

# La importancia de las sociedades mercantiles y los contratos en el desarrollo del campo

Vanessa Pérez Ríos

## ■ Resumen

La Procuraduría Agraria es una institución consciente de que el campo es la respuesta que durante tantos años hemos tenido en nuestras manos y que se ha venido ignorando. Actualmente está impulsando el principal proyecto de reactivación agraria a escala federal de las últimas décadas, el Programa de Fomento a la Inversión Pública y Privada en la Propiedad Rural (FIPP) el cual busca dar a la tierra rural un uso productivo conforme a su vocación, mejorando así la calidad de vida de los sujetos agrarios.

Su objetivo es el uso eficiente y productivo de la tierra mediante la asociación equitativa de los dueños de la tierra con inversionistas públicos y privados; uno de los caminos es la creación de sociedades mercantiles.

**Palabras clave:** aprovechamiento de tierras ejidales; contratos en tierra social; sociedades mercantiles; ley agraria; núcleos agrarios.

La propiedad sobre bienes muebles nace casi al mismo tiempo que el hombre, ya que este tiende a aferrarse a lo que considera como suyo, la propiedad sobre inmuebles, sin embargo, ha tenido diferentes matices a lo largo de la historia y su evolución ha sido totalmente distinta en cada Estado-nación.

\* Fecha de recepción: 20 de abril de 2009. Correo electrónico: vanne\_49@hotmail.com

Dice Jean Jaques Rousseau, en su obra *El Contrato Social*, que la propiedad de las tierras nace a partir de que a un individuo se le ocurre decir “Esto es mío” y otro ser es lo suficientemente ingenuo para creérselo.

En la antigua Roma la propiedad sobre las tierras era absoluta, por lo que su propietario podía darles el uso que quisiera. En la extinta Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas la propiedad era comunal y se distribuía en *Koljos* (del ruso que significa “granja colectiva”) que eran trabajados por toda la comunidad.

México, por su parte, ha tenido un avance sobre la propiedad distinto al resto del mundo, ya que desde la época prehispánica las tierras no le pertenecen al pueblo sino a una entidad superior, ya sea al *Tlatoani*, a la Corona Española o al Estado, pero este ente superior decide el destino de las tierras.

Nuestro país se encuentra en una zona geográfica privilegiada por la naturaleza, con un territorio bañado por dos océanos, en donde se encuentran las selvas, bosques, playas y planicies más bellas del mundo y además existe la cantidad de flora y fauna más grande y exótica del planeta.

Desde el momento en que los españoles pisaron nuestro territorio quedaron maravillados por su gran hermosura y riqueza, pero también desde ese mismo instante los verdaderos dueños de tales riquezas quedaron oprimidos bajo su yugo; sus tierras fueron repartidas y ellos fueron sujetos de la barbarie de los nuevos pobladores, quienes los consideraban inferiores a ellos e indignos de ser tratados con respeto.

A partir de entonces la tierra ha sido objeto, en gran medida, de los grandes movimientos armados de nuestro país.

Pero los indígenas no fueron despojados sólo por los españoles ya que al finalizar la Independencia fueron traicionados en lo más profundo, pero ahora la traición se llevó a cabo por las manos de un mexicano, Agustín de Iturbide, quien no regresó las tierras a sus verdaderos dueños, sino que las repartió entre aquellos hombres que pelearon a su lado en el ejército trigarante.

Al transcurrir los años la situación no mejoró y al finalizar el siglo XIX los indígenas no eran considerados como iguales, ya que eran sometidos por los latifundistas, quienes los hacían trabajar jornadas infames, por una ínfima retribución y además tenían que soportar la humillación de ser marcados con hierro al rojo vivo, como si fueran reses, así les resultaba imposible escapar y además podían ser identificados como pertenecientes

a determinada hacienda. No era raro que existieran personas, como la célebre familia Terrazas, quienes al ser cuestionados sobre si pertenecían a Chihuahua contestaban: “Los Terrazas no pertenecen a Chihuahua, Chihuahua pertenece a los Terrazas”.

Esta situación culminó con la desesperación de miles de personas, quienes bajo el mando de idealistas decidieron pelear por su libertad para recuperar lo que se les había arrebatado siglos atrás: sus tierras y su dignidad como personas.

