



**INSTITUTO DE ESTUDIOS AVANZADOS
UNIVERSITARIOS**

ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

CLAVE DE INCORPORACIÓN 8955-09



LICENCIATURA EN DERECHO

**ANÁLISIS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO CON RELACIÓN
AL PATRIMONIO LEGÍTIMO Y AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

TESIS

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO**

**PRESENTA:
ESTHER MARIELI OLIVARES REYES**

**ASESOR DE TESIS:
MTRO: JUAN MANUEL CONTRERAS MENDEZ**

Puebla, Pue. 2024



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Comision que Aprobó la Tesis

Titulo: ANÁLISIS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO CON RELACIÓN AL
PATRIMONIO LEGÍTIMO Y AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Mtro. Jorge Armando Quintero Magaña

Presidente

Mtra. Estela Rodriguez Mignon

Secretaria

Mtro. Juan Manuel Contreras Mendez

Vocal

AGRADECIMIENTOS

A Dios

Gracias padre eterno por todas las bendiciones recibidas, por tener a mis padres. Gracias Dios por que cada amanecer me bendices con la nueva oportunidad de ser un mejor ser humano, por demostrarme que ante cualquier adversidad estas tu acompañándome a través de tu infinito amor, porque detrás de todo lo bonito que me pasa estás tú, que siempre planificas cada detalle con delicadeza y amor para mí.

A mis padres

Gracias amados papis por todo el apoyo y amor que me han profesado por todos los valores que me han inculcado, por ser mi impulso y motivación día a día, por el cuidado, la distancia y el sacrificio que han tenido para mí, no me alcanzar las palabras para expresar tanto agradecimiento a ustedes mamá y papá, siento una gran emoción y un profundo agradecimiento de tenerlos como padres, no hay manera, gracias por todo lo hermoso que me han dado, gracias a ustedes por ser pieza fundamental durante este proceso. Gracias papás por darme la más valiosa herencia, los amo con el alma, gracias por haber forjado la persona que soy hoy en día; gracias por seguir acompañándome a alcanzar mis anhelos.

A mis hermanos

Por su cariño y apoyo incondicional durante todo este proceso, por estar conmigo en todo momento, gracias por esos buenos consejos y por acompañarme en todos mis sueños y metas. Gracias por todo el amor que me han ofrecido y la calidez de un hogar gracias por ser mi familia a la cual amo, con todo el corazón.

A mi novio Marce

Gracias por todo tu amor, por impulsarme día con día a ser una mejor mujer, mejor hija y mejor profesional, gracias por confiar y creer en mi potencial, aunque a veces yo no lo haga, agradezco a Dios haberte puesto en mi camino y seas parte de este proceso compartiendo cada uno de mis logros obtenidos, gracias, por tanto.

A mi asesor de tesis:

Por su paciencia y atención a ayudarme a elaborar este proyecto, por ser pieza fundamental en este proceso desde mi formación universitaria hasta culminar mi preparación, por no dejarme sola y brindarme de sus conocimientos y amplia experiencia, llevándome siempre sus palabras motivacionales de encaminarme hasta el final y no dejarme sola hasta obtener mi Título Profesional. Gracias Maestro Juan Manuel Contreras Méndez.

DEDICATORIA

Este proyecto de tesis lo dedico principalmente a mis padres, por ser mi principal motivación para cumplir mis sueños, gracias papás por confiar y creer en mí, como en mis expectativas. Gracias mamá por ser pieza fundamental en mi vida, por ser la mejor amiga y consejera, ¡Gracias mamita hermosa! Gracias a mi papá por siempre desear y anhelar lo mejor para mi vida, gracias por cada consejo y por cada una de sus sabias palabras que me han guiado durante esta aventura llamada vida. Gracias por dejarme la mejor herencia que se le puede dejar a un hijo, lo valoro y atesoro con el alma.

Con amor

Esther Marieli Olivares Reyes

ÍNDICE

ABREVIATURAS	- 7 -
INTRODUCCIÓN	8
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
OBJETIVO GENERAL	10
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
HIPÓTESIS	11
CAPÍTULO I.	14
ANTECEDENTES HISTÓRICOS INTERNACIONALES Y NACIONALES DEL PATRIMONIO LEGÍTIMO	14
1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS INTERNACIONALES	14
1.1.1 PATRIMONIO EN ROMA	14
1.1.2 EL PATRIMONIO EN EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO	17
1.1.3 7 PARTIDAS	18
1.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS NACIONALES	19
1.2.1 ETAPA PREHISPÁNICA	19
1.2.2 PATRIMONIO ENTRE LOS MAYAS	21
1.2.3 PATRIMONIO ENTRE LOS AZTECAS	22
1.2.4 COLONIA	28
1.2.5 PROPIEDAD PRIVADA	30
1.2.6 EL PLAN DE IGUALA	33
1.2.7 LA CODIFICACIÓN DECIMONÓNICA	33
1.2.8 LA CODIFICACIÓN DECIMONÓNICA EN MÉXICO	34
1.2.9 PORFIRIATO	37
1.2.10 REVOLUCIÓN MEXICANA	38
1.2.11 MÉXICO POST REVOLUCIONARIO	40
CAPÍTULO II	43
MARCO CONCEPTUAL DE PATRIMONIO, EXTINCIÓN, DOMINIO	43
CONTRATO Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	43
2.1 PATRIMONIO	43
2.1.1 CONCEPTO DE PATRIMONIO	43

2.2.2 CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE PATRIMONIO	44
2.2.3 CONCEPTO DOCTRINAL DE PATRIMONIO	46
2.2.4 CONCEPTO LEGAL DE PATRIMONIO	47
2.2. CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE CONTRATO	48
2.2.1 CONCEPTO GRAMATICAL DE CONTRATO	48
2.2.2 CONCEPTO DOCTRINAL DE CONTRATO	50
2.2.3 CONCEPTO JURÍDICO DE CONTRATO	51
2.3 ARRENDAMIENTO	54
2.3.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO	54
2.3.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	54
2.3.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA VOLUNTAD DE LAS PARTES	55
2.3.4 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO PACTADO	55
2.3.5 LA NATURALEZA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO	57
2.3.6 CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	59
2.3.7 CONCEPTO JURÍDICO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	60
2.3.8 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	60
2.3.9 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	61
2.3.10 ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	62
2.3.11 ELEMENTOS PERSONALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	62
2.3.12 SON LA COSA OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y EL PRECIO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	63
2.3.13 ELEMENTOS FORMALES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	63
2.3.14 ELEMENTOS DE VALIDEZ (CAPACIDAD) EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	64
2.3.15 ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES	65
2.3.16 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	67
2.3.17 CONCEPTO DE DOMINIO	67
2.3.18 CONCEPTO DE CONFISCACIÓN	67

CAPÍTULO III	68
MARCO LEGAL DEL PATRIMONIO Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	68
3.1 EL PATRIMONIO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	68
3.2 EL PATRIMONIO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL	68
3.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL	79
3.4 CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL	79
3.5 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO	84
3.6 PRINCIPIO DE BUENA FE DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL	86
CAPÍTULO IV	87
ANÁLISIS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO CON RELACIÓN AL PATRIMONIO LEGÍTIMO Y AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	87
4.1 ANTECEDENTES DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
4.2 FINALIDAD DE LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	87
4.3 NATURALEZA DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	90
4.4 EXTINCIÓN DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO	97
4.5 LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
4.6 LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA Y LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	
4.7. LA CARGA DE LA PRUEBA Y LA BUENA FE EN LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	100
CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFÍA	108

ABREVIATURAS

CCDF. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

DF. DISTRITO FEDERAL

CPEUM. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

MP. MINISTERIO PÚBLICO

PALABRAS CLAVES: ARRENDAMIENTO, PATRIMONIO LEGÍTIMO, EXTINCIÓN DE DOMINIO, CÓDIGO CIVIL FEDERAL, DELITO, CONFISCACIÓN.

INTRODUCCIÓN

Uno de los principales problemas que en la actualidad enfrenta México es la aceleración del crecimiento demográfico y el aumento de los déficits de servicios, tales como: escuela, transporte, trabajo, vivienda, entre otros. Sin embargo, la necesidad de habitación humana es una de las más importantes. Muchas personas no tienen la posibilidad de adquirir habitación propia por lo que se ven en la necesidad de recurrir al arrendamiento. Así el contrato de arrendamiento representa el instrumento jurídico que da seguridad y certeza jurídica y es la garantía para poder resolver los conflictos futuros que se puedan presentar entre los contratantes.

Ante la alta demanda de vivienda y el fracaso del gobierno para garantizar el derecho de las personas a una vivienda digna. El arrendamiento constituye el medio eficaz para resolver el problema de vivienda, por otro lado, representa un ingreso extra para personas que de buena fe rentan sus inmuebles exponiéndose en muchos casos a que el arrendador haga un mal uso del inmueble, realizando en el inmueble actos que puedan ser constitutivos de un delito poniendo en riesgo el legítimo patrimonio del arrendador. Es el caso que nos ocupa con relación a la Ley Nacional de Extinción de Dominio, que establece la posibilidad de que el propietario de un bien inmueble sea privado de su propiedad si es que dentro de él se realizaron actos contrarios a la ley. El presente proyecto de investigación está orientado a analizar la relación que existe entre el patrimonio legítimo, el contrato de arrendamiento y la problemática que genera la aplicación de la ley de extinción de dominio. ya que el arrendador de buena fe que se puede ver privado de su legítimo patrimonio por la aplicación de la mencionada ley como consecuencia del uso ilegal que el arrendador pueda dar al inmueble. Lo que constituye un menoscabo a la economía del arrendador el cual se ve privado de la posibilidad de seguir arrendando, hasta tanto cuanto, pueda demostrar su legítima propiedad en la jurisdicción respectiva.

La presente tesis consta de cuatro capítulos.

En el capítulo 1 se aborda lo relativo a los antecedentes históricos internacionales y nacionales del patrimonio legítimo. De manera específica, se establecen los antecedentes internacionales el patrimonio en Roma, el patrimonio en el Código Napoleónico y en las Siete Partidas, posteriormente se mencionan los antecedentes históricos nacionales, partiendo desde la etapa prehispánica, patrimonio entre los mayas, patrimonio entre los aztecas, la colonia, propiedad privada, la codificación decimonónica, la codificación decimonónica en México, el porfiriato, la revolución mexicana y finalmente el México post revolucionario.

Dentro del capítulo 2 se establecen los aspectos conceptuales básicos para la debida comprensión del tema de investigación, desde el ámbito jurídico, etimológico y doctrinal, así como el arrendamiento y contrato de arrendamiento

En el capítulo 3 se describe y analiza lo relativo al marco legal del patrimonio y contrato de arrendamiento. Partiendo del análisis del patrimonio con respecto al arrendamiento desde la regulación con el Código Civil Federal

Finalmente en el capítulo 4 se establece lo relativo a los antecedentes, finalidad y naturaleza de la Ley Nacional de Extinción de Dominio. Enseguida se determina la relación que existe entre la extinción de dominio y la propiedad privada; la presunción de inocencia, la carga de prueba y la buena fe. Por último se hace un análisis de la ley de extinción de dominio con relación al patrimonio legítimo y al contrato de arrendamiento. Estableciendo el problema que genera con respecto a la extinción del patrimonio legítimo, como consecuencia de la aplicación de la Ley Nacional de Extinción de Dominio, en el caso del contrato de arrendamiento cuando el arrendatario hace un mal uso del inmueble realizando en él actos que puedan ser constitutivos de uno de los delitos graves previsto por la citada ley.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Nuestra constitución en su artículo 22, (del cual se desprende la ley reglamentaria de extinción del dominio). define que la extinción de dominio es un acto que resulte ser civil e independiente de la vía judicial penal, mediante el cual el Estado debe adquirir la propiedad de un inmueble, si no se puede probar la filiación legítima, esto significa que, no se puede probar si el bien se obtuvo de manera legítima o en el caso que nos ocupa que el arrendador de buena fe ignoraba el uso ilícito que le dio a su propiedad el arrendatario y le es extinguido su patrimonio legítimo, como consecuencia de la aplicación de ley de extinción de dominio. Lo cual provoca un daño o un menoscabo al patrimonio a quien de manera lícita y legítima es propietario del bien y que de buena fe realizó un contrato arrendamiento con un tercero sin saber, sin poder conocer, sin intuir que este le daría un uso ilegal o ilícito al bien. Con lo que se causa un daño a la economía del arrendador quien al ser privado de la posibilidad de seguir arrendando el inmueble, mientras dura el juicio de la extinción dominio del inmueble y pueda demostrar la buena fe, es decir, que ignoraba que el bien inmueble se estaba utilizando para fin ilícito.

OBJETIVO GENERAL

Analizar el artículo 7 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio que establece:

Artículo 7. La acción de extinción de dominio procederá sobre aquellos bienes de carácter patrimonial cuya legítima procedencia no pueda acreditarse, en particular, Bienes que sean instrumento, objeto o producto de los hechos ilícitos, sin perjuicio del lugar de su realización, tales como:

- I. Bienes que provengan de la transformación o conversión, parcial o total, física o jurídica del producto, instrumentos u objeto material de hechos ilícitos a que se refiere el párrafo cuarto del artículo 22 de la Constitución;
- II. Bienes de procedencia lícita utilizados para ocultar otros Bienes de origen ilícito, o mezclados material o jurídicamente con Bienes de ilícita procedencia;
- III. Bienes respecto de los cuales el titular del bien no acredite la procedencia lícita de éstos;
- IV. Bienes de origen lícito cuyo valor sea equivalente a cualquiera de los Bienes descritos en las fracciones anteriores, cuando no sea posible su localización, identificación, incautación, aseguramiento o aprehensión material;
- V. Bienes utilizados para la comisión de hechos ilícitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la

autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo,
y

- VI.** Bienes que constituyan ingresos, rentas, productos, rendimientos, frutos, accesorios, ganancias y otros beneficios derivados de los Bienes a que se refieren las fracciones anteriores.

Específicamente se analiza la fracción II del artículo 7 de la mencionada ley:de extinción de dominio

- II.** Bienes de procedencia lícita utilizados para ocultar otros bienes de origen ilícito, o mezclados material o jurídicamente con Bienes de ilícita procedencia;

Esto en concordancia con el inciso a), de la fracción II del artículo 22 de nuestra constitución política:

- a) Aquellos que sean instrumento, objeto o producto del delito, aún cuando no se haya dictado la sentencia que determine la responsabilidad penal, pero existan elementos suficientes para determinar que el hecho ilícito sucedió

En el caso que se establece con relación al contrato de arrendamiento.

Cuando el propietario de buena fe ha rentado su inmueble de procedencia lícita y éste ha sido utilizado para ocultar otros bienes de procedencia ilícita (tal como la plantea fracción II del artículo 7 de la ley de extinción de dominio); y en consecuencia el bien haya sido instrumento,objeto o se haya efectuado un delito...

y existan elementos suficientes para determinar que en él se cometió algún delito de los indicados por la fracción II del artículo 22 constitucional (como lo establece el inciso a), de la fracción II del artículo 22 de nuestra constitución política)

Que como consecuencia de lo expuesto anteriormente al arrendador de buena fe, se le haya privado de su patrimonio legítimo al aplicarse lo establecido en el párrafo primero del artículo 7 de la ley de extinción de dominio. Lo cual a nuestro entender resulta atentatorio del principio de buena fe en los contratos, así como el derecho fundamental a la propiedad privada e incluso de principio Pro Persona, la presunción de inocencia y la carga de la prueba consagrados por nuestra constitución y los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Realizar un análisis de contexto histórico de la institución patrimonio a nivel nacional e internacional
- Comparar las definiciones del patrimonio desde el ámbito jurídico, teológico y doctrinal, contrato y contrato de arrendamiento en sus diferentes acepciones
- Analizar el patrimonio legítimo con respecto al arrendamiento desde la regulación con el código civil federal
- Analizar el impacto que tiene la ley de extinción de dominio con respecto al patrimonio y verificar la problemática que genera con respecto a la extinción del patrimonio legítimo como consecuencia de un uso ilegal de un tercero con relación al contrato de arrendamiento

HIPÓTESIS

El artículo 22 de nuestra constitución y del cual se desprende la ley reglamentaria de extinción del dominio. define que la extinción de dominio es un acto que resulte ser civil e independiente de la vía penal, mediante el cual el Estado debe adquirir la propiedad de un inmueble si no se puede probar la filiación legítima, esto significa que no se puede probar en juicio si el bien se obtuvo de manera legítima.

En caso que nos ocupa, en el que el arrendador de buena fe ignoraba el uso ilícito que le dio a su propiedad el arrendatario; y le es extinguido su patrimonio legítimo, como consecuencia de la aplicación de la ley de extinción de dominio, lo cual provoca un daño o un menoscabo al patrimonio a quien de manera lícita y legítima es propietario del bien y que de buena fe, realizó un contrato arrendamiento con un tercero sin saber, sin poder conocer, sin intuir que este le daría un uso ilegal o ilícito al bien. Con lo que se causa un daño a la economía del arrendador quien al ser privado de la posibilidad de seguir arrendando el inmueble, mientras dura el juicio de la extinción dominio del inmueble y pueda demostrar la buena fe, es decir, que ignoraba que el bien inmueble se estaba utilizando para fin ilícito.

La hipótesis se hace consistir en la necesidad de salvaguardar la integridad de la institución del patrimonio familiar en el caso de que un propietario legítimo de un inmueble lo haya arrendado y el arrendador realice actividades ilícitas en él, para qué en tal situación la autoridad al decidir o no sobre la extinción de dominio tome en consideración dos principios fundamentales:: *el principio de patrimonio legítimo y el principio de buena fe* en los contratos para salvaguardar en la medida de lo

posible la integridad el patrimonio familiar en beneficio de los futuros herederos legítimo

.La hipótesis consiste en tratar de demostrar que la aplicación de la Ley Nacional de Extinción de Dominio en el caso del arrendador de buena fe se le causa un menoscabo a su economía al privarlo de la posibilidad de seguir rentando el inmueble, en tanto cuanto, puede demostrar en juicio su legítima propiedad; que siendo propietario de su bien adquirido de manera lícita, celebra un contrato de arrendamiento con un tercero (arrendatario), quien de mala fe, hace un uso inadecuado del inmueble utilizándolo como instrumento o medio para realizar actos ilícitos constitutivos delitos señalados por la fracción II del artículo 22 de nuestra constitución, sea privado de su patrimonio legítimo al aplicarse la ley de extinción de dominio.

Nuestra constitución en su artículo 22, (del cual se desprende la ley reglamentaria de extinción del dominio). define que la extinción de dominio es un acto que resulte ser civil e independiente de la vía penal, mediante el cual el Estado debe adquirir la propiedad de un inmueble si no se puede probar la filiación legítima, esto significa que no se puede probar si el bien se obtuvo de manera legítima o en caso que nos ocupa que arrendador de buena fe ignoraba el uso ilícito que se le dio a su propiedad el arrendatario y le es extinguido su patrimonio legítimo como consecuencia de la aplicación de la mencionada ley, lo cual provoca un daño o un menoscabo al patrimonio a quien de manera lícita y legítima es propietario del bien y que de buena fe, realizó un contrato arrendamiento con un tercero sin saber, sin poder conocer, sin intuir que este le daría un uso ilegal o ilícito al bien. Con lo que se causa un daño a la economía del arrendador quien al ser privado de la posibilidad

de seguir arrendando el inmueble, mientras dura el juicio de la extinción dominio del inmueble y pueda demostrar la buena fe, es decir, que ignoraba que el bien inmueble se estaba utilizando para fin ilícito, violentando el principio de buena fe en los contratos, el derecho de propiedad privada y el principio Pro Persona consagrado en el artículo primero de nuestra constitución y los tratados internacionales en materia de derechos humanos.

CAPÍTULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS INTERNACIONALES Y NACIONALES DEL PATRIMONIO LEGÍTIMO

1.1 ANTECEDENTES HISTORICOS INTERNACIONALES

1.1.1 PATRIMONIO EN ROMA

En un principio, el patrimonio comprendió sólo las cosas de apariencia física externa, como las tierras, los esclavos, los ganados, el mobiliario, el dinero, entre otros.; pero en la época clásica se incluyeron también los créditos (es decir, cosas sin apariencia física externa), de ahí que en esta época el patrimonio no era sino el resultado de deducir el pasivo del activo. Todos los bienes que dependían del pater constituían en relación por los terceros, una unidad jurídica, misma en qué consistía en que todas las cosas, aun las heterogéneas, formaban un todo indivisible, naturalmente desde el punto de vista jurídico. A este conjunto de cosas les daba unidad el poder que el pater ejercía sobre ellas¹.

La ley de las XII tablas regulaba a la vez el derecho público y el derecho privado. Es la ley, por excelencia y todo lo que en ella deriva es calificado de legitimum. Además, las leyes posteriores no han hecho frecuentemente más que desenvolver el derecho de las doce tablas, y jamás hasta Justiniano ninguna de sus disposiciones ha sido objeto de una revocación expresa. Los antiguos autores alabaron con una admiración un poco exagerada su concisión y su sencillez; más es necesario reconocer que ciertas reglas tienen huellas de un rigor excesivo, y el mismo Cicerón

1 Morales, José Ignacio, *Derecho Romano*, editorial, trillas, México, 2010 p. 194.

se considera obligado a moderar el elogio, reconociendo que las últimas tablas contenían leyes inicuas.²

La redacción de este código instauro el punto de partida de la desacralización del derecho romano. Hasta ese momento el derecho en roma había tenido un carácter sagrado por haber estado ligado al colegio de los pontífices, que interpretaban el derecho consuetudinario a conveniencia de los patricios. A partir de las XII tablas el “fas” (lo lícito) y el “ius” (lo justo) se disgregan y el derecho emprende su secularización.

Contenido

Las XII tablas se basan en los principios como:

- la salvaguarda del patrimonio
- la autoridad del “pater familias” como único titular del derecho
- la fijación de castigos por las infracciones

Por otro lado, el, en cuanto al concepto patrimonio, el lenguaje usual de los romanos, eran los bienes pertenecientes al padre de familia denominado “res familiaris, o “familia pecuniaque”. Significaba, por lo tanto, potestad estatal y derechos sobre las cosas.³ En la época de Cicerón el término se ha cambiado en su contenido para

² PetitEugene *Derecho Romano*, editorial Porrúa, México, 2011 pp. 35-37

³ Alfred Ernout, A. Meille; *Dictionnaire Étymologique de la langue Latin*. Voc Pater, citado por Hugo Hanisch E., El patrimonio del Derecho Romano, consultado en: [file:///C:/Users/HP/Downloads/DialnetElPatrimonioEnDerechoRomano-2649268%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/DialnetElPatrimonioEnDerechoRomano-2649268%20(1).pdf) (19-02-023)

significar los bienes que poseen los padres y Horacio lo usa para designar la riqueza y el haber del tesoro público. El término patrimonio entra en el campo del derecho romano, en el sentido usual de que hemos hablado sin transformarse en una palabra técnica, ni hacerse exclusivo para designar la masa

de bienes de una persona, sino que se emplea junto a otras para la designación de dicha masa o suma de bienes.⁴

Debemos hacer presente, sin embargo, que en nuestro lenguaje usual actual y en los medios jurídicos, ha sido empleado siempre como un término exclusivo y de carácter técnico para señalar el conjunto de bienes de una persona.

En la época de Cicerón el término se ha cambiado en su contenido para significar los bienes que poseen los padres y Horacio lo usa para designar la riqueza y el haber del tesoro público.⁵ La institución del patrimonio, como se la atiende actualmente en el derecho, evolucionó largamente en roma y fue el resultado de una serie de luchas y transformaciones como las siguientes:

- Cambio del sentido de la responsabilidad económica en la liberación de las deudas que paso de la persona física a los bienes de que era dueño el deudor.
- Actividad del protector dentro del campo jurisdiccional que llevó a las siguientes transformaciones:

4 Iden.

5 Miguel Raymundo, Diccionario Etimológico de la Lengua Latina., citado por Hugo Hanisch E., El patrimonio del Derecho Romano, consultado en: [file:///C:/Users/HP/Downloads/DialnetElPatrimonioEnDerechoRomano-2649268%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/HP/Downloads/DialnetElPatrimonioEnDerechoRomano-2649268%20(1).pdf) (19-02-020)

1. Evitar la extinción del derecho sobre los bienes, en cuanto estos son seguridad para el pago de los acreedores y preservar los derechos económicos de la herencia
2. Proceder a la venta de bienes para el pago de las deudas, si esto no se realiza voluntariamente;
3. Transformar el sistema procesal dándole sentido jurídico económico;
4. Crear un régimen penal, cuyas sanciones recaen sobre el patrimonio produciendo una disminución efectiva de esta como castigo.

Esta evolución se produjo en los periodos antiguo y clásico de la historia jurídica romana (desde el comienzo de la república hasta el 257 de la era cristiana). El patrimonio puede traspasarse de una persona a otra en su totalidad, lo que constituye una sucesión universal. Lo que significa que el adquirente, en ciertos casos, ocupa el lugar antecesor jurídicamente considerado, es decir recibe el activo y pasivo: en cambio en otros casos solo se le considera adquirente del activo, dando por extinguidas las obligaciones que gravan la universalidad.⁶

1.1.2 EL PATRIMONIO EN EL CÓDIGO NAPOLEÓNICO

Si bien el origen etimológico “patrimonio” viene del derecho romano, la verdad es que no existe un tratamiento específico de la institución, que señale la naturaleza característica o aplicación de ese derecho. Tampoco se aborda como institución en el derecho medieval o en el derecho moderno.

⁶ Ibidem pág.16

El código civil francés prácticamente no emplea el término, aunque se refiere en varios artículos al conjunto de bienes de una persona. La teoría clásica del patrimonio es una creación de los autores franceses Aubry y Rau, aun cuando antes que ellos Zachariae había adelantado ya sus ideas fundamentales. Muchos la denominan la teoría de Aubry y Rau. Según esta teoría, el patrimonio es una universalidad jurídica de bienes y deudas apreciables en dinero, que constituyen un atributo de la personalidad. La persona humana es el centro de esta universalidad; existe entre personas y patrimonio una vinculación imposible de romper.

Por esta razón la doctrina se denomina también subjetiva o subjetivista. Aubry y Rau señalan a este respecto “la idea de patrimonio se reduce directamente de la personalidad”.⁷

1.1.3 7 PARTIDAS

Desde tiempos de Fernando III, o quizás antes, los monarcas castellanos mostraron tendencia a unificar la legislación del reino, adoptando formas cada vez más semejantes en la concesión de los fueros. Efecto probablemente del renacimiento del derecho romano y los posglosadores italianos. tocó, sin embargo, al hijo de aquel Rey, Alfonso X apellidado el sabio realizar el esfuerzo más notable en pro de la unificación legislativa de Castilla y de León, redactando, o haciendo redactar y colaborando, el célebre código de las 7 partidas; el monumento legislativo más notable de la época; pero no el único cuerpo de leyes debido a este sabio monarca, quien fue autor, además del fuero real, el espéculo, el ordenamiento de las

⁷ Figueroa Yáñez Gonzalo, *Patrimonio*, editorial jurídica de Chile, Chile, 1997, p. 28

Tafurerías (casa de juego), las leyes de la mesta la de los adelantados mayores de los ordenamientos de las cortes celebradas durante su reinado y de los fueros dados a varias ciudades.⁸

En cuanto a su contenido se hizo inicialmente como una obra orientada, o guía para legislar por lo que puede considerarse doctrinal, pero en 1348 el rey Alfonso XI expidió el ordenamiento de Alcalá de Henares en el que se consideró a las 7 partidas como derecho supletorio castellano. Escrita entre 1256 y 1263 lo inició San Fernando la continuó Alfonso X. En esta magna obra contribuyeron los glosadores Hugo y Jacobo, así como el maestro Roldán y el obispo de Zamora, Fernando

Martínez. Su nombre original era el libro fuero de las leyes, está dividida en 7 libros o partidas⁹.

- La partida I: trata de las fuentes del derecho y del derecho eclesiástico
- La partida II: el rey y los funcionarios públicos con sus facultades y deberes
- La partida III: de los jueces y del procedimiento judicial
- La partida IV: los jueces y del procedimiento judicial
- La partida V: los jueces y el procedimiento judicial
- La partida VI: derecho civil
- La partida VII: derecho penal

Se inspiró en autores griegos y romanos en textos de la biblia y el escrito por los padres y doctores de la iglesia, pero sobre todo en el derecho romano-bizantino de Justiniano y de los glosadores (que fueron los maestros de Alfonso X el Sabio)

8 Obregón Esquivel y D'Acosta Julio, Apuntes para la Historia del Derecho en México, editorial Porrúa, México 2004, p 132.

9 Pérez de los Reyes, *Historia del derecho mexicano*, editorial Oxford, México, 2007, p 150

también contiene aspectos del derecho canónico y algunas costumbres castellanas antiguas.

1.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS NACIONALES

1.2.1 ETAPA PREHISPÁNICA

“Los pueblos prehispánicos vivieron inmersos en un mundo de creencias mitos dioses; guerreros indomables, cuyas hazañas las plasmaron con símbolos que reflejaban su espíritu creativo”. Hace 35.000 años, aproximadamente, durante el periodo paleolítico, pequeños grupos de cazadores empezaron a poblar el continente que hoy conocemos como América; conocían el fuego y fabricaban

sencillos implementos labrados en piedra y madera. Eran grupos nómadas, probablemente organizados por familias.

Hacia el año 2.500 a.C, se originan diferencias clases sociales y culturales, entre los diversos grupos que habitan la zona que actualmente cubre nuestro territorio; en algunas prevalecieron sus costumbres como cazadores-recolectores y otros continuaron recorriendo la parte norte de nuestro país como nómada, mientras que algunos más se establecieron en la parte central y sur, con aldeas de forma permanente, dependiendo, cada vez más de la agricultura, logrando el sedentarismo.¹⁰ México, al igual que otras tierras ha sido escenario de incontables, y a veces violentos, choques culturales. obviamente el más importante de esos contactos es el que tuvo lugar entre el mundo indígena y europeo representado por

¹⁰ Idem.

los conquistadores españoles, lo que en un principio fue violencia y trauma de la conquista se convirtió después en proceso de fusión e influencia mutua a través de la colonia y del México independiente, hasta llegar a la época actual. Resultado de ese proceso histórico, al que se fueron sumando otros muchos factores, es la fisonomía cultural y étnica predominantemente mestiza de la nación mexicana.

Las culturas milenarias que florecieron tanto en el altiplano central como en las costas de golfo, en Oaxaca y en la zona maya fueron poseedoras de instituciones superiores, entre las que se cuenta la escritura de sus códices, el arte de medir el tiempo, así como diversas formas de conservar el recuerdo del pasado.

Más adelante el modo como los pueblos precolombinos, a pesar de las destrucciones de la conquista, nos legaron una rica documentación de contenido histórico y literario.

1.2.2 PATRIMONIO ENTRE LOS MAYAS

Los mayas fueron un pueblo sedentario que se ubicaba geográficamente en el territorio del sur de México, Guatemala y otras zonas de América central, vivieron en una sociedad agrícola y poseían un sistema religioso bien desarrollado que veneraba al cosmos, fueron una de las más brillantes y poderosas culturas conocidas de Mesoamérica, su civilización se extendió por un periodo de tres mil años, Dominaban un lenguaje escrito, eran hábiles arquitectos, arriesgados comerciantes y talentosos artistas, las dinastías reales tuvieron gobernantes que promovieron la construcción de los magníficos templos y centros ceremoniales que aún hoy en día siguen en pie.

La casi totalidad de las fuentes de información mayas fueron destruidas por el celo religioso por personas como el obispo Diego de Landa; sin embargo, son

importantes, para nuestro estudio el libro de Chilam Balam de Chumayel y la crónica de Calkiní. Por lo que hace a las fuentes históricas españolas se destacan las obras del historiador Diego de Landa cuya relación de las cosas de Yucatán de 1566 no entrega una pequeña parte de los datos que este prelado había destrozado.¹¹

En cuanto al sistema de familia el matrimonio era monogámico, pero con tal facilidad de repudio a favor del hombre se presentaba una poligamia sucesiva. El novio entregaba a la familia de la novia ciertos regalos; los mayas tenían el sistema de “precio de la novia”. Existía la costumbre (llama haab-cab) de que el novio tenía que trabajar algún tiempo para su futuro suegro. La herencia se repartía entre la

decencia masculina, fungiendo la madre o el tío paterno como tutor en caso de minoría de un heredero. En la entrega de las cuotas hereditarias intervenían las autoridades locales.

Sabemos que cada familia recibía con intervención de los sacerdotes una parcela de 20 por 20 pies (alrededor de 37 metros cuadrados) para su uso personal, (parece que, fuera esta parcela, la tierra se cultivó bajo un sistema colectivo). Empero, ignoramos, si en caso de función del jefe una familia esta parcela la recuperaba la comunidad o se repartía entre todos los hijos, o se entregaba a un hijo privilegiado.¹²

1.2.3 PATRIMONIO ENTRE LOS AZTECAS

11 Floris Margadant S, Guillermo, *Introducción a la Historia del Derecho Mexicano*, editorial esfinge, México, 1994, pp 18-19.

12 Ibidem, p.21

La cultura más destacada del México prehispánico es la mexicana, también llamada azteca o Tenochca. Tal vez eso se deba a que a la llegada de los conquistadores era el pueblo que tenía la hegemonía y, por lo mismo, fue el más conocido y estudiado por los cronistas europeos. De ahí que en muchas ocasiones cuando se estudia el derecho prehispánico solo se hace referencia al caso de los aztecas sin tomar en cuenta a otros pueblos no menos ricos en aspectos jurídicos. Mucho se ha dicho, con base en los mismos textos de ellos, que su origen se remonta a un lugar lejano ubicado en el norte del país al que denominaban Aztlán o Chicomoztoc (“lugar de garzas, de la blancura o de los lagos”), de ahí el nombre de azteca. De ese lugar peregrinaron durante muchos años hasta establecerse en el valle de México y fundar su ciudad Tenochtitlan.¹³

Conocemos el derecho azteca por las siguientes fuentes:

Los códices, entre los cuales sobresalen el poscortesiano código mendocino (actualmente el Oxford), realizado por escogidos intelectuales indios, por órdenes del virrey Antonio de Mendoza. Contiene año por año, una azteca (una copia de la matrícula de tribus se conserva en el museo nacional de antropología), una detallada biografía de Moctezuma II, datos de derecho procesal, penal, entre otros etc.¹⁴

En tiempo de la conquista el imperio azteca llegaba hasta los océanos pacífico y atlántico, y hasta Oaxaca y Yucatán pero no había logrado someter a los indios de Tlaxcala y de Huejotzingo. Este imperio no tuvo un derecho uniforme; la política

¹³ Pérez de los Reyes, ob.cit, p 58-59.

¹⁴ Floris Margadant S, Guillermo, ob.cit, p. 23.

azteca era la de no quitar a los pueblos subordinados su propia forma de gobierno o su derecho lo importante era que el tributo llegaría en la forma convenida. En cuanto a su organización social era en clanes. Estos clanes calpullis, terminó con el cual también se designaban los terrenos comunales que corresponden a cada clan, eran grupos de familias emparentadas entre ellas, viviendo bajo un sistema patrilineal, probablemente no exogámico. Originalmente dentro de estos grupos hubo una vida relativamente democrática, bajo un gobierno de consejos de ancianos, estos calpullis tenían sus propios dioses, formaban unidades militares y, como ya dijimos tenían propiedades colectivas sobre ciertos terrenos. Hacia abajo estaban subdivididos en Tlaxilacalli; hacia arriba agrupadas en cuatro campans. El conjunto de estos campans se encontraba sometido a un solo líder militar, el Tenoch, asistido por nueve jefes quizás los representantes de los nueve clanes existentes en la fundación de Tenochtitlan en 1325. Parece que continuaron durante dos generaciones con este sistema de un Tenoch con autoridad limitada a lo militar y con un consejo de representantes de los calpullis pero luego cayeron bajo la influencia de la traición, tan común en el altiplano de aquel entonces de que una nación que se respete necesita a un rey, pero a un rey de sangre tolteca noble descendiente de Quetzalcóatl. Así, Acamapichtli, probablemente hijo de un jefe azteca y de una hija del rey de Culhuacán fue nombrado en 1373, jefe administrativo y militar; y luego en 1383 Tlacatecuhtli o Tlatoani.¹⁵

El Tlatoani por ello era la más alta autoridad. Su poder provenía directamente de Huitzilopochtli, dios principal con el que incluso estaba emparentado, si bien era elegido por un cuerpo especial; él era el responsable del buen gobierno y de dictar

¹⁵ Ibidem, pp 25-26.

la ley del pueblo. El Tlatoani era el gobernador vitalicio y concentraba en sus manos gran poder político, judicial, religioso y militar. Era el más alto funcionario del llamado Tlatocayotl (palabra equivalente a estado). Como sabemos fueron once los reyes o Tlatoanis de Tenochtitlán. Comenzando con Acamapichtli y concluyendo con Cuauhtémoc. De los cuales el cuarto Tlatoani Itzcóatl, formó la triple alianza con Tenochtitlán, Texcoco y Tacuba. Se logró la derrota y muerte de Maxtla con lo que los aztecas y sus aliados comenzaron su época de hegemonía.¹⁶

En cuanto al régimen de propiedad perteneció más bien al derecho público que al privado ya que era la base del poder público y solo dentro de un círculo limitado de influyentes había una forma de tenencia parecida a nuestra propiedad privada.

Unas tierras pertenecieron al rey en lo personal, otras al rey en calidad de tal. Unas más, llamadas, los Tlatocamili, sirvieron para el sostenimiento de los funcionarios nobles, los Tecuhtli, por todo el tiempo que desempeñarán sus funciones; otras, los Pallali, correspondieron a los nobles en forma hereditaria, con independencia de sus funciones y solo podía ser vendidas a otros nobles. Incluso, algunas tierras se concedieron con el derecho de ser transmitidas mortis causa pero no por venta o donación. Los ya mencionados calpullis tuvieron tierras en común repartidas entre parcelas que podían ser cultivadas por las familias individuales; su uso se transmitió sucesoriamente (si no de iure, cuando menos de fato). Tales familias conservaron su derecho al uso de las parcelas, al no abandonar el cultivo durante dos años (hubo una amonestación previa a la declaración de caducidad) si la familia emigraba, no había necesidad de esperar este plazo.

