



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**LA SOCIOLOGIA EN EL CONTRATO  
DE ARRENDAMIENTO**



**FACULTAD DE DERECHO  
SECRETARIA AUXILIAR DE  
EXAMENES PROFESIONALES**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO**

**P R E S E N T A :**

**ALFONSO RUSSLAN PLIEGO OROPEZA**

**MEXICO, D. F.,**

**1987**



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 está 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.

# I N D I C E

## LA SOCIOLOGIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

### INTRODUCCION

CAPITULO I.- EL HOMBRE Y LA SOCIEDAD. . . . .	1
A).- Juan Jacobo Rosseau, El Contrato Social. . . . .	1
1.- Del dominio real. . . . .	1
2.- Del pacto social. . . . .	4
B).- El hombre frente a la sociedad, Federico Engels. . . . .	7
C).- El hombre frente a la propiedad. . . . .	12
D).- La propiedad en el Derecho Romano. . . . .	16
CAPITULO II.- PROPIEDAD ORIGINARIA. . . . .	19
A).- La tierra propiedad de todos los hombres . . . . .	19
1.- El Calpulli. . . . .	20
2.- La Gens Romana . . . . .	22
B).- Propiedad Comunal. . . . .	24
CAPITULO III.- ORIGEN DE LA PROPIEDAD PRIVADA . . . . .	30
A).- La apropiación de la tierra como una necesidad . . . . .	30
1.- Estructura de la comunidad antigua . . . . .	32
2.- La propiedad como un derecho real. . . . .	34
3.- Trascendencia histórica de la propiedad. . . . .	37
4.- La usucapio como medio legal para adquirir la propiedad . . . . .	42
5.- Los pequeños propietarios. . . . .	44
B).- La apropiación de la tierra como un medio de ex-- plotación . . . . .	47
1.- Fundamento de la ocupación española. . . . .	47
2.- Ocupación del Clero. . . . .	51
3.- Compañías deslindadoras. . . . .	54

4.- La Hacienda . . . . .	55
5.- Los grandes latifundistas . . . . .	56
CAPITULO IV.- LA PROPIEDAD Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO . . . . .	60
A).- El contrato como instrumento regulador de las pres- taciones en la sociedad . . . . .	60
B).- El contrato de arrendamiento como medio regulador de la vivienda . . . . .	78
La Locatio-conductio rerum . . . . .	99
C).- La terminación del contrato de arrendamiento . . . . .	105
D).- El juicio especial de desahucio . . . . .	110
E).- La necesidad en la sociedad de la desaparición del juicio de desahucio . . . . .	111
CAPITULO V.- LA SOCIEDAD Y EL DERECHO A LA VIVIENDA . . . . .	113
A).- El derecho a la vivienda como garantía individual . . . . .	113
B).- El derecho a la vivienda como garantía social . . . . .	115
C).- Toda relación contractual de arrendamiento de vi- viendas debe desaparecer para constituirse en pro- piedad de los ocupantes . . . . .	117
CONCLUSIONES . . . . .	120
BIBLIOGRAFIA . . . . .	124

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

Al presentar este pequeño trabajo, que es fruto de mis esfuerzos, quiero antes suplicar a los que lleguen a examinarlo y principalmente a los señores maestros integrantes del jurado, que nunca he creído que con unos años de estudio se pueda elaborar una tesis concluyente sobre alguna de las múltiples ramas de la ciencia del derecho, sino que únicamente trata de alguna manera de hacer un ensayo en la difícil tarea de estudios profundos de cualquier ciencia.

En esas condiciones presento a su consideración este trabajo que se titula "La Sociología en el contrato de arrendamiento";- en el cual trataremos de situar a la propiedad y de manera específica a la de una porción de terreno, en relación con la vivienda o de fincas destinadas para habitación. Es intención de nosotros y preocupación de una gran cantidad de personas, la mayoría de condición humilde, buscar una solución al problema que implica tener un lugar en donde vivir y saber que el mismo es propio.

Es por ello que a lo largo del presente trabajo, queremos encontrar los lineamientos de lo que a nuestro juicio y motivo de la presente tesis, son derechos consubstanciales al ser humano, la propiedad y la vivienda. Conceptos que consideramos van estrechamente relacionados, en virtud de que una habitación en estricto sentido debe implicar la propiedad de la misma.

## II

En esas circunstancias, nuestro objetivo y como punto de vista que trataremos de aportar, haremos mención en este estudio que se presenta a las modalidades de la propiedad a través de la historia, su dominio y ocupación; así como la relación de la misma con respecto al contrato de arrendamiento de fincas destinadas para habitación. Figura jurídica que se encuentra plasmada en nuestra legislación, al igual que los derechos de propiedad y de vivienda.

Como esfuerzo, como ambición de llegar a la ansiada meta de ser un profesionalista, ruego se acepte esta tesis, pero sin la pretensión vana de imaginar que al menos he agotado un tema, sino que, por el contrario, como ensayo de poder iniciar algún pequeño estudio.

ALFONSO RUSSLAN PLIEGO OROPEZA

# LA SOCIOLOGIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

## CAPITULO I

### EL HOMBRE Y LA SOCIEDAD

#### A) JUAN JACOBO ROSSEAU, EL CONTRATO SOCIAL.

##### 1.- Del dominio real.

El autor Juan Jacobo Rosseau en su obra "El contrato social" hace alusión en uno de sus capítulos al "dominio real" y precisamente manifiesta, "Cada miembro de la comunidad se da a ella en el momento - que se forma, tal cual se encuentra en dicho instante, con todas sus - fuerzas, de las cuales forman parte de sus bienes". (1)

Podemos partir en este momento de la idea de que los hombres al agruparse y formar una determinada comunidad, se integran con todos sus elementos naturales como serían: costumbres, religión, idioma y en general toda la idiosincracia de un pueblo que se agrupa precisamente para llevar a cabo una vida en común, pero cabría preguntarse ¿el lugar donde se establezcan a quien pertenece?, siguiendo la trayectoria de nuestro autor se desprende que esa comunidad se deberá establecer - en una porción de terreno que al tomarla como suelo pertenecerá a ---- ellos. La idea que se plantea es que la propiedad es un derecho que corresponde a todos los ciudadanos de un pueblo en particular, pero como resultado de esa convivencia aparece un poder que en un momento determinado va a representar los derechos de la propiedad de la comunidad.

---

(1) Juan Jacobo Rosseau. El Contrato Social. Edit. Porrúa 1977. pp.12

Al respecto el tratadista Juan Jacobo Rosseau anota: "solamente por este acto la posesión cambia de naturaleza al cambiar de manos, convirtiéndose en propiedad del soberano; pero como las fuerzas de la sociedad incomparablemente mayores que las de un individuo, la posesión pública es también de hecho más fuerte e irrevocable, sin ser legítima, al menos para los extranjeros, pues el Estado, tratándose de sus miembros, es dueño de sus bienes por el contrato social, el cual sirve de base a todos los derechos sin serlos, sin embargo, con relación con las otras potencias sino por el derecho de primer ocupante que deriva de los particulares". (2) Podemos anotar que definitivamente la posesión pertenece a los particulares por el simple hecho de ocupar determinada porción de terreno, pero que el Estado al intervenir como representante de los intereses de la comunidad, se ve precisado a llegar a un acuerdo o convenio con éstos para que legítimamente sea quien determine sobre la posesión de sus bienes, es cuando a nuestro punto de vista aparece el contrato social, concretamente nos referimos a la propiedad, y es cuando también al obtener esa concesión puede determinar el propio Estado la explotación de esa propiedad originando la lucha entre los hombres para su adquisición y su derecho de primer ocupante, - al respecto el ilustre escritor Rosseau apunta: "El derecho de primer ocupante, aunque es más real que el de la fuerza, no es verdadero derecho sino después que se establece el derecho de propiedad. Cualquier hombre tiene derecho naturalmente a todo cuanto le es necesario, pero el acto positivo que le convierte en propietario de un bien cualquiera, le excluye del derecho a los demás, adquirida su parte, debe limi-

---

(2) Ob. Cit. pp. 12



tarse a ella sin ningún derecho a la comunidad. He aquí la razón por la cual el derecho de primer ocupante, tan débil en el estado natural, es respetable en el estado civil, se respeta menos en ese derecho lo que es de otros que lo que es de uno." (3) Cabe señalar que la idea de la cual partimos está apoyada en el hecho que todo individuo en sus orígenes y como consecuencia de su desarrollo en el medio en el cual se desenvuelve, tiene derecho a poseer naturalmente una porción de terreno en el cual lleve a cabo sus actividades en el seno de su familia y a mayor abundamiento de su comunidad, al efecto coincidimos con el autor señalado en el sentido de que para que se de el derecho de primer ocupante sobre un terreno cualquiera, son necesarias las condiciones de que el terreno no esté ocupado por otro; que no se ocupe más que la parte necesaria para subsistir y que se tome posesión de él con el fin de trabajarlo, cultivarlo y con el objeto de vivir en el mismo.

Nuestro autor acertadamente menciona en su obra "El Contrato Social": "las tierras de los particulares, reunidas y contiguas, constituyen el territorio público, y como el derecho de soberanía, extendiéndose de los súbditos a los terrenos que ocupan, viene a ser a la vez real y personal, lo cual coloca a los poseedores a una mayor dependencia." (4) Aquí el autor nos señala que el particular a medida que se le otorgue la posesión de un terreno que de hecho pertenece originariamente a la comunidad que lo ocupó, éste estará comprometido con el Estado, toda vez, que los poseedores van a ser depositarios del bien público; pero en esta situación no se va a cuidar el hecho de dar

---

(3) Idem. pp. 12

(4) Idem. pp. 13

a un sólo hombre o a una sola familia una determinada porción de terreno, sino que el particular va a poder adquirir y como resultado de la explotación que haya hecho de la propiedad, otros terrenos con los cuales va ir incrementando su dominio y como consecuencia de ello enriquecerse con el derecho de propiedad.

## 2.- Del pacto social.

No se trata a través del presente trabajo negar la necesidad de solución al problema que constituye el hombre en la sociedad o como anota el propio Rousseau: "los hombres recién llegados al punto en que los obstáculos que impiden su conservación en el estado natural superan a las fuerzas que cada individuo puede emplear para mantenerse en dicho estado. Entonces ese estado primitivo no puede subsistir, y el género humano perecería si no cambia de manera de ser." (5) Es decir, el hombre no puede conservarse en el estado natural y actuar a su libre albedrío -ese no es el asunto que se plantea-, sino en sí el hecho de que el hombre al realizar un pacto social a efecto de reunir todas sus fuerzas para alcanzar objetivos para la comunidad, para lograr un desarrollo armónico y una asociación productiva, significa que el derecho a la propiedad, está también incluido en ese pacto social en ese armonioso desarrollo de la comunidad y para tal efecto es menester que cada miembro de esa comunidad tenga plenamente derecho de que se le dote de una porción de terreno para habitar.

---

(5) Idem. pp. 9

El problema que se plantea en el contrato social es "como encontrar una forma de asociación que defina y protega, con la fuerza común, la persona y los bienes de cada sociado, por la cual cada uno, uniéndose a todos los demás, no obedezca más que a sí mismo y permanezcan por tanto, tan libre como antes". (6) Situación que provoca un conflicto de intereses, en virtud de que el hombre tiene que renunciar a sus intereses personales para dar paso a los intereses de la comunidad, es decir se va a pretender buscar el bien común con base a la alineación total de los que forman la comunidad en beneficio de los satisfactores de la sociedad. Rosseau anota que el pacto social se reduce a que "cada cual pone en común su persona y su poder bajo la suprema dirección de la voluntad general, y cada miembro es considerado como parte indivisible del todo." (7) Es necesario apuntar que el referido autor abarca con su comentario a un todo, al cual no le podemos restar ningún aspecto y menos de los que rodean directamente al individuo y le son necesarios para el desarrollo y para su participación en esa sociedad, como es el lugar donde habite.

De esta manera podemos comprender entonces como el individuo al asociarse con fines comunes, se compromete con el Estado, en virtud de que éste va a ser, o mejor dicho, va a representar la generalidad de los intereses de la comunidad, o como claramente apunta el maestro Juan Jacobo Rosseau: "que el acto de asociación implica un compromiso recíproco del público con los particulares y que cada individuo, contratado por decirlo así consigo mismo, se halla comprometido

---

(6) Idem. pp. 9

(7) Idem. pp. 9

bajo una doble relación, a saber, como miembro del soberano para con los particulares y como miembro del Estado soberano." (8)

Podemos darnos cuenta que el autor de referencia tomó la idea de derecho de propiedad o de ocupación, como punto de partida para establecer dinámicamente la trayectoria de la sociedad, toda vez, que para el desenvolvimiento de la misma va a ser siempre necesario la existencia de una porción de terreno en la cual se vincule el desarrollo de determinada comunidad, es desde este momento, cuando el hombre acepta celebrar un contrato con el propio hombre para poder encaminar sus ambiciones, lograr sus objetivos y como un desmedido control y apoderamiento de propiedades, el mismo hombre llega a enriquecerse en detrimento de los demás, originando con ello que algunos de los que lograron obtener más de una propiedad, puedan especular con ella motivando la explotación y dando origen a la necesidad de que unos soliciten de otros la oportunidad de tener un lugar donde radicarse y poder vivir, a saber: su derecho a la propiedad. Más que el deseo o derecho a la propiedad, a usufructuar un pedazo de tierra en donde vivir sin el ánimo de especular con la propiedad privada.

---

(8) Idem. pp. 10

3) EL HOMBRE FRENTE A LA SOCIEDAD, FEDERICO ENGELS.

En este apartado abordaremos el vínculo que existe entre la Sociedad y el hombre, tomando como base al pensador alemán Federico Engels, ya que a través de su obra podemos darnos cuenta de las diferentes fases en las que el ser humano se desarrolla hasta alcanzar un status social determinado y como se radicaliza la desigualdad entre los miembros de la sociedad.

En relación a este punto Engels anota: "el modo de producción e intercambio de una sociedad histórica dada y las condiciones históricas previas de esa sociedad, determinan asimismo el régimen de distribución de lo producido." (9) Es decir, el hombre se va a establecer en un lugar determinado y las circunstancias peculiares de ese asentamiento, en determinado momento van a ser el indicador de la distribución de esa riqueza y de esas propiedades, ya que la comunidad organizada a base de la propiedad común del suelo y al entrar en la distribución del mismo, es cuando se señala en la distribución, una desigualdad notoria, que va a traer como consecuencia que esa comunidad comience a disolverse.

Es clara la posición, primeramente el hombre busca con otros hombres formar una comunidad de vida, de formar una sociedad; ese va a

---

(9) Federico Engels. El Antidiüring. Editora Política. pp. 180.

ser el objetivo primordial del ser humano para llevar a cabo en forma normal su desarrollo, pero después el mismo hombre al entrar en el juego de la distribución y no únicamente de la propiedad, sino en general de la riqueza de esa sociedad, va entrando en una pugna de poderes, de fuerzas con el objeto de obtener y de ganar para sí la mejor y la mayor parte y es cuando el ser humano que en un principio luchó por formar una sociedad de vida, busca ahora como desprenderse de la misma, pero no como una forma de vida, sino como una forma de explotación.

Es importante señalar que el régimen de distribución va a ser la piedra angular de las diferencias en la sociedad, ya que la injusta distribución de la riqueza, va a traer como consecuencia la desigualdad en la obtención también misma de la propiedad y al no tener las mismas posibilidades para la obtención de ese satisfactor, va a engendrar que una clase de hombres tengan la mayoría de la riqueza para dársela a la clase deteriorada ocasionando la explotación, ya que al no tener a su alcance la posibilidad de obtener una propiedad, se van a ver en la necesidad de pagar por ella, aunque nunca sea de éstos. Al respecto es oportuno señalar lo que el autor Federico Engels señala: "Con las diferencias en el régimen de distribución, surgen las diferencias de clase. La sociedad se divide en clases privilegiadas y perjudicadas, explotadoras y explotadas, dominantes y dominadas, y el Estado, al cual habfan llegado los primeros grupos de comunidades de la misma tribu, al principio solamente para defender sus intereses comunes y para defenderse de los peligros de afuera, recibe a partir de --

ahora la finalidad de defender por la fuerza las condiciones de vida y de poder de la clase dominante frente a la clase dominada." (10)

Hemos visto como la distribución es desde el principio el elemento esencial de la desigualdad en la sociedad y este fenómeno se ha ido incrementando a través del paso del tiempo, toda vez que las comunidades primitivas pudieron vivir miles de años antes de que el trato con la sociedad misma trajera como consecuencia las diferencias patrimoniales que había de acarrear su disolución y a contrario sensu, - la sociedad moderna ya organizada ha provocado marcados antagonismos - en el régimen de distribución; por un lado la concentración de los grandes capitales y por el otro el gran conglomerado de ciudadanos desprotegidos. El modo de distribución condicionado en estas formas, ha engendrado una situación de clase cada día más insoportable, un antagonismo entre la sociedad que parece denotar que la clase dominante se hace cada vez más rica y la clase baja cada vez más numerosa y cuya situación empeora cada vez más, tendiendo a desaparecer la clase media, en virtud de que los estratos sociales más poderosos tienden a aumentar su capacidad y a absorber aun más la riqueza, ocasionando con ello que la clase media penetre al status inferior formando parte de la clase más abundante en nuestro pueblo.