Es la Revolución Mexicana la herramienta con la que nuestro campo resurge y miles de familias tuvieron la posibilidad de recuperar sus tierras. Es por ello que este movimiento armado es considerado en muchos países como el primer gran movimiento social del siglo XX, que fue imitado por los habitantes de otros países también cansados de la represión en que vivían.

Sin embargo, en la actualidad ese campo por el que tanta sangre se derramó atraviesa por una grave crisis. Nos encontramos inmersos en un mundo globalizado en el que el motor de la economía mundial es el petróleo. Estamos basando nuestra estabilidad económica en un recurso natural no renovable que está a punto de agotarse y, entonces, ¿qué vamos a hacer, voltear y llorar por dejar que lo más valioso que teníamos muriera?

El alto grado de inmigrantes mexicanos en Estados Unidos nos debe abrir los ojos, ya que una persona no arriesgaría su vida para huir si su situación aquí no fuera peor. La opinión pública no para de quejarse por el trato que reciben nuestros connacionales en el extranjero y les exigimos que modifiquen sus leyes para que vivan mejor, ¿por qué mejor no nos preocupamos de mejorar su nivel de vida para que no tengan que huir del hambre y la miseria?

Tenemos en nuestras manos la oportunidad de que crezca nuestra economía, y se encuentra en el campo.

La Procuraduría Agraria es una institución consciente de que el campo es la respuesta que durante tantos años hemos tenido en nuestras manos y que sin embargo hemos venido ignorando. Por ello actualmente impulsa el principal proyecto de reactivación agraria a escala federal de las últimas décadas, que hoy es una realidad, el Programa de Fomento a la Inversión Pública y Privada en la Propiedad Rural (FIPP) el cual busca dar a la tierra rural un uso productivo conforme a su vocación, mejorando así la calidad de vida de los sujetos agrarios.

No es el objetivo del presente documento explicar en qué consiste el FIPP, que cuenta con diversos caminos para llevarse a cabo en cada una de sus vertientes, uno de estos caminos es la creación de sociedades mercantiles, por lo que es la explicación general de este tema el objetivo de este artículo.

## Sociedades mercantiles

Por Sociedad Mercantil se entiende: “La unión de dos o más personas de acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), mediante la cual aportan algo en común para un fin determinado, obligándose mutuamente a darse cuenta”.

Pueden ordenarse desde diversos puntos de vista, sin embargo, tomando como base el concepto enunciado en el párrafo anterior, podemos clasificarlas de la manera siguiente:

Atendiendo a la doctrina jurídica:

- Personalistas. Aquellas en las que de los cuatro elementos de la sociedad (personal, patrimonial, objeto social y forma externa), el principal lo constituye el personal, es decir, los terceros que contratan con la sociedad, les interesa la personalidad, honradez, prestigio, etcétera;
- Capitalistas. Aquellas en que el principal elemento de la sociedad es el patrimonial, es decir, los terceros que contratan con la sociedad pondrán especial interés en el monto del capital, y
- Mixtas. Aquellas en las que tanto el elemento personal como el patrimonial están en igual término, pasando a segundo los demás elementos sociales.

Atendiendo a su forma de constitución:

- Regulares. Aquellas cuya constitución se ha hecho constar en escritura pública y han sido inscritas en el Registro Público de Comercio, es decir, en el acto de constitución han cumplido con los requisitos que marca la ley, e
- Irregulares. Aquellas que el acto de constitución no se haya hecho constar en escritura pública y además no ha sido inscrita en el Registro Público de Comercio, es decir, sociedades que se han creado y funcionan sin cumplir con los requisitos que marca la ley.

Atendiendo a la responsabilidad de los socios:

- De Responsabilidad Limitada. Aquellas en las que los socios responden de las obligaciones sociales hasta por el monto de sus aportaciones;

- De Responsabilidad Ilimitada. Aquellas en las que los socios responden de las obligaciones sociales hasta con su patrimonio personal, y
- De Responsabilidad Mixta. Aquellas en las que uno o más socios responden de las obligaciones sociales limitadamente y otro u otros socios responden ilimitadamente.

