derecho de uso y disfrute de la cosa suya

pero lo tiene a título de dueño, esta separación de derechos sobre la cosa, produce la división de la propiedad así:

- Jus utendi et fruendi - usufructo
- Jus abutendi - nuda propiedad (desnuda de las facultades de disfrute)

En virtud de esta separación, se dice que la propiedad está desmembrada y que el usufructo es una desmembración de la propiedad.

El propietario puede enajenar su nuda propiedad e hipotecarla, siempre limitada en materia agraria a lo dispuesto por el artículo 45.

3. - **De carácter temporal** (lleva en sí un elemento de caducidad)

Vitalicio: Si el título constitutivo se expresa así o no se dice lo contrario, siempre limitado en materia agraria a treinta años como máximo.

De menor tiempo:

- a) Por tiempo fijo o hasta cierto día
- b) El establecido a favor de personas jurídicas sólo puede durar 20 años.
- c) El establecido por el tiempo en que un tercero llegue a cierta edad; dura el número de años prefijado aunque el tercero muera antes, en materia agraria treinta años.

4. -**Debe conservarse la substancia** (puesto que esta corresponde al nudo propietario) Esto quiere decir: Que se extingue por la pérdida de la cosa.

5. - En cierto modo es **Intuitu personae** (de intuer: mirar, considerar, se hace en atención a la persona, no es personalísimo)

No dura después de la muerte del usufructuario; los contratos que éste haya hecho como tal, terminan al extinguirse el usufructo, el usufructuario no puede transmitir su derecho por herencia.

6. - Es **Enajenable, Gravable, Arrendable**, pero **no es Embargable**, aunque si lo son los frutos que produzca y los hay de tres clases:

**Frutos Naturales:** Las producciones espontáneas de la tierra, las crías y demás productos de los animales.

**Frutos Industriales:** Los que producen las heredades o fincas de cualquiera especie, mediante el cultivo o trabajo.

**Frutos Civiles:** Los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles, los réditos de los capitales y todos aquellos que no siendo producidos por la misma cosa directamente, vienen de ella por contrato, por última voluntad o por la ley.

La hipoteca sobre derechos reales dura mientras éstos subsistan pero si el hipotecado fuere el usufructo y éste concluye por

voluntad del usufructuario, la hipoteca subsistirá hasta que venza el tiempo en que hubiere concluido de no haber mediado el hecho voluntario que le puso fin.

### **C) Clases de Usufructo**

#### **I) Por su materia:**

a) Perfecto o regular (normal). - sobre cosas no consumibles por su uso.

b) Imperfecto, Irregular (cuasi usufructo). - sobre cosas que se consumen por el primer uso.

#### **II) Por la naturaleza de los bienes:**

a) Sobre cosas corpóreas (muebles o inmuebles)  
El código enumera especialmente el que recae sobre capitales, montes, viveros, ganados, árboles

b) Sobre derechos de crédito y derechos reales (usufructo, servidumbre, censo enfiteútico) (no sobre la nuda propiedad)

#### **III) Por su extensión:**

a) A título particular, determinados, bienes concretos.

b) A título universal, herencia

#### **IV) Por el número de personas:**

a) A favor de una persona:

1. - Física

2. - Jurídica: \* No las que no puedan adquirir o administrar raíces (art. 988)

\* No duran más de 20 años (art. 1040)

b) A favor de varias personas:

1. - Simultáneo \* Pasa al propietario, salvo que al constituirse se establezca que acrece a los otros.

2. - Sucesivo \* Sólo a favor de personas que existan al comenzar.

\* Pasa al que corresponda (art. 1039).

#### **VII) Por su modo de ser:**

a) Puro (sin modalidades)

b) Desde o hasta cierto día (a término)

c) Bajo condición suspensiva o resolutoria (condicional)

## **D) MODO DE ADQUIRIRSE**

A) Por contrato:

\*Por vía de adquisición

\*Por vía de retención (enajenación de nuda propiedad con reserva de usufructo).

B) Por testamento:

\*A título particular, legado

\*A título Universal, herencia

C) Por prescripción adquisitiva o positiva, no aplicable en materia agraria.