A continuación transcribo lo que manifiesta Federico Engels respecto a la sociedad y el Estado en sus obras "El papel del trabajo

---

(10) Ob. Cit. pp. 181.

en la transformación del mono en hombre" y "El origen de la propiedad privada y el Estado": "El desarrollo del cerebro y de los sentidos a su servicio, la creciente claridad de conciencia, la capacidad de abstracción y de discurso, cada vez mayores, reaccionaron a su vez sobre el trabajo y la palabra, estimulando más y más su desarrollo y cuando el hombre se separa definitivamente del mono, este desarrollo no cesa ni mucho menos, sino que continúa, en distinto grado y en distintas direcciones entre los distintos pueblos y en las distintas épocas interrumpiendo incluso muchas veces por regresiones de carácter local o temporal, pero avanzando en su conjunto a grandes pasos, considerablemente impulsando y, a la vez, orientando en un sentido más preciso por un nuevo elemento que surge con la aparición del hombre acabado, la sociedad." (11)

El Estado -dice Engels-, resumiendo su análisis histórico -- no es, modo alguno, un poder impuesto desde fuera de la sociedad; ni es tampoco "la realidad de la idea moral" la imagen y la realidad de la razón", como afirma Hegel. El Estado es, más bien un producto de la sociedad al llegar a una determinada fase de desarrollo; es la confesión de que ésta sociedad se ha enredado consigo misma en una contradicción insoluble, se ha dividido en antagonismo irreconciliables, que ellas es importante para conjugar. Y para que estos antagonismos, éstas clases con intereses económicos en pugna no se devoren así mismas y no devoren a la sociedad en lucha estéril, para eso hizose necesario

---

(11) Federico Engels. El papel del Trabajo en la Transformación del mono en hombre. Edit. Progreso. pp. 8.



un poder situado aparentemente por encima de la sociedad y llamado a amortiguar el conflicto, a mantenerlo por encima de la sociedad, dentro de los límites del "orden". Y este poder, que brota de la sociedad pero que se coloca por encima de ella y que se divorcia cada vez más de ella, es el Estado." (12)

Nuestro punto de vista no es que la sociedad sea un elemento de descomposición de la convivencia del ser humano, es así cuando los factores que la integran no pugnan por el bien común, sino por el poder individual. Los miembros de la sociedad deben luchar en torno a la satisfacción de necesidades de la generalidad y precisamente el Estado como representante de las fuerzas en la sociedad, deben de buscar los métodos idóneos para proveer a la sociedad de los satisfactores más necesarios para su subsistencia, a saber: alimentación, vestido, vivienda, educación. Es el Estado quien tiene la labor de cubrir esas necesidades y no procurar el desquiciamiento de la comunidad, dando oportunidad a los poderosos de el acaparamiento de la riqueza, fomentando la explotación y no permitiendo que las clases populares obtengan el mínimo necesario para su subsistencia.

---

(12) Federico Engels. El origen de la familia, la propiedad privada y el Estado. Edit. Progreso. pp. 170.

C) EL HOMBRE FRENTE A LA PROPIEDAD.

Desde sus orígenes el hombre ha procurado poder allegarse al go que pueda reconocer como suyo. Debemos partir de la idea de que significa la propiedad, es decir el concepto de propiedad. Propiedad en sentido estricto significa el poder material que se tiene sobre determinada cosa, la detentación de determinado objeto mueble o inmueble susceptible de apropiación. En el caso que nos ocupa es necesario hacer incapié que el motivo de nuestro planteamiento es el hecho de la propiedad pero desde el punto de vista de propiedad de tierra, es decir, la preocupación del hombre por poseer en carácter de propietario una porción de terreno para vivir en el, para trabajarlo, para llevar a cabo su desarrollo. En efecto, el hombre desde sus primeras manifestaciones de organización, ha buscado un lugar en donde asentarse; en su oportunidad en este trabajo se analizará las diversas formas de organización para la apropiación de la tierra. Por ahora lo que nos interesa es ver la actitud que el ser humano ha tenido respecto a la propiedad en general y particularmente sobre la tierra, que es en última instancia la que en determinado momento va ocupar para establecer en ella una vivienda.

Todo estudio sobre la propiedad parte de la hipótesis que -- todo lo que existe pertenece a todos, es decir, no se constituye sobre la totalidad de los bienes y riquezas ninguna concesión especial a determinada persona. Se parte de la idea de que a la comunidad le pertaine

nace lo que en ella existe con todos sus frutos y accesorios, en este sentido amplio, la propiedad es un derecho de todos los hombres; un derecho real porque como ser humano le corresponde y un derecho personal, porque como miembro de una sociedad tiene derecho a él.

No es fácil interpretar el hecho de que si bien es cierto - la propiedad es de todos los miembros de una comunidad determinada, - también lo es de los individuos en particular; problema que se constituye al tratar de hacer la división o repartición de esa propiedad, - dando a cada quien lo que le corresponde de una manera igualitaria y - con justicia, sin detrimento de nadie y sin que algunos acaparen más de lo que les corresponde, es una posición ideal y como filosofía se - acepta y se afirma. Esto podemos advertir que fue la visión de las - primeras generaciones de ciudadanos, la necesidad de convivir dando a cada quien lo que le corresponde.

El hecho es que el hombre frente a la propiedad va a desarrollar sus más altas interpretaciones de justicia y de equidad, al tratar de dotar a la sociedad de los medios necesarios para la obtención de algo suyo, de organizar esos privilegios y de concientizar a los - miembros de ese grupo social, que todos los individuos por el simple hecho de pertenecer a esa comunidad, tiene derecho a gozar de los beneficios que ésta brinde de manera efectiva e igualitaria.

Como lo manifestamos, el hombre desde sus principios va a -

tener una concepción sobre la propiedad, va a hacer la diferenciación sobre lo propio y lo que es de los demás y visto de esta manera es una teoría perceptible para todo el mundo, no obstante se presentan -- problemas cuando el hombre al pretender ser dueño de algún bien, quisiera acaparar otros y defender otros. Es aquí cuando debemos hacer - incapié que la fuerza de un individuo sobre otro, su misma situación política en la comunidad o el poder adquirido en ésta, han variado y cambiado las bases naturales de la propiedad.

Se ha constituido controversia sobre el primitivo derecho - de los propietarios, sobre las modificaciones a que está sujeto según la legislación de cada país, pero nadie admite que le quiten lo que - legítimamente posee; nadie conviene en que ni por leyes, ni por lo -- que se llama reformas, ni por ningún otro motivo sea privado de su -- propiedad.

"La propiedad es una necesidad de vida, parece todavía más, que es una parte esencial de la armonía física y moral del mundo. Con la creación de la propiedad a los peces les tocaron las aguas, al -- hombre y a los otros animales la tierra, a las aves el viento." (13)

Si sacáramos de sus medios naturales a las especies, todo - se convertiría en desconcierto y muerte, del análisis de la naturaleza, podemos darnos cuenta de los derechos del hombre en la sociedad,-

---

(13) Manuel Payno. Tratado de la Propiedad. Edit. SRA. CEHOM. 1981. -- pp. 7 y 8.

la misma naturaleza primitiva y natural de la propiedad, produce desde el primer momento una acción también primitiva y natural del ser humano. A medida que el hombre crece y se desenvuelve, aumenta progresivamente el sentimiento a la propiedad, es decir, al principio va a buscar el modo de conseguir su sustento, su vestido, sus muebles, formando con ello un mundo pequeño de propiedad; más adelante el hombre desea ser propietario de un caballo, de un medio de transporte, de un reloj, de los instrumentos propios de su oficio o profesión, para después buscar tener a su alcance un terreno, una casa, una estancia para radicarse y vivir allí. Cuando el hombre logra tener todos esos satisfactores, se resiste a perderlos y lucha por conservarlos, toda esa resistencia no significa más que el sentimiento de la propiedad y la defensa de ella, porque todos entienden que eso que buscan y protegen es un derecho y es su libertad.

D) LA PROPIEDAD EN EL DERECHO ROMANO.

El ilustre profesor de la cátedra de Derecho Romano, Agustín Bravo González, define al derecho de propiedad: "como aquel derecho en virtud del cual las ventajas que puede procurar una cosa son atribuidas todas a una persona determinada." (14)

"La terminología romana referente a la propiedad ha variado en el transcurso de los tiempos. En los primeros siglos de Roma llamaban a la propiedad mancipium, cuya terminología es manu capere -asir- con la mano-, aprehender materialmente el objeto. Posteriormente la propiedad encerró una noción de señorío y se llamó dominium y a su titular dominus. Por último a fines de la época clásica y en la postclásica se les designa propietas y al dueño proprietarius". (15)

Los romanos no se ocupan en definir el derecho de propiedad y sólo analizaron los beneficios que otorga a su titular, estos son: - el ius utendi, ius fruendi o fructus y ius abutendi o abusus. El derecho de propiedad, como lo concibió ya el antiguo derecho civil, presenta tres caracteres; es un derecho: a) exclusivo, b) absoluto y c) perpetuo.

"Es exclusivo en el sentido de que sólo el propietario, con exclusión de los demás, puede beneficiarse de las ventajas que le con-

(14) Agustín Bravo González. Derecho Romano. Edit. Pax. Mex. 1980. pp. 215.

(15) Ob. Cit. pp. 216.

fiera su derecho. La cosa objeto del derecho pertenece entonces tan plenamente como es posible a un sólo individuo y para marcar ese carácter se diga que la propiedad es individual.

También es un derecho de propiedad absoluto porque teniendo sólo el propietario los derechos sobre la cosa, ninguno puede restringirle su ejercicio, aunque en ocasiones se verá limitado, como en casos de copropiedad, servidumbres.

El derecho de propiedad también es perpetuo o irrevocable, este derecho no puede ser quitado a su titular más que por un acto de su voluntad o por alguna circunstancia que destruya la cosa; la propiedad no es pues temporal como otros derechos reales, debe durar tanto como la cosa". (16)

Es ya desde la época de los romanos cuando se le dan determinadas características a la propiedad, ya existe la preocupación del hombre por dotarla de principios con la finalidad de proteger ese derecho y mantenerlo para las futuras generaciones.

Los romanos comenzaron a conocer y a legislar la propiedad con la palabra Res-cosa. Desde el momento en que hubo un término que significara una tierra, un bien, un interés, un valor cualquiera, lo determinaron con la palabra res, significando desde entonces el dere-

-----  
(16) Idem. pp. 216.

cho natural a la propiedad. La propiedad como la concebían los romanos es un derecho natural que se tiene sobre la cosa propia, *res singulorum*, el hombre por esto toma el nombre de propietario. Por este principio está autorizado a disponer de ella de todas formas.

"En consecuencia, la propiedad es también clasificada por excelencia como el derecho de la dominación sobre una cosa, *dominium*, y el propietario como el *dominus*; es decir, el amo, el dueño, el señor de la cosa". (17)

En todo lo que se refiere a la propiedad territorial y puede tener semejanza con las actuales divisiones y legislaciones modernas, es pertinente señalar que la propiedad romana de las tierras en su origen eran del Estado, *res publice*, pero cuando pasó de manos del Estado a las comunidades y a los particulares, tuvo diversas modificaciones; pero los ciudadanos obtuvieron los terrenos con ciertas condiciones en general, como poseedores y no como propietarios, aunque ya se les entregaba la posesión y tenían sobre esa porción de terreno el dominio *-animus domini-* .

Este modo de pasar las tierras del Estado a los particulares, dió origen al derecho de usucapio, es decir podía convertirla ulteriormente en propiedad como un derecho adquirido por la posesión.

---

(17) Manuel Payno. Tratado de la Propiedad. Edit. Sra. 1981. pp. 59.



## CAPITULO II

### PROPIEDAD ORIGINARIA

#### A) LA TIERRA PROPIEDAD DE TODOS LOS HOMBRES.

Habremos de partir de la idea que la tierra que forma parte de una comunidad cualquiera que sea ésta, pertenece a todos sus elementos, es decir, el punto de partida en el presente capítulo es determinar que la propiedad de las extensiones de terreno del cual forman parte las ciudades, originalmente pertenecieron a la generalidad de sus individuos.

Desde los inicios de la civilización y cuando el hombre pudo darse cuenta de su situación o mejor dicho de comprender que era un ente que ocupaba un lugar en el espacio y que asociado con otros hombres formaban una realidad material, pudo darse cuenta de que todo lo que lo rodeaba le pertenecía y además que le era común a los que formaban esa asociación.

A lo largo de nuestra historia nos daremos cuenta que ese concepto de propiedad originaria, ha variado, y ha sido así por los cambios que la misma vida ha tenido y porque lógicamente la evolución de la humanidad impone que se vaya adecuando a la realidad social. En efecto, es así porque el hombre mismo y desde el principio de su organización social y al notar que la tierra le era común al conglomerado

del cual formaba parte, -propiedad originaria-, buscó las formas organización que le fueran más convenientes para hacer la división y repartición de las mismas; al principio como una necesidad de determinar a cada grupo social que parte y de que forma le correspondía, -como lo veremos más adelante-, pero después y también desde los inicios de la mencionada organización, va a ir situando esas reparticiones de acuerdo a la clase social a la que el individuo pertenezca, perdiéndose la esencia de la idea primaria de la división de las tierras.

#### 1) EL CALPULLI.

En los inicios de la civilización en México, las primeras manifestaciones de organización de la propiedad llevadas a cabo por la población fue el calpulli, que era: "una población indígena organizada en tribus, cada una de las cuales se hallaba compuesta de grupos o clases unidos por lazos de parentesco". (18) Las características de estos grupos se pueden resumir en las siguientes:

a).- "Alrededor de cada aldea hubo una área de terreno conocida como tierra del poblado (altepetlalli), que incluía tierra laborable, monte y tierras de cacería. Irrigación incipiente pero con derechos claramente definidos sobre el uso del agua.

b).- Cuando varios, cada clan ocupó una parte de tierra de--

---

(18) Antonio De Ibarrola. Derecho Agrario. 2ª Edición. pp. 62.

finida dentro de la aldea, parte que le correspondió en tenencia perpetua e inalienable para uso de sus miembros y se denominaba calpullalli o tierra del clan.

c).- La parte cultivable de cada calpullalli era distribuida en parcelas arables entre los jefes de familia por un anciano, el pariente mayor, quien escrupulosamente revisaba datos, planos y registros, que fueron de gran utilidad para los españoles. Aunque no se otorgaban títulos escritos de las parcelas, su uso podía transmitirse de padres a hijos. Si un ocupante dejaba de cultivarla durante dos años seguidos, la perdía. Esta no podía ser transferida a un miembro de otro clan; pero sí podía ser dada en aparcería.

d).- El área de calpullalli no utilizada para el cultivo, lo era por cualquier miembro del clan para la pesca, cacería, corte de madera u otros usos. No era utilizable por miembro alguno de otro clan." (19)

Se puede determinar que el calpulli es de las primeras formas de organización de la tierra que se llevaba a cabo en una comunidad o grupo social determinado, en el que había intervención directa de los individuos que formaban el mismo, con intereses en particular y con el dominio directo sobre la parcela.

-----  
(19) Ob. Cit. pp. 62.

En el calpulli se pueden apreciar dos elementos esenciales, la tierra que lo forma y los individuos que lo integran, es decir, es una agrupación humana que tienen en común ser parientes, con las características que anteriormente han quedado anotadas.

## 2) LA GENS ROMANA.

En la Roma antigua existió un grupo de individuos que al unirse constituyeron pequeñas comunidades que tenían características en común, ya que se supone descendían del mismo tronco, profesaban la misma religión y tenían prácticas sociales y políticas en particular, en términos generales llevaban una vida en común. "La gens, no es otra cosa que el núcleo político procedente de las civitas, una aglomeración de familias que, según las circunstancias o la fortuna de una determinada gens, puede constituir, con los propios sujetos y esclavos, una gran casa o burgo, un municipio". (20)

Uno de los derechos más importantes que tenía dentro de la organización de la gens romana, era la de la posesión de tierras en común, que de hecho, desde los inicios de las primeras tribus en los períodos primitivos, se comenzó a repartir el territorio entre éstas. Por lo que no solamente tenían la característica de tener costumbres en común como lo hemos visto, sino además tenían la propiedad de la tierra entre la población que formaba esa gens.

---

(20) Sabino Ventura Silva. Derecho Romano. Edit. Porrúa. 1982. pp. 4 y 5.

"Cada gens se transmitió de generación en generación el nombre del antepasado y lo perpetuó con el mismo cuidado que eternizó su culto. Lo que los romanos llamaban propiamente nomen, era el nombre del antepasado que todos los descendientes y todos los miembros de la gens debían ostentar. Pero el verdadero nombre era el de la gens, — que oficialmente se llevaba, era sagrado, y que remontándose hasta el primer antepasado conocido, debía durar tanto como la familia y sus dioses". (21)

---

(21) F. De Coulanges. La Ciudad Antigua. Edit. Nueva España. 1944 — pp. 145 y 146.

### B) PROPIEDAD COMUNAL.

Dentro de la organización político-social de los aztecas y como consecuencia de el reparto de las tierras, aparece la propiedad comunal, es importante hacer mención a la organización social de éste pueblo, por la relación que guarda con la estructura de la tenencia comunal de la tierra y precisamente va a ser el calpulli la institución social que va dar origen a esa forma de distribución de la tierra, se van a ir formando barrios que van a ir aumentando cada vez más según el número de sus integrantes. "El Calpulli en su concepción e integración primigenia era el conjunto de personas descendientes del mismo linaje y asentadas en un lugar determinado." (22)

Existen tratadistas que han considerado que Calpulli significa: "Barrio de gente conocida o linaje antiguo", por lo que si tomamos esa idea, podremos darnos cuenta que se refiere a una comunidad con costumbres en particular, misma población que con respecto a la distribución de la tierra, van a tener los siguientes puntos de partida: 1).- Tierras comunales y 2).- Tierras públicas. Estas van a ser las más importantes formas de tenencia territorial dentro del pueblo azteca. En la propiedad comunal distinguimos dos tipos fundamentales:

a).- Calpullalli, "tierra del calpulli que se dividían en -

---

(22) Raúl Lemus García. Derecho Agrario Mexicano. Edit. Limsa. 1978 - pp. 92.

parcelas cuyo usufructo correspondía a las familias que las detentaban y las que eran transmitidas por herencia entre los miembros de una familia." (23) Dada la importancia de este tipo de propiedad comunal de nuestros antepasados, transcribo su naturaleza y régimen normativo en los siguientes puntos:

1.-"El calpulli -calpulec-, es una unidad socio-política que, originariamente significó "barrio de gente conocida o linaje antiguo", teniendo sus tierras y términos conocidos desde su pasado remoto.

2.- Las tierras llamadas Calpullalli se dividían en parcelas llamadas Tlamilli, cuya posesión y dominio útil se otorgaba a las familias pertenecientes al barrio. Hay que hacer notar que su explotación era individual o mejor dicho, familiar y no colectiva.

3.- Las tierras llamadas Calpullalli pertenecían en comunidad al núcleo de población integrante del calpulli.

4.- Cada familia tenía derecho a una parcela que se le otorgaba por conducto generalmente del jefe de familia.

5.- El titular de la parcela la usufructuaba de por vida, - sin poder enajenarla ni gravarla, pero con la facultad de transmitirla a sus herederos.

6.- Si el poseedor moría sin sucesión, la parcela volvía a la corporación.

7.- No era permitido el acaparamiento de parcelas.

---

(23) Ob. Cit. pp. 92.

8.- No era lícito otorgar parcela a quien no era del calpulli, ni enajenarla a otro barrio.

