

GALLARDO ZÚÑIGA, Rubén, *Derecho Contractual Agrario*, México, Porrúa, 2018.

La obra que nos ocupa centra su atención en el origen y evolución de los contratos y el derecho social, para desembocar en el nacimiento del derecho agrario y la aplicación de los contratos a sus figuras y objeto. Lo anterior se ve reflejado en su estructura, la cual nos lleva desde los aspectos más fundamentales y generales del Derecho, hasta las más específicas en la materia agraria.

La tarea que se ha impuesto el autor, es proporcionar un instrumento que explique ampliamente y de forma clara los conceptos, instituciones y figuras sustanciales del Derecho Agrario Mexicano, con la finalidad de hacerlo accesible para cualquier persona que se interese o se encuentre inmiscuido en el ámbito agrario.

En el primer capítulo se desarrolla la teoría de las obligaciones, partiendo de la distinción entre el hecho jurídico y el acto jurídico, la cual radica en la voluntad de la persona que lo lleva a cabo o que sufre sus efectos. A su vez, divide a este último en *lato sensu* y *stricto sensu*, de acuerdo con la existencia de la voluntad que desea sus efectos; lo anterior sin dejar de lado las demás teorías en donde el acto jurídico es uno y el hecho jurídico es el que se divide.

Posteriormente, presenta los elementos que conforman a las obligaciones, sin los cuales éstas no podrían o bien existir, o bien tener validez ni ser exigibles. De igual forma, se explican las obligaciones dentro del contexto del Derecho Romano, exponiendo las obligaciones naturales y las condicionales, las cuales, tal como su nombre indica, dependía de la realización de ciertas condiciones que se imponían para su eficacia, y mostrando las diferentes clases de condiciones que existían y su reflejo en nuestro Derecho Civil vigente.

Finalmente, el capítulo cierra hablando de las demás clases de obligaciones y cómo se encuentran consideradas en nuestro

Código Civil Federal, mostrando el resultado de su evolución desde los tiempos del emperador Justiniano.

Ya explicada la génesis de las obligaciones, tanto histórica como materialmente, se procede a hacer el análisis de su transmisión, cumplimiento y extinción, mostrando sus diferentes tipos y formas, así como las consecuencias que estas tienen.

Respecto a la transmisión de las obligaciones, se nos presenta un breve recuento de las maneras en las que el derecho romano, el Código de Napoleón, el Código Civil español, y los Códigos Civiles mexicanos anteriores la han considerado. Posteriormente, se presentan las figuras idóneas para realizar dicha transmisión, contempladas dentro del Código Civil Federal vigente.

En la parte del cumplimiento de las obligaciones, se presenta al “pago” como su única forma, donde además se le considera como un “acto jurídico”, por lo que se hace uso de los conceptos vistos previamente.

Así mismo, se desarrollan los elementos que deben conjuntarse para que se pueda realizar, tales como su naturaleza jurídica, los sujetos que pueden realizarlo, a quién se le puede efectuar, la forma de realizarlo, el tiempo y lugar para hacerlo, así como las modalidades que tiene.

Finalmente, al hablar de la extinción de las obligaciones, se analizan las cinco formas *ipso iure* con su respectiva naturaleza jurídica, sus requisitos, sus efectos y el fundamento legal que las contempla.

Una vez finalizado el tema de las obligaciones en general, el libro en comento continúa con la regulación de los contratos en el Derecho Romano y sus clases, en donde explica todo el desarrollo histórico y las implicaciones jurídicas de las cuatro especies de contratos que existían en la época.

Para entrar al estudio de los contratos, se profundiza en los derechos de crédito u obligaciones. Con esto, la teoría de las obligaciones aplicada por el Derecho Romano, de acuerdo con el autor, alcanzó tal grado de perfección que actualmente se continúan aplicando de forma casi idéntica.

En cuanto a los contratos romanos propiamente dichos, se obtienen cuatro clases, los cuales tenían en común que producían una obligatoriedad civil entre las partes; por lo tanto, todo acuerdo o convención que no estuviera dentro de esa clasificación, no era considerado como contrato.

Dentro de las cuatro clases de contratos se encuentran varios tipos u especies, de las cuales se hace un recuento de su desarrollo histórico, implicaciones y características principales. De todos los contratos romanos vistos en este capítulo tercero del libro, los más extensos y tratados a mayor profundidad son la *Compraventa*, la *Locatio* (arrendamiento) y el *Mandato*, lo cual es explicable debido a que en la actualidad continúan siendo de los contratos más utilizados.

