

Contrato de usufructo

Contrato de usufructo de tierras ejidales que celebran, por una parte, el ejido (o comunidad): _____ municipio de _____ del estado de _____, representado por los señores _____ y _____ en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero del Comisariado Ejidal (o de Bienes Comunales), respectivamente; y por la otra la empresa (o persona física) _____ representada (para el caso de una persona moral) por el _____, en su carácter de representante legal, a quienes en lo sucesivo se les denominará el propietario y el usufructuario, respectivamente, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

Declaraciones:

I. Declara el propietario:

1. Que fue creado mediante resolución presidencial de fecha _____, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha _____ y ejecutada con fecha _____.

Que por resolución presidencial de fecha _____, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha _____, fue beneficiado con la acción agraria de ampliación, la cual fue ejecutada con fecha _____ (si la hubiere).

La copia de dichas resoluciones se anexan al presente contrato como **anexo uno**.

2. Que es propietario de _____ hectáreas correspondientes a tierras de uso común.

3. Que es su intención otorgar el usufructo de _____ hectáreas de uso común de que es propietario al usufructuario, por lo que con fecha _____, celebró Asamblea General, con las formalidades exigidas para los asuntos que trata el artículo 23, fracción V, de la Ley Agraria.

4. Que en dicha Asamblea se autorizó la celebración del presente contrato de usufructo, en el que se comprometen _____ hectáreas de uso común (de riego, temporal, agostadero), en los términos del presente contrato, las cuales están plenamente determinadas en el plano que se agrega al mismo como **anexo dos**.

5. Que sus representantes acreditan su personalidad con el acta de Asamblea en que fueron electos de fecha ___ de _____ de 199_, personalidad que no les ha sido modificada, restringida ni revocada en forma alguna.

Las copias de dicha acta se integran al presente contrato como **anexo tres**.

6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: _____.

II. Declara el usufructuario:

1. Que es una Sociedad Anónima de Capital Variable (ejemplo), debidamente constituida de conformidad con las leyes vigentes en la República Mexicana, lo cual acredita mediante la escritura pública número _____ de fecha _____ pasada ante la fe del notario público número _____, Lic. _____, con ejercicio y residencia en la ciudad de _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de _____ del estado de _____, bajo el número _____, volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____.

La copia de la escritura pública se integra al presente contrato como **anexo cuatro**.

2. Que la personalidad de su representante en el presente contrato se acredita con el poder otorgado al mismo, según escritura pública número _____ de fecha _____, pasada ante la fe del notario público número _____, Lic. _____, con residencia en _____ e inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la ciudad de _____ del estado de _____, bajo el número _____, volumen _____, libro _____, sección _____, con fecha _____, el cual no ha sido revocado ni modificado y para los efectos del presente contrato se adjunta como **anexo cinco**.

(Que en este acto comparece representándolo el C. _____, en su carácter de _____, lo que se acredita en la escritura pública a que hace mención el numeral 1 del presente apartado de declaraciones) para el caso de que la propia escritura de la sociedad identifique al representante.

3. Que entre sus objetivos sociales se encuentran... (se transcribirían y/o resumirían los objetivos establecidos en la escritura pública).

4. Que es de interés que el propietario le otorgue en usufructo las tierras materia del presente contrato, en las cuales realizará las siguientes actividades (resumir la actividad económica que desarrollará).

5. Que conoce las modalidades a las cuales está sujeta la propiedad ejidal y lo que dispone la Ley Agraria, en lo relativo a la celebración del presente contrato.

6. Que señala como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones el ubicado en: _____.

III. Ambas partes declaran:

Que de conformidad a las declaraciones descritas, es su interés celebrar el presente contrato para los efectos de formalizar sus relaciones, en los términos del presente instrumento.

Con base en lo anterior y con fundamento en los artículos 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 9, 23, fracción V, 32, 33,43, 45, 73 y 74 de la Ley Agraria; 25, fracción II, inciso h) y 36, fracción X del Reglamento Interior del Registro Agrario Nacional; 980 al 1048 del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal; 1, 2, 6, 10,148 y 150 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y 18, fracción XI, de la Ley Orgánica de los Tribunales Agrarios, las partes acuerdan celebrar el presente contrato, de conformidad a las siguientes:

Cláusulas:

PRIMERA. El propietario otorga al usufructuario _____ hectáreas de uso común (de riego, temporal, agostadero, etcétera) de su propiedad, descritas en la declaración 1, inciso 2, con el propósito de que éste aproveche los productos y beneficios que de ellas pueda obtener. Superficie que presenta las siguientes medidas y colindancias:

Al norte _____ m

Al sur _____ m

Al este _____ m

Al oeste _____ m

SEGUNDA. El propietario se compromete a no entorpecer ni estorbar la labor del usufructuario respecto de las tierras materia del presente contrato.

TERCERA. El usufructuario podrá transmitir, enajenar, gravar o arrendar el usufructo que se le otorga sin que para ello requiera del consentimiento del propietario, siendo responsable del menoscabo que tengan las tierras por culpa o negligencia de la persona que lo sustituya.