9.- Estaba prohibido el arrendamiento de parcelas y los poseedores tenían la obligación ineludible de cultivarlas personalmente. Sin embargo, conforme a los usos y costumbres del pueblo Azteca, era permitido que, en casos de excepción, un barrio diera el arrendamiento parte de sus tierras a otro, destinándose el producto del arrendamiento a gastos comunales del calpulli.

10.- El pariente mayor, Chinacallec, con el consenso del consejo de ancianos hacía la distribución de las parcelas entre los miembros del calpulli.

11.- El titular de una parcela no podía ser desposeído de ella sino por causa justificada.

12.- El poseedor de una parcela perdía sus tierras si abandonaba el barrio para avecindarse en otro o era expulsado del clan.

13.- Si el titular de una parcela dejaba de cultivarla, sin causa legítima, durante dos años consecutivos, era amonestado y requerido para que la cultivase al año siguiente y si no lo hacía perdía sus tierras que revertían al calpulli.

14.- Se estimaban motivos justificados para no cultivar las tierras, ser menor, huérfano, enfermo o muy viejo.

15.- Estaba estrictamente prohibido la intervención de un calpulli en la tierra de otro.

16.- Se llevaba riguroso registro de las tierras que correspondían a cada barrio y dentro de éste a cada poseedor en papel (Amatl) con inscripciones jeroglíficas.



b).- **Altepctlalli.**- Eran tierras de los pueblos que se encontraban enclavadas en los barrios, trabajadas colectivamente por los comuneros en horas determinadas y sin perjuicio de los cultivos de sus parcelas, cuyos productos se destinaban a realizar obras de servicio público e interés colectivo y al pago de tributos.

2).- **Tierras públicas.** Eran aquellas destinadas al sostenimiento de instituciones u órganos de gobierno, es decir, a financiar la función política. Se señalaban los siguientes tipos:

a).- **Tecpantlalli,** tierras cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos motivados por la conservación, funcionamiento y cuidado de los palacios del Tlacatecutli.

b).- **Tlatocalalli,** tierras cuyos productos se destinaban al sostenimiento del Tlatocan o Consejo de Gobierno y Altas Autoridades. En este grupo quedaban comprendidas las tierras que se otorgaban a algunos funcionarios para sostener su cargo con dignidad.

c).- **Mitlchimalli,** tierras cuyos frutos se destinaban al sostenimiento del ejército y a gastos militares.

d).- **Teotlalpan,** que eran aquellas áreas territoriales cuyos productos se destinaban a sufragar los gastos motivados por el sostenimiento de la función religiosa o culto público.

e).- Tierras de los señores. Estas tierras integraban dos grupos: Pillalli y Tecpillalli.

Las referidas tierras se otorgaban para recompensar los servicios de los señores. En realidad los dos tipos corresponden a un mismo género por su idéntica naturaleza.

Las pillalli eran posesiones otorgadas a los Pipiltzín, con la facultad de transmitir las por herencia a sus descendientes; en tanto que las tecpillalli se otorgaban a los señores llamados Tepantlaca, que servían en los palacios del Tlacatecutli o Jefe supremo.

Como se puede observar, la distribución anterior se hacía en función de las instituciones que se sostenían con su usufructo. Eran tierras cultivadas por macehuales, labradores asalariados y aparceros o mayeques.

Yahutlalli, eran tierras recién conquistadas por los aztecas y a las cuales la autoridad correspondiente no había dado un destino específico, encontrándose a disposición de las autoridades. Se les equipara a las tierras que en la Colonia recibieron el nombre de realengas y a las que en la actualidad se les denomina nacionales o baldías." (24)

---

(24) Idem. pp. 92 a 95.

La forma de distribución de la tierra en el pueblo azteca - estaba bien determinada y como anteriormente anotamos en este trabajo; ese apoderamiento de la tierra que en un principio significó para la - comunidad prehispánica una necesidad para poder llevar a cabo su desen - volvimiento en todos los aspectos de su cultura, se va a ir desvirtuan - do, para dar origen a las primeras formas de propiedad privada, tema - que tocaremos posteriormente; inclusive la organización político so - cial azteca ha significado una diversidad de opiniones, ya que ha dado origen a diferentes puntos de vista que los estudiosos de la cultura - de este pueblo han vertido. Como por ejemplo algunos cronistas españo - les equiparan su forma de organización con la feudal, con gobierno ab - soluto, pero también existe la posición que considera que dentro del - pueblo azteca no existía la diferenciación de clases o grupos. Pueden existir diversas tesis u opiniones, pero lo que sí podemos asegurar es que mantuvieron una forma de propiedad comunal, en la que los integran - tes de la comunidad o grupo participaban de los beneficios de ésta y - mantenían el respeto a la propiedad y a los derechos y obligaciones -- que implicaba formar parte de ese barrio.

### CAPITULO III

#### ORIGEN DE LA PROPIEDAD PRIVADA

##### A) LA APROPIACION DE LA TIERRA COMO UNA NECESIDAD.

A través de este trabajo se ha tratado de analizar la relación que ha existido entre el ser humano y la propiedad y precisamente en capítulos anteriores se ha hecho manifiesta la premisa de que el hombre desde sus inicios y desde sus primeras formas de organización, tuvo la necesidad de contar con un lugar donde establecerse. Definitivamente al abordar el tema inicial de este capítulo, pretendemos establecer, el hecho de la apropiación de la tierra como una necesidad, como un aspecto determinante en el desarrollo de la sociedad y como un elemento esencial en el proceso evolutivo de los pueblos, y es el momento oportuno para anotar que en los albores de nuestra historia - el hombre sintió la necesidad de esa apropiación; ya fuera en cuevas donde los primeros pobladores se establecieron para resguardarse de los animales salvajes y de las inclemencias del tiempo, o en los árboles por los mismos motivos, pero existía la iniciativa de apropiación o en medio de los lagos en los que el propio hombre al seguir un objetivo y con la permanente idea de asentarse en un lugar determinado, comenzó a establecer o mejor dicho a construir chinampas. Sea cual haya sido el lugar o la forma en que el ser humano ha buscado establecerse nos conduce a determinar que lo ha hecho por una necesidad preponderante. Esto ha traído como consecuencia que el individuo se haya ido

asentando a lo largo y ancho de los territorios, creando con ello, las primeras formas de ocupación de la tierra. Al respecto podemos hacer - alusión a la forma como se establecieron dos culturas del México Antiguo.

"Hay en las razas siempre dos manifestaciones muy genéricas: la habitación y la ocupación habitual. Los otomíes más adelantados llegaron a formar ciudades, y aunque hay autores que opinan que no lo alcanzaron hasta el siglo XV bajo el dominio de los Señores de Texcoco, sabemos que antes del siglo VII habían fundado en Man-Hemí una ciudad que después fue Tollán, y debemos creer que la primera ciudad anterior a la de los nonoalca, que después fue Teotihuacán de los tolteca, la fundaron también ellos, lo que nos haría remontar a los primeros siglos de nuestra era. Pero esas ciudades debieron tener un carácter muy primitivo, pues Sahagún refiere que vivían en jacales o chozas de paja no muy pulida, y aún el templo de sus dioses era de paja.

En los antecedentes de la conquista, las diversas culturas - que se asentaron en México, tuvieron como preocupación primordial su vivienda, ya que en torno al lugar en que ésta se estableciera, dependía su forma de vida, es decir su actividad primordial, su trabajo, su búsqueda de mejores formas de organización en beneficio de los pobladores que formaban esos grupos, ya que existen testimonios en los lugares en que existieron los antiguos moradores, tales como cavernas y - posteriormente pirámides, de conocimientos no sólo científicos y astró

nómicos, sino también sociales.

Peor sucedió en tiempos ya muy avanzados y en localidades muy determinadas; pero por costumbre el otomí fue troglodita, no solamente en los jeroglíficos vemos a los otomíes y a los chichimecas como habitantes de cuevas, sino que por donde quiera, en nuestro mismo Valle, se encuentran en las cavernas señales inequívocas de su antigua habitación." (25)

1).- Estructura de la comunidad antigua.

Es necesario que si mantenemos un punto de vista apoyado en las primeras formas de organización y apropiación de los bienes, utilicemos también los criterios de los pensadores tan ilustres que han escrito sobre el particular, tal como es el caso de F. V. Konstantinov que al respecto manifiesta:

"La base de las relaciones de producción del régimen de la comunidad primitiva era la propiedad social sobre los medios de producción, que correspondía, en lo fundamental, al carácter de las fuerzas productivas, en aquél período. El hacha y el cuchillo de piedra, la lanza, el arco y la flecha, las herramientas agrícolas primitivas, que eran entonces los instrumentos fundamentales de trabajo, excluían la posibilidad de luchar individualmente contra las fuerzas de la naturaleza.

---

(25) Vicente Riva Palacio. México a Través de los siglos. Edit. Cumbre. pp. 66 y 67.

La caza, la pesca, la construcción de viviendas, la tala de bosques para debrozar los campos y el cultivo de estos con herramientas tan primitivas, imponían el trabajo colectivo de los primeros habitantes, su cooperación y ayuda mutua.

También la defensa contra los vecinos de las comunidades enemigas y, en aquel tiempo, considerábase como enemigos todos los que vivían fuera de la demarcación de la gens o de la tribu, reclamaba la acción conjunta de los hombres primitivos dentro de los límites de la comunidad gentilicia, y después de la tribu. La insuficiencia de las fuerzas del individuo se compensaba con la unión de las fuerzas de todos, con la acción conjunta de la horda, la gens o la tribu". (26)

El hecho es que se establece un vínculo entre los integrantes de la comunidad y su forma de trabajo, ya que existe una clara colaboración entre ellos, porque podemos anotar que la forma en que estaba estructurada la comunidad, implicaba un apoyo y una estrecha comunicación entre sus miembros, para que con base en ello existiera o mejor dicho pudiera darse una relación, que partiendo de su producción laboral, satisficiera las necesidades de propiedad social, trabajo, vivienda, y sobre todo mantener a los individuos con una seguridad a sus necesidades.

"Al trabajo colectivo correspondía la propiedad social so—

---

(26) F. V. Konstantinov. El Materialismo Histórico. Edit. Grijalbo — 1986. pp. 66.

bre los medios de producción, sobre las tierras y los bosques, en que se recolectaban los alimentos y se cazaba, sobre las herramientas y otros productos. En esta fase, no se conocía la propiedad privada, ni existía ni siquiera el concepto de propiedad privada. Existía solamente la propiedad personal, no existía la posibilidad económica de la explotación del hombre por el hombre." (27)

2).- La propiedad como un derecho real.

Tomando como base que la apropiación de la tierra se considera como una necesidad de la comunidad, al ejercer ese grupo de individuos ese acto de apoderamiento, ejerce sobre ella un acto de propiedad que consideramos es un derecho real del cual hace uso el hombre.- "Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (28)

"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. Esta definición tiene el mal de no señalar más que sólo un carácter de propiedad, cuya exactitud misma, --

(27) Ob. Cit. pp. 66

(28) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Edit. Porrúa pp. 78.



puede ponerse en duda, pues se verá que ni el derecho de goce ni el de disposición de los propietarios, son realmente, absolutos; al contrario, implican numerosas restricciones. Pero la propiedad posee otro carácter esencial: es exclusiva, es decir, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada, con exclusión de los demás. Debemos pues preferir la definición siguiente: El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona." (29)

#### Comparaciones entre derecho real y la propiedad:

a).- "La propiedad es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata; todo derecho real también es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata.

b).- En la propiedad este poder jurídico se ejerce sobre una cosa, es decir, sobre un bien corporal. No hay propiedad sobre bienes incorporales.

c).- El derecho de propiedad implica un poder jurídico directo sobre la cosa, aprovecharla totalmente. En cambio los otros derechos reales sólo comprenden formas de aprovechamiento parcial. El poder jurídico total significa que el aprovechamiento se ejerce bajo la forma de uso, disfrute o disposición de la cosa, o que se tiene --

(29) Planiol Marcel. Tratado elemental de Derecho Civil. Tomo III. -- Puebla. pp. 138 y 139.

simplemente la posibilidad normativa de ejecutar todos los actos de dominio de administración, aún cuando jamás se ejecuten. Es decir, se trata de un aprovechamiento jurídico y no económico". (30)

d).- "El derecho de propiedad implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal. Propiamente, el sujeto pasivo universal queda constituido por el conjunto de personas que de manera permanente o transitoria integran una comunidad jurídica, pues se requiere siempre un dato especial (proximidad material), para que exista la oponibilidad del derecho de propiedad a los terceros y la posibilidad física de su violación. No todos los habitantes del globo son, en realidad, los sujetos pasivos. Se requiere que formen parte de una comunidad determinada" (31)

Podemos desprender del punto anterior, que el propietario se va a representar por el individuo en particular y el sujeto pasivo -- por la generalidad, es decir, por la comunidad, unión que va a propiciar precisamente la relación jurídica entre el individuo como propietario de una parte de terreno y la sociedad como el conjunto de esos individuos ocupantes de la totalidad del territorio, por lo que se debe respetar el derecho de propiedad de uno frente a los demás, por -- que de lo contrario se da la violación de terceros a ese derecho de los habitantes, toda vez, que determinados individuos ocuparían lo que ya pertenece a otro grupo de gentes.

(30) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Edit. Porrúa pp. 79 y 80.

(31) Ob. Cit. pp. 80.

3).- Trascendencia Histórica de la Propiedad.

Es importante hacer mención a la evolución que a través del tiempo ha tenido la propiedad, para hacer la valorización de que a -- nuestro punto de vista el apoderamiento de una cosa y concretamente -- de una porción de tierra constituye una necesidad de vida, al efecto se anota que existen cuatro etapas o períodos que respecto a la pro-- piedad se ha tenido, a saber:

1º.- "La propiedad en el Derecho Romano, desde el primitivo hasta Justiniano. 2º.- A partir de Justiniano hasta el Código Civil -- francés o Código Napoleón (1804). 3º.- La evolución sufrida por el de-- recho de propiedad en los códigos de 1870 y 1884, relacionadas con el Código Napoleón y con los preceptos contenidos en la Declaración de -- los Derechos Humanos del Ciudadano de 1789. 4º.- El derecho de propie-- dad en la actualidad.

PRIMERA ETAPA: El derecho de propiedad a través de la evo-- lución sufrida en el derecho romano. Este estudio sólo tiene por obje-- to precisar que modificaciones substanciales sufre la propiedad en el derecho romano. Este lo consideró como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa. Esta era la -- característica del dominio ex jure quiritum. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano. En el derecho -- romano, además de estas tres características de derecho absoluto, ex-

clusivo y perpetuo, se fijaron los elementos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi.

SEGUNDA ETAPA: Desde Justiniano hasta el Código Napoleón. - No obstante que el derecho de Justiniano logra suprimir las diferencias de carácter político en la propiedad, y que llegó a un concepto único del dominio, comienzan a partir de la época feudal, por la organización excepcionalísima del Estado, a marcar nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con trascendencia de mayor alcance.

En el Estado feudal, la propiedad o dominio otorgó el imperio. Todo el Estado descansaba en este principio: los señores feudales por razón del dominio que tenían sobre ciertas tierras, no sólo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían un imperio para mandar sobre los vasallos que se establecieran en aquellos feudos. El señor feudal se convirtió así en un órgano del Estado.

En este concepto de propiedad de la época feudal se llegó hasta la revolución francesa, con todo un conjunto de privilegios. A partir de entonces se dió al derecho de propiedad el significado y el aspecto civil que le corresponden, desvinculándolo de toda influencia política. De esta manera viene a establecerse nuevamente que la propiedad no otorga imperio, soberanía o poder; que no concede privile-

gios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado para usar y disfrutar de una cosa; que es, además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, como lo caracterizó el derecho romano.

Se reconoce en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado solo puede reconocer, pero no crear, porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda sociedad tiene por objeto amparar y reconocer los derechos naturales del hombre, que son principalmente: la libertad y la propiedad; que el derecho de propiedad es absoluto e inviolable y con estos fundamentos de carácter filosófico que expresan en la Declaración de los Derechos del Hombre, el Código Napoleón elabora un nuevo concepto de propiedad muy semejante al romano en cuanto a su aspecto jurídico, en cuanto a su organización legal; pero con fundamento filosófico que no le dió aquel.

Tanto en el Derecho Romano como a partir de la Revolución francesa, priva un concepto individualista que tiene como base la tesis de que la propiedad es un derecho natural, innato, subjetivo, anterior al derecho objetivo, que el Estado y la Ley sólo pueden reconocer y amparar, pero no crear y, por consiguiente, desconocer o restringir.

En el Código Napoleón, tomando en cuenta este fundamento --

filosófico, se declara que el derecho de propiedad es absoluto para usar y disponer de una cosa. En otro artículo se dice que es inviolable. Se reconocen así los tres elementos clásicos: jus utendi, jus fruendi y jus abutendi y, principalmente, se hace incapie en que la propiedad es un derecho absoluto." (32)

En efecto, como podemos darnos cuenta, los elementos característicos de la propiedad son el derecho de usar, de disfrutar y de disponer de la cosa, por lo que si aplicamos esos tres elementos esenciales a nuestra teoría de que el derecho de propiedad implica el derecho a una porción de terreno y en virtud de ello poder usar, disfrutar y disponer en la forma que se necesite el mismo y concretamente establecer una vivienda; llegamos a la conclusión de que la habitación o vivienda es un derecho real y natural que tiene el hombre para usar, disfrutar y disponer de ella. Como principio se debe afirmar que todo lo que es aplicable a la propiedad en general, es aplicable a la propiedad de una porción de terreno, porque desde ningún punto de vista se puede desvincular el hecho de que si hablamos de propiedad de una vivienda, casa o terreno, sean estas o dicho de otra manera, queden estos conceptos fuera del derecho de propiedad que se entiende en globa a todos, toda vez, que cuando hablamos de propiedad, no hacemos distinciones de alguna índole sobre tal o cual tipo o clase de propiedad.

(32) Héctor Lafaille. Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales. - 1943. pp.357 a 361.