Atendiendo a la variabilidad del capital social:

- De Capital Fijo. Aquellas en las que para aumentar o reducir el importe del capital social es necesario, en términos generales, cumplir con requisitos esenciales tales como: celebrar asamblea extraordinaria; levantar acta de asamblea extraordinaria correspondiente; protocolizar el acta e inscribirla en el Registro Público de Comercio, y
- Sociedades Mercantiles de Capital Variable. Aquellas que pueden aumentar y reducir el importe del capital social, sin cumplir con los requisitos anteriores, siempre y cuando el aumento no sobrepase al capital autorizado (límite superior), ni la reducción sea menor al capital mínimo legal (límite inferior), pues de lo contrario deberán cumplir con los requisitos de las sociedades de capital fijo.

Atendiendo a su nacionalidad:

- Sociedades Mercantiles Mexicanas. Aquellas que se constituyen de acuerdo con la LGSM y establecen su domicilio social dentro de la República Mexicana.
- Sociedades Mercantiles Extranjeras. Aquellas que no reúnen los requisitos anteriores, es decir, sociedades constituidas en un determinado país, conforme a sus leyes con domicilio legal en el mismo, en relación con los demás países.

Atendiendo a la LGSM:

- Sociedad en Nombre Colectivo;
- Sociedad en Comandita Simple;

- Sociedad de Responsabilidad Limitada;
- Sociedad Anónima;
- Sociedad en Comandita por Acciones, y
- Sociedad Cooperativa.

Atendiendo al nombre que se le asigna a las sociedades con Razón Social:

- Razón Social. Cuando se forme con el nombre de todos los socios; con el de uno o más socios, más las palabras y Cía.; o con el nombre de persona separada (persona que por alguna razón salió de la sociedad y su nombre figuraba en la razón social), más la palabra y Sucesores, y
- Denominación Social. Cuando el nombre es impersonal y objetivo, es decir, el nombre de alguna cosa, fin, actividad, idea, etcétera.

## Obligaciones y su clasificación

Se puede definir a una obligación como el vínculo jurídico por virtud del cual una persona llamada deudor se ve en la necesidad de realizar una prestación, estimable en dinero, a favor de otra persona llamada acreedor, en donde la prestación puede consistir en un dar, en un hacer o en un no hacer.

Entendida así la obligación se admiten diversas clasificaciones, entre ellas atendiendo a los sujetos, a fin de tomar tal explicación como punto previo para el entendimiento de los conceptos solidario, subsidiario e ilimitado, al cual se hace referencia en tratándose de sociedades mercantiles.

Las obligaciones en principio se clasifican en simples y complejas. Son simples las que tienen un acreedor, un deudor y un objeto; son complejas las que tienen pluralidad de acreedores, de deudores o de objetos.

Las obligaciones complejas por pluralidad de sujetos, a su vez, pueden ser:

- Mancomunadas;
- Solidarias e indivisibles, o
- *Procter rem* o ambulatorias.

## Obligaciones mancomunadas

Cuando en una misma obligación hay pluralidad de acreedores o pluralidad de deudores se da la mancomunidad. En el primer caso se trata de una mancomunidad activa y, en el segundo, de una mancomunidad pasiva; obviamente puede darse también el caso de que en una misma obligación haya mancomunidad tanto activa como pasiva. La simple mancomunidad solamente es posible cuando el objeto de la prestación debida es divisible. En este caso, si es activa, cada uno de los acreedores sólo puede exigir el pago de la parte que le corresponde y, si es pasiva, cada uno de los deudores debe únicamente su parte. Según el Código Civil Federal (CCF), en este supuesto el crédito o la deuda se entienden divididos en tantas partes como acreedores o deudores haya y cada parte constituye un crédito o una deuda que son distintos unos de los otros. Las partes pueden ser iguales o desiguales, de acuerdo con lo que resulte del negocio que haya dado origen a la mancomunidad, aunque el mismo CCF dispone, se presume, que las partes son iguales a no ser que se pacte otra cosa o la ley disponga lo contrario.