16 ob.cit, pp 75-76.

En lo que respecta al derecho de familia.

El matrimonio fue potencialmente polígamo, pero una esposa tenía la preferencia sobre las demás y tal preeminencia también se manifestaba en la situación privilegiada que tenían sus hijos, en caso de la repartición de la sucesión del padre.

El matrimonio era un acto formal, desde luego con infiltraciones religiosas; en algunas partes hubo matrimonio por raptó o por venta. Los matrimonios podían celebrarse bajo condición resolutoria o por tiempo indefinido. Los condicionales duraban hasta el nacimiento del primer hijo en cuyo momento la mujer podía optar por la transformación del matrimonio en una relación por tiempo indefinido; si el marido se negaba, empero ahí terminaba el matrimonio.

El divorcio era posible con intervención de autoridades en caso de comprobarse una de las múltiples causas (incompatibilidad, servicial, incumplimiento económico, esterilidad, pereza de la mujer entre otros solían autorizar de mala gana la disolución del vínculo, perdiendo el culpable la mitad de sus bienes. los hijos se quedaban con el padre, y las hijas con la madre. la mujer divorciada o la viuda tenía que observar un plazo de espera antes de volver a casarse.

Predominaba el sistema de separación de bienes, combinando en ocasiones con la necesidad de pagar un precio por la novia y, a veces, en cambio, recibir dote que la esposa traía al nuevo hogar. En materia de sucesiones, la línea masculina excluía a la femenina.¹⁷

La división de bienes muebles e inmuebles es demasiado clara para no haber existido en los aztecas, aunque el idioma no expresa con claridad tan diferencia. Carbajal propone Zanhuelmotquitinemi para muebles, y Amozanhuelmotquitinemi

17 Floris Margadant S, Guillermo, ob.cit, p. 32

para inmuebles; pero son palabras formadas por él conforme a las leyes del idioma azteca; mas no del lenguaje usual. En cambio, sí tenía estas palabras para cosa sagrada, a Tlatochihualli, y cosa humana, Tlacallaman, cosa común, Tecemaxca.

En general, se decía Tlamantli.

Las tierras estaban divididas en tres clases:

- Las de la corona tecpantlalli que eran repartidas entre los altos servidores del monarca llamados tecpaouhqui o tecpantlaca, gente de palacio que las tenían en usufructo a cambio solo de ofrecer al señor flores y pájaros en reconocimiento de señorío. cesando el servicio, cesaba el usufructo.
- Las tierras que el rey repartía pitlalli a sus miembros de su familia, las que se transmitían por herencia al hijo mayor constituyendo un mayorazgo al menos así lo entendieron los cronistas; o bien a los guerreros que se distinguían por sus hazañas; estas tierras podían venderse a otros próceres, no a un macehual, y también pasaban de padres a hijos.
- Las tierras destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes y construcción y reparación de los templos, se llamaban Teotlapan o tierras de los dioses. estas propiedades de los templos eran inalienables, constituyendo la mano muerta de los aztecas.
- Las tierras de los calpulli o barrios de la ciudad; de ella una parte era cultivada por sus vecinos y sus productos destinados al mantenimiento del ejército, se llamaba milchimalli, tierra de guerra o de escudo, o cacalomilpan o cacalomilli, tierra de los cuervos. el resto de estas tierras eran distribuido entre los vecinos, a cada quien, según sus necesidades y posibilidades de trabajo, o se daban en arrendamiento a terrazgueros que pagaban renta en

producto de la tierra; algunas veces el arrendamiento era otro barrio o pueblo. el derecho a obtener el repartimiento y posesión de tierra del calpulli se perdía cuando el individuo dejaba de ser vecino del mismo, o cuando dejaba de trabajar su lote por dos años.

El llamado derecho de propiedad dependía de gran parte del arbitrio del soberano, no sólo de las tierras de la corona o tecpantlalli, si no en las demás, pues, fuera de las de Texcoco y Tlapacoyan y las de la pequeña isla asiento de Teotihuacán, las demás eran de conquista en que el rey mandaba con poder absoluto, y ya que no despojaba a los pueblos, porque estos habían dejado a la tierra sin quien la cultivase, si grababa a los poseedores con tributos que, sumados a los que pagaban a los señores locales, prácticamente absorbían todos los productos del suelo dejando a los que cultivaban lo indispensable para vivir en la pobreza. Los españoles pensando a su modo, creyeron ver un derecho de propiedad entre los aztecas; en realidad ellos introdujeron esa institución y los indios consolidaron así una situación precaria e indefinida.¹⁸

1.2.4 COLONIA

Recopilación de leyes de los reinos de las indias o leyes de indias cuatro tomos. Aprobada por el Rey Carlos II el 18 de mayo, se publicó en noviembre de 1681. El proyecto se basó sobre todo en los de Solórzano y Pereira y León Pinelo, pero quien finalmente entregó el original para su aprobación real fue Fernando Jiménez de Paniagua, relator del real consejo de indias y oidor de la Casa de Contratación de

¹⁸ Obregón Esquivel T y D'Acosta Julio, ob.cit, pp. 179-181.

Sevilla. Se trata de una obra de primera importancia porque al fin representó una normatividad común para todos los reinos indianos. Se estableció que cualquier norma no recopilada quedaba sin efecto, salvo la legislación local que no fuera contraria a esta recopilación. Consta de nueve libros con 218 títulos y 6 447 disposiciones, la temática de los libros es la siguiente:

- Libro I. asuntos eclesiásticos
- Libro II. leyes del consejo de indias, junta de guerra, audiencias, juzgado de bienes de difuntos, entre otros, etc.
- Libro III. de las facultades de los virreyes y algunos aspectos de tipo militar.
- Libro IV. de los descubrimientos y establecimientos de nuevos centros de población, derecho municipal, casas de moneda, talleres, pesquerías, obrajes, entre otros, etc.

- Libro V. sobre corregidores y alcaldes, escribanos y algunos aspectos específicos de los indígenas de Chile, Tucumán, Paraguay, Río de la plata y Filipinas.
- Libro VII. aspectos morales, penales, penitenciarios, fugitivos, vagabundos, juegos prohibidos, entre otros, etc.
- Libro VIII. todo lo referente a la real hacienda
- Libro IX. sobre la casa de contratación, el comercio, la navegación entre otros. Lamentablemente la labor de recopilación siempre va detrás de la creación de normas; de hecho, al publicarse ya había disposiciones nuevas no contenidas en la obra, y a principios del siglo XVIII se decía que le deberían agregar otros dos tomos de la ley de indias se hicieron varios

comentarios y notas. En la Nueva España fueron destacados como comentaristas Prudencio Antonino de Palacios y José Lebrón y Cuervo. Sin embargo, se prohibió la glosa de estas leyes...

En forma supletoria se aplicaba el derecho castellano, específicamente en materia civil, mercantil, procesal y penal. El orden de prelación era el siguiente:

- Leyes dictadas especialmente por las indias, ya fueran en España o en indias
 - Las costumbres de los municipios, españoles o indios.
- Las costumbres indígenas, en lo que no afectarán a las disposiciones castellanas ni la fe
- La novísima recopilación de 1805
- La nueva recopilación de 1567
- Las leyes de Toro de 1505
- El ordenamiento de Alcalá de 1348.
- Las siete partidas de Alfonso el Sabio.

El régimen de propiedad

La propiedad originaria de los territorios de las indias quedó en dominio de la corona merced a la donación hecha por el papa Alejandro VI en 1494, si bien el monarca podía extender por concesión graciosa la propiedad privada a los particulares. a esta donación papal se agregó el derecho que se otorgaba a España el hecho del descubrimiento, la conquista y la ocupación pacífica o en “guerra justa” sobre los territorios indianos, además de la donación o el sometimiento de los monarcas indígenas como Atahualpa, Moctezuma. Existieron de hecho varios rangos o tipos de propiedad, de acuerdo con las normas aplicables de la época.

Propiedad de la corona

Por disposición de la bula inter caetera y demás títulos legítimos del derecho de gentes de la época, los reyes de España se manifestaron titulares del señorío o dominio de las tierras de las indias, así como montes, aguas y ríos. Si bien el rey ordenó que se representará la propiedad de los pueblos indios, incluso la poseída antes de la conquista y aunque hubo muchas infracciones por parte de los españoles, es indudable que la corona nunca pretendió despojar a los indios de sus tierras.

1.2.5 PROPIEDAD PRIVADA

Se basa en el inicio de las capitulaciones, instrucciones y ordenanzas sobre descubrimientos, conquistas y poblaciones. El rey otorgaba a los conquistadores por merced o favor real la propiedad de terrenos, también llamada mercedes. Este reparto de tierras en un principio fue gratuito y como recompensa por servicios prestados a la corona.

Para obtener esa propiedad era necesario comprometerse a edificar dentro de los cinco años siguientes a que se le entregará, o que se trabajara si era de uso agrícola o ganadero; también se debía comprometer el interesado a no donar sus tierras a la iglesia y a no afectar los derechos de los indígenas sobre las mismas.

Con el paso del tiempo la corona comenzó a vender tierras y en 1591, con la reforma habida en ese año, se podían regularizar todo terreno para obtener su titulación, mediante una multa o composición, por lo cual existían los tribunales respectivos. Periódicamente, hasta muy entrado el siglo XVII se exigió proceder a regularizar los terrenos y recaudar para la real hacienda el monto de lo que representaban las composiciones. Incluso se nombraron delegados para actuar en el interior del país. En 1763 se efectuó una nueva reforma agraria que regularía los terrenos adquiridos por el municipio o con prescripción positiva. Se ha dicho que desde el principio el reparto de tierras para construir la propiedad privada fue injusto y propició el acaparamiento de parte de unos cuantos, incluso despojando, aunque no era este el deseo de la corona, a los pueblos indios. Así, a fines de la época colonial toda la propiedad privada, rústica y urbana estaba en manos de una quinta parte de la población de la nueva España, de modo que las cuatro quintas partes de los habitantes no eran dueños de ningún terreno. Las grandes propiedades privadas de carácter rústico o rural fueron llamadas haciendas (con un conjunto de ranchos) en el norte y centro de la nueva España; fincas en Chiapas y Centroamérica, y estancias en América del Sur, pero en general se trataba de latifundios impresionantes y absurdos. Algunos propietarios cultivaron con dedicación sus tierras, pero otros las rentaban y se despreocupaban de ellas o las hipotecaban con el clero o con los mineros poderosos.

La corona trató de evitar el latifundio en indias, pero paralelamente lo propició; un caso muy comentado fue la configuración del marquesado del valle de Oaxaca¹⁹. España premió a los descubridores y conquistadores con escudos de armas, encomiendas de indígenas y mercedes reales, pero excepcionalmente con señorío, es decir, tierras que implicaban vasallaje de sus habitantes. Los casos especiales fueron el ducado de veragua para los descendientes de Colón; el marquesado del valle de Oaxaca para Hernán Cortés; el marquesado de Santiago de Oropeza para Ana María Coya de José sarmiento de valladares, conde de Moctezuma, virrey de la nueva España. Los dos últimos fueron descendientes de los reyes indígenas del Perú respectivamente. el marquesado del valle e Oaxaca y de México, se dio a cortes por cédula real del 6 de julio de 1529, de Carlos V; le daba poder a perpetuidad sobre 23 mil vasallos, con jurisdicción civil y criminal, y tanto a la población indígena como a la europea, si bien sólo los indios pagarían tributo. El marquesado no tenía unidad geográfica: abarcaba varias regiones dispersas y separadas entre sí hasta por 700 kilómetros. Comprendía, sin detallar, Coyoacán, Mixcoac, Tlalpan, San Ángel Tuxtla, Toluca, Charo, Xalapa del Marqués, en Oaxaca, Tehuantepec y parte de Xochimilco y Chalco. No comprendía la ciudad de Oaxaca. Su superficie total era de 11 550 km cuadrados (casi equivalente al actual estado de Querétaro).

19 Idem.

1.2.6 EL PLAN DE IGUALA

Fue redactado por Agustín de Iturbide y está fechado en Iguala el 24 de febrero de 1821. Se trata de un plan de 23 puntos con un preámbulo y una proclama o arenga final. En él se establece la absoluta **Independencia** de este reino, que observará la religión católica, apostólica, romana, sin tolerancia de otra, con un gobierno monárquico templado por una constitución análoga al país. El trono de México se ofrece a Fernando VII y en su caso los de su dinastía o de otra reinante, para evitar así los atentados funestos de la ambición.

1.2.7 LA CODIFICACIÓN DECIMONÓNICA

La idea de la codificación como tal surge en Alemania con la señera figura de Gottfried Wilhelm Leibniz en su obra “Novus methodus discendae docendaeque iurisprudentie” de 1667, en la que por un genio de la matemática que supo dar un fin trascendente a la concepción mecánica del universo, planteó una nueva técnica legislativa profundamente lógica y revolucionaria, quien, a su vez, supo recoger toda la tradición del iusnaturalismo racionalista²⁰.

Sin embargo, no olvidemos que el siglo XVII fue el inicio del racionalismo, según la formulación de Descartes, por lo que tenemos que considerar que aquellos aspectos teológicos sustraídos a la doctrina del derecho natural tradicional, fueron suplidos

20 <https://www.buenastareas.com/ensayos/Codificacion-Decimononica-En-Mexico/6350581.html>

por el racionalismo o más precisamente por la razón, con su búsqueda de una imagen unitaria y monoteica de la naturaleza y de la sociedad, cognoscible por la mera utilización de la razón, exenta de autoridades según ha descrito con toda precisión Franz Wieacker. Es en Alemania donde se perfeccionaría este “derecho de la razón” ya emancipado de la teología moral; es decir, los filósofos alemanes de los siglos XVII y XVIII lograrían esta síntesis entre un iusnaturalismo laico y el racionalismo en lo que se llamó el iusnaturalismo racionalista, el cual tiene dos postulados principales:

- Fundamentar el derecho natural en la razón y buscar la estructuración del sistema jurídico siguiendo los más genuinos métodos de las ciencias exactas y más concretamente de las matemáticas.

El padre del iusnaturalismo naturalista fue Samuel Pufendor (1632-1694), el genio de esta escuela fue Leibniz (1646-1716) y el gran constructor lo fue Christian Wolff (1679-1754); tercia de intelectuales alemanes creadores y realizadores de esta corriente filosófica a la que el mundo contemporáneo tanto le debe (recordemos lo que señalamos acerca del constitucionalismo los derechos humanos, entre otros.).

1.2.8 LA CODIFICACIÓN DECIMONÓNICA EN MÉXICO

Para poder entender la Codificación Decimonónica en México se hace necesario aludir a los antecedentes históricos de la codificación civil en el mundo. Como señala el autor José Luis Soberanes la idea de la Codificación surge en Alemania con la figura de Gottfried Wilhelm Leibniz en su obra *novus mthodus discendae docendaeque iurisprudentie* en 1667, palnteo una nueva técnica legislativa profundamente lógica y revolucionaria, supo recoger toda la tradición del ius

naturalismo nacionalista. Es en Alemania donde se perfecciona este *derecho de la razón* ya emancipado de la teología moral; es decir los filósofos alemanes de los siglos XVII y XVIII lograron sintetizar el iusnaturalismo laico y el racionalismo²¹.

No obstante, indiscutiblemente el primer gran código de derecho privado en el mundo fue el de los franceses o código de napoleón de 21 de marzo de 1804, seguido del code de procedure civil del code de commerce, el code d'instruction criminelle y finalmente el code penal de 1810; sin embargo, no fueron los primeros ya que anteriores a estos fueron los códigos bárbaros y prusianos.

Por lo que hace a los antecedentes de la codificación en México, según dice José Luis Soberanes, los debemos ubicar en la constitución de Cádiz que estableció la codificación como modo de formación del derecho. Así fue como el art. 258 de esa ley suprema se establecía que “el código civil y criminal y el de comercio, serán los mismos para toda la monarquía”. Con lo cual se excluía a la materia procesal, lo que explica que actualmente en España no tengan códigos de procedimientos, sino leyes de enjuiciamiento tanto civil como criminal, las cuales, dicho sea de paso mucho influyeron México²².

Siguiendo con la cronología histórica María del Refugio González nos informa que en el año de 1822 se formó una comisión para redactar el código civil, pero la misma no cumplió su cometido. El primer código de nuestra patria, y no solo de ella si no, como acertadamente señala el maestro Raúl Ortiz Urquidi, de toda Iberoamérica, fue el código civil de Oaxaca promulgado en 1827 y 1828, lo sucedió el código civil de Zacatecas 1829. En Jalisco publicaron la primera parte de lo que debía ser su

21 Soberanes FernandezJose Luis, Op.cit, pp 165 -166

22 Ibidem, p.169.

código civil en 1833. Durante la primera república federal en el distrito federal no se trabajó en esa cuestión.

Después de esto tenemos que dar un salto hasta la aplicación de la constitución de 1857; entonces el presidente Juárez encargó a don Justo Sierra padre la elaboración de un proyecto de código civil, quien lo terminó para 1860. El proyecto de Sierra fue adoptado por el estado de Veracruz según decreto de 5 de diciembre de 1861, en que se promulgaba dicho código civil. Por su parte el gobierno federal comisionó a los distinguidos juristas José m. Lanuza, Pedro Escudero, Fernando Ramírez y Luis Méndez, para que revisaran el proyecto de don Justo Sierra, trabajo que fue suspendido por la intervención francesa.

Curiosamente, Maximiliano pidió a esos mismos juristas que continuase esa labor, a lo cual accedieron dada su filiación conservadora. De los cuatro libros que constaba el citado proyecto, los dos primeros fueron promulgados el 6 y el 20 de julio de 1866, respectivamente, el tercero estaba listo para ser impreso y al cuarto le faltaba la corrección de estilo cuando cayó la capital en poder de las fuerzas republicanas el gobierno de la república restaurada pidió los documentos elaborados por la comisión revisora del proyecto sierra, los cuales fueron entregados por el Lic. Méndez con base en ese proyecto la nueva comisión siguió trabajando ahora integrada por Mariano Yáñez, José María la Fragua, Isidro Montiel y Duarte y Rafael donde, los que terminaron el trabajo y redactaron con base en el anterior, el proyecto definitivo del código civil, fue aprobado por el congreso de la unión el ocho de diciembre de 1870, rigiendo a partir del primero de marzo del año siguiente en el distrito federal y en el territorio de baja california. Más adelante como señala la misma María del Refugio González el código civil del Distrito Federal y del

territorio de Baja California de 1870 prácticamente fue adoptado en su integridad por todos los estados de la república²³.