TERCERA ETAPA: "Nuestro Código de 1870 y 1884 en relación con el Código Napoleón y la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. En nuestro derecho siempre se nota una característica especial digna de llamar la atención; no obstante la influencia enorme del Código Napoleón y su fama mundial, y de que se vino reconociendo en éste como verdad casi axiomática, el carácter absoluto del derecho de propiedad; nuestro Código de 1870 consagra una definición por la cual se dice que: " la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las que fijan las leyes." (33)

CUARTA ETAPA: "Es lo que se ha dado por llamar el derecho de propiedad en la actualidad. Se considera que el pensamiento de León Duguit es en el que están asentadas las bases del moderno concepto de propiedad y que esa doctrina se ha plasmado hasta nuestros días en el artículo 27 Constitucional, así como en el Código Civil de 1928. Duguit considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad". (34)

A nuestro punto de vista León Duguit, tiene otro enfoque del concepto de propiedad, el ya lo analiza pero como parte de una sociedad ya creada, defiende de la idea de otros autores que le dan a la propiedad un rango superior al de la sociedad, en virtud de que para se formara esa sociedad, era menester hacer uso de ese derecho como -

(33) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Edit. Porrúa 1981. pp. 82.

(34) Ob. Cit. pp. 83.

parte del ser humano. No podemos imaginarnos un conglomerado social - sin antes establecer y hacer uso de los derechos que le son naturales es el desarrollo lógico de la sociedad. Posteriormente a lo largo de este trabajo se tratará de determinar el alcance que tiene el concepto de propiedad.

4).- La usucapio como medio legal para adquirir la propiedad.

Es importante resaltar que como consecuencia de la ocupación que el individuo ha hecho de los bienes y específicamente de los destinados para habitación, se comenzó a regular sobre esta forma de convertirse en propietario. Resulta en forma especial interesante analizar esta figura jurídica, en virtud de que se viene a constituir como resultado de la apropiación que el hombre desde épocas antiguas ha llevado a cabo sobre los bienes que de alguna manera determina que le son necesarios. Queremos dejar establecido que en este trabajo abordamos la figura de la prescripción pero aplicada al caso concreto que nos ocupa, es decir, la usucapio aplicada a la adquisición de una extensión de terreno, habitación o vivienda; por lo que tendremos que hacer mención al aspecto genérico de la figura de referencia para así poder adecuarla a la posición que se plantea.

Desde la época de los romanos inclusive desde la Ley de las Doce Tablas, ya se establecía que podía alguien adquirir la propie---



dad, aún cuando no fuera su dueño mediante la usucapio, cumpliendo para ello con una serie de requisitos que la misma ley establecía. "Usucapio est adectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti". (La usucapio es la adquisición de la propiedad mediante posesión continua durante un plazo fijado en la ley). Esta figura y la praescriptio longi temporis son necesarias para la seguridad jurídica. Exige ésta que el titular de un derecho lo pierda, si durante cierto tiempo, no se opone a la invasión de su derecho, de manera que, por otra parte, quien ejerce un derecho, aunque no sea su legítimo titular, lo adquiere por el mero transcurso del tiempo". (35)

Para que procediera la usucapio era menester que se dieran las siguientes figuras:

I.- Res habilis, que significaba que sólo las cosas que se encuentran dentro del comercio eran susceptibles de apropiación, por lo que obviamente incluía a todas las cosas que estuvieran dentro del comercio para que operase la usucapio.

II.- Titulus, que suponía que quien estaba en posesión de la cosa, debía ser en virtud de algún título para justificar esa posesión o de algún acto vgr: una compraventa; pero no únicamente podía ser un acto para demostrar ese carácter, sino podía ser en virtud de la posesión de la cosa abandonada.

III.- Fides, que advertía que solamente la posesión de bue-

---

(35) Guillermo F. Margadant S. Derecho Romano. Edit. Esfinge 1960. -- pp. 267.

na és era necesaria para que por medio de la usucapión, se convirtiera el poseedor en propietario.

IV.- Possesio, se entiende que se debía tener la posesión del objeto que se pretendía usucapir y además con la finalidad de apropiarse de él.

V.- Tempus, se requería de un tiempo determinado para que surtiera efecto la usucapión, que era de un año para muebles y dos para inmuebles.

Después de considerar que en los apartados anteriores hemos tratado de analizar a la propiedad en relación a su apropiación, haremos mención posteriormente al porque se ha catalogado la ocupación de la tierra como un medio de explotación entre los hombres.

#### 5).- Los pequeños propietarios.

La pequeña propiedad se vino a constituir desde nuestros antepasados indígenas, en un principio sin ningún tipo de organización, ya que libremente cualquier individuo podía hacer uso de una porción de terreno y ocuparla para los fines de mayor necesidad en torno a su familia y comunidad. Posteriormente y a raíz de la colonización española, se realiza sobre la misma una distinción según su función específica, que conforme a la organización territorial de la propiedad comunal, los propios habitantes de esa época tenían derecho, no obstante de que ese tipo de clasificación es en torno a una pro-

propiedad comunal, no deja de ser una manifestación de la pequeña propiedad de nuestros habitantes indígenas. Las más importantes formas de pequeña propiedad en ese tiempo fueron:

1.- El Fondo Legal.- Que era un espacio de terreno destinado para el pueblo, en el se constituía una zona en que los habitantes podían hacer uso del mismo para construir viviendas, podemos decir -- que era su zona habitacional, dentro de ese margen se encontraban también algunos servicios tales como cementerio, mercados, plazas e incluso habían escuelas, iglesia y algunos otros edificios para diferentes actividades.

2.- El Ejido.- Era una extensión de terreno la cual y como elemento objetivo, debía ser común a todo el pueblo, estas tierras debían estar dotadas de agua tanto para labranza, como para el pastoreo. Este tipo de propiedad se puede decir que era participativa, toda vez que todos los vecinos tenían acceso a ella en la medida de su intervención en la misma.

3.- Tierras de común repartimiento o de la Comunidad.- Es decir, se repartían a las familias de los indios, lo importante de estos repartimientos, era que la finalidad de los mismos serviría para el cultivo y lo que se obtuviera, o mejor dicho su producto, se destinaría para la manutención de la propia familia.

4.- Los propios.- Eran tierras municipales para el aprovechamiento general de los habitantes, lo destacado de este tipo de propiedad era que los productos se ocupaban para solventar los gastos públicos de la propia comunidad. Existía sobre de ellas la figura del arrendamiento que se otorgaba a particulares y lo obtenido de ganancia se aplicaba de igual manera a la comunidad.

La pequeña propiedad significó una forma de colaboración y solidaridad entre la sociedad de esa época, todas esas formas de propiedad indígena y dada la importancia que revestían, no eran sujetas a ningún gravamen por lo que tampoco eran embargables ni prescriptibles, constituyeron una forma de vida y organización social.

B) LA APROPIACION DE LA TIERRA COMO UN MEDIO DE EXPLOTACION.

1.- Fundamento de la ocupación española.

Habremos de empezar en el punto de que el problema de la apropiación de las tierras viene en México desde el descubrimiento de América, en efecto a raíz de ese suceso y dado que en esa época los conquistadores estaban bajo el sometimiento de la Corona de Castilla, se van a dar títulos por los cuales se va a justificar la intervención de los conquistadores en los territorios de la que llamaron la Nueva España, y para determinar el fundamento de la propiedad en nuestro territorio era necesario tener un respaldo para que los reyes de Castilla convirtieran de manera legítima como titulares respecto de los territorios de sus colonias americanas. Es importante anotar lo que al respecto decían las Bulas Alejandrinas, mismas que fueron emitidas los días 3 y 4 de mayo de 1493, a raíz de la discusión que sobre el particular se tuvo en las Bulas del Papa Alejandro VI y que precisamente la Corona de Castilla había invocado para fundar y justificar su derecho de apropiación sobre las tierras de América, a saber, señalaban: "Por donación de la Santa Sede Apostólica y otros justos y legítimos títulos, somos Señor de las Indias Occidentales, islas y tierra firme del Mar Océano, descubrir y están incorporadas en nuestra real Corona de Castilla". (36)

Es así, como se constituía el fundamento jurídico de la pro

---

(36) Carlos Pereyra. Breve Historia de América. Edit. Madrid pp. 56

piedad en la Nueva España, de esta manera el conquistador tenía en su poder el derecho de propiedad ya que considero que con base en las Bu las Alejandrinas, estaba plenamente acreditado su derecho a ocupar y - explotar las tierras que habían descubierto. Como consecuencia de la ocupación y disposición que de el territorio hicieron los reyes de España, se suscitaron controversias, que configuraron tres tesis a las - que se les ha denominado escuelas y que son las siguientes:

a).- "Escuela Racionalista, que más propiamente podría llamarse racista, tenía como principal sostenedor a Juan Ginés de Sepúlveda, fiel defensor de los derechos de la Corona, para quien los naturales constituían una raza inferior, en el estado de barbarie, lo que venía a justificar plenamente la conquista y servidumbre de los in-- dios y los derechos del europeo en razón de su propia superioridad.

b).- Escuela Fideísta, con más propiedad se le puede nombrar humanista, cuyo genuino representante fue el ilustre Fray Bartolomé - de las Casas, el defensor más sincero y apasionado de los indios, sog tuvo la igualdad de éstos con los europeos en cuanto a su condición - natural, la necesidad de proteger a los naturales contra los abusos - de los conquistadores, la libertad absoluta del indígena, la devolu-- ción y respeto de sus tierras y la abolición de la encomienda y de to dos los sistemas de opresión.

c).- Escuela del Derecho Natural, sostenida por Francisco --

Vitoria, quien afirmaba que las tierras de los indios no carecían de dueño, por lo que ni por derecho natural o divino, el rey podía adueñarse de ellas." (37) Estas escuelas fueron las que sostuvieron las tesis más discutidas en cuanto a la actuación de la Corona Española.

Se suscitaron problemas en cuanto a determinar la distancia que de territorio debían tomarse, en virtud de la inexactitud de las Bulas, por lo que se realizó una reunión con representantes de España y Portugal, llegando un convenio para fijar los puntos de referencia y las distancias, lo que dió origen al llamado Tratado de Tordesillas que no es otra cosa sino la ratificación de las Bulas Alejandrinas y a mayor abundamiento se vino también a constituir como un justificante a la ocupación de los territorios de América por los conquistadores.

También en ésta época y reconocido por el Derecho Internacional existió el Derecho de Conquista, que se basaba exactamente en los argumentos de ocupación que había utilizado el conquistador en nuestro territorio. Todo esto nos hace pensar que lo que prevalecía era la ley del más fuerte, toda vez, que no se puede comprender de otra forma la ocupación del territorio de América por los conquistadores. Careció de todo valor de justicia para justificar sus acciones en la propiedad de la antigua Nueva España, y desde entonces es cuan-

(37) Ange] Caso. Derecho Agrario. Edit. Porrúa pp. 207.

do se empieza a configurar la apropiación de la tierra como un medio de explotación, en virtud de que iba a responder a los intereses particulares de la conquista.

En efecto, a partir del descubrimiento de América y concretamente en la conquista de México, se estableció de manera específica la propiedad de los españoles, los cuales "como premio" de haber conquistado y colonizado los nuevos territorios, eran dotados de tierras que como resultado de la explotación de los naturales, se habían hecho acreedores. Entre las más importantes podemos distinguir: La Merced Real, que precisamente era una entrega de tierras y bienes que se le hacía al conquistador español por el soberano, en virtud de haber prestado servicios y colaborado ampliamente con la Corona; la Caballería, de igual manera era una concesión que se les dió a los conquistadores y concretamente a los soldados que habían participado en la conquista, pero de a caballo y la Peonía, exactamente lo mismo pero en este caso a los soldados que habían participado a pie. Es importante señalar el sometimiento que a raíz de éstas entregas de tierra van a llevar a cabo los conquistadores, logrando con ello la explotación de un hombre al dominio de otro, siendo la ocupación del territorio un elemento sine qua non de la apropiación de tierra con fines especulativos, y además los españoles como colonizadores de nuestros indígenas, se vienen a constituir como el antecedente más claro de la explotación.



## 2.- Ocupación del Clero.

El clero por su parte, también fue poco a poco adueñándose de fincas rústicas y urbanas, convirtiéndose de esta manera en acaparador de los bienes del pueblo, de tal suerte que para fines de la época colonial, el Clero ya contaba con numerosas propiedades, ejercitando su poderío en todo el territorio y configurándose como el más fuerte latifundista de la época. Además de que ya establecidos en forma los españoles e inclusive los criollos, adquirieron haciendas en su mayoría de grandes extensiones de tierra, con lo que determinaban la estancia en ellas de los pobladores de nuestro país.

"Las tierras de los pueblos resultaron en numerosos casos insuficientes para llenar las más elementales necesidades humanas, en contraste con las inmensas propiedades del Clero y también con la de los españoles y criollos. El historiador Riva Palacio, escribió a fines del siglo pasado sobre tal asunto, en México a través de los siglos lo siguiente: Esas bases de división territorial en la agricultura y esa espantosa desproporción en la propiedad y posesión de las tierras, constituyó la parte débil del cimiento al formarse aquella sociedad, y ha venido causando grandes y trascendentales trastornos económicos y políticos; primero en la marcha de la colonia y después en la República. El desequilibrio en la propiedad, la desusada grandeza de muchas posesiones rústicas al lado de multitud de pueblos entre cuyos

vecinos se encuentra apenas un sólo propietario, no tenido, durante más de tres siglos, la sorda agitación que ha hecho tantas manifestaciones con el carácter de movimientos políticos, pero ha causado siempre un malestar social, y fue la causa sin duda, en el segundo siglo de la dominación española, de algunos tumultos, porque la magnitud y el estancamiento de la propiedad alientan y facilitan el monopolio, produciendo escasez artificial de los efectos de primera necesidad para conseguir por ese medio el alza de precios y la segura y fácil ganancia". (38)

Podemos darnos cuenta que desde el principio de la colonización e incluso hasta la actualidad, el problema de la distribución de las tierras, ha constituido uno de los conflictos más difíciles de México. Es oportuno hacer notar que el Clero se vino a constituir — —a incluso ya se comentó al respecto—, en el acaparador número uno de propiedades, las que aumentaba cada vez más sin ningún provecho, eran propiedades amortizadas lo que se les llamó de "manos muertas", ya que no producían nada, únicamente servían para la explotación y estancamiento de grandes riquezas, lo que ocasionó el descontento de la comunidad, ya que en esas circunstancias no era posible el avance, ya de por sí difícil del pueblo mexicano; en tales circunstancias varios pensadores de la época, entre ellos el Doctor Mora, vieron la necesidad de que se debería desamortizar los bienes del clero si se quería

(38) Jesús Silva Herzog. Breve Historia de la Revolución Mexicana — — fondo de cultura económica. pp. 9.

llegar a tener el carácter y la convicción de progresar, toda vez de que el Clero tenía acaparado en "manos muertas" toda la riqueza y bienes en general, la propiedad; por lo que el 25 de junio de 1856 se -- promulgó la Ley de Desamortización. "Sus preceptos y tendencias fundamentales pueden resumirse de la manera siguiente:

a).- Prohibición de que las corporaciones religiosas y civiles poseyeran bienes raíces, con excepción --tratándose de las del clero-- de aquellos indispensables al desempeño de sus funciones.

b).- Las propiedades del Clero debían adjudicarse a los arrendatarios calculando su valor por la renta al 5% anual.

c).- En el caso de que los arrendatarios se negaran a adquirir tales inmuebles, éstos quedarían sujetos a denuncia, recibiendo -- el denunciante la octava parte del valor.

d).- El clero podía emplear el producto de la venta de sus fincas rústicas y urbanas en acciones de empresas industriales o agrícolas." (39)

Nótese que la idea fundamental de esta Ley, en general era el poner en movimiento toda la riqueza que se encontraba en manos del clero para lograr el auge de la economía del país, así como le da una importancia específica a los bienes inmuebles para que el arrendatario de los mismos optara por adquirirlos o para denunciarlos, en ambos casos el arrendatario resultaba beneficiado, cuando menos teóricamente.

(39) Ob. Cit. pp. 12.

No obstante que la Ley de Desamortización autorizaba al Clero a utilizar el producto de la venta de sus fincas a la inversión en empresas industriales y agrícolas, éste no lo ocupó para esos fines, sino que lo utilizaba para fomentar la guerra que por esos lados azotaba al país, en virtud de que la intransigencia por parte del Clero a los ordenamientos de la Ley; como consecuencia de ellos y siendo -- Presidente de México Don Benito Juárez, expidió la Ley de Nacionalización de los Bienes de la Iglesia en el año de 1859 y en cumplimiento de la misma, el producto de la venta de los bienes inmuebles debería ser entregado al Gobierno .

### 3.- Compañías Deslindadoras.

Posteriormente y a nuestro juicio y a medida de los pocos -- resultados que dió y sí implicó la intervención de ciudadanos extranjeros con el único fin de continuar con la explotación del territorio, con una actuación arbitraria y prepotente; la Ley de Colonización vino a introducir el hecho de que se permitiera o mejor dicho se trajeran colonos extranjeros a intervenir en la tierra del país para trabajar. Lo cierto es que como resultado de las Leyes de Colonización, se organizaron en el país varias compañías denominadas deslindadoras, -- que como su nombre lo dice, tenían la misión de deslindar las tierras baldías y traer colonos extranjeros para que las trabajaran, y no solo eso, se les daba como compensación por los gastos que hicieran pa-

ra conseguir esos propósitos la tercera parte de las tierras deslindadas, por lo que no podemos dejar de mencionar como esas estragas de terreno, se van a constituir como el fortalecimiento del latifundio en México, aspecto que de manera particular, trataremos posteriormente en el presente trabajo.

#### 4.- La Hacienda.

Considero oportuno apuntar también el hecho de que las Haciendas en México, constituyeron un medio de explotación, ya que según datos arrojados en el censo de población del año de 1910, había en el país 840 hacendados de una población total de 15 160 329 habitantes, los cuales tenían en su poder grandes extensiones de terreno y de los cuales también dependía la situación económica y en general las condiciones de vida de las gentes que se encontraban bajo su dominio y explotación.

"Las haciendas tendieron a invadir todas las esferas de la vida rural, incluyendo ciertas villas y comunidades, explotando en ellas todo tipo de trabajadores, a quienes los patrones utilizaron como peones, sirvientes o arrieros. Así como en el siglo XVII, las haciendas adquirieron derechos definitivos sobre sus tierras, y así como los sistemas de explotación culminaron en la servidumbre por deudas de los peones y pequeños arrendatarios - cuando los trabajadores no eran esclavos negros-. Así también las grandes propiedades tendieron a formar

unidades económicas semiindependientes y nuevas comunidades rurales bajo la autoridad del amo o de su mayordomo". (40) Pero lo que definitivamente puede considerarse y afirmarse categóricamente, es que la hacienda, desde cualquier punto de vista que se vea, constituyó una clara forma de control de la propiedad y como consecuencia un medio de explotación.