## Obligaciones solidarias e indivisibles

En su origen, las obligaciones son solidarias cuando su objeto es naturalmente indivisible, *in solidum*, y hay varios acreedores o varios deudores; como no puede dividirse la prestación porque se destruiría el objeto o variaría su naturaleza, cualquiera de los acreedores está legitimado para exigir el pago por el todo, o bien, se puede exigir esto de cualquiera de los deudores en el entendimiento de que el pago, hecho a uno de los acreedores, extingue la obligación respecto de todos y, asimismo, el pago que efectúe uno de los deudores extingue la deuda respecto a todos, teniendo en este caso el deudor derecho de repetir contra los demás deudores para que le entreguen la parte proporcional del monto pagado.

La solidaridad nunca se presume, sólo procede por voluntad de las partes, si expresamente así lo consignaron o estipularon, o bien por disposición legal, es decir, porque existe una norma jurídica que dispone que una determinada obligación será solidaria.

Una obligación puede estar vinculada de tal manera a una cosa, que la transmisión de ésta implica la de aquella, lo cual se explica en razón de que esa obligación se generó o tiene la explicación de su origen en la cosa misma, de ahí la expresión de *propter rem*

y la figura retórica de ambulatoria, pues la obligación, en sentido figurado, ambula, porque va de un sujeto pasivo a otro.

Como se puede observar, existe una diversidad de posibilidades para la inversión pública y privada en el campo, sin embargo, la importancia radica en que **el sujeto agrario será partícipe del proyecto.**

A raíz de las reformas efectuadas al marco legal agrario de 1992 y con el propósito de abrir la posibilidad para que los núcleos agrarios y sus integrantes encontraran diversos mecanismos para impulsar su desarrollo integral, la Ley Agraria (LA) faculta a los sujetos agrarios, colectiva o individualmente considerados, a suscribir cualquier tipo de contrato por el que se pretenda el aprovechamiento por terceros de sus tierras, generando la oportunidad de que ejidos, comunidades, ejidatarios y comuneros eleven su bienestar económico.

El marco legal agrario vigente busca otorgar certidumbre a la tenencia de la tierra de los núcleos de población agrarios para que sus titulares sean quienes determinen sus formas de producción, así como sus sistemas de trabajo e inversión, atendiendo a los recursos naturales de que sean propietarios sin que para ello ninguna autoridad o institución gubernamental ejerza tutela sobre sus intereses o inhiban sus iniciativas y riesgos autogestivos.

Para alcanzar la reactivación económica del campo se requiere la adopción de cambios y modificaciones en los órdenes social, económico y político que imperan al interior de los núcleos de población agrarios, que induzcan a una seguridad en las inversiones y propicien la protección de los excedentes económicos, como base para fortalecer la capacidad, el aprovechamiento y la potencialidad productiva de los recursos naturales en beneficio del sector rural.

Con base en las libertades que la LA otorga a ejidos y comunidades, corresponde a éstos actuar en procesos participativos y competitivos que los induzca a modernizar sus recursos productivos, diversificando sus actividades económicas mediante el aprovechamiento óptimo de sus recursos.

En su artículo 45, la LA autoriza que los núcleos agrarios ejidales o comunales y los titulares de las parcelas puedan celebrar cualquier contrato de aprovechamiento sobre las tierras de uso común o parceladas, respectivamente, con una duración acorde al proyecto productivo de que se trate no mayor de 30 años, aunque prorrogable.

Por su parte, los artículos 79 y 100 de la LA establecen:

Art. 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 a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

Art. 100. La comunidad determinará el uso de sus tierras, su división en distintas porciones según distintas finalidades y la organización para el aprovechamiento de sus bienes. Podrá constituir sociedades civiles o mercantiles, asociarse con terceros, encargar la administración o ceder temporalmente el uso y disfrute de sus bienes para mejor aprovechamiento.

Conforme a lo señalado, las tierras ejidales o comunales pueden ser objeto de cualquier contrato que permita su aprovechamiento; contratos que pueden ser celebrados por los núcleos de población agrarios o por los ejidatarios y comuneros, según se trate de tierras de uso común o parceladas, estableciéndose como protección y seguridad de las operaciones que se realicen, la prevención de que los contratos que impliquen el uso de las tierras por terceros sólo pueden tener una duración de acuerdo con el proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años, aunque prorrogables.

En el ejercicio de dichas facultades, los ejidos o comunidades y los ejidatarios o comuneros pueden otorgarlas en arrendamiento, mediería, aparcería o usufructo, comprometerlas en contratos de asociación en participación o en cualquier otro acto jurídico no prohibido por la ley.