## **E) DERECHOS Y DEBERES DEL USUFRUCTUARIO**

Los derechos del usufructuario son los siguientes:

1. - Derecho de uso y goce de la cosa (sus)

2. - De percibir los frutos naturales, industriales y civiles (fructus) aún de las accesiones y servidumbres, pero no los productos de los mismos salvo pacto, ni el tesoro. Pueden ser materia del usufructo las cosas que no producen frutos (caso del usufructo irregular)

3. - De enajenar sus derechos, arrendarlos y gravarlos

4. - De ceder sus derechos a otros, arrendar la cosa, de hipotecar su usufructo, nota.- Todos los contratos que celebre terminarán con el usufructo.- Si el usufructuario no manifestó este carácter al arrendar y el propietario exige la desocupación al terminarse el usufructo, el usufructuario esta obligado (o sus herederos) está obligado al pago de daños y perjuicios.

5. - De hacer mejoras en la cosa y a retirarlas sin detrimento de la cosa, pero no a reclamar su pago.

6. -Del derecho del tanto (se entiende cuando el propietario desea enajenar la nuda propiedad)

Los deberes del usufructuario que también deberán cumplirse en materia agraria con los siguientes:

#### **Antes de entrar en el goce.-**

1. - Formar, a sus expensas, con citación del dueño, un inventario de los bienes y del estado en que se encuentran.

2. - A dar (debería decir ofrecer) fianza para garantizar moderación, restitución de la cosa sin empeorar por una negligencia, Salvo el donador que se reserva el usufructo si no se ha obligado y el

nacido de contrato si el propietario no la exige, pero sí puede pedirla al tercero que quedare de propietario aun que no se haya pactado

### **Durante el goce.-**

1. - Pago de contribuciones y cargas ordinarias

2. -Si es a título gratuito, hacer las reparaciones indispensables a menos que la necesidad provenga de la vejez, vicio intrínseco o deterioro grave anterior al usufructo.

3. -Si es universal adquirido por sucesión a pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos o la parte proporcional a lo que reciba.

4. -A poner en conocimiento del propietario la perturbación de su derecho por un tercero, so pena de ser responsable de los daños como si hubiesen sido causados por su culpa.

5. -A usar con cuidado y diligencia, pero el mal uso no lo extingue

### **Al finalizar.-**

Entrega de la cosa o derecho al propietario, Si se trata de cuasi usufructo, restituir cosas de igual género, cantidad y calidad y si



esto no fuere posible, pagar su valor si hubieren sido estimadas o en caso contrario, su precio corriente al terminar el usufructo.

## **F) DERECHOS Y DEBERES DEL NUDO PROPIETARIO**

### **DEBERES:**

A) Entrega de la cosa al usufructuario.

B) Hacer reparaciones convenientes, si el usufructo es a título oneroso

C) A responder de la disminución de la cosa.

### **DERECHOS:**

Los correspondientes a las obligaciones del usufructuario.

## G) EXTINCION DEL USUFRUCTO

- I.- Muerte del usufructuario, si no es sucesivo
- II.- Vencimiento del plazo, si es a término
- III.- Cumplimiento de la condición, si quedó sujeto a condición resolutoria
- IV.- Por reunión de usufructo y nuda propiedad en una persona (consolidación)
- V.- Por prescripción extintiva
- VI.- Por renuncia del usufructuario
- VII.- Por pérdida de la cosa que puede ser total o parcial y en este caso perdura sobre el resto pero lo expropiado debe sustituirse
- VIII.- Por cesación del derecho del que lo constituyó
- IX.- Por no dar (ofrecer) la fianza el usufructuario a título gratuito, si el dueño no lo ha eximido.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** Se le da absoluta libertad a las partes para la creación jurídica en aras de la productividad del agro mexicano, por supuesto siempre dentro del campo de lo lícito.

**SEGUNDA.-** Se otorga libertad para que los ejidos, tratándose de tierras de uso común, o los ejidatarios, cuando se trate de sus parcelas, celebren cualquier tipo de contrato o asociación para su aprovechamiento.

**TERCERA.-** Por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito.

**CUARTA.-** El censo enfiteútico se presenta cuando una persona (dueño) cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del “enfiteúta” una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio.