### 5.- Los grandes latifundistas.

Es necesario hacer notar que la consecuencia de los excesos y prepotencia, así como la desmedida, desorganizada y arbitraria ocupación de la tierra, se viene a configurar lo que se llama el latifundio, que no es otra cosa que la concentración de la propiedad territorial en poder de unas cuantas manos. Este fenómeno de la propiedad se viene gestando desde la época de la conquista, en efecto, desde la Colonia y ya como sistema, la concentración de la propiedad da origen a dos tipos de latifundios, a saber: el laico y el eclesiástico. "El latifundio laico, individual, se inicia con los primeros repartos de tierra entre los soldados conquistadores, hechos mediante las mercedes reales; crece a través de las capitulaciones, confirmaciones, composiciones, compraventa, y remates. Instituciones legales que sirvieron a conquistadores y colonizadores para adquirir nuevas tierras y aumentar sus propiedades. Paralelamente al latifundio laico, surge --

---

(40) Francois Chevalier. La formación de los latifundios en México. - Edit. Fondo de Cultura Económica. pp. 351

con fuerza incontenible el latifundio eclesifístico. Los pueblos indígenas se ven materialmente reducidos a una condición de miseria y sordidumbre en medio del sistema latifundista imperante." (41)

Es a partir de entonces que el sistema del latifundio comienza a tomar fuerza, su formación viene a trascender en diferentes etapas de la evolución de nuestro país, una de las corporaciones que se puede considerar como de las más representativas de el sistema que nos ocupa: el el clero, que como anteriormente en el presente trabajo hemos apuntado, constituyó un poder con amplias facultades en cuanto al apodaramiento de la tierra y demás bienes. Por su parte también los encomenderos y los funcionarios reales, recibieron el "mérito" de considerarse como de los primeros dueños del suelo, toda vez, que en los terrenos en los que ellos "trabajaban", cobraban un tributo que más tardar iba a dar, aunque no en su totalidad a los dominios del marqués y ellos justificaban así su dominio y apropiación sobre las tierras.

Posteriormente y también como consecuencia de ésta forma de ocupación se instituye la Hacienda, que como ya anotamos en páginas anteriores, viene a prolongar en gran medida el fortalecimiento del latifundio, por mucho la podemos considerar como la base de la formación de la aristocracia territorial, en virtud de que sus más "dignos" representantes se van a preocupar por transmitir a sus familiares el el poder sobre el territorio, por lo que la gran extensión de la pro

-----  
(41) Raúl Lemus García. Derecho Agrario Mexicano. Edit. Limusa 1978 pp. 122 y 123.

propiedad de la tierra, va ir pasando de generación en generación a través del desarrollo de nuestro país y manteniendo un dominio sobre el destino que en un momento determinado va a constituir una necesidad de la sociedad a la que se le va a limitar por el poder del más fuerte.

Queremos dejar claro, que al analizar todas estas formas de ocupación de la tierra, y que al convertirse las mismas en propiedad de los hombres, van a significar en forma determinante, el hecho de que el mismo hombre va a retomar esos antecedentes para que en su medio actual instituya sobre su propiedad el elemento de dominio y especulación que necesariamente conlleva a establecer que al enfocar todas esas formas de dominación de la propiedad hasta nuestros días, que de hecho son una herencia; la determinan en la forma en que mejor les convenga, por lo que si nos ubicamos en el supuesto de algún individuo de aquellas familias de la aristocracia nacional y que a través del tiempo ha heredado los "beneficios" del poder, al ser propietario de algunas extensiones de terreno y que sobre los mismos --no en todos sino en una parte de ellos--, ha construido viviendas para que por medio del contrato de arrendamiento de éstas obtenga y aumente su riqueza, lo que está haciendo es contribuir al engrandecimiento de su poderío y dejando sin posibilidad a las gentes que de igual manera deberían tener acceso a poseer en carácter de propietarios una vivienda, pero --que desgraciadamente no tuvieron la suerte de nacer en una familia --



con buena estrella.

Lo que queremos dar a entender, es que definitivamente al hacer un análisis de las formas de apropiación de la tierra y la intervención del hombre sobre la misma, y que al convertirse de alguna forma en propietario, no de una parte sino de varias, va a realizar sobre ella una explotación y hablando concretamente del tema que nos ocupa, que es la vivienda y su derecho de propiedad sobre la misma; se va a llevar a cabo en torno a la propia habitación una serie de especulaciones al realizar en relación a ese derecho, un pago por el uso, que originariamente y así se ha concebido en el espíritu de los grandes pensadores, todo hombre tiens derecho; por lo que de ninguna manera y por ningún título debe justificarse, ya que como lo veremos posteriormente, se ha constituido sobre ese multireferido derecho de propiedad y de vivienda, una relación contractual a la que se ha llamado contrato de arrendamiento de fincas destinadas para habitación, abarcando las consecuencias que ésta relación ha implicado.

#### CAPITULO IV LA PROPIEDAD Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

##### A) EL CONTRATO COMO INSTRUMENTO REGULADOR DE LAS PRESTACIONES EN LA SOCIEDAD.

Es menester antes de entrar al planteamiento que nos ocupa, realizar un breve análisis del contrato en su concepto genérico, es decir, abordar el tema de los contratos como punto de partida de las prestaciones en la sociedad; por lo que iniciaremos con el concepto de contrato.

Etimológicamente contrato proviene del latín "contractus", que significa contraer, estrechar, unir, pacto. Esta voz deriva de "contraho", que entre otras acepciones, tiene la de juntar o de reunir.

El Derecho Romano no formuló en abstracto la teoría del contrato como se hace en el Derecho moderno, sino solo supo de contratos particulares y distinguía además las convenciones y los pactos. "El contrato se definía como una convención que tiene y causa presente, civilmente obligatoria, por su naturaleza". (42)

Para este Derecho, sólo los contratos celebrados de acuerdo a las formalidades legales estaban previstos de acción, ya que pa

(42) Enciclopedia Jurídica Omeba. Edit. Bibliográfica. Argentina. -- Tomo IV. pp.120.

ra obligarse válidamente era necesaria la stipulatio; la sola voluntad de las partes era insuficiente para ello.

Frente a la concepción romana limitada del contrato, aparece la legislación canónica que establecía la obligación moral de no engañar ni causar daños a sus semejantes, la de respetar y cumplir la palabra empeñada, señalando que los pactos deberían ser cumplidos, imponiendo censuras eclesiásticas a aquellos que menosprecian sus promesas o que no observan los simples pactos.

Posteriormente, en las Capitulares de Carlomagno, se nota la influencia del Derecho Romano y del Derecho Canónico, obligando al cumplimiento de convenciones, contratos y pactos. La influencia de esta combinación predominó en los países de Derecho consuetudinario, pues las universidades del siglo XV así lo enseñaban.

El Código Civil francés de 1804 se redactó bajo estas influencias, definiendo al contrato como "una convención por la cual una o varias personas se obligan, una hacia otra o varias otras, a dar o hacer una cosa." Esta definición ha sido seguida, reproducida y perfeccionada por casi todos los Códigos de Europa y América.

Don Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, anota: " Contrato.- Una convención por la cual una o mas personas se obligan con otra ú otras á dar , hacer ó

dejar de hacer alguna cosa". (43)

Sería una tarea compleja, la de presentar una definición única de contrato, en la que estuvieran coordinadas las elaboradas -- por los distintos autores y países, sin embargo una noción general -- la podemos determinar en los siguientes términos: " Es un acto jurídico bilateral, formado o constituido por el acuerdo de dos o mas voluntades sobre un objeto jurídico de interés común, con el fin de -- crear, modificar o extinguir derechos". (44)

El Código Civil mexicano, siguiendo la distinción que hace el Código Civil francés entre la convención o acuerdo de voluntades, que es el género, y el contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación, define al convenio como el acuerdo de dos o mas personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones (art. 1792) y al contrato como los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos (art.1793). Nuestra legislación por tanto, considera al contrato como la especie dentro del género de los convenios.

"Dentro de la terminología jurídica, se ha hecho una distinción entre contratos y convenios en sentido estricto; al contrato se le ha dejado la función positiva, es decir, el acuerdo de volunta

---

(43) Escriche Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París Librería de Garnier Hermanos.1869.pp 514.

(44) Enciclopedia Jurídica Omeba. Edit. Bibliográfica. Tomo IV pp 123.

des para crear y transmitir derechos y obligaciones y al convenio le corresponde la función negativa de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. El convenio lato sensu, comprende ambas funciones". (45)

Al efecto el notable Magistrado Honorario de la Audiencia de Madrid Don Joaquín Escriche, apunta: "Convención. El consentimiento de dos o mas personas sobre una misma cosa ó hecho. Convención, - contrato, obligación, no son términos sinónimos, aunque en el uso se emplean indiferentemente los unos por los otros. La palabra convención ó pacto es un término general que significa toda especie de convenio ó acuerdo de dos ó mas personas sobre una misma cosa, sea con intención, sea sin intención de obligarse: Pactio est duorum pluriumve in idem placitum consensus.- Contrato es una especie de convención hecha con intención de obligarse de un modo perfecto, animo --- contrahendoe obligationis. Una convención puede no ser obligatoria, - pero el contrato siempre lo es: si tu y yo nos convenimos en salir á paseo juntos, hacemos una convención y no un contrato, porque tu no puedes compelerme á cumplir mi promesa, la cual no me deja legalmente obligado para contigo; mas si yo prometo formalmente darte dos --- mil reales, hacemos un contrato, porque yo quedo legalmente obligado y tu puedes exigirme el cumplimiento de la promesa.

Como no hay contrato sin que medie acuerdo entre dos ó --- mas personas, un contrato es siempre una convención; pero una con---

(45)Rojina Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. Edit. Cárdenas -  
Tomo I pp 9.

vención no siempre es un contrato, pues puede no ser obligatoria. Sin embargo, en el lenguaje legal, como no se habla sino de reglas obligatorias para todos, se entiende por convención la especie de ella que se llama contrato. Es necesario por otra parte distinguir el contrato de la póliz, que es la promesa todavía no aceptada, *solius offerentis promissum*, la cual no produce obligación alguna porque nuestra sola voluntad no puede obligarnos hacia otro. La obligación por último es el vínculo que resulta del contrato y que nos constituye en la necesidad de ejecutarlo: *Vinculum juris quo necessitate adstringimur alicujus rei solvendae.* " (46)

En el Código Civil vigente, los elementos del contrato se clasifican en elementos esenciales y elementos de validez.

Los elementos esenciales son: Consentimiento y Objeto. Los elementos de validez son: Capacidad de las partes; ausencia de vicios del consentimiento; forma en los casos exigidos por la ley; licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato y solemnidad en algunos casos. Vgr; el matrimonio, testamento, donación.

Es importante hacer un análisis de cada uno de los elementos en particular, en atención a la clasificación señalada:

a).- El Consentimiento. Es el acuerdo o concurso de volunta

---

(46) Escriche Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia. París Librería de Garnier Hermanos. 1869 pp 518.

des que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones, la existencia del consentimiento implica por tanto la manifestación de dos o mas voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

Todo consentimiento en su formación, va a tener dos partes o momentos: la oferta o policitud y la aceptación de la misma. Necesariamente una voluntad debe manifestarse primero y es la oferta; es decir, que una parte propone algo a la otra respecto a un asunto de interés jurídico. La aceptación implica la conformidad con la oferta y en este momento se perfecciona el contrato. La falta o ausencia del consentimiento trae consigo la inexistencia del contrato.

b).- El Objeto.- Doctrinariamente se habla de dos objetos en los contratos: el directo y el indirecto. El objeto directo siempre será una forma de conducta, un dar, hacer o no hacer, en tanto que el indirecto será la cosa o el hecho relacionados con dicha conducta.

La cosa tiene dos requisitos fundamentales para su existencia, que son posibilidad física y su posibilidad jurídica. La cosa es físicamente posible cuando existe en la naturaleza; por lo tanto, hay una imposibilidad física cuando no existe, ni puede existir en ella. No obstante esto, el Código Civil en su artículo 1826 permite la existencia y validez del contrato que recaiga sobre cosas futuras,

siempre y cuando en un determinado momento llegaren a existir en la naturaleza.

Se dice que la cosa es jurídicamente posible cuando está en el comercio y cuando es determinada o susceptible de determinación jurídica. Cuando la cosa no puede determinarse, existe una imposibilidad jurídica para que sea objeto de contrato, y si éste se celebra será inexistente por falta de un elemento esencial.

a).- La Capacidad.- Como ya se hizo notar entre los elementos de validez de todo contrato se cuenta la capacidad de las partes; en nuestro derecho la capacidad presenta dos facetas: la capacidad de goce y la capacidad de ejercicio; en este caso nos referiremos a la capacidad de ejercicio. La capacidad de ejercicio para contratar es la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato. Carecen de tal aptitud legal, los incapacitados esto es, las personas con incapacidad natural y legal, - que son: los menores de 18 años, los dementes, los sordomudos analfabetas, los ebrios consuetudinarios y los drogadictos.(art. 450 Código Civil).

El problema de la incapacidad, nos lleva a la conclusión de que toda incapacidad de ejercicio origina la necesidad de la representación. La representación se presenta cuando una persona celebra un contrato en nombre y por cuenta de otro, de manera que los -



efectos de ese contrato son para quien no interviene (representado), y no van a afectar el patrimonio del representante. La inobservancia de la incapacidad como elemento de validez del contrato, origina la nulidad relativa del mismo.

b).- Ausencia de vicios del consentimiento.- Aunque exista el consentimiento en un contrato, puede ser deficiente por falta de conocimiento o por falta de voluntad, esto es, por un vicio que afecte a la inteligencia (error o dolo), o por un vicio que afecte a la voluntad (violencia) o por un vicio que afecte a una y a otra facultad (lesión).

Se entiende por error la opinión subjetiva contraria a la realidad o la discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada. El error tiene diversos grados a distinguir: el que destruye la voluntad originando la inexistencia del contrato, el que simplemente vicia al consentimiento y motiva la nulidad relativa del contrato, y el error que es indiferente en cuanto a la validez del contrato.

El artículo 1815 del Código Civil establece que "se entien de por dolo en los contratos cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o a mantener en el a alguno de los contratantes". Existe una diferencia en cuanto a efectos entre el dolo principal, que nulifica el contrato y el incidental, que carece de efectos en cuanto a la validez del mismo.

La violencia, empleada esta palabra en sentido genérico, - comprensivo de las especies que las escuelas llaman "fuerza, miedo o intimidación", es toda coacción grave, irresistible e injusta sobre una persona razonable con el objeto de determinarla en contra de su voluntad, a aceptar una obligación o a cumplir una prestación dada.

La violencia en el contrato, produce la nulidad absoluta - del mismo.

El artículo 17 del Código Civil, define a la lesión en los siguientes términos: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, - notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro ex cesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año". La lesión en los contratos plantea un serio problema en el derecho, porque para su solución entran en conflicto aparente dos de los valores fundamentales que debe realizar todo ordenamiento jurídico: la justicia y la seguridad.

Partiendo del principio del Derecho canónico, pacta sunt - servanda, es decir, que los pactos se hacen para ser cumplidos, vemos que se realiza un valor de seguridad jurídica, entonces, ante -- este conflicto entre la justicia y la seguridad, a cual de los dos -

valores tendríamos que darle preminencia ?. En tal virtud, resolviendo este problema, vemos que la obligatoriedad del pacto tiene que subordinarse al principio de justicia, si es que admitimos que la ruptura en la equivalencia de las prestaciones es causa suficiente para -- que el contratante perjudicado no esté obligado a cumplir.

c).- La Forma.- El consentimiento puede ser manifestado en forma tácita o en forma expresa; la ley requiere simplemente que se exteriorice. La exteriorización del consentimiento en algunos contratos debe ser expresa, mediante la palabra; en otros mediante la escritura, redactando un documento público o privado y en algunos otros -- contratos es suficiente la expresión del consentimiento a través de -- señas o gestos que revelen la voluntad.

Actualmente la forma en los contratos se exige no porque se atribuya a las palabras en sí o a las fórmulas escritas o a las pronuncias con determinada fuerza propia, sino por otros motivos: interés público para evitar los litigios, dotar de precisión a las obligaciones asumidas y de seguridad a ciertos bienes de mayor importancia, inducir a mayor reflexión a las partes contratantes, ventajas todas -- estas que explican la formalidad exigida en la mayor parte de los -- contratos reglamentados.

Si no se observa la forma en un contrato, trae como consecuencia la nulidad relativa del mismo.

d).- Licitud en el objeto.- Se da cuando éste no va en contra de leyes prohibitivas o de interés público y además no va en contra de las buenas costumbres.

El artículo 8 del Código Civil nos establece: "Los actos -- ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario". La ilicitud en el objeto produce la nulidad absoluta del contrato.

e).- La solemnidad.- Algunos actos jurídicos por su naturaleza deben ir investidos del acto solemne y concretamente podemos citar el matrimonio, el testamento y la donación.

Continuando con nuestro estudio, considero oportuno hacer mención a la clasificación de los contratos. Al respecto existen muy diversos criterios propuestos para clasificarlos, sin embargo, quere- mos dejar asentado que únicamente habremos de referirnos a la clasifi- cación que comunmente se presenta tanto en nuestro derecho positivo - como en la dictrina, en atención a la objetividad que ésta presenta - para nuestro trabajo.

Enefecto, hemos de clasificar a los contratos en: nominados e innominados; unilaterales y bilaterales; gratuitos y onerosos; rea- les, formales y consensuales; conmutativos y aleatorios; principales y accesorios; instantáneos y de tracto sucesivo. Dentro de la clasi-

ficación general de los contratos contemplamos la primera y básica -- distinción que la propia ley hace de los mismos:

1.- Nominados e Innominados.- "Los contratos nominados son -- todos aquellos que encuentran su específica estructuración en el Códig<sup>o</sup> Civil, Vgr: compraventa, arrendamiento, etc., en tanto que los innominados o atípicos, son los que no están expresamente regulados en el Código Civil, sino que se rigen por las reglas generales de los -- contratos, por las estipulaciones de las partes, y en lo que fueron -- omisas, por las disposiciones del contrato con el que tenga mas analogía de los reglamentados en el Código Civil".(47)

Respecto a los contratos atípicos, el maestro Lozano Noriega, aludiendo la tesis de Ennecerus, nos dice: "los contratos atípicos o sea, el equivalente en nuestra terminología a los innominados, provienen en general de dos consecuencias:

1a.- Que las partes celebran contratos mixtos, es decir, -- convienen prestaciones que corresponden a diversos tipos de contratos y entonces forman un contrato atípico (innominado), que no está re-- glamentado por la ley porque han introducido prestaciones que corres-- ponden a diversos tipos de contratos.. Por regla general los contra-- tos mixtos, no son objeto de reglamentación.