Cuando se trate del aprovechamiento de tierras de uso común, debe contarse con la aprobación de la asamblea ejidal, en términos de lo dispuesto en el artículo 23, fracción V, de la LA, no así por lo que se refiere a tierras formalmente parceladas, ya que los ejidatarios o comuneros pueden decidir y comprometer sus tierras en la operación contractual que mejor les convenga, atendiendo a lo señalado en los artículos 14 y 62 del citado ordenamiento.

Resulta oportuno señalar que tratándose de tierras parceladas de manera económica o de hecho, no formalmente asignadas de acuerdo con lo establecido por el artículo 56 de la LA, los ejidatarios o comuneros requerirán de la autorización de la asamblea en razón de corres-

ponderle al ejido o la comunidad el ejercicio de los derechos sobre las mismas, en virtud de que en tanto dichas tierras no hayan sido formalmente parceladas, los ejidatarios no cuentan con la titularidad del derecho que les permita suscribir actos jurídicos sobre las tierras.

Por lo tanto, la LA contempla:

- Contrato de arrendamiento;
- Contrato de aparcería rural o mediería;
- Contrato de usufructo;
- Contrato de asociación en participación, y
- Contrato de fideicomiso, señalado en los artículos del 346 a 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

Se aplica supletoriamente el CCF en lo referente al Libro Cuarto, primera parte de las obligaciones en general, Título Primero, Fuentes de las Obligaciones, Capítulo Primero (Contratos); el artículo 1792 del citado ordenamiento señala: “Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones”.

Los requisitos para la existencia de los contratos son:

- I. Consentimiento, y
- II. Objeto (art. 1794).

Elementos o requisitos de validez:

- Capacidad. Es la facultad de ser titular de derechos y obligaciones, de donde se desprende la aptitud para ser “parte” de un contrato;
- Forma. Constituye la serie de requisitos y formalidades que el contrato debe presentar;
- Ausencia de vicios en la voluntad. La no existencia de error, dolo, engaño, violencia o mala fe de cualquiera de las partes al contratar, y
- Licitud en el objeto, fin, motivo o condición del contrato. El acuerdo de voluntades no debe contravenir a las leyes o a las buenas costumbres.

En los contratos pueden existir vicios en el consentimiento aplicándose supletoriamente los artículos 1813 al 1823 del CCF, los que pueden producir la inexistencia (artículos 1795 y 2224) o nulidad (artículos 2226, 2227 y 2228) de los contratos.

En las cláusulas de los contratos antes señalados se estipula su rescisión, por ejemplo, en el Contrato de Arrendamiento se pueden dar esas causas sea por no pagar la renta puntualmente, el uso no convenido de las tierras arrendadas o el subarriendo no consentido por el arrendador (art. 2489 del CCF).

También se puede pactar una cláusula de Pena Convencional, en el caso de que el arrendatario no entregue las tierras arrendadas en el plazo convenido.

En el artículo 1824 de CCF se establece el objeto, motivo o fin de los contratos. La forma la encontramos en los artículos 1832 al 1834 bis del CCF.

Al momento de que las partes convienen realizar este tipo de contratos, se rigen por las disposiciones generales en el CCF en los títulos y capítulos correspondientes, en lo relativo a las obligaciones en general en donde se encuentra la forma de constituir los contratos, el consentimiento, objeto, capacidad, representación, motivo o fin de los mismos.

Analizando cada uno con la denominación de arrendamiento de fincas rústicas, el CCF prevé este tipo de contrato en los artículos 2398 al 2496.

Dicho Código define al arrendamiento como un contrato por medio del cual dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto, recibiendo dicha contraprestación la denominación de renta.

El arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, de 15 para las destinadas al comercio y de 20 para las destinadas al ejercicio de una industria, sin embargo, el artículo 45 de la LA establece la posibilidad de que los arrendamientos de tierras ejidales puedan tener una vigencia acorde al proyecto productivo, no mayor de 30 años, prorrogables.