Consecutivamente, el capítulo cuarto estudia la clasificación de los contratos en la legislación vigente, continuando con el comparativo. Este capítulo nos presenta en primer lugar la clasificación establecida por el Código Civil Federal, con las características generales que presentan los contratos unilaterales y bilaterales, onerosos y gratuitos, para abundar en la segunda parte, en cada uno de los contratos existentes en nuestra legislación.

A partir del quinto capítulo todos los conceptos, clasificaciones y características vistas anteriormente se comienzan a vincular con el Derecho Agrario. En su primera parte, se exponen las bases del Derecho en general como derecho vigente, enumerando las fuentes formales, materiales e históricas del Derecho.

Continuando con el objetivo de acercar los conceptos de Derecho a todas las personas interesadas e inmersas en el ámbito agrario, se explica la clasificación del Derecho privado, público, social y mixto. De forma más precisa, se centra en el derecho laboral y agrario, narrando sus orígenes históricos y explicando su evolución hasta la consolidación del derecho social.

Es en esta segunda parte del libro donde se acerca paulatinamente al derecho agrario, pues en el capítulo sexto se avoca a la creación y desarrollo de la Propiedad Social, la cual es un elemento fundamental para el derecho agrario mexicano. Para esta tarea,

se expone el contexto jurídico y social que dio origen a este tipo de propiedad, dados los acontecimientos suscitados en el sector agrario.

Seguidamente, nos adentramos en el desarrollo y aplicación de la política del Reparto Agrario, la cual fue imperante durante 75 años aproximadamente, sirviéndose de la restitución de tierras, ampliación de los ejidos o la creación de nuevos centros de población.

Posterior al recuento histórico, se aborda exhaustivamente la figura del ejido tanto conceptual como procedimentalmente. De manera adicional, el autor puntualiza las acciones que se realizaban anteriormente para que se destinaran tierras a la clase campesina.

Asimismo, se describen las partes que componían el ejido, conforme a lo instituido por la Ley Federal de Reforma Agraria abrogada, con sus características y especificaciones, así como la figura de la ampliación del ejido. En seguida, se detalla a la Comunidad y sus tipos, junto con sus órganos propios y los Ejidales y su inscripción al Registro Nacional Agrario.

A continuación, se relata la terminación del Reparto Agrario, y el rezago que hubo como consecuencia, con las modificaciones jurídicas que se tomaron para solucionarlo, que conllevaron a que los Tribunales Superior y Unitarios se concretaran a resolverlo.

Finalmente, se narra cómo el 21 de agosto de 1997, se dio por concluido de manera oficial el Rezago Agrario, en una ceremonia encabezada por el entonces Presidente de la República, y en presencia de los políticos y actores sociales relacionados con la materia agraria.

A continuación, el capítulo séptimo nos sumerge de lleno en el Derecho Contractual Agrario. Como introducción, se explica la relación existente entre el Derecho Civil y el Derecho Agrario, ya que se trasladaron algunas figuras de la materia civil a la agraria a efectos de dar origen a la sucesión respecto de derechos ejidales y comunales. Por lo tanto, se puede concluir que el Derecho Civil ha contribuido en gran medida a la formación del Derecho Agrario.

Una vez establecida la relación entre estas dos ramas del Derecho, podemos enfocarnos directamente en los contratos que se utilizan en la materia agraria. De acuerdo con lo descrito en la obra de la que se trata, éstos se derivan de la reforma al artículo 27 constitucional en 1992, propiciando una nueva cultura agraria.

La Ley Federal de Reforma Agraria abrogada impedía que las tierras cultivables pertenecientes al ejido pudieran dejar de ser parte de éste, por lo que cualquier contrato que tuviera por objeto alienar o transmitir las parcelas ejidales carecería de validez. De esta manera, el Estado buscaba administrar la propiedad social.

Posterior a la reforma de 1992, se da una apertura legal, permitiendo la supletoriedad de la legislación civil y mercantil en lo no establecido por la nueva Ley Agraria, lo que permite la celebración de diversos tipos de contratos que involucren bienes regulados por la materia agraria, tales como el arrendamiento, asociación, compraventa, cesión de derechos, permuta, usufructo, entre otros.

En estos contratos agrarios, la ley establece que no podrán ser mayores a treinta años, con lo que continúa protegiéndose la conservación de la propiedad social. De igual forma, se hace la exposición de la manera en la que se utiliza la figura de la garantía en cuanto a los bienes ejidales.