---

(47) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa --- México. 1973. pp 68.

2a.- Otras veces dice Ennecerus, las partes en realidad, están celebrando un contrato que no tiene equivalente en los contratos típicos, porque están introduciendo innovaciones dentro de los contratos y entonces el resultado de todas esas innovaciones, es la formación de un contrato que no está reglamentado, de un contrato atípico". (48)

2.- Unilaterales y Bilaterales o Sinalagmáticos.- El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones para ambas partes.

Tomando el punto de vista del maestro Sánchez Medal, "para que el contrato sea bilateral en un sentido propio o estricto, o mejor dicho para que sea sinalagmático; es menester que no sólo existan obligaciones derivadas del contrato a cargo de una y otra parte, sino que, además, es menester que tales obligaciones sean recíprocas, lo que implica que debe haber una estrecha interdependencia de la obligación a cargo de la otra parte. " (49)

3.- Gratuitos y Onerosos.- Nuestra legislación, bajo un criterio preponderantemente económico, clasifica a los contratos en -

(48) Lozano Noriega Francisco. Contratos. Edit. Asoc. Nal. del Notariado Mex. 1982. pp 55.

(49) Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. Edit. Porrúa México. 1973 pp 70.

onerosos, cuando "se estipulan provechos y gravámenes recíprocos", y gratuitos, cuando "el provecho es solamente de una de las partes" -- (art. 1837 Código Civil).

Partiendo del punto de vista económico, el ilustre jurista Planiol considera que en todo contrato oneroso debe haber reciprocidad de beneficios, de tal suerte que el patrimonio de cada contratante permanece fundamentalmente idéntico, ya que al mismo tiempo que sufre una disminución por la carga o gravamen que reporta en beneficio de la otra parte, recibe simultáneamente un provecho como prestación correlativa y, por tanto, se mantiene un cierto equilibrio patrimonial.

En cambio, los contratos gratuitos, sólo una de las partes se beneficia a costa de la otra, quien necesariamente sufre la disminución patrimonial consiguiente. Josserand critica la tesis de Planiol por cuanto confunde los contratos onerosos con los bilaterales y los gratuitos con los unilaterales." (50)

Respecto a lo anterior, generalmente se piensa que como el contrato bilateral engendra derechos y obligaciones recíprocas, también da origen a provechos y gravámenes recíprocos, lo cual no es exacto, ya que pueden existir unilaterales y onerosos, Vgr: el contra-

---

(50) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho Civil. Contratos.- Edit. Porrúa. 1975 pp 12 y 13.

to de adhesión.

4.- Reales, Formales y Consensuales.- Los contratos reales son aquellos que se perfeccionan con la entrega de la cosa. Entre -- tanto no haya dicha entrega, sólo hay antecontrato, llamado también contrato preliminar o promesa de contrato.

En oposición a los contratos reales se citan los consensuales; pero es necesario precisar el alcance de éste término, porque -- también se usa en oposición a los contratos formales. Hecha la anterior aclaración, son contratos consensuales en oposición a reales, -- todos los que reglamenta nuestro Derecho, respecto a prestaciones de cosas, porque el Código Civil no exige la entrega de la cosa para -- que se perfeccionen o constituyan, salvo la prenda en la que sí se -- requiere la entrega de la cosa.

Los contratos formales, son aquellos a los que la ley exige determinada forma para su validez, es decir, que el consentimiento se manifieste por escrito público o privado, según sea el tipo de acto de que se trate.

Cuando se dice que un contrato es consensual en oposición a formal, es porque no requiere de formalidades determinadas para su validez, ya que se considera que el contrato existe por la simple --



manifestación verbal o tácita del consentimiento.

5.- **Conmutativos y Aleatorios.**- Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. Son conmutativos, cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir, cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato. Aleatorios, cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición o término, de tal manera que no puede determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición o término.

Generalmente, al tratar de definir estos contratos se confunden sus características, diciendo que en el conmutativo hay posibilidad de conocer las ganancias o pérdidas desde la celebración del contrato, y que en el aleatorio no existe esa posibilidad, sino que esto se sabrá cuando se realice la condición o término.

No es exacto que en el contrato conmutativo se sepa de antemano si habrá ganancia o pérdida, lo que se sabe es la cuantía de la prestación que cada parte debe entregar. En el contrato aleatorio, la prestación no está determinada, y sólo por ello es aleatorio, y no porque se ignore si habrá ganancia o pérdida.

6.- **Principales y Accesorios.**- Los contratos principales son todos aquellos que existen por sí mismos y tienen fin propio in-

dependiente de lo demás, en tanto que los accesorios son los que dependen de uno principal. Los contratos accesorios son llamados también "de garantía", porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se reputa principal, y esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza, o real como la hipoteca.

7.- Instantáneos y de Tracto Sucesivo.- Los instantáneos son los contratos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un sólo acto; y los de tracto sucesivo son aquellos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en períodos determinados.

Es importante después de haber analizado la clasificación de los contratos que hemos venido siguiendo para efectos de nuestro estudio, establecer una división entre los contratos civiles y los mercantiles. Por consiguiente, en atención a lo que disponen los artículos 2 y 81 del Código de Comercio, debemos considerar aplicables en esta materia las disposiciones del Derecho Común, esto es, del Derecho Civil, en cuanto que la legislación mercantil nada disponga al respecto y no sean opuestas a lo establecido por ésta, es por ello que el desarrollo que hemos hecho desde el inicio del capítulo respecto a las consideraciones generales del contrato, lo basamos en el Derecho Civil. En este orden de ideas, cabe señalar que la legislación

mercantil establece ciertas diferencias de fondo en relación a la civil, a saber:

A).- Los contratos mercantiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la expedición (art. 80 Código de Comercio), en tanto que los contratos civiles entre ausentes se perfeccionan conforme a la teoría de la recepción (art. 1807 Código Civil).

B).- En los contratos mercantiles no cabe la lesión (art. 325 Código de Comercio), en cambio, sí es posible en los contratos civiles (art. 17 Código Civil).

C).- Hay contratos esencialmente civiles, como el arrendamiento de inmuebles, y otros contratos que de ordinario son mercantiles o mixtos, como el contrato de obra a precio alzado (art. 75 fracción VI Código de Comercio y art. 2616 Código Civil).

Para determinar cuando estamos en presencia de un contrato civil o uno mercantil, es necesario atender primeramente a la legislación que los regula, esto es, que encuadren efectivamente en una u otra materia; ahora bien, tratándose de contratos previstos en ambas legislaciones, Vgr: compraventa, préstamo, la calificación de civil o mercantil dependerá de que las características del contrato en particular, coincidan con las disposiciones que una u otra ley establezcan al efecto.

Así tenemos que el Código de Comercio considera mercantil a un contrato, cuando éste se contrae en el concepto y con la expresión de que el objeto del mismo se destinará a un fin comercial. Además se presume que un contrato es mercantil cuando se celebra entre comerciantes.

Después de haber realizado un breve análisis del contrato lato sensu, así como la clasificación del mismo, me permitiré va específicamente, abordar el contrato de arrendamiento, en atención a la importancia que reviste en la confección del presente estudio, habida cuenta que existe una estrecha relación entre la propiedad en particular, la vivienda y el arrendamiento de ésta.

#### B) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMO MEDIO REGULADOR DE LA VIVIENDA.

Una vez establecidos los puntos de análisis fundamentales de el presente trabajo y su estrecha relación (propiedad, vivienda, contrato), abarcaremos de manera general el tema del contrato de arrendamiento, para posteriormente enfocarlo de manera específica en relación a el contrato de arrendamiento de fincas destinadas para habitación y sus consecuencias jurídico- sociológicas, en virtud de que como se ha insistido en el presente trabajo, consideramos que la propiedad de la vivienda es un derecho que debe de corresponder a todo individuo. Expresado lo anterior, iniciaremos con el concepto de contrato de arrendamiento.

Don Joaquín Escriche en su Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia anota: "Arrendamiento.- Un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo.

Este contrato es tan necesario y universal como el de compra-venta, y pertenece esencialmente como el al derecho de gentes, porque en todos los lugares el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas.

Hay dos especies de arrendamiento, según resulta de la definición: el de cosas y el de trabajo personal. El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual se obliga una de las partes a dar o ceder a la otra el uso de alguna cosa para cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle.

Así que, es un contrato perfectamente sinalagmático o bilateral y conmutativo, cuya utilidad es recíproca y que produce por consiguiente dos acciones: la del que da en arriendo para cobrar el precio; y la del que toma en arriendo para pedir el uso de la cosa convenida.

Este arrendamiento se dice mas comunmente alquiler cuando recae sobre casas, muebles y semovientes; fletamento cuando versa sobre naves; y asiento cuando tiene por objeto las contribuciones o

rentas del Estado." (51)

Doctrinariamente se ha definido al contrato de arrendamiento como "aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador, — concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso, mediante el pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto". (52)

En esta clase de contrato es menester fijar un precio cierto y determinado, toda vez, que es un elemento esencial en el mismo, el cual debe señalarse en cantidad exacta. No reuniendo estos requisitos se trataría de otro contrato o en su caso sería innominado. El arrendamiento puede transferir el uso solamente de la cosa: arrendamiento de una casa habitación; o bien, también el goce: arrendamiento de un campo para su cultivo.

Siempre el arrendatario tendrá la obligación de restitución del bien, en especie. Puede recaer en bienes corpóreos o incorpóreos.

Son elementos de la definición del contrato de arrendamiento los siguientes:

- 1.- "La concesión del uso o goce temporal de un bien.

---

(52) Aguilar Carbajal Leopoldo. Contratos Civiles. Edit. Porrúa. 1977 segunda edición. pp 151 y 152.

2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce, y;

3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiera temporalmente ese uso o goce. Artículo 2398 del Código Civil - " Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce en precio cierto".

Las principales características del contrato de arrendamiento o mejor dicho la clasificación en la que se ubica este atendiendo a su naturaleza son las siguientes:

- a).- Es un contrato traslativo de uso o de uso y goce.
- b).- Nominado, porque es regulado por la ley.
- c).- Consensual, en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.
- d).- Principal, toda vez que su existencia es siempre independiente. No requiere de otro contrato para su validez jurídica.
- e).- Bilateral, porque los derechos y obligaciones que engendra son recíprocas, es decir, son para ambas partes; el uso y goce de una cosa y el pago del precio.
- f).- Oneroso, los provechos y gravámenes que impone son re

recíprocos, es decir, para ambas partes. Es oportuno hacer mención que el calificativo de oneroso no depende de que sea bilateral, en virtud de que por ejemplo el comodato, contrato bilateral, no impone en la celebración del mismo provechos y gravámenes recíprocos y el arrendamiento por el contrario el arrendatario tiene el provecho de tener el uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta y el arrendador el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa.

g).- Formal, debe constar por escrito, formalidad que se requiere para su validez.

h).- Comutativo, en atención que los provechos y gravámenes son ciertos desde el momento en que se celebra el contrato.

i).- Tracto sucesivo, sus efectos surten por el tiempo por el cual se haya celebrado el contrato, es decir, por su naturaleza misma necesita una duración determinada para que pueda tener vigencia.

En cuanto a las clases de arrendamiento que existen en nuestro derecho, podemos señalar: el civil, el mercantil y el administrativo; en este orden de ideas debemos anotar que el carácter de civil se determina por simple exclusión, en efecto, cuando no es mercantil o administrativo, será civil.

Se debe de entender que un contrato de arrendamiento es --



mercantil cuando recae exclusivamente sobre bienes muebles y exista el propósito de especulación comercial. En este sentido el artículo 75 del Código de Comercio señala: "La ley reputa actos de comercio: I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados".

En consecuencia no existe arrendamiento mercantil que se suscriba sobre bienes inmuebles, aun cuando este sea con el propósito de especulación comercial, en virtud de que como menciona el propio dispositivo legal anotado, debe de recaer sobre bienes muebles.

Por lo que se refiere al arrendamiento administrativo, se debe de entender que es cuando se celebra sobre bienes que sean propiedad de la Federación, los Estados o los Municipios, al respecto el artículo 2411 del Código Civil establece: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de los establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no estuvieren, a las disposiciones de este título".

Hecha la anterior diferenciación, señalaremos los elementos esenciales del contrato de arrendamiento civil, habida cuenta de que es éste el que nos interesa en el presente estudio. Por lo que apuntamos los siguientes:

a).- El Consentimiento.- Es el acuerdo de voluntades, es decir las partes manifiestan su deseo de celebrar el contrato. Una de ellas su voluntad de permitir el uso o goce de la cosa y la otra a su vez acepta pagar por ello un precio cierto.

b).- El Objeto.- Se determina que todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato, con excepción de las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales.

"Lógicamente se impone como limitación, que los bienes corporales o incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica o una utilidad al arrendatario.

Es sobre todo tratándose de bienes incorporales o derechos, como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario. En los derechos, desde luego deben excluirse todos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y los de crédito, que son estrictamente personalísimos, sí son susceptibles de arrendamiento; tales por ejemplo, las ventajas económicas del derecho real de autor, o el usufructo y la de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona. El artículo 2400 reconoce esta posibilidad general de dar en arrendamiento los bienes incorporales o derechos: "Son susceptibles de dar en arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe a--

rendar y los derechos estrictamente personales." (53)

Por lo que se refiere a los elementos de validez del contrato en cuestión, debemos señalar que son:

a).- La Capacidad.- Atendiendo a la naturaleza de este contrato, es preciso señalar o distinguir la capacidad del arrendador y la capacidad del arrendatario.

I.- Capacidad del arrendador.- "Este requiere de una capacidad general y además de una capacidad especial de poder disponer del uso y goce de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios) o porque esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como los apoderados). El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento.

El copropietario sólo puede arrendar el bien indiviso con el consentimiento de los otros copropietarios (2403), ya que los acuerdos para la administración de la cosa común y el arrendamiento es un acto de administración, deben de tomarse por la mayoría de los partícipes (946) que representen mayoría de copropietarios y mayoría de in-

-----  
(53) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contratos. --  
Edit. Porrúa. 1976. pp 216 y 217.

tereses (947).

Los cónvuges sólo pueden celebrar entre sí el contrato de arrendamiento con autorización judicial (174) y lógicamente deben estar casados bajo el régimen de separación de bienes.

El deudor que ha sido declarado legalmente en estado de concurso, no puede seguir administrando sus bienes y por lo tanto no los puede dar en arrendamiento (2965).

El usufructuario puede dar en arrendamiento su derecho de usufructo, pero el contrato que celebre con ese carácter terminará -- junto con su derecho (1002). Quien no sea propietario del bien, puede darlo en arrendamiento, si tiene facultades para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley (2401).

Por autorización del dueño, pueden celebrar el contrato los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio (2554) y los apoderados especiales para celebrar específicamente ese contrato (2553). También pueden celebrar el contrato de arrendamiento como arrendadores si están específicamente autorizados para ello, el arrendatario, el comodatario, el depositario y el aparcerero, (2480 y 2500).

Por disposición de la ley pueden celebrar el contrato:

a).- Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los

bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del - contrato no exceda de cinco años y no puedan recibir anticipos de ren- tas por mas de dos años (435).

b).- Los tutores pueden dar en arrendamiento los bienes de - sus pupilos, siempre que la duración del contrato no exceda de cinco - años a no ser en caso de necesidad o utilidad para el incapaz, previo el consentimiento del curador y la autorización judicial; y además es nula toda anticipación de rentas por mas de dos años (573 y 574).

c).- Los representantes del ausente como administradores le- gítimos de sus bienes, tienen las mismas obligaciones, facultades y - restricciones que los tutores (560); y

d).- El albacea sólo puede dar en arrendamiento los bienes de la herencia hasta por un año; para darlos por mayor plazo requiere el consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso -- (1721).

II.- Capacidad del arrendatario.- El arrendatario sólo re- quiere la capacidad general para celebrar este contrato. La ley res- tringe la capacidad de goce de algunas personas, al incapacitarlas - para celebrar el contrato de arrendamiento como arrendatarios. Tal es el caso de las sociedades comerciales por acciones que no pueden to- mar en arrendamiento fincas rústicas ( art. 27 Constitucional, ---.

fracción IV); los Magistrados, Jueces y empleados públicos no pueden arrendar los bienes que deban ser arrendados en los negocios en los - negocios en que intervengan (2403) y los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran. (2405). Los tutores tampoco pueden tomar en arrendamiento los - bienes de sus pupilos (569)." (54)

b).- La Forma.- "La forma es otro requisito de validez del - contrato de arrendamiento. Este generalmente, es un contrato formal y, excepcionalmente consensual, cuando el monto de la renta anual no pasa de \$100.00, cuyo caso bastaría la manifestación verbal del consentimiento. Cuando exceda de esa cantidad, el contrato es formal y es suficiente otorgarlo en un documento privado.

Pero tratándose de fincas rústicas, cuando el monto de la -- renta anual pasa de \$ 5000.00, debe otorgarse en escritura pública. -- Artículos 2406 y 2407: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito -- cuando la renta pase de cien pesos mensuales. Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

En el Código vigente se tomaba como base en los contratos -- traslativos de dominio, para el otorgamiento de la escritura pública, la cuantía superior a \$ 5000.00. Actualmente la Ley del Notariado la -

-----  
(54) Miguel Angel Zamora y Valencia. Contratos Civiles. Edit. Porrúa 1981. pp. 155 y 156.

derogó por la de \$ 500.00. Para el arrendamiento, aun cuando no se trata de un acto de dominio, se adopta este criterio exclusivamente para las fincas rústicas. En las fincas urbanas hasta el documento privado cualquiera que sea el monto de las rentas". (55)

Continuando con nuestro estudio, es menester hacer mención a las obligaciones que contraen las partes que celebran el contrato de arrendamiento, en consecuencia me permito anotar:

A) Obligaciones del Arrendador:

1.- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa.- "La obligación fundamental del arrendador consiste en conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario. Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, contrariamente de lo que ocurre en el derecho francés, en el cual es una obligación de hacer y, por consiguiente, se aplican las reglas generales de esta clase de obligaciones.