1.2.9 PORFIRIATO

A la muerte de Benito Juárez en 1872, sucedió en la presidencia Sebastián Lerdo de Tejada, presidencia que fue muy cuestionada por rumorarse que había sido producto de un gran fraude electoral. esto llevó a Porfirio Díaz a levantarse en el plan de Tuxtepec (1876) “bajo el lema sufragio efectivo no reelección”, manipulado por el poder ejecutivo hacia la reelección repetida del general Porfirio Díaz de 1876 a 1910, con un intervalo entre 1880 y 1884 (durante el cual el presidente Manuel González, algo vanidoso amigo de don Porfirio “guardaba el trono caliente” para este, el cual, entre tanto, se retiró modestamente a la gubernatura de Oaxaca y luego a la suprema corte²⁴. por lo que hace a la materia jurídica, floreció una interesante literatura. importantes autores de esta época son: Jacinto Pallares (autor del poder judicial, el derecho mercantil mexicano, y curso completo de derecho mexicano, autor José María Lozano (tratado de los derechos del hombre 1876), Ignacio Vallarta (el juicio de amparo y el writ of Habeas Corpus); en cuestiones constitucionales, Emilio Rabasa (cuyo artículo 14 fue publicado fuera de la fase porfirista; además autor importante por el juicio constitucional y la constitución y la

²³ Gonzales del Refugio María, citada
Por: Soberanes Fernández José Luis, Ob.cit, pp.169-171 ²⁴Floris
Margadant S, Guillermo, ob.cit, p185.

dictadura), j. Mateo Alarcón (lecciones de derecho civil), a. verdugo (principio de derecho civil mexicano junto con j. portillo)...²⁴.

En cuanto al derecho privado, catorce años después el código civil de 1870, el distrito federal recibió un nuevo código de esta materia. Las principales diferencias entre el código civil de 1884 y el anterior fueron la (no muy acertada) supresión de la baja portiolejitima (figura tan recomendable para reducir los efectos dañinos del capricho del testador de los miembros de la familia más cercana), la supresión de la integrum restituito y la interdicción por prodigalidad²⁵.

Para 1872 se expidió el código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorio de Baja California, formulada por juristas distinguidos como José María la Fragua, Mariano Yáñez, Luis Méndez, Pablo Zayas y Manuel Dublán. Casi inmediatamente comenzó a reformarse por lo que hubo un nuevo código de procedimientos civiles, mientras que paralelamente se expidió una ley de la organización de tribunales del distrito federal y de Baja California.

El presidente Manuel González logró expedir un nuevo código civil para el distrito federal y territorio de Baja California en 1884 que estuvo vigente hasta 1932 (aunque se expidió en 1929. También en 1884 tuvimos para la misma región del país un nuevo código de procedimientos civiles que entró en vigor en 1885. en 1887 Porfirio Díaz puso en vigor el código federal de procedimientos civiles, modificado en 1909 que a su vez fue sustituido por el de 1942²⁶.

24 Ibidem, p.186.

25 Ibidem, p.189.

26 Pérez de los Reyes, Marco Antonio, ob.cit, p.528.

1.2.10 REVOLUCIÓN MEXICANA

Tras la reelección de don Porfirio (1910), Francisco I. Madero había huido del país y probablemente había abandonado sus ambiciones políticas, si Doroteo Arango (Francisco Villa) y Pascual Orozco no hubieran iniciado un movimiento armado que indujo a Madero a regresar para colocar su plan de San Luis Potosí (octubre de 1911) entre las manos de estos caudillos. Así fue desencadenando un movimiento, cuyo alcance Madero nunca hubiera podido proveer, el cual costó un millón de vidas, que llevó hacia resultados políticos que él mismo (y sobre todo sus oponentes familiares) habrían contemplado, con consternación.

Con este movimiento, la revolución mexicana llegó a ser una de las auténticas revoluciones latinoamericanas, (a lado de la boliviana, la fracasada revolución guatemalteca y la cubana..

La legislación durante la revolución mexicana fue amplia y variada y abarcó materias como laboral, agrario, familiar, civil, mercantil entre otras (aclarando que algunas de ellas no tuvieron vigencia ni se aplicaron. En cuanto al derecho de familia encontramos importantes modernizaciones, como la introducción del divorcio (29 de diciembre de 1914) la ley de 29 de enero de 1915 que reforma varios artículos del código civil distrital en materia de familia y finalmente la reforma global del derecho de familia en la ley de relaciones familiares, del 9 de abril de 1917, luego fue absorbida por el código civil distrital de 1928. Uno de los resultados de estas reformas es la igualdad entre marido y esposa, en cuanto a la autoridad dentro del hogar²⁷.

27 Floris Margadant S, Guillermo, ob.cit, p.204.

Así mismo se expidió la ley de 1915, que reformaba varios artículos del Código Civil del distrito y territorios federales, en lo que toca al derecho familiar. Se promulgó la ley de relaciones familiares de 9 de abril de 1917, cuyas disposiciones luego pasaron al código civil del distrito y territorios federales de 1929. Como ya señalamos destacaba en esta ley la igualdad jurídica del hombre y la mujer respecto al matrimonio y algunas limitaciones en la patria potestad de los hijos. Se hizo famosa la ley el 6 de enero de 1915 obra atribuida al jurista Luis Cabrera que prevé la restitución de tierras a los campesinos esta ley sirvió de base y gran medida en la redacción del artículo 27 de la constitución federal²⁸

1.2.11 EI MÉXICO POST REVOLUCIONARIO

Finalmente, el proceso de la revolución mexicana concluyó en el año de 1917 con la expedición de la constitución de 5 de febrero de 1917, que tuvo en mérito de ser la primera constitución social a nivel mundial reconoció los derechos o garantías sociales que vinieron a hacer el complemento de las garantías individuales consignadas en la constitución de 1857.

Después del asesinato de Venustiano Carranza se inició la fase de 1920 a 1982 en la que se institucionalizaron muchos logros de la revolución. A esta etapa se le conoce como el México posrevolucionario.

²⁸ Pérez de los Reyes, Marco Antonio, ob.cit, p.612.

Durante el gobierno de Pascual Ortiz Rubio se promulgaron las siguientes leyes relativas a la materia: ley orgánica de los tribunales de la federación, ley de

instituciones de crédito y títulos de operaciones, ley de la responsabilidad de los funcionarios y empleados agrarios y ley de las asociaciones agrarias²⁹.

siguiendo con la narración cronológica de lo relativo al tema derecho civil y patrimonio es importante aludir a la ley de bienes inmuebles de la nación, del 18 de diciembre de 1902, adicionada de acuerdo con el Diario Oficial del 19 de diciembre de 1935, y del registro público de la propiedad federal (Diario Oficial del 30 de agosto de 1978). En relación con esta rama debe mencionarse la nueva ley federal de expropiación del 25 de noviembre de 1936, que prevé la posibilidad de que la indemnización sea pagada a posteriori, mediante pagos parciales repartidos en un periodo de 10 años.

Esta ley fue reformada el 30 de diciembre de 1949. También merece mención la ley de nacionalización de bienes de 31 de diciembre de 1940 (referente a los templos) sustituida por la ley que fue publicada el 31 de diciembre de 1974³⁰.

con el general lázaro cárdenas del río (1934-1940) presidente de México entre (1934-1940) en materia legislativa tenemos entre lo importante la ley de amparo de 1935, la ley del poder judicial de la federación, la ley de procedimientos civiles y penales, la ley orgánica de los artículos 102, 103 y 104 constitucionales, la ley

29 *Ibidem*, p.626.

30 Floris Margadant S, Guillermo, *ob.cit*, p.224

orgánica de la fracción primera del artículo 27 constitucional, la reforma a los artículos 43 y 45 constitucionales, la ley de la nacionalización de bienes, la ley de expropiación, la reforma al código civil del distrito federal en la que se reconoce los hijos naturales.³¹

Durante el gobierno de Luis Echeverría Álvarez (1970-1976) se efectuaron 48 reformas a la constitución federal, 267 iniciativas de leyes y decretos, se expidió la ley general de reforma agraria se promulgó la ley federal del consumidor, la ley para promover la inversión mexicana y regular la inversión extranjera, se creó el Infonavit³².

con Miguel de la Madrid Hurtado (1982-1987) se reformaron los artículos 25,26,27,28 y 29 de la constitución se aprobaron la ley reglamentaria el servicio de banca y crédito (lo que permitió financiar el régimen de incorporación de los bancos al estado) y la ley federal de responsabilidad de los servidores públicos³³

31 Pérez de los Reyes, Marco Antonio, ob.cit, p.630.

32 Ibidem, p.637.

33 Ibidem, p.639.

CAPÍTULO II

MARCO CONCEPTUAL DE PATRIMONIO, EXTINCIÓN, DOMINIO **CONTRATO Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

2.1 PATRIMONIO

En este capítulo se establecerán los conceptos etimológicos, gramaticales, dogmáticos y legales que se consideran necesarios para poder entender de manera adecuada los temas relativos al patrimonio; extinción de dominio, contrato y contrato de arrendamiento que son los que constituyen la base del presente trabajo de investigación.

2.1.1 CONCEPTO DE PATRIMONIO

Definición. - se llama patrimonio al conjunto de derechos y obligaciones pertenecientes a una persona, apreciables en dinero.”³⁴

El patrimonio es el conjunto de bienes pertenecientes a una persona natural o jurídica, o afectos a un fin susceptibles a una estimación económica.³⁵ El patrimonio

34 Planiol, Tratado Elemental de Derecho Civil, t, III, Los Bienes, pág. 13 de la traducción de José M. Cajicá., Puebla.

35 https://www.aesan.gob.es/AECOSAN/docs/documentos/consumo/Informacion_Practica_BS/contrato_arrendamiento.pdf

de una persona estará siempre integrado por un conjunto de bienes, de derechos y, además, por obligaciones que constituyen el patrimonio mismas que sean

apreciables en dinero, es decir, que puedan ser objeto de una valorización pecuniaria.³⁶

El patrimonio pertenece a las personas, que son sus creadoras, herederas, legatarias, transmisoras, entre otros. en realidad, podemos decir y suponer que el patrimonio es precisamente inseparable de esas personas anteriormente mencionadas, porque establece con ellas vínculos de propiedad, pertenencia, transmisión, selección, valorización y, todo ello, no puede hacerse sin personas, pero tampoco tiene sentido que se haga si no es para personas.

El vínculo es en sí mismo el origen de lo patrimonial (Brantefors 2015). Así pues, hablar de patrimonio implica concebir la relación de individuos y grupos con elementos materiales, inmateriales y espirituales.

2.2.2 CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE PATRIMONIO

Etimológicamente el termino patrimonio viene del latín *patrimonium* (patrimonio),³⁷ y significa los bienes o el conjunto de cosas corporales que el hijo adquiere por

36 https://www.aesan.gob.es/AECOSAN/docs/documentos/consumo/Informacion_Practica_BS/contrato_arrondamiento.pdf

37 Voz; *Patrimonium*, ii. n. Cic. Patrimonio, bienes que se poseen de los padres, vid. Manuel de Valbuena, *Diccionario Universal Latino-español*, 6ta ed. Imprenta Real, Madrid, 1829.

herencia de sus ascendientes,³⁸ y en sentido figurado los bienes que pertenecen a una persona.³⁹

El concepto de patrimonio como entidad abstracta y universalidad jurídica sujeta a una regulación específica, no tiene su origen en el derecho romano clásico.

Nominalmente en el derecho romano al conjunto de cosas pertenecientes a una persona se le designó con el término bona.

Pero no exclusivamente, en afecto también utilizaron indistintamente los términos res, pecunia o patrimonium para referirse tanto a un conjunto de bienes, al patrimonio neto (activo menos pasivo), o la susceptibilidad de que una cosa fuera objeto de ius civile del ius gentium.⁴⁰ y no para referirse a la institución que explica el fenómeno de que los bienes de una persona conforman, que a su muerte se transmitirá universalmente a los herederos, ya que en el derecho romano existe la hereditas iacens. Ni mucho menos para referirse a la prenda general tácita, a pesar de que la responsabilidad patrimonial del deudor tiene su origen en la lex poetelia papiria del año 326 a.C., por la cual el deudor ya no responde con su vida o libertad del incumplimiento de sus obligaciones, si no con sus bienes. A pesar de esto, como

38 Voz; Patrimonio: *Patrimonium, patrimonio. Res familiaris, vid.* Diccionario Abreviado Latino-español, español-Latino 8va ed., Barcelona, Bibliografía, 1975.

39 Voz: Patrimonio, Real Academia Española, *Diccionario de la Lengua Española*, 15ta ed., Madrid, 1925.
https://patrimonioculturalyturismo.cultura.gob.mx/publi/Cuadernos_19_num/cuaderno13.pdf

40 Cfr. Rodolfo Sohm, *Instituciones de Derecho Privado Romano*, trad. De Wenceslao Roces, Gráfica Panamericana, México, 1951, p. 139. Pietro Bonfante, *Instituciones de Derecho Romano*, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 2007, p. 236. J. Gottl. Heinccion, *Recitaciones del Derecho Civil según el orden de la Instituta*, trad. de Don Luis de Collantes, Librería de Garnier Hermanos, Paris, tomo I, p. 351352. UOC La universidad virtual, *Derecho Patrimonial Romano*, e-book, pág. 48.

se mencionó, el derecho romano clásico no elaboró, ni reguló al patrimonio como institución.

Si bien es cierto que el jurisconsulto Gayo comienza su famosa clasificación de las cosas con la división entre *res in patrimonio* y *res extra patrimonium*, no se refiere propiamente al conjunto de bienes con un régimen jurídico particular como posteriormente será definido el patrimonio en época histórica.

tradicionalmente se ha definido al patrimonio como un atributo de la personalidad consistente en un conjunto de bienes, es decir, derechos reales, derechos personales, obligaciones reales, obligaciones personales y cargas, susceptibles de valuación pecuniaria, por lo que, a lo largo del presente estudio, siempre debe entenderse, que los derechos de la persona o de la personalidad, son extrapatrimoniales.⁴¹

Desvinculando el concepto de patrimonio de la persona titular, perdió el carácter de atributo de la personalidad con que lo había revestido, la teoría clásica, el nuevo concepto de patrimonio se ubica plenamente en el campo de los bienes. Conserva, sin embargo, su carácter originario de universalidad jurídica -conjunto de derechos y obligaciones, bienes y deudas unidas entre sí en forma que los bienes sean precisamente la garantía, la seguridad del pago de las deudas-. Tal patrimonio se agrupa en torno a centros de intereses que el ordenamiento jurídico considera dignos de protección, y que se convierten, por ende, en sujetos de derechos.

41 Colegio de Notarios del Distrito Federal, Revista Mexicana de Derecho. Colección del Colegio de Notarios del Distrito Federal, México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2016.

2.2.3 CONCEPTO DOCTRINAL DE PATRIMONIO

El concepto de patrimonio de acuerdo a la doctrina se ha dividido entre las siguientes posiciones

- Subjetiva o personalista (Zacharie, Roan, Planiol).

Para ella el patrimonio es emanación de la personalidad jurídica y por ello comprende todos los bienes del individuo incluso los futuros, y también las obligaciones, es pues una universalidad de derecho independiente de los bienes que lo integran. De ahí deduce Planiol que toda persona tiene un patrimonio y que solo la persona tiene patrimonio.

-
- Finalista (Brinz, Bekker).

Sin negar la existencia del patrimonio personal, esta doctrina pone énfasis en el interés en que cada masa de bienes sirve, afirmándose así la existencia de patrimonios, que no pertenecen a alguien sino a algo (pertinere ad aliquid), que están destinados a un fin, lo que lleva a explicar la importancia de la responsabilidad patrimonial.

- Realista o atomista (Covi ello, Ferrara).

Para ella, el patrimonio no es algo distinto de los bienes y derechos que lo componen, sino la suma de todos ellos y, por ello, no puede ser considerada apto para ser objeto de un derecho subjetivo

- Cossío

Que rechaza las anteriores doctrinas por considerar que conducen solo a abstracciones inútiles y concluyen que el patrimonio ofrece una configuración variable, por lo que debe ser estudiada por separado cada una de las diversas modalidades en que puede presentarse, que son esencialmente tres: personal, de destino y especial o separado.

- Castán

Desde posiciones intermedias, define al patrimonio como *“el conjunto de relaciones jurídicas activas y pasivas que pertenecen a una persona y son estimables económicamente”* y de castro, como una *“masa de bienes de valor económico afectada y caracterizada por su atribución y el modo de atribuirse a quien sea su titular, y a la que el derecho atribuye caracteres y funciones especiales”*.

2.2.4 CONCEPTO LEGAL DE PATRIMONIO

Desde el punto de vista jurídico, patrimonio es el conjunto de poderes y deberes, apreciables en dinero, que tiene una persona. Se utiliza la expresión poderes y deberes en razón de que no solo los derechos subjetivos y las obligaciones pueden ser estimadas en dinero, sino que también lo podrían ser las facultades, las cargas y en algunos casos, el ejercicio de la potestad, que se pueden traducir en valor pecuniario

2.2. CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE CONTRATO

El contrato es un negocio jurídico bilateral por el que se constituye, modifica o extingue una relación jurídica

La palabra contrato viene del latín contractus (sacado junto, reunido, acuerdo) formada del prefijo con- (convergencia, unión) y tractus (arrastrado). Tractus es el

participio trahere y nos dio las palabras tractor, abstracto, distracción y trecho. El verbo trahere es asociado con la raíz ideouopeatragh y las palabras traer, contraer, extraer, distraer, retrete, trole y trajina.

2.2.1 CONCEPTO GRAMATICAL DE CONTRATO

La definición de contrato aportada por el diccionario de la lengua española de la real academia española (en adelante el diccionario)⁴² es: *(del lat. contractus). 1. m. pacto o convenio, oral o escrito entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser complejas. 2. m. documento que recoge las condiciones de este convenio.*

Tal como podemos apreciar por la definición del diccionario, el concepto de contrato encierra dos posibles orientaciones, en un sentido dirigido hacia el acto humano, y en otro al documento que representa dicho acto, pero ¿qué le da el carácter jurídico a un contrato? Recasens Siches lo responde la manera siguiente:

Esta interrogante creo que debe contestarse diciendo que hay que reputar como jurídico cuando el orden jurídico (positivo) lo reconoce o consagra como tal.

Un convenio es un contrato jurídico, cuando lo acordado por las partes vale como norma jurídica, es decir, como norma cuyo cumplimiento o el de la conducta sucedánea, la indemnización de daños y perjuicios, puede ser impuesto de modo inexorable por los órganos de derecho.⁴³

Veamos ahora la definición propuesta por Néstor A Pizarro, a través de la enciclopedia jurídica omeba.

42 Real Academia Española, Diccionario de la Lengua, www.rae.es, versión consultada el 29 de junio del 2006, que es la 22ª. Ed correspondiente al 2001

43 Recasens Siches, Luis, op. cit., nota 3 pp. 16 y 17

Gramaticalmente puede definirse como acuerdo o convenios entre partes o personas que se obligan a materia o cosa determinada, y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas.⁴⁴ la enciclopedia jurídica mexicana propone la siguiente definición:

- (del latín *contractus*, derivado a su vez del verbo *contrahere*, reunir lograr, concretar). Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que producen ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de derechos y obligaciones) debido al reconocimiento de una norma de derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada.⁴⁵

2.2.2 CONCEPTO DOCTRINAL DE CONTRATO

Sergio t. Azúa dice que el contrato es el acuerdo de voluntades de dos o más personas para crear o transferir entre sí derechos y obligaciones. de su naturaleza explica que, es un acto jurídico bilateral o plurilateral, o si se prefiere, dos o más actos jurídicos emanados respectivamente de dos o más personas, que concurren a la realización de un negocio en el que se encuentran interesadas⁴⁶.