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

En este contrato deben obrar los derechos y obligaciones que corresponden a las partes contratantes; así, el arrendador se encuentra obligado a entregar al arrendatario la finca arrendada y en condiciones para servir al uso convenido; a efectuar las reparaciones necesarias tendientes a conservar la cosa arrendada; a no estorbar ni entorpecer el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes; a garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato y a responder de los daños y perjuicios por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

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

El arrendamiento puede terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato; por haberse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por convenio expreso de las partes; por rescisión, nulidad o confusión; por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación o por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

En relación con el contrato de aparcería, el CCF lo regula en los artículos 2739 al 2763, comprendiendo tanto la aparcería agrícola como ganadera.

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

La aparcería de ganado tiene lugar cuando una persona física o moral da a otra persona física o moral cierto número de animales a fin de que los cuide y alimente y, en su caso, los reproduzca con el objeto de repartirse en la proporción que convengan o, a falta de ello, de acuerdo con las costumbres del lugar.

En el CCF no se prevé la mediería como un contrato específico, no obstante que en la práctica los sujetos agrarios están más familiarizados con dicho término; la mediería constituye una modalidad que puede revestir el contrato de aparcería.

La mediería tiene la peculiaridad de que tanto el aparcerero como el propietario se distribuyen los frutos o productos en partes iguales, de la misma manera que las aportaciones de donde se deriva la denominación de mediería.

Se debe aclarar que la principal diferencia entre el contrato de aparcería y el contrato de arrendamiento reside en que, si bien ambos tienen en común el otorgamiento del uso de los bienes de que se trate, en este caso las tierras, en el arrendamiento la contraprestación es una cantidad de dinero específica, mientras que en la aparcería lo son los frutos o productos que se obtengan en la proporción que ambas partes hayan acordado.

## Contrato de usufructo

Se encuentra regulado por los artículos 980 y 1048 del CCF, teniendo como principales las siguientes características.

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

En el contrato debe especificarse la temporalidad de su otorgamiento, de tratarse de tierras ejidales la vigencia del contrato dependerá del proyecto productivo de que se trate, no mayor de 30 años, aunque prorrogable, pudiendo constituirse por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción.

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

En el contrato de usufructo por contrato, el usufructuario tiene, entre otros derechos, los siguientes:

- Ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales, posesorias y ser considerado como parte en todo litigio;
- Recibir todos los frutos que sean naturales, industriales o civiles;
- Gozar por sí mismo el bien usufructuado, enajenar, arrendar o gravar su derecho de usufructo, pero todos los actos o contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo;

- Gozar del derecho del tanto para el caso de que el propietario enajene el bien usufructuado. Este último supuesto procedería tratándose de tierras parceladas y sólo cuando el usufructuario fuera otro ejidatario o vecindado y previamente se hubiera respetado el derecho del tanto del cónyuge e hijos del enajenante, o bien a un tercero ajeno al ejido, cuando se hubiere adquirido previamente el dominio pleno, y
- Realizar las mejoras útiles y puramente voluntarias, pero no tiene derecho a reclamar su pago, aunque sí de retirarlas siempre que sea posible hacerlo sin detrimento del bien en que esté constituido el usufructo.

Cabe mencionar que en este contrato no existe la posibilidad de entregar en garantía el usufructo a que se refiere el artículo 46 de la LA, en razón de que en el caso, las partes deben acordar que en una transacción comercial o crediticia, si el propietario de las tierras incumpliera sus adeudos garantiza su pago otorgando el usufructo de sus tierras a su acreedor por un periodo determinado expresamente, lo que le permitirá recuperar su inversión y/o préstamo. De acuerdo con la LA, dicha garantía debe constituirse ante fedatario público, inscribirse en el Registro Agrario Nacional y sólo podrá hacerse efectiva mediante resolución del Tribunal Agrario.

El contrato de asociación en participación se encuentra normado en los artículos 252 al 259 de la LGSM en donde se define que es el contrato a través del cual una persona física o moral, llamada asociante, concede a otras personas físicas o morales, denominadas asociadas, una participación en las utilidades y en las pérdidas de una negociación mercantil o de una o varias operaciones de comercio, a cambio de la aportación de bienes o servicios que las asociadas realicen.