Por otra parte, se tiene en una clasificación especial a las tierras de uso común, debido a que el dominio sobre éstas solo podrá transmitirse a sociedades mercantiles o civiles en las que participen los ejidatarios, haciendo más común el empleo del contrato de asociación.

De modo semejante, se observa la relación del Derecho Agrario con el Derecho Mercantil, debido a que éste último es aplicado de forma supletoria en lo que respecta al Código de Comercio y la Ley General de Sociedades Mercantiles; no obstante, tratándose de las sociedades que sean propietarias de tierras, son el artículo 27 constitucional y la Ley Agraria las que regulan este tipo de sociedades.

Hablando exclusivamente de las sociedades civiles y mercantiles, como consecuencia de la reforma constitucional anteriormente mencionada, se abrió la posibilidad que fueran propietarias de tierras agrícolas, ganaderas o forestales, imponiendo como demarcación el equivalente a las 25 veces los límites de la pequeña propiedad individual.

La siguiente parte del capítulo resulta especialmente ilustrativo respecto a la aportación de las tierras que podrán hacer los ejidos y comunidades, así como sus integrantes, para la constitución de las sociedades civiles o mercantiles descritas en el párrafo anterior; las características, derechos y obligaciones que tendrán los socios ejidatarios; y la debida inscripción que se deberá realizar en el Registro Agrario Nacional.

Adicionalmente, se detalla la forma en que deberán constituirse, inscribirse y operar este tipo de sociedades, y el tipo de procedimiento que se deberá de seguir en caso de que se exceda de los límites a la extensión de tierra permitidos por la Ley.

Dada la importancia de la propiedad social en nuestro sistema jurídico, en los contratos que involucren bienes de carácter agrario se podrá establecer una cláusula especial para lograr el cumplimiento forzoso de algún acto jurídico, el pago de daños y perjuicios, e incluso establecer una cantidad a pagar para sancionar a la parte que haya incumplido con alguna obligación contractual, conocida como “cláusula penal”.

Hacia el final del capítulo se estudian las repercusiones que ha tenido la reforma energética en la materia agraria. Como resultado de las modificaciones constitucionales y el impulso que se buscó darle a la materia energética, se señala el establecimiento de servidumbres legales de hidrocarburos ocupando tierras ejidales y comunales.

Al respecto, el autor reconoce que los sujetos agrarios han sufrido cambios al atender sus bienes y que se han preparado para ello; sin embargo, estima que hace falta capacitarlos para lograr su incorporación en el ámbito de la propiedad social y su relación con los recursos energéticos.

Por otra parte, al presentarse la posibilidad de celebrar contratos en materia agraria, junto con el ingreso del sector energético, es fácil colegir que se presentarán controversias entre los sujetos agrarios, los asignatarios y contratistas, de manera que se deberán atender y resolver dichos asuntos.

Con esta finalidad, en los dos últimos apartados del capítulo se abordan los distintos medios alternativos de solución de controversias y la procuración de justicia existentes. También se explica la actividad jurisdiccional que realizan los Tribunales Unitarios Agrarios en cuanto a la ocupación de tierras de carácter social, lo anterior complementándose con lo establecido en la nueva Ley de Hidrocarburos.

Por último, el capítulo octavo plantea el panorama general de la justicia agraria en nuestro país, cuyos orígenes sitúa en la reforma de 1992, debido a la situación acaecida por el Reparto Agrario y el rezago que se provocó. Fue entonces que se crearon la Procuraduría Agraria y los Tribunales Agrarios, conformando la llamada “institucionalidad agraria”. Este conjunto de instituciones contribuyeron, en palabras del autor, “a la tranquilidad y paz social en el sector rural.

Finalmente, se describen los elementos que constituyen el Juicio Agrario, con sus características y etapas procesales, de manera que el lector puede seguir claramente los pasos que se dan desde la presentación del escrito inicial de demanda, hasta la ejecución de la sentencia dictada; esencial para la defensa de los derechos de los ejidatarios y comuneros.

Es por todo lo anterior, aunado a los anexos incluidos, que se obtiene una obra de referencia idónea para su consulta por parte de cualquiera que se interese en la materia, sin considerar la naturaleza académica del lector, con lo cual su autor, Dr. Ruben Gallardo Zúñiga, cumple su objetivo planteado desde el principio.

Leonel PANTOJA VILLALOBOS*

* Profesor de la Facultad de Derecho de la UNAM.