Ignacio Galindo Garfias desde su punto de vista define que el contrato es el acto jurídico típico del derecho privado y se caracteriza porque las declaraciones de voluntad de las partes que lo celebran son concurrentes, convienen en crear entre

⁴⁴ *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Buenos Aires, Editorial Bibliográfica, 1697, t. IV

⁴⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas, *Enciclopedia Jurídica Mexicana*, México, Porrúa- UNAM, 2002, t. II, p. 551.

⁴⁶ *Azúa Reyes, Sergio T. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. Ed. Porrúa, México, 2000, págs. 49 y*

⁵¹ ⁴⁸ *Galindo Garfias, Ignacio. TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS. Ed. Porrúa, México, 1996, pp. 67 y 68.*

sí, relaciones jurídicas; forman un acuerdo de voluntades o consentimiento, lo que constituye propiamente, el elemento esencial del contrato. El contrato puede ser considerado como acto jurídico por una parte y como norma individualizada de conducta desde otro punto de vista.⁴⁸

Rafael de Pina desde su punto de vista dice que, el contrato es el pacto o convenio entre partes sobre materia o cosa determinada.. El contrato no es, a nuestro entender, una norma jurídica, en el mismo sentido en que lo son la ley y la costumbre, por ejemplo, sino un acto jurídico celebrado de acuerdo con determinadas normas jurídicas.⁴⁷

Miguel Acosta Romero dice que el contrato no es más que un acto jurídico bilateral y multilateral, es decir, un acuerdo de voluntades que produce consecuencias de derecho, que a través de la historia ha ido evolucionando.⁴⁸

Oscar Correas ofrece una definición desde una perspectiva sui generis partiendo desde la ideología marxista, posición en la cual abundaremos en la cuarta parte de este trabajo, nos dice del contrato: “son intercambios de valores equivalentes que aparecen como acuerdos de voluntad”.⁴⁹

2.2.3 CONCEPTO JURÍDICO DE CONTRATO

⁴⁷ Pina de, Rafael. *Op. Cit.* pp. 265.

⁴⁸ Acosta Romero, Miguel, et. al. *TEORÍA GENERAL DEL ACTO JURÍDICO Y OBLIGACIONES*, Ed. Porrúa, S. A., México, 2002, p. 131.

⁴⁹ Argentino de nacimiento, pero residente mexicano desde la década de los setenta. / Correas, Óscar, *Introducción a la crítica del Derecho moderno*, Fontamara, México, 2000, p. 56

Sí bien, es cierto que el contrato, no constituye un concepto jurídico fundamental, eso no implica un obstáculo para que tenga una connotación básica en el conglomerado social, y en consecuencia en la conformación del ordenamiento jurídico de prácticamente cualquier estado contemporáneo.⁵⁰

El contrato es una institución jurídica compleja, a la cual se le reconoce una doble naturaleza, clásicamente su estudio ha sido hecho desde la perspectiva de considerarlo como el ejemplo típico del acto jurídico; por otro lado, una vez concretizado el proceso de creación del acto, viene a manifestarse como una norma jurídica individualizada. A priori afirmamos que el género del cual se desprende el contrato no es el convenio. Ambos conceptos, consideramos que son especies de un género social-gramatical más universal. Ese género, que aclaro, es metajurídica, simple y sencillamente es el acuerdo.

Reconocemos que el contrato no constituye un concepto jurídico fundamental, ni mucho menos un postulado; sin embargo, la figura genérica de la cual se desprende (el acuerdo) válidamente puede afirmarse que acompaña al ser humano desde su origen como especie. Confirma nuestra afirmación Luis Recasens Siches, quien afirma:

“El contrato no constituye una figura jurídica a priori; es decir, no es una de las formas jurídicas categoriales (sic) puras, fundamentales, que pertenezca a la ciencia del derecho y que, por lo tanto, tenga necesariamente que hallarse presente en todo

50 *El contrato no solamente es una figura jurídica presente en todo ordenamiento jurídico contemporáneo, sino también ha sido compañero de la humanidad en casi todas las culturas de todos los tiempos.*

régimen u ordenamiento; aunque, de hecho, la hallamos desde luego en la mayor parte de los sistemas positivos históricos y prevemos que ninguna ordenación presente y futura pueda prescindir de esta institución”.⁵¹

Tal como podemos apreciar por la definición aportada por el diccionario, el concepto de contrato encierra dos posibles orientaciones, en un sentido dirigido hacia el acto humano, y en otro al documento que representa dicho acto. Pero ¿qué le da el carácter de jurídico a un contrato? Recasens Siches lo responde de la manera siguiente:

Un convenio es contrato jurídico, cuando lo acordado por las partes vale como norma jurídica, es decir, como norma cuyo cumplimiento -o el de la conducta sucedánea, p. e., la indemnización de daños y perjuicios-, puede ser impuesto de modo inexorable por los órganos del derecho.⁵²

Después del estudio que hemos expuesto, podemos extraer los siguientes razonamientos:

- El contrato no constituye una categoría jurídica fundamental, no obstante, es un concepto social-jurídico trascendental en la vida social contemporánea, y éste ha trascendido prácticamente a toda sociedad (en consecuencia, a todo orden jurídico).
- La relación existente entre convenio y contrato, no es la comúnmente conocida por la doctrina mexicana, en el sentido de género-especie, más bien es una relación de proximidad.

⁵¹ Recassens Siches, Luis, *op. cit.* p. 4.

⁵² Recassens Siches, Luis, *ob, cit*, pp. 16 y 17.

- El contrato se encuentra englobado dentro de un campo semántico, al cual la categoría de género le corresponde a la palabra acuerdo.

El contrato dentro de su propia complejidad jurídica, debe ser observado tanto, como ejemplo típico de acto jurídico, y como una norma jurídica individualizada, sólo entendiéndolo así, será posible acercarse a una comprensión holística del mismo.

2.3 ARRENDAMIENTO

En este apartado se abordará lo relativo al arrendamiento. En primer lugar se analizará el concepto de arrendamiento. Enseguida se estudiará el concepto de contrato de arrendamiento. Más adelante se explicará el tema relativo a la voluntad de las partes con relación al contrato de arrendamiento. Posteriormente se analizará lo concerniente a la terminación del contrato de arrendamiento.

Finalmente se explicará la naturaleza del contrato de arrendamiento, así como sus distintas conceptualizaciones

2.3.1 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

Hay arrendamiento cuando las partes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto (a.2398 del CC).

Destacan en esta definición dos elementos importantes: la obligación del arrendador consistente en la enajenación temporal del uso o el uso y goce de una cosa y la temporalidad: el arrendamiento no puede exceder de diez años para los bienes destinados a habitación, de quince para los bienes destinados al comercio y de veinte para los bienes destinados al ejercicio de una industria (a. 2398 del CC).

El arrendamiento sólo puede recaer sobre cosas y derechos.

2.3.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La cesión del derecho al uso y disfrute de una vivienda se formaliza en un contrato que, legalmente, no requiere forma alguna. Es válido, legal y lícito el contrato de arrendamiento celebrado en cualquier forma, incluso de palabra. No obstante, se recomienda. Una elemental prudencia exige que se utilice, al menos, la forma escrita. De esta forma quedará constancia de la existencia del contrato, de cuál es la vivienda arrendada y de las diversas condiciones del mismo, tales como la duración, la renta y otras cuestiones que es importante fijar con claridad desde el primer momento.

En viviendas de protección oficial existe la obligación de efectuar los contratos por escrito. El contrato de arrendamiento podrá efectuarse en "impreso de contrato oficial". La posibilidad de formalizar el contrato en escritura pública es siempre una opción a valorar, puesto que de esta forma se dota al contrato de la mayor eficacia posible, tanto en juicio como fuera de él. Formalizado el contrato en escritura pública, se podrá solicitar la inscripción en el registro de la propiedad, con lo cual se consigue la plena eficacia del arrendamiento frente a terceros que no han intervenido en el contrato y entre los contratantes

2.3.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA VOLUNTAD DE LAS PARTES

Uno de los principios fundamentales que rigen las relaciones en negocios civiles es la voluntad, lo que implica que las partes intervinientes en el acto jurídico deberán sujetarse en forma irrestricta a lo convenido por su propia voluntad al momento de celebrar el acto, de tal suerte que dicho convenio no pueda disolverse ni modificarse

por su voluntad unilateral ni aun por la decisión de una autoridad jurisdiccional cuando lo convenido por las partes fue claro y conforme a la ley, siendo importante resaltar que la “autonomía permite a esa voluntad funcionar de forma libre e independiente de un poder externo a ella; es el ejercicio del autogobierno. en otras palabras, no implica ni oposición ni sumisión, pero sí prudencia, responsabilidad y valores” (Kam Ríos, j, 2010, p. 1).

2.3.4 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR EXPIRACIÓN DEL TÉRMINO PACTADO

Expiración del contrato de arrendamiento de cosas, entre otras “la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo”; lo que implicaría entonces que, a la luz de la citada norma, una vez cumplido el término pactado por las partes, para la finalización del contrato de arrendamiento, éste expirará automáticamente, sin más consideraciones, pues fueron las partes quienes así lo dispusieron.

De otro lado, el arrendatario podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento dando aviso al arrendador de la intención de no renovar el contrato de arrendamiento, con tres meses de antelación al vencimiento del término inicial o el de sus prórrogas, y en este evento no habría lugar a indemnización alguna cuando el arrendador haya incumplido las obligaciones a su cargo, derivadas del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento es un contrato principal ya que tiene su propia finalidad:

- es bilateral por que se pactan obligaciones reciprocas
- es oneroso porque existen provechos y gravámenes recíprocos
- es conmutativo, porque las prestaciones son ciertas en el momento de celebrarse el contrato

- es temporal por las razones anteriormente expuestas

Existen diversas especies de arrendamiento: mercantil, civil y administrativo. Dentro de los requisitos de existencia de este contrato destaca el problema del objeto: el arrendador está obligado a transferir temporalmente el uso o el uso y goce de una cosa; en tanto el arrendatario paga por ello un precio llamado renta. La renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada. 2399 del CC.).

Es interesante también mencionar algunos problemas teóricos que se presentan con motivo del contrato de arrendamiento si se presenta en algunos casos concretos como la explotación de una mina, o cantera, entre otros.,

La doctrina mexicana ha considerado que, aunque la cosa objeto del contrato sufra un desgaste o merma, en algunos con mayor incidencia, como es la explotación de productos naturales, se trata de arrendamiento.

2.3.5 LA NATURALEZA DEL DERECHO DEL ARRENDATARIO

Específicamente cuando se transmite la propiedad del inmueble dado en arrendamiento, y las acciones persecutorias en materia de posesión.

Respecto al primer punto nuestro derecho positivo establece que la vigencia del arrendamiento continúa aun cuando se transmita la propiedad de la cosa objeto del arrendamiento (a. 2409 del CC). La explicación que sostiene la doctrina mexicana se fundamenta en la cesión de contrato: el arrendador cede los derechos y obligaciones derivadas del contrato, es decir su estatuto del arrendador, y el arrendatario está consciente tácitamente en ello.

En relación al segundo punto se sostiene que el arrendatario tiene acciones persecutorias en función de la posesión derivada de la que es titular (a.790 el CC) al igual que cualquier otro poseedor derivado.

Es importante enunciar las obligaciones principales de las partes en el contrato de arrendamiento:

Obligaciones del arrendador

- Conceder el uso o el goce o a la vez el uso y el goce de la cosa o del derecho arrendado
- Entregar al arrendatario la finca arrendada en todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su propia naturaleza estuviere destinado.
- Conservar la cosa en el mismo estado, haciendo para ello toda clase de reparaciones necesarias.
- No estorbar, ni embargar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los efectos o vicios de la cosa anteriores al arrendamiento.

Obligaciones del arrendatario

- Satisfacer el precio en la forma, lugar y tiempos convenidos
- Conservar la cosa arrendada en el estado en que la recibe
- Servirse de la cosa solamente por el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella

- 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
- Poner en conocimiento del propietario en el más breve tiempo posible, toda usurpación o novedad dañosa que otra haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, o pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión
- Restituir la cosa arrendada al terminar el arrendamiento.⁵³

2.3.6 CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo a la RAE, es contrato de locación y conducción, contrato por el cual una persona se obliga a ejecutar una obra o prestar un servicio a otro mediante cierto precio.⁵⁶

El término arrendamiento, de etimología latina, proviene de ar por ad, acción; reddere, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes:

- Acción de arrendar
- Contrato por el cual se arrienda
- Precio en el que se arrienda.

53 Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, tomo I , en: <https://repositorio.unam.mx/contenidos/diccionario-juridico-mexicano-a-b-tomo-i-5019792>

⁵⁶ Idem.

A estas connotaciones habría que agregar la de problema social al referirse al arrendamiento en México como es el caso, y aún más preciso si se refiere al distrito federal.

Ante esta acepción del vocablo arrendamiento, es preciso señalar que el propósito de este trabajo es enfocar el concepto de arrendamiento dentro del ámbito jurídico. El estudio que aquí se presenta, tiene como objetivo primordial realizar una crítica en materia de arrendamiento y por su puesto en la extinción de dominio.

Es oportuno señalar que tal análisis conlleva el propósito de llamar la atención de autoridades, juristas y de los interesados en el tema, para que el arrendamiento como figura legal sea llevado a la modernización y pueda ser resuelto este macro problema social de nuestro país, pues actualizar la legislación del arrendamiento significa abrir una nueva época a la vivienda en México.

2.3.7 CONCEPTO JURÍDICO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como se ha mencionado anteriormente el arrendamiento, es un contrato por el cual una persona se obliga a ejecutar una obra o prestar un servicio a otro mediante cierto precio.⁵⁴

2.3.8 NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Ante todo, es un contrato; sin embargo, en cuanto a si se trata de un derecho real o personal, son tres las tesis principales con mayor consistencia:

54 Ob.cit4

- El arrendamiento genera un derecho personal. Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.
- El arrendamiento produce un derecho real. Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, de buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que considera absurdo que, si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta.
- Una posición intermedia sostiene Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, porque en el primero se trata de un derecho real y en el segundo evidentemente surge un derecho personal. Castán precisa que no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal.

2.3.9 CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Seguidamente se enlistan algunas características fundamentales en el contrato de arrendamiento como lo son:

- Los bienes sujetos de arrendamiento pueden ser corpóreos e incorpóreos.
- Por lo que respecta a la voluntad de las partes, se trata de un contrato consensual.
- Por el objeto del contrato, es de uso o goce.
- Respecto a si es oneroso o gratuito, invariablemente es oneroso.
- En cuanto al número de partes que intervienen en su formación, es un contrato bilateral.
- Por lo que se refiere a la temporalidad, es un contrato temporal.
- Es un contrato principal dada su propia finalidad.
- Se trata de un contrato conmutativo, dado que las prestaciones son ciertas en el momento de su celebración.
- Adquiere el carácter de formal en nuestro derecho cuando rebasa el monto señalado por la ley.
- Es además un contrato de tracto sucesivo, y
- Por la especie de bienes a los que se aplica puede ser: civil, mercantil, administrativo.

Respecto al precio, éste es tratado en el artículo 2399 del código civil, el cual establece: "la renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada."

2.3.13 ELEMENTOS FORMALES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La consensualidad de este contrato, además de ser uno de sus elementos esenciales constituye un elemento formal; basta que ésta se dé para que pueda celebrarse el arrendamiento. Lo anterior queda consignado en el artículo 2398 del código civil al establecer que *hay arrendamiento cuando las dos partes se obligan recíprocamente.*

La interpretación a la frase *se obliga recíprocamente*, se da, y así es, en el sentido de consensualidad en el objeto del contrato y sus consecuencias jurídicas. Otros elementos formales del contrato de arrendamiento son el que se haga por escrito ante notario. Estas formalidades las interpretamos como excepción y no como regla, atendiendo al sentido dado por el legislador a los artículos del código civil que a continuación se citan: artículo 2406: *el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales.* artículo 2407: *si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, en el contrato se otorga en escritura pública.*

2.3.14 ELEMENTOS DE VALIDEZ (CAPACIDAD) EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos:

- a) la capacidad de ejercicio, y
- b) la capacidad particular de contratación como arrendador y como arrendatario.

Supuesta la capacidad de ejercicio respecto al arrendador, Rojina Villegas afirma: "tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos". Aclara nuestro autor que tal "autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley".

Y enumera las personas que pueden arrendar:

- Los propietarios;
- Los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce;
- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y
- Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

En el primer caso tienen limitantes los copropietarios cuando la cosa es indivisa y no se cuenta con el consentimiento del otro u otros propietarios. En cambio, tienen facultades los menores incapacitados para dar en arrendamiento y realizar actos administrativos.

2.3.15 ELEMENTOS DE LAS OBLIGACIONES

Estos corresponden a las partes, y de acuerdo con lo que establece el código civil del distrito federal, son obligaciones del arrendador:

- Transmitir el uso o goce temporal de una cosa (artículo 2398).
- Entregar la cosa arrendada (artículo 2412, fracción I). Dentro de esta obligación se incluyen las especificaciones de tiempo de entrega (artículo 2413), lugar de entrega (artículo 2083) y gastos de entrega (artículo 2086).
- Conservar la cosa arrendada en estado de poder ser usada y gozada (artículo 2412, fracción II). para el caso de incumplimiento se sancionará (artículos 2416 y 2417).
- Garantizar un uso o goce pacífico (artículo 2412, fracción IV).
- Garantizar una posesión útil (artículo 2412); sin vicios o defectos (artículo 2412).
- Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario (artículos 2423 y 2424).
- Cubrir el pago del impuesto predial

Son responsabilidades del arrendatario:

- Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425).
- Conservar la cosa en el estado en que la reciba (artículo 2425). responder de los daños y perjuicios (artículo 2425, fracción II)

- Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa (artículo 2415). hacer reparaciones menores a la cosa (artículo 2444 y 2467).
- Respetar la forma original de la cosa (artículo 2441). informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa (artículo 2429).
- Usar la cosa solamente para lo conveniente (artículo 2425, fracción III).
- Responder en caso de incendio de la cosa arrendada (artículo 2435), excepto cuando tomó todas las precauciones necesarias para evitarlo o si demuestra que no comenzó en la localidad arrendada (artículos 2436 y 2438).
- Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor al terminar el alquiler (artículos 2422 y 2428).
- Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento (artículo 2011, fracción III). La especificación de qué es lo que se debe sustituir y cuándo debe restituir la cosa el arrendatario están contenidas en los artículos 2442 y 2443 la primera, y 2478, 2479 y 2483 al 2496.

2.3.16 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La terminación del contrato de arrendamiento tiene los siguientes supuestos:

- Terminación de arrendamiento de predios urbanos o rústicos por tiempo indeterminado (artículo 2478 del código civil).
- Terminación de arrendamiento de predios rústicos a plazo determinado (artículo 2456).
- Otras causas de terminación del contrato son: por haberse cumplido el plazo fijado por el contrato o por la ley; por convenio expreso; por nulidad; por

rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción; por expropiación, y por evicción (artículo 2483).