Todos los actos o contratos que con base en esta cláusula realice el usufructuario, terminarán con el usufructo por lo que no afectarán al propietario, de lo cual responderá el usufructuario.

O bien: El usufructuario no podrá transmitir, enajenar, gravar o arrendar el usufructo que se le otorga, por lo que renuncia a tales derechos, consignados en el artículo 1002 del Código Civil Federal.

CUARTA. El propietario autoriza al usufructuario para hacer toda clase de acondicionamientos, reparaciones y modificaciones al inmueble usufructuado, que sean necesarios para lograr el objetivo de aprovechamiento perseguido por el usufructuario, sin que ello le otorgue derecho a reclamar su pago, aunque sí de retirarlos, siempre que sea posible hacerlo sin detrimento del inmueble materia del usufructo.

QUINTA. El usufructuario otorgará al propietario por concepto del usufructo que se le otorga (anualmente, semestralmente o como pago único según lo acuerden las partes), la cantidad de \$ (_____) (_____). Para el caso de que no sea pago único, es recomendable transcribir la siguiente redacción: Cantidad que le será entregada al Tesorero del Comisariado Ejidal, en el lugar de costumbre donde el ejido realiza sus asambleas.

SEXTA. El usufructuario asume la obligación de hacer del conocimiento del propietario cualquier perturbación de sus derechos respecto de las tierras usufructuarias y, en caso de no hacerlo, será responsable de los daños que resulten, como si hubieren sido ocasionados por su culpa.

SÉPTIMA. El propietario libera al usufructuario de la obligación de otorgar fianza por el usufructo que se le otorga.

O bien: Para garantizar que el usufructuario aprovechará y disfrutará con moderación del inmueble, y que restituirá al propietario al término del mismo sin empeorar ni deteriorar su propiedad, otorga al propietario una fianza económica por la cantidad de (_____) (_____), para lo cual exhibe y entrega en el acto de firma del presente instrumento la correspondiente fianza, la que será cobrada en la institución bancaria que la expide, previa calificación legal de los deterioros que se hayan causado.

OCTAVA. El usufructuario tendrá derecho a ejercitar todas las acciones y excepciones reales, personales o posesionarias y ser considerado como parte de todo litigio que tenga que ver con las tierras materia del presente contrato, aunque sea seguido por el propietario.

NOVENA. Para el caso de que el usufructuario incumpla con las obligaciones derivadas del presente contrato, el propietario podrá optar por la rescisión del mismo o exigir su cumplimiento. Para el caso de que se opte por la rescisión, el usufructuario perderá en beneficio del propietario los frutos y productos pendientes por recolectar, así como los bienes que hayan sido incorporados al inmueble.

DÉCIMA. El presente contrato tendrá una duración _____ (años y/o meses), contados a partir de su firma (prorrogable o no atendiendo a los acuerdos de las partes).

DÉCIMA PRIMERA. Son causas de terminación anticipada:

1. La muerte del usufructuario.
2. Por renuncia expresa del usufructuario, salvo en el caso de que la renuncia tenga el propósito de faltar al cumplimiento que tenga con sus acreedores.
3. Por expropiación de las tierras materia del usufructo, renunciando el usufructuario a los derechos consignados en el artículo 1043 del Código Civil Federal.
4. La voluntad expresada por cualquiera de las partes, debiendo notificarse por escrito a la otra, con la debida anticipación (un mes, seis meses, un año, un ciclo agrícola, etcétera, atendiendo al acuerdo de las partes y al uso que se le dará a las tierras).

DÉCIMA SEGUNDA. Para el caso de que una de las partes incumpla las obligaciones y compromisos que asume en el presente contrato, pagará a su contraparte, como pena convencional la cantidad de \$ (_____) (_____).

DÉCIMA TERCERA. En caso de suscitarse conflicto y/o controversia con motivo de la interpretación y/o cumplimiento del presente contrato, las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Unitarios Agrarios del domicilio del propietario (se recomienda dar siempre preferencia a los núcleos de población agrarios), renunciando desde este momento a la que les pudiera corresponder en razón de sus domicilios futuros o por cualquier otra causa.

DÉCIMA CUARTA. El presente contrato surtirá efectos a partir de la fecha en que se suscribe, mismo que podrá ser revisado, modificado o adicionado, previo acuerdo de las partes, lo que en todo caso se deberá hacer constar por escrito.

DÉCIMA QUINTA. El presente contrato será inscrito en el Registro Agrario Nacional.

Leído que fue, y debidamente enteradas del alcance y contenido legal de sus cláusulas, las partes firman el presente contrato, por triplicado, en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ de 199_.

Por el propietario

El Comisariado Ejidal del núcleo de población agrario

Nombre

Presidente

Secretario

Tesorero

El Consejo de Vigilancia

Presidente

Primer Secretario

Segundo Secretario

Por el usufructuario

Representante legal