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

Las partes pueden libremente establecer la distribución de las utilidades y pérdidas. De no especificarse en el contrato, de conformidad con el artículo 258 de la LGSM que remite al artículo 16, cuando no hay pacto o convenio expreso, se distribuirán proporcionalmente a las aportaciones realizadas. Si existen socios industriales, que son aque-

llos que no aportan dinero ni bienes sino su trabajo, recibirán la mitad de las ganancias y no reportarán las pérdidas si las hubiera. Sin embargo, las pérdidas que correspondieran a los asociados no podrán ser superiores al valor de su aportación.

Aunque la LGSM, no especifica las modalidades de la administración de los proyectos de asociación en participación, éstas se infieren de las disposiciones referentes a la Sociedad en Nombre Colectivo, a que remite la propia Ley en los términos siguientes:

Art. 259. Las asociaciones en participación funcionan, se disuelven y liquidan, a falta de estipulaciones especiales, por las reglas establecidas para las sociedades en nombre colectivo, en cuanto no pugnen con las disposiciones de este capítulo.

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

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

De conformidad a las características descritas, el contrato de asociación en participación se distingue de los contratos mercantiles en que el acuerdo de voluntades de los interesados otorga la posibilidad de crear unidades económicas de producción, distribución de bienes o servicios, sin personalidad jurídica propia, las cuales se integran con los bienes y servicios de quienes los aportan, asociados o asociante, los cuales pueden acordar que determinados bienes o servicios que se aporten o se adquieran, sean considerados en propiedad de ambas partes o de la unidad económica que constituyen, para los efectos de llevar en buen término los propósitos que se hayan fijado, previniendo su destino al finalizar el contrato en los términos en que haya sido suscrito.

Se hace mención, finalmente, que el núcleo de población agrario puede ser el asociante o asociado, dependiendo del proyecto de que se trate y de los acuerdos que en lo particular asuman las partes.

El contrato de fideicomiso se encuentra previsto por los artículos 346 a 359 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y se define como el acto jurídico en virtud del cual, una persona denominada fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado encomendando la realización de ese fin a una institución fiduciaria, pudiendo convenirse que los productos de los bienes dados en fideicomiso sean entregados a un tercero llamado fideicomisario.

Partes:

- Fideicomitente: es la persona física o moral, con capacidad jurídica para obligarse y para disponer de sus bienes o derechos, que constituye un fideicomiso para destinar esos bienes o derechos a la realización de un fin lícito y determinado, encargando su realización a una institución fiduciaria;
- Fiduciario: es la persona encargada por el fideicomitente de realizar el fin del fideicomiso, convirtiéndose en titular del patrimonio constituido por los bienes o derechos destinados a la realización de tal finalidad, y
- Fideicomisario: es la persona física o moral que recibe de la fiduciaria el beneficio o los remanentes una vez cumplida la finalidad del fideicomiso.

Conforme a la LA, no existe impedimento para que los bienes ejidales puedan ser aportados en fideicomiso, aunque en su artículo 45 se limita el objeto o fin de estos contratos al aprovechamiento de las tierras ejidales, estableciendo una vigencia no mayor de 30 años, cuando el uso de las tierras se efectúe por terceros.

Sin embargo, en dicha disposición no existe autorización expresa para que los bienes aportados puedan serlo con carácter traslativo de dominio. En este sentido, con excepción de las tierras de dominio pleno, las demás tierras ejidales susceptibles de explotación, sólo pueden ser aportadas a un fideicomiso no traslativo de propiedad, pues lo contrario implicaría necesariamente una violación a la ley y ocasionaría la nulidad absoluta al fideicomiso, ya que la traslación de la propiedad sólo está permitida respecto de las tierras de dominio pleno, así como en las aportaciones de tierras de uso común a sociedades civiles o mercantiles.

En conclusión, el núcleo agrario se encuentra capacitado para constituir fideicomisos que le permitan el aprovechamiento de sus tierras ejidales en los términos del artículo 45 de la LA.

## Conclusión

Lo anterior sólo es un ejemplo de la diversidad de posibilidades con las que contarán los núcleos de población para desarrollarse. Asimismo representa el esfuerzo de una Institución para apoyar la economía de todo un país, ya que como sabemos, la propiedad social representa dos terceras partes del mismo, por lo que impulsar la productividad de esa superficie representa regresar la vista al campo. De esta manera la Procuraduría Agraria no sólo cumplirá con su función de servicio social, también coadyuvará con el pago de la deuda histórica que el país tiene con el campo.