También puede ser por muerte del arrendador o del arrendatario, cuando así se hubiese pactado (artículo 2408).

2.3.17 CONCEPTO DE DOMINIO

Ser propietario, ser el dueño, el que domina una cosa o propiedad

Por consecuencia **Extinción de Dominio**: es la pérdida de los derechos que una persona tiene sobre sus bienes muebles e inmuebles sin contraprestación o compensación alguna de su dueño

2.3.18 CONCEPTO DE CONFISCACIÓN

Del mismo modo se entiende como confiscación al apoderamiento de bienes de una persona los cuales se aplican a favor del Estado por haber sido obtenidos de forma ilícita. También se aplica a aquellos casos en donde el Estado expropia un bien y no da una indemnización, o la da insuficiente o tardíamente. Ejemplo: *Al narcotraficante le confiscaron los bienes que adquirió gracias a la venta de droga.*⁵⁵

La confiscación de bienes (extinción de dominio) es un proceso legal en el cual la posesión de bienes incautados pasa a ser propiedad del Gobierno. Esto representa una acción permanente, no provisional. Es importante destacar que la incautación de bienes no significa que hayan sido decomisados, aunque sí representa un primer

⁵⁵ Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, tomo I, en: <https://accesoalajusticia.org/glossary/confiscacion/>

paso. Una vez que la propiedad privada ha sido incautada, empieza un proceso legal que permite que la posesión de la propiedad sea transferida del dueño original al Gobierno.⁵⁶

⁵⁶ White, Jay, Confiscación de bienes en: <https://jayawhite.com/es/confiscacion/>

CAPÍTULO III MARCO LEGAL DEL PATRIMONIO Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Como ya se ha mencionado con anterioridad el patrimonio es un derecho que invariablemente pertenece a los individuos, sin personas no existe un patrimonio, a continuación, hablaré del fundamento legal y enunciare los artículos que hacen referencia a lo que es el patrimonio en el código civil para el estado libre y soberano de Puebla y en el código civil federal:

3.1 EL PATRIMONIO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA

El artículo 787 que a la letra dice *el patrimonio de familia se forma con una casa que habitarán los miembros de la familia beneficiaria, los muebles necesarios para la comodidad de estos y, en su caso, con una parcela cultivable.*

3.2 EL PATRIMONIO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

El patrimonio se origina a partir del existir de las personas, en cualquier contexto, el mismo no se pierde una vez que la persona fallece, o en el caso de la entidad jurídica se vence su vigencia o existen factores forzados como la quiebra. El patrimonio se compone de un universo existente que se transfiere a los herederos o causa habitantes en el ámbito de persona natural, o en las sociedades creadas en el mundo y la colectividad.

En el constitucional fragmento XII el artículo 27 describe que el patrimonio familiar, fortalece el fundamento de la sociedad. considerada una institución de interés social y cuya finalidad busca luego de constituirse la familia que se tenga un soporte para garantizar su resguardo, en el tercer párrafo se expresa que las regulaciones locales

ordenan el patrimonio de la familia, de acuerdo a los bienes que lo constituyen, sobre el fundamento inalienable y no abarca un gravamen. Por ello el código civil federal concierne al estado, donde se establecen los mecanismos para dar cumplimiento a los aspectos constitucionales y protección de la familia, no obstante, se requiere la adecuación de la legislación local que abarque el patrimonio familiar, más allá de la casa y la habitación de esta, también incluyen los bienes requeridos para sostener de forma económica a la familia. mientras que el artículo 123 constitucional en su fragmento XXVIII, señalando que “las regulaciones legales establecen bienes que representan el patrimonio familiar, los cuales no incurren en gravámenes reales y no obstante son transmisibles en calidad de herencia con la formalidad que corresponda del juicio sucesoral.

Donde las regulaciones locales ordenaron el patrimonio familiar, estableciendo los bienes que lo constituyen, lo cual está resguardado por las leyes de forma que beneficie a la familia. El patrimonio de la familia es un organismo de orden público de interés social con la regulación desde el año 1917 en la constitución política de los estados unidos mexicanos su finalidad es la protección económica y jurídica de la familia que les permita mejorar su calidad de vida, donde son copropietarios todos los integrantes de la familia, ya que estos bienes son imprescriptibles, y la constitución de los mismos se realiza bajo un procedimiento de jurisdicción voluntaria de forma gratuita.

La base constitucional del patrimonio de la familia y la vivienda, así como los códigos civiles a nivel local, en vigencia de los 31 estados que conforman la república mexicana, así como el distrito federal implementando una ley distinta dentro de cada entidad, que regule la vivienda y el patrimonio de la familia, siendo el complemento el código civil federal que regula todos los aspectos relacionados, a pesar de que

su aplicación es jurídica y dejando claro todo con relación a derecho familiar es de tipo público y de interés social, solo que a nivel local, es decir aplicarse en México, sin que existan leyes federales con relación al patrimonio familiar. para ello se destacan los artículos:

Artículo 723.- *son objeto del patrimonio de la familia:*

- I. *la casa habitación de la familia;*
- II. *en algunos casos, una parcela cultivable.*

Artículo 724.- *La constitución del patrimonio de la familia no hace pasar la propiedad de los bienes que a él quedan afectos, del que lo constituye a los miembros de la familia beneficiaria. Estos sólo tienen derecho a disfrutar de esos bienes, según lo dispuesto en el artículo siguiente.*

Artículo 725.- *tienen derecho de habitar la casa y de aprovechar los frutos de la parcela afecta al patrimonio de la familia el cónyuge del que lo constituye y las personas a quienes tiene obligación de dar alimentos. Ese derecho es intransmisible; pero debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 740.*

El constituir del patrimonio de la familia, tiene como finalidad que el bien represente un lugar de acogida para la familia y sustentar a los beneficiarios. Es por ello que se considere casa o habitación, donde reside la familia, es decir, la residencia de la familia, donde tendrán este como domicilio, para ello se dan como referencia los siguientes artículos:

Artículo 726.- *Los beneficiarios de los bienes afectos al patrimonio de la familia serán representados en sus relaciones con terceros, en todo lo que al patrimonio se refiere, por el que lo constituyó y, en su defecto, por el que nombre la mayoría.*

El representante tendrá también la administración de dichos bienes.

Artículo 727.- *Los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables y no estarán sujetos a embargo ni a gravamen alguno.*

Artículo 728.- *sólo puede constituirse el patrimonio de la familia con bienes sitos en el lugar en que esté domiciliado el que lo constituya. Artículo reformado dof 23-12-1974*

Artículo 729.- *cada familia sólo puede constituir un patrimonio. Los que se constituyan subsistiendo el primero, no producirán efecto legal alguno.*

El código civil federal en el siglo XXI, tiene vigencia a partir del año 2000 donde el patrimonio de la familiar se regula mediante el mismo, partiendo del hecho que este es considerando un

En el ámbito jurídico se establece como una disposición relevante para la familia, como se realizó antes y en diversos códigos civiles aún se mantiene de esta manera, donde se expresaban los aspectos de este patrimonio familiar, el cual solo se constituía por un cónyuge, en la misma se expresaba de forma literal que no podía transmitirse la propiedad a los integrantes de la familia, los cuales poseían el derecho de habitarla, sin embargo este código según hidalgo y otros, definía que se transmitiera la figura que se origina de la copropiedad con relación a este código civil federal y luego se citan que la vivienda y el patrimonio familiar en México, poseen el mismo número de copropietarios que alcuotas del patrimonio de la familia otorgadas, tomando en consideración el responsable de la constitución y lo transmite al registro público de la propiedad, donde se asientan los datos del propietario original y en sustitución se ingresan los datos de los propietarios nuevos. Con esta especificación del código se ordena también la existencia de un representante del patrimonio de la familia, en nombre de los que serán beneficiados

con este, creando una especie de mandatario, que actuará en su nombre, siendo electo por la mayoría de estos.

Asimismo, la ley requiere diferentes requisitos para la constitución del patrimonio y estos se realizan por medio un de representante común de la familia, mediante un escrito dirigido al juez familiar siendo este el responsable de establecer los bienes inmuebles a repartir, inscritos y los mismos constituirán el patrimonio familiar para su resguardo. para ello el juez de derecho familiar, realiza la aprobación de dicha constitución y lo inscribe en el registro público de la propiedad, requiriéndola al funcionario que corresponde, también en los casos que no se ha llegado a un acuerdo del máximo valor descrito se solicita la ampliación del beneficio familiar. se ha establecido según el legislador que las personas pueden a nivel judicial exigir la constitución del patrimonio de la familia y se señala de manera explícita en el artículo 734: las personas que gozan del derecho del disfrute del patrimonio familiar se describen en el artículo 725, donde los hijos supervenientes, que corresponde a aquellos que se encuentran inscritos son los beneficiarios del bien. los mismos en conjunto con el tutor de acreedor alimentario incapaz, que sea familiar del deudor o el ministerio público, podrán exigir de forma judicial que se establezca el patrimonio familiar de acuerdo a los valores prescritos en el artículo 730, sin que requiera la invocación de alguna causa. Para la constitución de dicho patrimonio se toma en consideración lo definido en los artículos 724,725, 731 y 732.

El código civil formula las normativas de aplicación del valor del patrimonio, cuando se ha dado lugar una expropiación o se deriva un seguro de un siniestro, incluyendo los motivos para solicitar una disminución en el patrimonio familiar, en el cual el

ministerio público es el órgano receptor cuando se produzca la reducción o extinción del patrimonio, sus consecuencias y normativas a aplicar en el momento del fallecimiento del integrante de la familia. para los casos de indemnización o cancelación del seguro por una eventualidad, en los casos de incendio, se realiza el depósito de la suma del dinero a una institución de crédito oficial, y con esto establecer el nuevo patrimonio de la familia, asimismo durante este tiempo, correspondiente a un año, esta suma de dinero no es embargable y el depósito debe incluir el importe del seguro, resaltado la ley “efectuado este período de tiempo sin la promoción de una nueva constitución, se distribuirá el depósito por partes iguales a los miembros de la familia. Para ello el juez familiar otorga la autorización para la disposición de este antes de completar el año, en atención de las eventualidades especiales del caso”. esto no es para la expropiación o extinción, sino para la disminución del patrimonio de familia, la ley establece primeramente en la disminución notoria de la utilidad o requerimiento de la familia, el tutelar de ese derecho o en el caso de que el patrimonio de la familia por motivos que se han originado posterior a la constitución y que este sobrepase el 100% del valor regulado por el artículo 730 del código.

En referencia a la protección del patrimonio de la familia en México se tiene la tesis jurisprudencial en el patrimonio familiar. Los bienes incluidos dentro de esto se encuentran fuera del área comercial, y por ello no son aplicables de prescripción (legislación de los estados de Chihuahua y Nuevo León). Se considera que el patrimonio familiar es una organización de interés pública, cuyo destino corresponde a uno o varios bienes que garanticen la protección financiera, el mantenimiento del hogar y la familia, la cual se ampara en el artículo 123 de la fracción XXVIII, de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la misma contempla las normativas que determinan los bienes que formarán parte del patrimonio familiar.

De acuerdo a los códigos civiles del estado de nuevo león y estado de chihuahua ordenan esta institución en los artículos 723 a 740, y 702 a 713, correspondientemente, a partir de ello se establece el patrimonio familiar denominado patrimonio de afectación, por lo cual el bien del o los deudores alimentarios (como por ejemplo la casa habitación) queda afectado a fin de dar seguridad jurídica al núcleo familiar y así la familia tenga un lugar donde habitar, intocable para los acreedores de quien lo constituyó, pues no podrán embargarse ni enajenar mientras esté afecto al fin de patrimonio de familia. Ahora bien, los numerales 1134 y 1139 de los códigos citados establecen, respectivamente, que sólo pueden prescribirse los bienes y las obligaciones que están en el comercio, salvo las excepciones establecidas en la ley.

de ahí que, por mandato constitucional, mientras algún bien constituya el patrimonio de familia y no exista una declaración judicial o notarial que lo extinga, o bien, que esté dentro del caso de excepción de que se expropie, es inalienable, inembargable y no está sujeto a gravamen alguno, es decir, está fuera del comercio, entendiéndose como tal, aquel bien que por su naturaleza o por disposición de la ley no puede poseerse por algún individuo exclusivamente y, por tanto, al no estar dentro del comercio no es susceptible de prescribir. Contradicción de tesis

385/2012. entre las sustentadas por el segundo tribunal colegiado en materia civil del cuarto circuito y el segundo tribunal colegiado de circuito del centro auxiliar de la décima región, con residencia en Saltillo, Coahuila, en apoyo del primer tribunal colegiado en materias civil y de trabajo del décimo séptimo circuito. 5 de noviembre de 2014. La votación se dividió en dos partes: mayoría de cuatro votos por

competencia. Disidente: José Ramón Cossío Díaz. Cinco votos de los ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, en cuanto al fondo. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretaria: Rosalía Argumosa López. Tesis y/o criterios contendientes: el segundo tribunal colegiado en materia civil de cuarto circuito, al resolver el juicio de amparo directo 6/2007, que dio origen a la tesis iv.2o.c.77 c, de rubro: "prescripción adquisitiva. la ausencia del régimen de patrimonio familiar, en el bien inmueble que se pretende usucapir, constituye Julián Güitrón Fuentesvilla 263 una condición necesaria de la acción, que debe analizarse de oficio (legislación del estado de nuevo león)", publicada en el semanario judicial de la federación y su gaceta, novena época, tomo XXVIII, agosto de 2008, página 1176, con número de registro digital: 169070; y el segundo tribunal colegiado de circuito del centro auxiliar de la décima región, con residencia en Saltillo, Coahuila, en apoyo del primer tribunal colegiado en materias civil y de trabajo del décimo séptimo circuito, al resolver el juicio de amparo directo 676/2012, cuaderno auxiliar 405/2012, en el que sustentó que el hecho de que el bien inmueble que se pretenda usucapir se encuentre sujeto al régimen de patrimonio familiar no lo torna imprescriptible. Tesis de jurisprudencia 77/2014 (10a.). Aprobada por la primera sala de este alto tribunal, en sesión de fecha doce de noviembre de dos mil catorce. esta tesis se publicó el viernes 5 de diciembre de 2014 a las 10:05 horas en el semanario judicial de la federación y, por ende, se considera de aplicación obligatoria a partir del lunes 8 de diciembre de 2014, para los efectos previstos en el punto séptimo del acuerdo general plenario 19/2013.18 2. Nulidad de la inscripción del patrimonio de la familia en el registro público de la propiedad y de comercio. Es materia de una acción especial. Basta

que esté constituido el patrimonio familiar e inscrito debidamente para que desde la fecha de su inscripción surta efecto y ya no pueda inscribirse embargo alguno, con independencia de quien lo haya constituido, porque su nulidad requiere de acción en la que se demuestre el vicio correspondiente. es verdad que el artículo 739 del código civil podrán sujetarse a gravámenes reales ni embargos, y serán transmisibles a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios”; además el artículo 727 del código civil para el distrito federal señala: “los bienes afectos al patrimonio de la familia son inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetos a embargo ni gravamen alguno”. de la interpretación literal de dichos preceptos constitucional y legal, resulta que un inmueble que se encuentre afectado a un patrimonio familiar es inembargable, con independencia de quien lo haya constituido, puesto que lo que regula la norma es que una vez constituido un patrimonio familiar no estará sujeto a embargo, por sus características de inalienable, entendiéndose por dicho vocablo, conforme al diccionario de la real academia de la lengua española que son bienes que se encuentran fuera del comercio por disposición legal, obstáculo natural o convención, y es imprescriptible, lo que implica que la propiedad no se puede perder por el paso del tiempo.

Tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. Amparo en revisión 199/2011. Sergio García Rivas. 20 de octubre de 2011. Mayoría de votos. Disidente: Benito Alva Zenteno. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Mariano Suárez Reyes.⁵⁷ 5. patrimonio familiar. Para que sea inalienable e inembargable, debe formalizarse ante la autoridad judicial competente para que ésta ordene su inscripción en el registro público, una vez cumplidos los requisitos legales para

57 <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2003087>

conformarlo (legislación del estado de nuevo león). conforme al último párrafo de la fracción XVII del artículo 27 del pacto federal, las leyes locales organizan el patrimonio de familia, determinando qué bienes deben constituirse, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen alguno; empero, para que el nombrado patrimonio apropie las particularidades de ser inalienable e inembargable, debe erigirse como tal para lo cual, el interesado debe satisfacer los requisitos que la codificación civil de la entidad impone para tal efecto, entre los que destaca la obligación de aquél de acudir ante el órgano jurisdiccional que por 20 tesis: i.3o.c.78 c (10a.) primera sala, gaceta del semanario judicial de la federación, libro 18, marzo de 2013, tomo III, décima época, p. 2046, no. de registro 2003096, tesis aislada (civil). 21 tesis: I.3o.c.77 c (10a.) primera sala, gaceta del semanario judicial de la federación, libro 18, marzo de 2013, tomo III, décima época, p. 2047, no. de registro 200309 y, tesis aislada (civil). La vivienda y el patrimonio familiar en México 266 razón de su domicilio le corresponda, a fin de enviarle, por escrito, la solicitud por la que manifieste su interés por constituir el aludido patrimonio, según lo prescribe el arábigo 729 del código civil del estado. por tanto, el comentado patrimonio no se constituye de manera automática, al tenor de ciertos bienes que pueden clasificarse como de uso elemental o primario para la satisfacción de las necesidades básicas de un núcleo familiar, sino que debe formalizarse ante la autoridad judicial competente, a fin de que ésta, sancionando el cumplimiento de los requisitos legales para conformarlo, ordene su inscripción en el registro público, con el propósito de que los terceros estén en posibilidades de imponerse de él y, de esta manera, sea oponible en contra de éstos, el carácter de inalienable e inembargable que la carta magna le confiere. Primer tribunal colegiado en materia civil del cuarto

circuito. amparo en revisión 47/2005. Hugo Enrique fiscal Contreras. 25 de febrero de 2005. unanimidad de votos. Ponente: Arturo Ramírez Pérez. Secretario: Jorge Alberto Velázquez.

3.3 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Artículo 2398.- *Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce de un precio cierto.*

Artículo 2400.- *son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales*

Artículo 2406.- *el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.*

Artículo 2412.- *el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:*

Artículo 2483.- *el arrendamiento puede determinar:*

Artículo 2489.- *el arrendador puede exigir la rescisión del contrato:*

3.4 CASOS FORTUITOS O FUERZA MAYOR DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

El principio de autonomía de la voluntad bajo las reglas anteriores, las personas son libres de asumir tantas responsabilidades como quieran. Este principio se encuentra resumido en el artículo 1832 del código civil federal y el artículo 78 del código civil federal, con las siguientes características:

Artículo 1832. *En el contrato civil, cada persona está obligada a obrar como sigue y bajo las siguientes condiciones: parece que quiere estar atado sin pasar por los trámites para hacer efectivo el contrato ciertamente fuera de las circunstancias claramente establecidas en la ley.*

Artículo. 78. *en las convenciones comerciales, todos están obligados a: parece querer estar relacionado, y la efectividad del comportamiento empresarial depende de la conformidad de ciertas formalidades o requisitos.*

La autonomía testamentaria es tan importante que la sala primera del tribunal supremo el ministro de hacienda otorga el rango al solicitar revisión del amparo directo 992/2014, si cree que esto no debe tomarse como un simple principio de los derechos civiles, porque reflejan el derecho al libre desarrollo de la personalidad humana.