Un elemento esencial de esta primera obligación del arrendador es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal, ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembramiento

---

(55) Rafael Rojina Villegas. Compendio de Derecho Civil. Contratos. Edit. Porrúa. 1976. pp. 221.

del dominio, además de una contradicción en los propios términos, por que la concesión indicada, por naturaleza debe de ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si ese momento no puede llegar, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien".

(56)

Podemos darnos cuenta que una vez establecida la relación contractual de arrendamiento y específicamente de fincas destinadas para habitación, surgen una serie de obligaciones que precisamente estamos analizando, de tal suerte que como hemos dejado anotado en la primera obligación del arrendador, el inquilino, en este caso, debe de estar consciente de que el uso que tiene sobre el inmueble motivo del contrato, es temporal, por lo que se le constriñe a disfrutar de él, sólo por un tiempo determinado, renunciando, quizás inconcientemente, al derecho vitalicio que sobre la habitación debe de tener. Es to tomando como base nuestro planteamiento, porque si bien es cierto que el arrendador transmite temporalmente el uso de determinada vivienda, también lo es que el inquilino paga por esa concesión una determinada cantidad de dinero. Obligaciones que se han impuesto precisamente para asegurar al arrendador la garantía de que su propiedad le va a ser devuelta al cabo de cierto tiempo, no importándole si el ocupante de la habitación tiene o no en donde establecerse, ya que en

(56) Ob. cit. pp. 226.



todo caso, como el arrendador si lo tiene y a mayor abundamiento, que de rentar otro tanto, esta obligación impuesta, resulta a todas luces benefactora a los intereses del arrendador.

Es importante dejar bien establecido, que partimos de la base que el derecho a la propiedad es universal y como tal, todo individuo tiene derecho a poseer un lugar en donde establecerse, y si señalamos las obligaciones que se han fijado en torno a la relación contractual arrendaticia, es precisamente para robustecer y fundamentar el motivo del presente trabajo. Considerando de antemano que el arrendamiento de fincas destinadas para habitación debería aplicarse una vez que estuviese cubierta la necesidad de vivienda de la población y no en forma desmedida especulando con ese derecho.

2.- Se señala como obligación del arrendador la de entregar la cosa arrendada, al efecto existe regulación sobre el particular en nuestro Código Civil, al establecer en el artículo 2412: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso, fracción I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus certeneñas y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada...", en lo conducente el dispositivo legal 2413 del ordenamiento invocado agrega: "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario".

3.- Reparar la cosa arrendada.- Es una obligación que corre a cargo del arrendador, en virtud de que debe realizar todas las obras necesarias a efecto de que pueda prestar al arrendatario el uso convenido. Esto es por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, es decir, esta obligación se mantiene durante el tiempo de vigencia del mismo y por lo que el arrendatario va a retribuir cubriendo las pensiones que por ese tiempo se hayan fijado mensualmente.

4.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.- Se refiere esencialmente a garantizar la estancia del arrendatario contra actos jurídicos de tercero, es decir, que por ejemplo se haya constituido con anterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento un acto por el cual se le perturbe al arrendatario del uso de la cosa. Por: un usufructo, toda vez que el usufructuario posee un derecho real oneroso a tercero, lo que constituiría un problema para el arrendatario al grado de que podría ser desposeído de la cosa, y en general cualquier gravamen sobre la cosa arrendada, es motivo de molestia al arrendatario.

5.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.- En este caso el arrendador debe responder de los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario por los vicios o defectos ocultos de la cosa, aun cuando el arrendador los haya desconocido o se deban a causas ajenas a su voluntad.

6.- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción.- " aun cuando esta obligación es propia de los contratos traslativos de dominio, ya que la ley dice que por evicción el "adquirente" de una cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición, en el caso del arrendamiento, al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma.- La responsabilidad del arrendador dependerá de que haya conocido el mejor derecho de un tercero o de que ignorase ese derecho.

En uno y otro caso deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato.

7.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar en el uso de la misma.- Además de estas obligaciones de hacer y dar que hemos estudiado, el Código impone al arrendador obligaciones de no hacer, de contenido patrimonial, de carácter concreto, que impiden al arrendador alterar la forma o substancia de la cosa arrendada e impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma.

8.- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiera a su favor al terminar el contrato.- En

esta obligación se determina al arrendador a resarcir al arrendatario alguna cantidad de dinero o de otro concepto que hubiere invertido - en favor de la cosa arrendada al término del contrato.

9.- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco -- años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente de sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.- Esta obligación se encuentra perfectamente descrita en el numeral 2447 del Código Civil al señalar: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a -- que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en -- el nuevo arrendamiento de la finca". (57)

Como podemos darnos cuenta a través del análisis de las obligaciones del arrendador, resulta en forma general, específica y tajante, que el legislador observó abarcar de mejor manera la seguridad del casero, toda vez, que de las mismas se desprende no una obligación para el arrendador, sino una seguridad de sus intereses, - porque lógicamente si el propietario recibe un pago por dejar o permitir o explotar la vivienda, cuando menos tiene que responder mínimamente por ese uso.

-----  
(57) Idem. pp. 226 a 232.

En este orden de ideas, pasamos a señalar las obligaciones del arrendatario de la siguiente manera:

1.- Pagar la renta.- Se constituye como una obligación especial en esta clase de contrato el pago de la renta en la forma y tiempo convenidos y a falta de convenio, de acuerdo con las reglas que al respecto fija el Código Civil, que en su artículo 2425 fracción I dispone: "El arrendatario está obligado: I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos. Se construye al inquilino a convenir desde luego, al iniciar la relación contractual, al pago mismo de la renta. El artículo 2399 del ordenamiento señalado anota: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada". Es decir se asegura, si así se conviene, que el pago de la renta pueda recibirse de alguna otra forma, lo importante es garantizar el pago.

2.- Conservar y cuidar la cosa arrendada.- Se incluye en el propio artículo 2425 esta obligación, ya que la fracción III dispone: "El arrendatario está obligado.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella". Es importante hacer notar que el destino a que nosotros nos referimos, - es el de habitación, en consecuencia, el inquilino está obligado además de pagar un precio por la renta, cuidar el inmueble como si fuera de él sin que nunca llegue a serlo, o lo sea pero a un costo realmente inalcanzable y por lo mismo pago de por vida.

El artículo 2441 del ordenamiento en cuestión señala: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios". Considero oportuno señalar que esta obligación impuesta por el Código Civil a cargo del arrendatario reviste una peculiar importancia, toda vez, que limita al inquilino, hablando desde luego de arrendamiento de vivienda, a conformarse con la forma y dimensiones que tenga la habitación arrendada, sin poder satisfacer desde ningún punto de vista sus necesidades de acomodo y aun más a responder de los daños y perjuicios que se pudiesen causar por llevar a cabo en la misma algún cambio o modificación, por lo que es una obligación definitivamente restrictiva.

En lo conducente, el dispositivo legal 2415 anota: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause". Bien podría considerarse el referido ordenamiento jurídico, como un complemento del anotado anteriormente, en atención de que igualmente se limita al inquilino a realizar alguna obra necesaria en el inmueble que habita, así como a responder de los daños y perjuicios que su omisión cause no obstante, cuando las reparaciones sean útiles y necesarias. De tal suerte que su derecho se ve nuevamente restringido.

Se señalan como obligaciones del arrendatario las enunciadas en los dispositivos legales 2419 y 2444, que respectivamente anotan: Artículo 2419: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento". Aquí se le faculta al inquilino, hablando en materia de vivienda, a defender como poseedor, es decir, esto implica que no obstante dentro de la misma legislación referente a las relaciones contractuales arrendaticias de inmuebles, se le aperece a responder de daños y perjuicios por realizar un acto u omisión, también se le da la "facilidad" de poner en conocimiento al propietario toda usurpación y a comportarse como un buen padre de familia en los intereses del arrendador, lo que resulta que el inquilino se convierte en un salvaguarda de la propiedad del casero, resultando éste, el habitante, pagador y vigilante.

El numeral 2444 del Código en cuestión anota: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por personas que habitan el edificio". Es preciso apuntar que este dispositivo legal conlleva a una contradicción con lo que señalan otros numerales referentes a las relaciones contractuales de arrendamiento; en atención a lo manifesta

do anteriormente en el presente análisis.

3.- Devolver la cosa arrendada al término del contrato.- Es de suma importancia enfocar esta obligación refiriéndose en particular a la casa-habitación. En efecto al inquilino se le fija la obligación al firmar un contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, en la cláusula que categóricamente dice: "El término del contrato sera: Un año forzoso para ambas partes". Cláusula que será motivo de estudio posteriormente, en atención a las reformas que presisamente a este tema ha tenido el Código Civil; a devolver la vivienda motivo del contrato en un determinado tiempo y que ha dado origen a que por este motivo se generen los juicios de arrendamiento entre los que podemos mencionar: el juicio de controversia de arrendamiento de terminación de contrato de fincas destinadas para habitación, el juicio especial de desahucio, el de prórroga de contrato de arrendamiento, otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento y rescisión de contrato de arrendamiento, que oportunamente abarcaremos en el momento de hablar de ese tema.

Como podemos notar al haber presentado en este trabajo como principales estas tres obligaciones del arrendatario, se le priva al inquilino de cualquier derecho que de origen debe tener y que será ocasión de ampliar en el Capítulo Quinto de este trabajo. Ahora nos ocuparemos de aludir una forma de arrendamiento en el Derecho Romano que se le denominó locatio-conductio rerum, para tener ese antecedente dentro de la legislación romana.



## LA LOCATIO - CONDUCTIO RERUM

"Este contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era, Roma contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola, con la remissio mercedis.

La locatio-conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio-conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía, según acabamos de ver.

El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por mes para una casa normal, convertiría el arrendamiento, por su "falta de seriedad", en una donación.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor

una remissio mercedis (osea, un perdón parcial de la renta). Ello es el antecedente del artículo 2445 del Código Civil.

Los deberes del locator, reclamables mediante la actio conducti, eran:

a) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

b) Responder de daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

c) Responder de daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia. Así, por ejemplo, el arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. Por tanto -en el derecho romano, no en el moderno-, el nuevo dueño podía, -salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. Esta conclusión es dogmáticamente correcta. Para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una res inter alios acta. Sin embargo, en caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento en cuestión.

En el derecho moderno, más realista, más social y menos dogmático, ha decidido que, en el caso que acabamos de referirnos, el comprador debe reconocer el contrato de arrendamiento; el antiguo principio de que *vente passe louage* ha sido sustituido en casi todos los países de derecho romano por el moderno adagio "la compraventa no invalida el arrendamiento". (58)

Vemos que el antecedente más claro en ésta legislación del contrato de arrendamiento, es la figura de la *locatio-conductio rerum*, de tal suerte que existe gran similitud en las obligaciones del locator y el arrendador, toda vez, que el Derecho romano es el antecedente y el fundamento más claro de nuestro actual derecho. En tal virtud, continuamos en el comentario de éstas obligaciones a cargo de las partes en la *locatio-conductio rerum*.

d) "Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias, principio que ha pasado el derecho moderno.

Los deberes del conductor, sancionados por la *actio locati*, eran los siguientes:

a) Pagar la renta. Salvo acuerdo en contrario, ésta se pa-

---

(58) Guillermo F. Margadant S. Derecho Romano. Edit. Esfinge 1960. pp. 412.

gaba por períodos vencidos, postnumerando. Según la dogmática romana, en caso de una promesa de prestación de servicio o de la entrega de un objeto a cambio de una remuneración en dinero, dicha prestación o dicha entrega debían preceder a la del dinero, si las partes no habían convenido lo contrario. En otras palabras, al que debía el objeto o los servicios le correspondía el primer paso en la ejecución del contrato.

b) Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas.

Si el objeto de la locatio-conductio era un predio rural, este deber implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola, y no debía agotar la tierra. La responsabilidad del arrendatario por este deber era bastante grave: era responsable de dolo, culpa grave, pero también de culpa leve, ya que ambas partes se aprovechaban de este contrato. Así encontramos que el arrendatario respondía inclusive si un vecino que tuviese un pleitogon él cortaba sus árboles.

c) Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento. En garantía de estos deberes del conductor, el locator tenía una hipoteca legal y tácita sobre los *invecta et illata*, es decir: ganado, esclavos, instrumentos, mobiliario, etc., que el inquilino hubiera

introducido en un inmueble rentado.

Una figura especial era la relocalio tática (o sea, recondución tática). Cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si se trataba de un predio rural, esta relocalio tacita se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario, lo que implicaba una solución inversa a la moderna.

El riesgo por casos fortuitos pesaba principalmente sobre el locator. No sólo para el conductor terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdiera, sino que, además, en caso de una mala cosecha, el locator estaba obligado, según hemos visto, a una remissio mercedis.

En cuanto a la terminación de este contrato, debemos señalar las siguientes causas:

1.- Voluntad de ambas partes (o voluntad de una parte, en -

caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconduc-  
ción tácita).

2.- Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de re-  
conducción tácita).

3.- Pérdida del objeto.

4.- Incumplimiento en la relación con el pago de la renta,  
durante dos años.

5.- Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrenda-  
tario.

6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar -  
el objeto en cuestión." (59)

Una vez hecha en forma muy general la semejanza entre la le-  
gislación romana y la actual, visto esto que sea desde el punto de —  
partida de arrendamiento referido a vivienda, pasaremos de lleno a —  
comentar sobre la importancia que reviste y las consecuencias que ge-  
nera la relación contractual arrendaticia de casa habitación o fincas  
destinadas para habitación. Esto es, los juicios de arrendamiento inmo-  
biliario de terminación de contrato y especial de deshaucio.

C) LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento siempre tiene un término — para fenecer, dicho contrato se refiere al arrendamiento de cosas, la locacio rei. Pero nuestro trabajo se refiere en este caso al contrato de arrendamiento de fincas urbanas. Las utilizadas para habitar, y la terminación opera por causas generales y especiales, como lo establece el artículo 2483 del Código Civil vigente. Las primeras se refieren al mutuo disenso, es decir, al vencimiento del plazo, a la realización de una condición resolutoria, a la rescisión del contrato, a la nulidad de la relación contractual; a la pérdida de la finca alquilada; a la evicción, a una expropiación y además yo afirmo, a un desahucio.

El artículo 2483 señala como causas para la terminación de un contrato de arrendamiento:

I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.

II.- Por convenio expreso.

III.- Por nulidad.

IV.- Por rescisión.

V.- Por confusión.

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

La primera expectativa se refiere a los contratos de arrendamiento, por tiempo determinado, en donde de común acuerdo las partes han establecido previamente el día de su vencimiento y en consecuencia, en la fecha pre- establecida concluye y debe entregarse la finca urbana. La ley establece que termina sin necesidad de desahucio, pero en la práctica jamás se cumple con la forma establecida y generalmente se recurre al juicio correspondiente para llegar a la desocupación del bien y consecuentemente la terminación del contrato de arrendamiento.

El convenio de las partes en la segunda forma de terminar un contrato de arrendamiento y es una de las formas que funcionan en la práctica y tiene amplia aplicación dentro de las relaciones



contractuales y tiene lugar en la mayoría de los juicios iniciados para la conclusión de un arrendamiento.

La nulidad del contrato de arrendamiento, como una de las formas para terminar la relación contractual, también se establece dentro del derecho positivo mexicano. Para que funcione tiene que faltar a las disposiciones legales que establecen los dispositivos de ley 1798, del Código Civil, es decir, tener capacidad para poder contratar, 1803 del mismo Código, otorgarse el consentimiento y referirse la relación contractual precisamente a la finca urbana que se pretende contratar y para ello se debe establecer el grado de nulidad, que es totalmente diferente a la inexistencia, podrá funcionar por falta de consentimiento u objeto y entonces no habrá acto jurídico.

La nulidad absoluta producirá efectos y no impide la realización del acto jurídico, pero los efectos se destruyen retroactivamente al decretarse la nulidad absoluta. La nulidad relativa, produce el acto, con vicios que bien pudieran ser del consentimiento, o en cuanto a las virtudes del objeto, pero de todas maneras, se ha realizado el acto y está produciendo efectos y por el sólo transcurso del tiempo llega a convalidarse, si no se demanda la nulidad dentro del término establecido 683 del Código Civil. Es decir, cuando la nulidad es por error, incapacidad o violencia, que de alguna manera es vicio del consentimiento. De cualquier manera si la reclamación se hace den

tro de los términos establecidos en la ley, se produce la nulidad del contrato y como consecuencia la terminación del arrendamiento.

La rescisión se origina por violación a alguna de las cláusulas establecidas en el contrato de arrendamiento, entre las cuales podemos determinar como las más comunes:

- a) La falta de pago de renta en la forma y términos que se haya establecido.
- b) Dedicar la localidad a objeto diferente para el que fue contratado.
- c) Ceder, traspasar o subarrendar la finca alquilada.

Mediante el correspondiente juicio, que en un principio era un juicio sumario de rescisión de contrato; modificándose el procedimiento para convertirse en juicio ordinario civil y en la actualidad como un juicio de controversia de arrendamiento, se da por terminado el contrato de arrendamiento.

La confusión es otra de las formas de dar por terminado el arrendamiento; pero generalmente dentro de nuestro ámbito jurídico, - no funciona ese tipo de terminación del arrendamiento y tan es así, - que únicamente lo señala el artículo 2483 del Código Civil, pero no - hace una explicación de la misma. Simplemente diremos que consiste en

que cuando la calidad de arrendatario se convierte en propietario del bien alquilado. En tal virtud el contrato de arrendamiento se da por terminado.

La fracción VI del artículo 2483 del Código Civil, establece como forma de dar por terminado el contrato de arrendamiento la pérdida o destrucción de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor. Dentro de la primera de las expectativas, encontramos aquellas en que puede intervenir la mano del hombre, pero por causas ajenas se producen los casos fortuitos y por ende la terminación de el contrato de arrendamiento; Vgr: un incendio que destruya la finca arrendada, o el caso de una explosión con los mismos efectos, etc. En todos los casos, cuando se provoca la destrucción del inmueble arrendado, se contempla la terminación del contrato . Cosa diferente es la fuerza mayor, en donde no interviene la actividad del hombre, sino que la misma es producto de las fuerzas de la naturaleza, como un terremoto; una inundación, etc., supuestos en los que también se termina la relación contractual arrendaticia.