**QUINTA.-** El censalista o titular del dominio útil puede ser considerado como el propietario de la finca gravada y el titular del dominio directo como la persona que tiene un derecho real limitado en cosa ajena.

**SEXTA.-** En cualquier momento podrá redimirse el censo enfitéutico,

**SEPTIMA.-** Tanto el núcleo de población como los ejidatarios podrán otorgar en garantía el usufructo de las tierras de uso común y de las parcelas, respectivamente, ya sea en favor de instituciones de crédito o de los terceros con quienes tengan relaciones de asociación o comerciales.

**OCTAVA.-** Los campesinos cuentan con plena libertad para decidir el destino de su parcela, pueden escoger los programas y formas de asociación que estimulen mejor las inversiones y capitalización de los predios rurales y la evaluación de su productividad.

**NOVENA.-** Se evita el latifundismo al mantener los límites actuales de la pequeña propiedad, con extensiones máximas a la parcela de un ejidatario.

**DECIMA.-** Los ejidos pueden asociarse para formar uniones, o participar en sociedades civiles o mercantiles para el aprovechamiento de sus recursos y tierras.

## BIBLIOGRAFIA

**Aguilar Carvajal, Leopoldo**, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, segunda edición, Porrúa, México, 1967.

**Castillo F., Víctor M.**, Estructura económica de la sociedad mexicana, UNAM, México, 1984.

**Castro Zavaleta, Salvador y Luis Muñoz**, 55 años de jurisprudencia mexicana 1917-1971,t. II, Cárdenas Editores, México, 1972.

**Chávez Padrón, Martha**, El derecho agrario en México, Porrúa, México, 1974

**Chávez Padrón, Martha**, El proceso social agrario y sus procedimientos, Porrúa, México, 1976.

**Chávez Padrón, Martha**. El Problema Agrario en México. Porrúa, México, 1980.

**Chávez Padrón, Martha**. Ley Federal de Reforma Agraria. Porrúa, México, 1986.

**Diccionario Jurídico mexicano**, UNAM-IIJ, Porrúa, México, 1991.

**Fábila Manuel**, Cinco siglos de legislación agraria: 1493-1940, SRA-CEHAM, México, 1981.

**Floris Margadant, Guillermo**, Introducción a la historia del derecho mexicano, Esfinge, México, 1986.

**Fraga, Gabino**, Derecho Administrativo, Porrúa, México, 1988.

**González Hinojosa, Manuel**, Derecho Agrario, Jus, México, 1975.

**Lemus García, Raúl**. Derecho Agrario Mexicano. Editorial Limso, México, 1978,

**Luna Arroyo, Antonio.** Diccionario de Derecho Agrario Mexicano. Porrúa, México, 1989.

**Morineau Oscar,** El estudio del Derecho, Derechos absolutos y derechos relativos; Derechos reales y el subsuelo de México.

**Pina Vara, Rafael.** Diccionario de Derecho. Porrúa, México, 1987.

**Puig Brutau José,** Fundamentos de Derecho Civil, Tomo III, volumen II, III, Bosch, casa editorial-Urgel, 51 bis –Barcelona, España, 1979.

**Reforma agraria integral.** Consolidación del reparto, SRA, México, 1988.

**Ruiz Massieu, Mario,** Derecho agrario revolucionario, UNAM, México, 1987.

**Ruiz Massieu, Mario,** Temas de derecho agrario mexicano, UNAM, México, 1988.

**Sayeg Hélu, Jorge,** El constitucionalismo social mexicano, UNAM-INEHRM, tomos I y II, México, 1987.

**Scheckle, Rainer,** Tratado de política agrícola, Fondo de Cultura Económica, México, 1982.

**Silva Herzog, Jesús,** El agrarismo mexicano y la reforma agraria, Fondo de Cultura Económica, México, 1985.

## **LEGISLACION**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley Agraria
- Ley Federal de la Reforma Agraria
- Código Civil para el Distrito Federal
- Código Civil Español
- Código Civil para el Distrito Federal y territorios Federales de 1884.
- Código de Comercio