El principio en las deliberaciones de la primera sala del tribunal supremo de tierras es la autonomía de la voluntad tiene rango constitucional y no debe darse por sentada por principios del derecho civil. por lo tanto, exige respetar al individuo como persona.

Respetar su derecho a la autodeterminación individual, por lo que, si no hay libertad individual para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos,

autodeterminación del sujeto. Además del mencionado principio de autonomía testamentaria está consagrado en los derechos de propiedad y la libertad de contratación, que también son elementos básicos de la personalidad y libre desarrollo de la relación de partes puede gestionar libremente sus intereses y regular sus relaciones sin interferencias exteriores.

Sin embargo, a pesar de su rango constitucional, la autonomía de la voluntad no debe entenderse como ilimitado o absoluto, ya que todos los derechos suelen significar libertad hay una carga indirecta asociada con el respeto de los derechos y libertades de los demás porque el hecho de vivir en una sociedad democrática, el respeto a los derechos superiores, como los derechos de la comunidad o el respeto por los derechos de los demás puede chocar tales requisitos se derivan de los citados artículos 6 y 8 del código civil federal.

Artículo 6. *La voluntad del individuo tampoco está exenta del cumplimiento de la ley cambiarlo o modificarlo sólo derechos privados que no afectan directamente en el interés público, sin perjuicio de los derechos de terceros.*

Artículo 8. *Violación de leyes prohibidas o intereses públicos será nula salvo disposición legal en contrario.*

Entonces, como restricción a la libertad de contratar, los derechos de terceros, las prohibiciones o estatutos de interés público y por supuesto los derechos humanos, serán tratados, en definitiva, porque no es el tema principal de este artículo. no se perjudica a ningún tercero ajeno a la relación contractual, es decir, el efecto del contrato penetra y no daña sólo a la persona que firmó el contrato fuera de las partes, según el principio de *res inter alios acta*, (donde existe excepciones en otros casos, por ejemplo, el propietario de una empresa de gestión de beneficios debe ser para cumplir compromisos suscritos por el administrador en su nombre o con

posterioridad a su aprobación administración bajo los artículos 1903 y 1906 del código civil federal).

Contrariamente a lo anterior, terceros ajenos a la relación contractual pueden beneficiarse para contratos que no hayan participado directamente en su elaboración, siempre y cuando se hayan establecido los términos en beneficio de terceros y los términos se han convertido en voluntad expresa de aceptar antes de retirar disposiciones favorables, de conformidad con los artículos 1868, 1869, 1870 y 1871 del código civil federal y normas conexas el código sustantivo federal que da forma a nuestra nación. Como era de esperar, el estado debe proteger el interés colectivo de factores como la desigualdad social, el género, la edad, entre otros. Brindan protección entonces usa este objeto para definir leyes prohibitivas de interés público que no permitan decaer la voluntad autónoma.

En los casos que el contrato excede los límites de la autonomía voluntada, puede decir que un contrato es la ley suprema entre las partes y es una obligación que las partes deben cumplir con lo que está claramente acordado y las consecuencias de seguir un acuerdo sustancialmente según las creencias, costumbres o leyes, es decir, los contratos celebrados legalmente, deben ser fiables para el cumplimiento de los acuerdos contenidos en el código 1796 debe estar subordinado a los principios de los funcionarios federales, dicho principio de cumplimiento fiel a lo contratado que descansa a su vez en un principio de seguridad jurídica, se recoge tanto por el código de comercio en su artículo 78, como por todos los códigos civiles de las entidades federativas, sin embargo ante cualquier incumplimiento de alguna de las partes, por regla general el perjudicado puede optar por el cumplimiento del

contrato o la resolución de la obligación, con el pago de daños y perjuicios en ambos casos, como lo ordenan los artículos 1949, 2108 y 2109 del código civil federal.

Sin embargo, es necesario mencionar que el perjudicado para exigir tales prerrogativas debe a su vez haber cumplido con las obligaciones a su cargo según lo resolvió la entonces tercera sala de la suprema corte de justicia de la nación en la siguiente jurisprudencia: *tratándose de un contrato que establece obligaciones bilaterales para las partes, si éstas no cumplen con las que son a su cargo, resulta evidente que ninguna de las dos incurre en mora, porque en los contratos donde se estipulan obligaciones recíprocas, un celebrante no incurre en mora si la otra parte no cumple o no se allana debidamente con lo que se obligó, siendo este un principio de equidad, en virtud de que ambas partes se comprometen en la medida y alcance en que su contraparte se obliga, de tal suerte que si existe incumplimiento de ambos celebrantes debe eximir seles de las prestaciones que se reclamen, pues es requisito indispensable para demostrar la rescisión o el cumplimiento, el que la parte que lo intente cumpla con las obligaciones a su cargo.*

Se hace especial mención al caso en el que las obligaciones recíprocas de las partes no son simultáneas, sino sucesivas, es decir que exista un orden en quien debe cumplir primero su obligación, pues en este caso no es necesario que el perjudicado (quien debe cumplir en segundo término) demuestre haber cumplido con sus obligaciones, cuando el otro contratante debió cumplir en primer término con las suyas (obligaciones sucesivas y no simultáneas), así fue considerado por el tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito en jurisprudencia formada al resolver amparo directo 555/2014 12, no obstante, la obligatoriedad de lo pactado en un contrato, los cuales como se dijo son confeccionados para cumplirse de forma

irrestricta, y de no hacerse así se genera entre otras consecuencias la obligación de pagar daños y perjuicios, existen supuestos en los cuales el cumplimiento de las obligaciones se torna imposible para una de las partes, debido a hechos ajenos a su voluntad provenientes de la naturaleza, de terceros o incluso de las autoridades. Nos referimos a la figura del caso fortuito y fuerza mayor, dichas figuras descansan en el principio de que nadie esté obligado a lo imposible y se recogen por el artículo 2111 del código civil federal, es importante hacer patente tal distinción, pues si no existe una imposibilidad verdadera en el cumplimiento de la obligación, no se configuraría el caso fortuito o fuerza mayor, ya que la simple dificultad en el cumplimiento de la obligación que haga más onerosa para una de las partes el cumplimiento del contrato y que rompa con el equilibrio contractual, bien podría actualizar una diversa figura como lo es la teoría de la imprevisión, la cual no está regulada en el código civil federal ni en la mayoría de las legislaturas de las entidades federativas (sólo la prevén expresamente

Aguascalientes, Chihuahua, Coahuila, CDMX, Estado de México, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Morelos, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Tamaulipas y Veracruz) y que por su trascendencia merece un estudio por separado

3.5 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO

- La cosa es de su dueño, sea quien fuera su poseedor.
- La causa de la causa es la causa de lo
- No perjudica el contrato a los que no intervienen en él.
- Nadie debe enriquecerse con daño de otro

- En todas las cosas y muy particularmente en el derecho, debe atenderse a la equidad.
- El que afirma está obligado a
- A cada cual lo suyo
- El contrato de arrendamiento es uno de los contratos previstos por el código civil federal y por los códigos civiles de las entidades federativas. coloquialmente las personas se refieren a este contrato como contrato de alquiler o contrato de renta. mediante el contrato de arrendamiento una persona puede usar o gozar de forma temporal de un bien que pertenece a otra persona, pagando a cambio una renta.
- El contrato de arrendamiento del cual se suele escuchar frecuentemente en la vida cotidiana es aquel que se refiere a bienes inmuebles como casas, departamentos, terrenos, bodegas, entre otros. lo cierto es que por regla general todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, pueden ser arrendados, tanto los inmuebles como los antes mencionados, así como también los muebles, como, por ejemplo, los vehículos, muebles del hogar, obras de arte, equipos de oficina, maquinaria, joyas, ropa, entre otros etc. Sin embargo, no podrán arrendarse aquellos bienes que la ley prohíbe ni aquellos derechos estrictamente personales.
- Un bien podrá ser dado en arrendamiento por su propietario siempre y cuando este tenga capacidad jurídica para arrendar. Así mismo, podrá arrendar el bien una persona que no sea el propietario, siempre y cuando cuente con autorización del dueño o por disposición de la ley.

- El precio del arrendamiento es llamado renta y esta puede consistir en una suma de dinero o bien en cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada.
- Así mismo, las partes que celebran el contrato de arrendamiento deberán convenir los plazos en los cuales habrá de pagarse la renta.
- Conforme a la ley, el contrato de arrendamiento puede celebrarse por un tiempo determinado, y en algunos casos por un tiempo indeterminado. Sin embargo, este puede terminarse de forma anticipada por las causas que en la misma ley se establecen.

3.6 PRINCIPIO DE BUENA FE DEL CÓDIGO CIVIL FEDERAL

Artículo 1796 del código civil de la ciudad de México. 1, del código civil del Distrito Federal (actual ciudad de México) el principio de buena fe en los contratos: tiene forma legal. Por ser perfectos, exigen a las partes no sólo que se atengan a lo expresamente pactado, sino que también asuman las consecuencias de la buena fe, de la costumbre o de la ley sobre el fondo del caso. Aunque los códigos civiles anteriores no determinan claramente el contenido de los principios de análisis, está determinado por el precedente legal de la autoridad federal. Por lo tanto, se confirma que el principio de fe honesta en el acuerdo ha sido respaldado por el lema legítimo de la vida justa, dando a todos sus vidas, no lastimar a un tercero. Esto significa que el sujeto siempre debe usar el comportamiento ideal y actuar de acuerdo con la ley, la lealtad y la honestidad, a excepción de todas las intenciones maliciosas; la parte contractual no puede esperar un comportamiento dañino en sus compañeros. Honestidad. Del mismo modo, el principio de un buen contrato determina la creencia de que el contratista no debe alejarse de las acciones y las acciones acordadas. Por

lo tanto, al proteger los principios de confianza y seguridad legal, en el mismo sentido es la apariencia legal para lograrlo deliberadamente. La prosperidad inadecuada es el principio de violaciones de las discusiones ilegales. En otras palabras, la integridad de los acuerdos legales es una restricción al fraude para evitar el fraude. Su propósito es causar pérdidas a través de transferencias legítimas a través de medios de transferencia legal.

Finalmente, los principios de fe justa deben tenerse en cuenta de acuerdo con las conclusiones del acuerdo, sus negociaciones y procesamiento previo y la introducción de contenido obligatorio. Con la responsabilidad, la información y la atención es el comienzo del principio de integridad en un contrato que consiste en nuestro sistema civil y desarrollado por un precedente legal

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO CON RELACIÓN AL PATRIMONIO LEGÍTIMO Y AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

4.1 ANTECEDENTES DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

El 29 de mayo de 2009 se expidió la Ley Federal de Extinción de Dominio,. Dicha ley es producto de una reforma al art 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual estableció que: no será considerado confiscación de bienes como tal al hecho de que los bienes se apliquen a favor del Estado. La ley de extinción de dominio surgió con la idea de confrontar a la delincuencia organizada, En México se estableció como un régimen de excepción afectando directamente al crimen organizado, logrando así, una reducción en sus ganancias, y representando un ataque frontal a la delincuencia organizada.

En otros países como Italia La ley de extinción de dominio en palabras del Fiscal Antimafia de Palermo, Italia Antonio Ingroia, en entrevista para la Jornada, señaló que: bastará con que se tenga un indicio de que un sujeto pertenece a una organización criminal para que el gobierno *asegure* sus propiedades y le inicie un proceso para que demuestre la procedencia lícita. de sus bienes. Establece que bastaría con que el gobierno demuestre que la persona involucrada en el delito, pertenecía a una organización criminal para asegurar la propiedad e iniciar un proceso para probar el origen legítimo de sus bienes. Al señalar que leyes de esas características funcionan bien en su país, dijo:que la Extinción de Dominio les ha permitido confiscar a la delincuencia organizada sus bienes e incluso empresas

enteras, y en estos casos el Estado ha garantizado las fuentes de empleo de las personas que laboraban en esos lugares.

La experiencia italiana muestra que, para combatir más eficazmente el crimen organizado, es necesario introducir al menos tres instrumentos a nivel legal: un sector público independiente del poder político (ministerio público); la introducción de nuevas leyes (una ley de extinción de dominio) y una legislación que beneficie a delincuentes arrepentidos. Destacó que los países con un problema de delincuencia organizada, como México, deben introducir normas que permitan a quienes han cometido actividades ilícitas brindar a las autoridades información sobre sus cómplices y organizaciones criminales a cambio de reducción de penas, protección estatal para él y sus familiares, pagar la asistencia jurídica y los gastos de manutención económica de los familiares

Antonio Ingroia, agregó que: la crisis financiera, sumada al descontento por la falta de seguridad económica y social, alimentó a la delincuencia y facilitó la búsqueda de simpatizantes, es decir, el reclutamiento de más personas. Además, agregó que las organizaciones criminales son las únicas que no han sufrido las consecuencias de la crisis económica; por el contrario, explicó que en Italia la experiencia ha enseñado que los grupos mafiosos pueden incluso surgir y superar estas situaciones, por lo que su lucha debe ser una prioridad de los asuntos gubernamentales, y la única forma de hacerlo de manera efectiva es fortaleciendo la ley.⁵⁸

Por otra parte, en el caso de nuestra legislación, la extinción de dominio surge como una estrategia jurídica para que el Estado obtenga *los bienes de origen ilícito*, por

58 <https://www.jornada.com.mx/2009/09/06/capital/032n1cap>

medio de la vía judicial, cuyo objetivo es la declaración de la pérdida del derecho de propiedad de estos. Su relevancia se enfoca en ser una herramienta primordial para ejecutar estrategias de solución contra el crimen organizado, que una vez aplicada tiene la función de desintegrar los grupos y redes del crimen, así como minimizar las consecuencias generadas por el flujo de recursos ilícitos en la colectividad.

Desde esta perspectiva, la extinción de dominio es definida como producto de la ejecución de actividades ilícitas que degradan notablemente la estabilidad de la sociedad, en marcándose en el establecimiento de la titularidad en favor del Estado de los bienes, vía sentencia judicial. Que en caso que nos ocupa en relación al contrato de arrendamiento, cuando el legítimo propietario de un bien inmueble lo haya arrendado de buena fe al arrendatario, éste haga un uso inadecuado del inmueble, realizando en él actos o acciones constitutivos de uno o varios delitos de los señalados por el artículo 22 constitucional, y en tal caso se aplique la ley de extinción de dominio, privado al legítimo propietario del bien, de su derecho de arrendar el inmueble, mientras tanto, demuestre en vía judicial su legítima propiedad, mermando con ello sus ingresos económicos, sin que exista contraprestación o compensación por la naturaleza para el perjudicado, legítimo propietario del bien.

4.2 FINALIDAD DE LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Una de las características de la delincuencia en pleno siglo XXI, es su enorme poder económico, ya que los grupos organizados que cometen ilícitos cuentan con muchos bienes, con muchos recursos, con mucho dinero lo cual implica un enorme poder

para llevar a cabo sus hechos ilícitos, lo que presenta un gran desafío para el estado de derecho en su conjunto.

Por otro lado, el deterioro de la vida social económica en nuestro país y el alto índice de los delitos cometidos por la delincuencia organizada en México ha sido causa fundamental para que surgieran algunas modificaciones en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su ley reglamentaria que es la Ley de Extinción de Dominio, la cual entró en vigor el 9 agosto del año 2019 en nuestro país, cuya finalidad es principalmente es reducir la capacidad financiera y económica de los grupos delincuenciales. Cabe mencionar que la última reforma publicada por el diario oficial de la federación, fue el 22 de enero del año 2020.⁵⁹

La política pública de combate al narcotráfico, surge a instancia del Estado Mexicano en el gobierno del presidente Felipe Calderón Hinojosa, bajo la perspectiva de “*cero tolerancia*” a las actividades de la delincuencia organizada en todas sus manifestaciones. Como se mencionó anteriormente, esta ley se creó con la finalidad de debilitar a los grupos del narcotráfico en el ámbito financiero, para limitar su poder y capacidad e influencia, en la lucha contra el crimen y la implementación de la política de cero tolerancia⁶⁰

En su historia constitucional, México ha aludido el interés público y la política pública, para que el Estado se haga cargo de los bienes relevantes, cuando estos hayan sido utilizados o sean instrumento para la realización de actos o acciones constitutivos de delitos consignados en el artículo 22 constitucional, dando lugar a figuras

59 <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LNED.pdf>

60 Jiménez, Sergio Javier, 2007 en: <http://www.eluniversal.com.mx/>

jurídicas como la confiscación, el decomiso y recientemente la extinción de dominio r⁶¹.

Por lo que, se puede deducir que, en la actualidad, según nuestra constitución en su artículo 22, (del cual se desprende la ley reglamentaria de la Extinción del Dominio), en donde se define que la extinción de dominio es un acto que resulte ser civil y autónomo del penal, mediante el cual el Estado deba adquirir la propiedad de bienes respecto de los cuales no pueda probarse su filiación legítima. Esto significa que, no pueda probarse si el bien se obtuvo de manera legítima, lo cual provoca un daño o un menoscabo al patrimonio a quien de manera lícita y legítima es propietario del bien y que de buena fe realizó un contrato con un tercero sin saber, sin poder conocer, sin intuir que este le daría un uso ilegal o ilícito al bien. Con lo cual al arrendador de buena fe, legítimo propietario, se le deja sin la posibilidad de seguir beneficiándose económicamente del bien.

Por otro lado, la doctrina establece que la extinción de dominio es de contenido jurisdicción real y hereditaria, y se ejecuta con justificación estatal a través del sector público, con base en el interés público⁶².

Sin embargo, su operación jurídica, ha propiciado que se vulnere el derecho de presunción de inocencia de las personas que no tienen ninguna relación con el narcotráfico, como en el caso que nos ocupa del arrendador de buena fe que celebra un contrato de arrendamiento con un tercero, el cual hace un uso inadecuado e

61 Parra, F, Extinción de Dominio en México: Revisión de su estructura constitucional y convencional, /Dialnet-ExtincionDeDominioEnMexico-7731780.pdf

62 Herrera, M, González, G, Bórquez, ART.+032+SFJD%20(3).pdf

ilegal del bien, estableciendo la posibilidad de que al legítimo propietario del bien, se le aplique la ley de extinción de dominio, en perjuicio de su patrimonio familiar y de sus ingresos económicos. Constituyendo esto último, un aspecto crítico de la extinción de dominio. Ante tal situación surge la interrogante sobre si el estado mexicano viola el principio de presunción de inocencia y buena fe establecido en la Convención Americana de Derechos Humanos.

Por otro lado, la doctrina establece que la extinción de dominio es de contenido jurisdicción real y hereditaria, y se ejecuta con justificación estatal a través del sector público, con base en el interés público.