La expropiación de la cosa arrendada por causa de utilidad pública, también produce la terminación del contrato de arrendamiento y el último ejemplo se tuvo en la construcción de los ejes viales. A ello agrego que más que utilidad pública, fue utilidad personal de los que idearon los mencionados ejes y las respectivas constructoras; pero de todas formas se terminaron los contratos de arrendamiento de

las personas que ocupaban fincas expropiadas en donde pasaron los ejes.

La evicción de la cosa arrendada, es la última de las formas que establece el artículo 2483 en relación a la terminación del contrato de arrendamiento y es cuando sale del dominio del arrendador la cosa alquilada.

Nos permitimos también afirmar que con el desahucio se da por terminado el contrato de arrendamiento de fincas destinadas para habitación; porque si bien es cierto, se origina en la falta de pago de más de dos mensualidades, como lo establece el dispositivo legal 489 del Código de Procedimientos Civiles, también es verdad que al concluirse un juicio de desahucio, con el lanzamiento, quedó rota la relación contractual y consecuentemente la terminación del contrato de arrendamiento, aunque técnicamente y desde el punto de vista del análisis de la doctrina y el derecho positivo, no se señala como una causa de la terminación del contrato de arrendamiento, en la práctica sí se concluye la relación contractual.

#### D) EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Se establece en el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles y se origina en la falta de pago de dos o más mensualidades. En efecto, por el sólo hecho de dejar de pagar dos mensualidades, es suficiente para demandar el desahucio y si no se paga antes de la ejecución, es decir, antes del lanzamiento, proceda la desocupación,

se consuma el desahucio y por ende al producirse el mismo, se está verificando una terminación de contrato de arrendamiento.

El problema radica, en que se deja sin hogar a una persona, titular del contrato de arrendamiento y consecuentemente a su familia que seguramente carece de dinero para cubrir las rentas de la finca - destinada para habitación y con el desahucio estamos de hecho frente a otra forma de terminación de contrato de arrendamiento, por lo que - prácticamente el contrato véase como se vea, significa una restricción al derecho de vivienda de la persona en virtud de que el inquilino se ve constreñido a de alguna forma devolver la habitación en la cual es tá radicado.

**E) LA NECESIDAD EN LA SOCIEDAD DE LA DESAPARICION DEL JUICIO DE DESAHUCIO.**

Consideramos importante hacer mención al hecho de que hemos mantenido la posición y además es motivo de nuestro trabajo, que el - derecho a la vivienda es parte del individuo, y éste a su vez al agruarse conforma la sociedad, por lo que no se puede dejar de hacer notar que el juicio de desahucio aplicado a viviendas, constituye un atentado a la persona y en general a la sociedad de la cual forma parte, toda vez, que como se ha expresado anteriormente, se deja al individuo sin un lugar en donde vivir, fundado ésto en la falta de pago - de renta de una propiedad a la cual todo hombre tiene derecho y que en

todo caso, si en la misma sociedad, por los intereses creados de los individuos que pueden especular con el derecho a la habitación, se tiene que exigir un pago por usar un inmueble, no se debería proceder en contra del inquilino o arrendatario por la falta de pago de dos o más mensualidades, sino que se le debería dar una facilidad al ocupante de la vivienda arrendada para cubrir esos pagos y no ser despojado repentinamente como se hace, motivo por el cual consideramos necesario que el juicio de desahucio debe desaparecer, dado el alto índice de personas que son privadas de un derecho sólo por falta de pago hacia alguna persona que bien tiene donde establecerse y además arrendar otro tanto de su dominio. Lo que sociológicamente visto es en contra de la propia sociedad.

## CAPITULO V. LA SOCIEDAD Y EL DERECHO A LA VIVIENDA

### A) EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTIA INDIVIDUAL

Iniciaremos con el concepto de garantía individual. "Este concepto se forma, según las explicaciones que preceden, mediante la concurrencia de los siguientes elementos:

1.- Relación jurídica de supra a subordinación entre el gobernado (sujeto activo) y el Estado y sus autoridades (sujetos pasivos).

2.- Derecho público subjetivo que emana de dicha relación - en favor del gobernado (objeto).

3.- Obligación correlativa a cargo del Estado y sus autoridades, consistente en respetar el consabido derecho y en observar o -- cumplir las condiciones de seguridad jurídica del mismo (objeto).

4.- Previsión y regulación de la citada relación por la Ley Fundamental (fuente).

De estos elementos fácilmente se infiere el nexo lógico-jurídico que media entre las garantías individuales o del gobernado y los "derechos del hombre" como una de las especies que abarcan los derechos públicos subjetivos. Los derechos del hombre se traducen substancialmente en potestades inseparables e inherentes a su personalidad; son elementos propios y consustanciales de su naturaleza como --

ser racional, independientemente de la posición jurídico-positiva en que pudiera estar colocado ante el Estado y sus autoridades; en cambio, las garantías individuales equivalen a la consagración jurídico-positiva de esos elementos, en el sentido de investirlos de obligatoriedad e imperatividad para atribuirles respetabilidad por parte de las autoridades estatales y del Estado mismo". (60)

Partiendo de las consideraciones anotadas anteriormente, - se debe determinar que el derecho a la vivienda constituye una garantía individual, el virtud de que es un derecho natural del hombre y por ello no se puede desligar al gobernado y su garantía individual - que tiene sobre la vivienda y la obligación del Estado, como sujeto - pasivo de la relación, de respetar y aun mas proporcionar ese derecho o mejor dicho encargarse de que se lleve a cabo como principio constitucional el derecho a la vivienda.

La actuación gubernativa debe tender a remediar los conflictos públicos inherentes al problema de la vivienda, toda vez, que el principio de constitucionalidad implica que todas las autoridades del Estado deben someter su conducta a los mandatos de la Ley Fundamental a pesar de las disposiciones legales que en contrario existan; y en atención a que el derecho a la vivienda está contemplado como garantía individual al establecerse en el artículo 42 de la Ley Suprema - concretamente en el párrafo V, que: "Toda familia tiene derecho a dis-

---

(60) Ignacio Burgoa. Las Garantías Individuales. Edit. Porrúa. 1981 pp. 185.



frutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

Es categórica la disposición del mencionado precepto constitucional al determinar que "toda familia" tiene derecho a disfrutar de vivienda digna, al respecto debe entenderse que al señalar "toda familia", se refiere al vínculo social sine qua non de la sociedad - que es precisamente la familia y al especificarse ese derecho como - garantía individual, toda vez que los individuos al unirse forman -- una familia, es lógica y clara la intención del legislador al establecer esa posición en la Constitución que rige nuestro país.

#### B) EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO GARANTIA SOCIAL

"Al igual que la garantía individual, la garantía social -- también se revela como una relación jurídica, mas los elementos dis-- tintivos de ambas difieren. Se advierte que determinadas clases so-- ciales, colocadas en una deplorable situación económica, exigieron -- del Estado la adopción de ciertas medidas proteccionistas, de ciertos medios de tutela frente a la clase social poderosa. Por ende, al cre-- arse dichas medidas por el Estado mediante conductos normativos, o -- sea, al establecerse las garantías sociales, que es como jurídicamen-- te se denomina a estos medios tutelares, se formó una relación de de-- recho entre los grupos sociales favorecidos o protegidos y aquellos - frente a los que se implantó la tutela. En vista de esta circunstan--

cia, los sujetos del vínculo jurídico en que se traducen las garantías sociales, son, por un lado, las clases sociales carentes del poder económico o de los medios de producción y en general los grupos colocados en situación precaria, y por otro lado, las castas poderosas de la riqueza o situadas en bonacible posición económica. De lo anterior se deduce, pues, que esta relación jurídica sólo se entabla entre sujetos colocados en una determinada situación social, económica o jurídica, y entre los que existen lazos materiales determinados, establecidos principalmente en cuanto al proceso productivo (capital por un lado y trabajo por el otro). A diferencia de la relación jurídica en que se revela la garantía individual, el vínculo de derecho en que se manifiesta la garantía social únicamente puede existir entre los sujetos cuya posición se caracteriza por modalidades especiales, mientras que la primera puede entablarse entre cualquier persona física o moral, independientemente de su condición jurídica, social o económica, y las autoridades estatales y del Estado". (61)

De lo anterior se desprende que el Estado, como representante y guía de la sociedad, y hablando concretamente de la clase baja — que es la que predomina en el caso de nuestro país, tiene la obligación de adoptar una conducta proteccionista hacia sus ciudadanos, esto es, ver por los intereses de la clase proletaria en virtud de que la misma carece de la riqueza y del manejo de los medios de producción — para poder satisfacer sus mas necesarios satisfactores, entre los cuáles ocupa un lugar importantísimo la vivienda, toda vez que podemos —

---

(61) Ob. Cit. pp. 681 y 682.

determinar que en torno de ésta se propician los demás elementos -- indispensables para el desarrollo de la comunidad.

C) TODA RELACION CONTRACTUAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DEBE DESAPARECER PARA CONSTITUIRSE EN PROPIEDAD DE LOS OCUPANTES

Si tomamos en sentido estricto el alcance que deben tener -- los conceptos y espíritu de la garantía social y de la garantía individual, podemos colegir que el derecho a la vivienda como garantía social y como garantía individual, debe aplicarse de pleno derecho y es el gobernante el que debe proveer a que se satisfaga esa necesidad. -- En tal virtud, la relación contractual de arrendamiento de fincas destinadas para habitación debe desaparecer para constituirse en propiedad de los ocupantes, en atención a que ese derecho a la vivienda se encuentra contemplado en forma específica en la Ley Fundamental y a -- mayor abundamiento decretado como derecho social y como garantía individual; amén de que en la Declaración Universal De Derechos Humanos, -- proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948, señala claramente en su artículo 12 "Todos los seres humanos nacen libres, e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los -- unos con los otros". El numeral 17 añade "Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente". El artículo 16.3 establece "La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y -- tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado". Y en lo --

conducente el numeral 25 apunta "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...". En consecuencia, podemos afirmar que sí existe soporte jurídico tanto a nivel mundial como nacional de el derecho de poseer en carácter de propietario una vivienda,

En tales circunstancias el contrato de arrendamiento de viviendas, se viene a configurar como una restricción a los derechos del individuo, habida cuenta de que se le impone al arrendatario un límite en el disfrute del uso del inmueble mediante la suscripción de un contrato que en una de sus cláusulas categóricamente obliga a la entrega por parte del inquilino de el local arrendado al decir: "El término del contrato será: Un año forzoso para ambas partes". Aunque actualmente por las reformas que hubo en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el dispositivo legal 2448 C del Código Civil señala: "La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas". Aun cuando el precepto legal se pudiera considerar que "facilita" al inquilino un término más amplio para ocupar un inmueble, de cualquier forma afirmo se está negando al arrendatario hacer uso de su derecho a ser propietario de

una vivienda, y no sólo eso, además el propietario puede en todo caso, hacer valer cualquiera de los juicios de arrendamiento que existen en nuestro régimen jurídico en contra del arrendatario a efecto de privarlo ya en forma definitiva de una localidad. Por lo que considero - el contrato de arrendamiento de viviendas, atenta a los intereses de la sociedad, toda vez que ésta se ha ido constituyendo apegada a las - disposiciones legales que han quedado plasmadas en nuestra Carta Su-- prema. Lo que significa que no se ha cumplido con los intereses de las mayorías, no obstante que el Señor Presidente de la República, en una de sus perspectivas a lograr en el presente sexenio cometió: "La vivienda es un mínimo de bienestar que condiciona a los demás: la alimenta-- ción, la salud y la educación. Es un aspecto clave del desarrollo so-- cial y, por tanto, debemos ratificar explícitamente su carácter de de-- recho social de todos los mexicanos. Ese es el espíritu de la Consti-- tución".

## C O N C L U S I O N E S

1.- Tomando como punto de partida que la Sociología es la -- Ciencia que se encarga del estudio de la sociedad, encontramos en ella el soporte de que todas las actuaciones del hombre van a interesar en forma directa a la sociedad y por ende, van a ser motivo de análisis -- por parte de la Sociología. Es por ello que al enfocar el tema de la -- Sociología en el contrato de arrendamiento, tratamos de analizar los -- motivos que la misma sociedad ha tenido para en determinado momento se haya constituido sobre la propiedad el contrato de arrendamiento y con -- cretamente el de fincas destinadas para habitación.

2.- En efecto, a través del presente trabajo, hemos intenta-- do demostrar que la propiedad es un derecho originario del hombre y co-- mo tal todo individuo debe de tener acceso a el, para que sobre esa -- misma propiedad, se constituya otro derecho originario que considera-- mos tiene el hombre, el derecho a la vivienda. Motivos por los cuales, interesa a la Sociología como tutora de las actuaciones de la sociedad, relacionar lo que ha nuestro juicio, y que es motivo de la presente -- tesis, es un derecho consubstancial del ser humano y que se ha consti-- tuido en la actualidad en una figura jurídica como lo es el contrato.

3.- Es por ello, que en este estudio, se ha enfocado la es-- trecha relación que siempre ha existido entre la propiedad y el hom--

bre desde sus inicios hasta la creación de el contrato de arrendamiento relativo a la propiedad de inmuebles. Situación que implica y que además repercute en las relaciones entre los hombres, generando con ello el que la Sociología se involucre necesariamente en el trabajo que se presenta, por la naturaleza misma de ésta disciplina.

4.- En tal virtud, es importante y se hizo referencia, a que el contrato de arrendamiento, se viene a constituir como un instrumento regulador de las prestaciones en la sociedad, toda vez, que como se manifestó en la presente tesis, la propiedad y el derecho a la vivienda, se van a ver sometidos a una relación contractual, provocando con ello que se desligue la esencia misma de los mencionados derechos y el hombre; creándose como consecuencia intereses de grupos sociales de mayor poder en contra de intereses sociales de comunidades que carecen de riqueza, ocasionándose con ello la especulación que en torno a la vivienda se ha creado.

5.- En esas circunstancias y además es nuestro punto de vista, el contrato de arrendamiento de viviendas, viene a configurarse como un instrumento jurídico restrictivo de los derechos que el hombre mismo tiene por el simple hecho de pertenecer a una sociedad y a mayor abundamiento de tener la calidad de ser humano. Argumentos que nos permiten afirmar que la sociedad misma ha desvirtuado el contenido de los derechos que nacional e internacionalmente tiene el hombre: la propiedad y el derecho a la vivienda en carácter de propietario.

6.- Desde el punto de vista jurídico, el Estado debe proveer la seguridad y protección de los patrimonios de la sociedad, en virtud de que la propiedad y el derecho a la vivienda se encuentran contemplados en nuestra legislación, motivo por el cual el Gobierno como representante de los intereses de la comunidad, tiene la obligación de garantizar como mínimo necesario para el adecuado desarrollo y desenvolvimiento de los individuos que forman los grupos sociales más oprimidos.

7.- Toda vez, que el contrato de arrendamiento de fincas destinadas para habitación, se encuentra regulado en nuestro Código Civil vigente, jurídicamente tiene plena validez por ser derecho positivo vigente; en esas circunstancias y tomando como punto de partida nuestra posición al respecto, no se niega en determinado momento la realización de ese acto jurídico, pero siempre y cuando la necesidad de vivienda en el país se encuentre satisfecha, es cuando entonces los particulares deberían hacer valer ese derecho.

8.- Definitivamente a través del presente trabajo, hemos querido aportar a los estudiosos del Derecho, un punto de vista basado en el análisis y trascendencia de la propiedad en relación al derecho a la vivienda y ésta con el contrato de arrendamiento; fundamentando el mismo en la esencia y el espíritu que sobre el particular se contiene en la Declaración Universal de Derechos Humanos y en la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, amén de que como derechos originarios



todo hombre debe tener.

Quiero dejar bien establecido, que nuestra posición, quizá pueda parecer utópica, pero de lo que se trata en esta investigación, es despertar en las personas que tengamos la oportunidad de que la -- presente tesis esté en sus manos, la idea de que una vivienda debe -- ser garantía de existencia de todo hombre que ocupe un lugar en este país.

# B I B L I O G R A F I A

- 1.- Juan Jacobo Rosseau - - - - -El Contrato Social
- 2.- Federico Engels - - - - -El Antidiñring
- 3.- Federico Engels - - - - -El Papel del Trabajo en la Trans-  
formación del Mono en Hombre
- 4.- Federico Engels - - - - -El Origen de la Familia, la Pro-  
piedad Privada y el Estado
- 5.- Manuel Payno - - - - -Tratado de la Propiedad
- 6.- Agustín Bravo González - - -Derecho Romano
- 7.- Antonio de Ibarrola - - - -Derecho Agrario
- 8.- Sabino Ventura Silva - - - -Derecho Romano
- 9.- F. De Coulanges - - - - -La Ciudad Antigua
- 10.- Raúl Lemus García - - - - -Derecho Agrario Mexicano
- 11.- Vicente Riva Palacio - - - -México a través de los Siglos
- 12.- F. V. Konstantinov - - - - -El Materialismo Histórico
- 13.- Rafael Rojina Villegas - - -Compendio de Derecho Civil
- 14.- Marcel Planiol - - - - -Tratado Elemental de Derecho Ci-  
vil
- 15.- Héctor Lafaille - - - - -Derecho Civil. Tratado de los De-  
rechos Reales
- 16.- Guillermo F. Margadant S. - -Derecho Romano
- 17.- Carlos Pereyra - - - - -Breve Historia de América
- 18.- Angel Caso - - - - -Derecho Agrario
- 19.- Jesús Silva Herzog - - - - -Breve Historia de la Revolución  
Mexicana
- 20.- Francois Chevalier - - - - -La Formación de los Latifundios  
en México

- 21.- Joaquín Escriche - - - - -Diccionario Razonado de Legisla-  
ción y Jurisprudencia
- 22.- Rafael Rojina Villegas - - -Derecho Civil Mexicano
- 23.- Ramón Sánchez Medel - - - -De los Contratos Civiles
- 24.- Francisco Lozano Noriega - -Contratos
- 25.- Rafael Rojina Villegas - - -Contratos
- 26.- Leopoldo Aguilar Carbajal - -Contratos Civiles
- 27.- Miguel Angel Zamora y V. - -Contratos Civiles
- 28.- Ignacio Burgoa Orihuela - - -Las Garantías Individuales
- 29.- Enciclopedia Jurídica Omeba -
- 30.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- 31.- Código Civil para el Distrito Federal
- 32.- Código de Procedimientos Civiles