Dentro del procedimiento judicial en que se establecerá la procedencia de la extinción de dominio y siempre y cuando haya sido probado que el bien haya sido utilizado o haya sido instrumento de la comisión de hechos, acciones o actos ilícitos (constitutivos de algunos de los delitos enumerados por el artículo 22 constitucional) la sentencia que lo concluya establecerá que los bienes se aplicarán a favor del Estado. En este sentido se entenderá que la extinción de dominio es de carácter real, no respecto de la persona, de contenido patrimonial y se aplicará en cualquier bien, independientemente de quien los tenga en su poder o quien los haya adquirido. Para cumplir con esta finalidad se estableció que el procedimiento de extinción de dominio va a estar a cargo del Estado a través de la figura del ministerio público quien se constituye como parte del procedimiento, verificando que efectivamente se hayan cometido los hechos ilícitos dentro del inmueble afectado. Esta ley de extinción de dominio se partió de dos premisas: se debe aplicar de forma restrictiva, y no se debe utilizar de forma arbitraria para afectar a propietarios poseedores de

buena fe.⁶³La extinción de dominio es jurisdiccional civil y autónoma del proceso penal,. Preferentemente se hace hincapié en el principio de buena fe, cuando un tercero manifiesta que el inmueble es de buena fe y que no fue adquirido de procedencia ilícita⁶⁴. También señala el artículo 22 que el proceso de extinción de dominio será conocido por una autoridad judicial y será autónomo de que se siga en su caso por la responsabilidad penal de los indiciados, esto significa que correrá paralelamente el proceso de extinción de dominio por un lado y el proceso para determinar una posible responsabilidad penal por otro, también señala la constitución en el artículo 22 y es muy relevante que podrán ser objeto del proceso de extinción de dominio aquellos bienes que hayan sido utilizados directamente para la comisión de un delito.

De esta manera la adjudicación del bien a favor del Estado, a través del gobierno federal, incluida la pérdida de los derechos individuales sobre bienes hereditarios cuya legal procedencia no pueda probarse, en particular sobre instrumentos, objetos o productos de actividades que hayan sido declaradas ilegales por medio de una autoridad judicial sin derecho, a exigir compensación alguna a cualquier persona o personas que por cualquier razón hayan poseído o retenido tales bienes. La operación de erradicación de dominio que permanece bajo la Ley Federal del Ministerio Público, se realizará a través de una vía especial para procesos civiles y hereditarios, independientemente del proceso penal, mismo que continuará aunque

63 Se entiende por hecho ilícito lo relativo al cuerpo del delito

64 Esto se establece en el artículo 8 de la Ley de Extinción de Dominio

aún no se haya establecido la responsabilidad penal por el delito de que se trate; esto difiere de la ley de confiscación de nombres de territorios federales (la "ley nacional"), que fue derogada cuando la ley entró en vigencia, y disponía que las solicitudes de confiscación en nombre de un dominio solo podían realizarse después de que se hubiera emitido una orden. Arreglos formales de encarcelamiento o contacto en el juicio apropiados para la persona acusada del delito. Tratándose de bienes de procedencia ilícita, no se prohíbe la actividad prescrita por la ley; en el caso de bienes expropiados ilegalmente, se determina dentro de los 20 años; muerte de una persona investigada o procesada penalmente, su efecto en los herederos, legatarios y legatarios las consecuencias y consecuencias subsisten. Resulta conveniente, establecer cuales son los delitos, constitutivos de actividades ilegales o ilícitas para las cuales es posible la confiscación de bienes objeto de extinción de dominio, tales como:

- Crimen organizado
- Secuestro
- Delitos relacionados con hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos
- Delitos contra la salud
- Trata de personas
- Corrupción
- Delitos cometidos por funcionarios públicos, robo de vehículos, ganancias ilícitas (también conocido como lavado de dinero) y
- Extorsión.

Regresando al tema de la Extinción de Dominio se debe considerar que de manera necesaria deben estar presentes los siguientes elementos:

- La existencia de un acto ilegal;
 - La existencia de bienes de procedencia o destino ilícitos;
 - Causalidad de los dos primeros elementos
- Todo lo que la persona supo o debió saber dónde se encontraban los bienes que eran producto de un acto ilícito, pero si se prueba que el fin de los bienes era prevenir a su dueño. del conocimiento, como presunción de buena fe, se constató que efectivamente se impidió al afectado conocer información relacionada con el inmueble. La carga de la prueba recae en el dueño de la propiedad o en el titular del caso de confiscación de la propiedad. La legislación local (Código Civil Federal), establece que se pueden reclamar los bienes heredados por herencia, siempre que se instrumenten antes de la etapa de liquidación y contabilización de bienes del procedimiento respectivo, si es el mismo, no se puede continuar⁶⁵. Posteriormente, la nueva ley prohíbe esta presunción de legalidad, disponiéndose que no se legitimarán las acciones judiciales contra los inmuebles afectados por extinción de dominio, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe.

Para procedimientos especiales, tales como puntos principales y/o en disputa, indicar:

- Los miembros tienen derecho a utilizar las pruebas recabadas en el caso de investigación, las cuales serán consideradas como prueba preventiva en el caso respectivo.

65 Código Civil Federal

- Como medida cautelar, aun antes de la interposición de la demanda, el juez podrá ordenar el embargo de los bienes y también ordenar que se conserven las cosas en el estado en que se dictó la orden. Su protección, así como la de las víctimas. Es imposible garantizar medidas de socorro de emergencia.
- Los diputados al congreso podrán solicitar información a las autoridades judiciales sobre los clientes de las instituciones de crédito y demás entidades pertenecientes a los sistemas financiero, fiduciario y tributario, y por la naturaleza y objeto de la actividad, banco, moneda, mercado de valores, o el secreto fiscal no se puede hacer cumplir y no impide el acceso a la información en la base de datos en ningún momento del proceso de incautación del dominio.
- Si se hubiere dictado sentencia declarando el decomiso de bienes, el juez podrá, a su vez, declarar la pérdida de otros derechos y facultades.

Por último, se debe hacer referencia a los principales elementos de la Ley de Extinción de Dominio son;

- La extinción de dominio de bienes a favor del Estado por conducto del gobierno federal y de las entidades federativas,
- El procedimiento correspondiente que debe llevarse a cabo, y;
- Los mecanismos para que las autoridades administren los bienes sujetos al proceso de Extinción de Dominio
- Que exista un hecho delictivo siempre y cuando este sea de la delincuencia organizada (delitos varios mencionados anteriormente)

- El bien inmueble que haya formado parte del delito es decir debe estar vinculado a un juzgado de extinción de dominio con competencia en toda la república.
- Un particular no puede iniciar la acción de extinción de dominio.

4.3 NATURALEZA DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

La naturaleza de la extinción de dominio es a favor del Estado, es decir que, en caso de una extinción de dominio resulte procedente y ya se hayan agotado todos los medios de defensa pertinentes, los bienes sujetos a juicio de extinción de dominio pasarán a formar parte del Estado y los administrará en su beneficio, a favor de la víctima o se destinarán a la reparación del daño.

Es de suma importancia, mencionar que toda persona que se considere afectada en su patrimonio legítimo, tendrá acceso a los medios de defensa adecuados para demostrar la procedencia legítima del bien sujeto al procedimiento.⁶⁶

Indudablemente no se debe de privar de manera tajante al propietario del bien porque tiene derecho a defenderse en un equilibrio procesal con el debido proceso, con certeza jurídica, con el ofrecimiento de pruebas y que haga valer las excepciones que le permita justificar que él no estaba enterado y que actuó de buena fe y que en su caso tomó las medidas necesarias para proteger el bien ⁶⁷

Según el artículo 9 de la Ley Nacional de Extinción de Dominio los elementos de la acción de dominio son:

- La existencia de un hecho ilícito
- La existencia de algún bien de origen o destinación ilícita;
- El nexo causal de los dos elementos anteriores, y

66 Lo cual representa el derecho de audiencia y al debido proceso, mismo que la Comisión de Derechos Humanos da prioridad ya que es un derecho que tiene toda persona para ejercer su defensa y ser oída, con las debidas oportunidades y dentro de un plazo razonable, por la autoridad competente previo al reconocimiento o restricción de sus derechos y obligaciones

67 <https://forojuridico.mx/ Porfirio Luna Leyva>

- El conocimiento que tenga o deba haber tenido el titular, del destino del bien hecho ilícito. Este elemento no se tendrá por cumplido cuando se acredite que el titular estaba impedido para conocerlo. Ese es el caso que nos ocupa. Ya que generalmente, el arrendador presume la buena fe del arrendatario confiando en que éste le dará uso al inmueble para el objeto lícito que fue pactado en las cláusulas del contrato de arrendamiento, sin sospechar que el arrendatario de mala fe le daría un uso diferente y lo destinaría a un fin ilícito, con lo que el arrendador queda expuesto a perder la propiedad del inmueble, al aplicarse la ley de extinción de dominio, perdiendo la posibilidad de seguirse beneficiando de él al menos hasta que pueda demostrar en el juicio respectivo, su legítima propiedad sobre el bien inmueble y la buena fe en contrato de arrendamiento, Además de que la carga de la prueba quedará a cargo del arrendador, con lo que se violentan dos principios fundamentales en derecho: La presunción de inocencia y el principio de derecho probatorio de quien acusa está obligado a probar. Por lo que a fin de no afectar el legítimo patrimonio del arrendador y la posibilidad de seguirse beneficiando económicamente de él , se le debería de permitir seguir arrendando, hasta en tanto cuanto, se dicte la sentencia respectiva que declare en sentido positivo o negativo la extinción de dominio.

4.4 EXTINCIÓN DE DOMINIO Y ARRENDAMIENTO

Cuando la extinción del dominio se expande a una propiedad que le pertenece a las personas que no se atribuyen a participar en la implementación de un hecho ilegal, pero se ve afectado en el proceso de extinción de dominio, se puede decir que existe una relación de arrendamiento; mientras se establecen los contratos correspondientes que incluyen los requisitos legales necesario por su efectividad y no se evidencia su autenticidad o defecto, incluyendo los elementos de desarrollo de la relación que demuestren el comportamiento del arrendador-propietario, esto se considera como una comprobación eficaz del arrendamiento, mostrando la legalidad del uso del inmueble controvertido y el acto de buena fe del propietario.

De acuerdo a esto, se logra identificar de forma legal los términos de acuerdo entre las partes sobre las obligaciones recíprocas, pudiendo tener uso y goce de manera provisional del bien arrendado a disponibilidad de una persona diferente al arrendador; partiendo de esto que el enjuiciamiento de la extinción de dominio compruebe el arrendamiento, y la ejecución de los términos establecidos de forma normal, esto permite presumir que da a lugar el favor del propietario arrendador del bien, el cual no tenía conocimiento sobre el buen uso del mismo y que su forma de proceder es de buena fe, siempre y cuando no se compruebe lo contrario, es decir, el afectado tenga participación directa o indirectamente en los hechos ilícitos, o este defina o realice un mecanismo de ocultar los bienes que son objeto del delito, así como tampoco se oculte información importante a los organismos competentes. La probación eficaz del arrendamiento en los términos definidos, garantiza el ejercicio adecuado de la carga que corresponde en esta categoría de sucesos, asimismo el órgano de autoridad que funciona como actor en los juicios de extinción de dominio,

no ejecute de forma arbitraria, sino que este pueda cumplir con el propósito de la acción, esto se considera combate a la delincuencia organizada⁶⁸.

Es de suma importancia mencionar que, sin duda alguna, toda persona que se considere afectada en su patrimonio legítimo, se le deberá garantizar el acceso a los medios de defensa adecuados para demostrar la procedencia legítima del bien sujeto al procedimiento.

4.5. LA PROPIEDAD PRIVADA Y LA LEY NACIONAL DE LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

Se debe considerar que la propiedad privada constituye un derecho humano fundamental y sagrado , que está reconocido y regulado por nuestra Constitución dentro de los artículos 1,14,16 y 27., esto se complementa, en este caso con la Declaración Unversal de Derechos y Deberes del Hombre coincide que la propiedad privada es un derecho humano, la entienden como algo necesario para que la vida de una persona sea digna. Una conceptualización de la propiedad privada como derecho humano es dada por la Convención Americana de Derechos Humanos, ya que le da contenido, atribuyéndole a la persona el goce y disfrute de sus bienes, pero a la vez, estableciendo la potestad del Estado de limitar ese goce y disfrute

La facultad del Estado para que él pueda recuperar los bienes que son producto de la delincuencia. organizada En el caso del orden jurídico nacional la constitución en

68 Amparo directo 220/2017. Gobierno del Distrito Federal (Hoy Ciudad de México). 4 de mayo de 2017. Unanimidad de votos. Ponente: Edith E. Alarcón Meixueiro. Secretario: Hiram Casanova Blanco.

su artículo 22 establece la figura de la extinción de dominio como instrumento para atacar los intereses del crimen organizado. La misma ley señala los delitos por los cuales puede decretarse la extinción de dominio.

La privación de estos bienes reside en impedir un uso perjudicial para la sociedad, por lo que consideramos que tiene una medida de naturaleza sancionatoria, y debe depender de la condena del acusado, por lo que debería mantenerse en el ámbito penal. Mientras que las ganancias se centran en las utilidades o beneficios de contenido económico que provienen de la infracción. Su fundamento radica en acabar con el enriquecimiento patrimonial ilícito, y abarca a las transformaciones (totales o parciales) y ventajas alcanzadas. Y siendo que la extinción de dominio busca aplacar la criminalidad organizada, debería focalizarse la extinción de dominio en las ganancias, pero no para los efectos e instrumentos.⁶⁹ (agregar comentario).

Sin embargo, surge la duda si los instrumentos (bienes arrendados) con los que se cometió el ilícito pueden ser objeto de la acción de estudio. Los instrumentos no necesariamente han sido obtenidos de forma ilícita e incluso pueden pertenecer a una persona distinta a la que cometió el ilícito (como el caso del arrendamiento) por lo que sí deben ser contemplados dentro de la propiedad privada y se deben cumplir ciertos requisitos para su afectación.⁷⁰ Con esto se quiere decir que la extinción de dominio no debe afectar los instrumentos con los que se cometió el ilícito,

69 Melissa-Muñoz-Ramírez-y-Rafael-Isaac-Vargas-Mora.-Tesis-Completa.pdf
en:file:///C:/Users/manue/Downloads/Melissa-Mu%C3%B1oz-Ram%C3%ADrez-y-Rafael-Isaac-VargasMora.-Tesis-Completa.pdf

70

Idem-⁷⁴

Idem.

primordialmente porque no es el proceso adecuado. Para llegar a la conclusión que un bien fue utilizado para la comisión de un ilícito se debe tener la certeza que este se cometió y cómo se cometió lo que no se puede determinar en otra instancia que la penal. Instancia en donde, en todo caso, le debería corresponder al Ministerio Público demostrar la mala fe del arrendador aportando las pruebas idóneas para tal efecto.

Ante lo anterior algunas legislaciones contemplan la presunción de ilicitud; respecto a lo que nos ocupa que es los instrumentos utilizados para la comisión del delito se debe ser enfático en que no se puede presumir que X bien fue utilizado para llevar a cabo la acción típica, se tiene que individualizar si fue el bien X o el bien Y, la manera en que fue utilizados, por quienes fue utilizado, si lo utilizaron para realizar un solo delito o para realizar varios. Todos estos aspectos no pueden ser aclarados en un proceso de extinción de dominio, solamente un proceso penal se pueden establecer.⁷⁴ De tal manera que, para poder salvaguardar el derecho humano fundamental de la propiedad privada en el caso de la ley extinción de dominio y cumplir con su finalidad; se debe atacar las finanzas del crimen organizado; la extinción de dominio debería recaer sólo sobre las ganancias del crimen organizado, sin afectar el bien inmueble instrumento de la comisión del delito que dio lugar a la extinción de dominio, al menos que, en proceso penal se demuestre que el propietario del bien participó o tuvo conocimiento del hecho ilícito, con que, de alguna manera se salvaguardaría el derecho humano legítimo de la propiedad privada.

4.6 LA PRESUNCIÓN DE INOCENCIA EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

La Real Academia Española define a la presunción de inocencia en el campo del derecho como:....”La que se aplica o toda persona, aun acusada en un proceso penal, mientras no se produzca sentencia firme condenatoria...”⁷¹

La presunción de inocencia como un derecho humano tiene como base el proceso de la Ilustración y está plasmado en artículo 9 de la Declaración Francesa de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, que indica: “Debiendo todo hombre presumirse inocente mientras no sea declarado culpable, si se juzga indispensable arrearlo todo rigor innecesario para apoderarse de su persona debe ser severamente reprimido por la ley”⁷²

Es uno de los derechos humanos más difundidos y se encuentra respaldado en múltiples instrumentos internacionales, la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la cual establece la presunción de inocencia como un derecho inherente a toda persona en su artículo 11, el cual señala que:”Toda persona acusada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se pruebe su culpabilidad,

⁷¹ Real Academia Española, Presunción de inocencia, cit., t. II h/z, p. 1829.

⁷² Asamblea Nacional Constituyente Francesa: Declaración Francesa de los Derechos del Hombre y del Ciudadano (1789), en: <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derechoshumanosemx/article/view/4855/4251> (accesado 3 de abril de 2016).

conforme a la ley en juicio público en el que se hayan asegurado todas las garantías necesarias para su defensa...”⁷³

La Convención Americana sobre los Derechos Humanos (Pacto de San José), establece en su artículo 8 “Toda persona inculpada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad...”⁷⁴

Tomando en cuenta la definición de la Comisión Nacional de Derechos Humanos, al elevar la presunción de inocencia a un derecho humano, se considera parte del conjunto de prerrogativas inherentes a la naturaleza de la persona, cuya realización efectiva resulta indispensable para el desarrollo integral del individuo que vive en una sociedad jurídicamente organizada.⁷⁵

La evolución de la presunción de inocencia es concebida en México a raíz de las reformas que en materia procesal penal y derechos humanos se originaron como consecuencia de la obligación por parte del Estado y más aún de sus autoridades judiciales de tutelar el principio, con instituciones jurídicas consistentes en el control de convencionalidad ex officio, control directo de constitucionalidad y principio pro persona, a la luz de la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos y los casos emblemáticos en que nuestro país ha sido Estado parte y condenado por la inaplicabilidad de ese principio⁷⁶

73 Declaración Universal de Derechos Humanos, en: <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

74 Convención Interamericana de Derechos Humanos, en: <https://www.ces.gob.ec/lotaip/2018/Agosto/Anexos-literala2/CONVENCION%20INTERAMERICANA%20SOBRE%20DERECHOS.pdf>

75 <https://www.corteidh.or.cr/tablas/r37682.pdf>

76 Idem.

El dispositivo legal constitucional en el numeral 20, establece los derechos de toda persona imputada, en la especie, fracción I A, que se presume su inocencia mientras no se declare su responsabilidad mediante sentencia emitida por el juez de la causa: Es un principio derivado de la jurisdicción o del debido proceso y por tal motivo, es un principio reconocido por el legislador, elevado a la categoría de derecho humano fundamental. En efecto, este principio nos enseña Ferrajoli, de la jurisdiccionalidad, no permite *latu sensu*, que exista una culpa sin juicio y en *strictu sensu*, ordena que la acusación se someta a prueba y refutación; así entonces, se actualiza la presunción de inocencia del imputado hasta prueba en contrario sancionada por la sentencia definitiva que condena; en otras palabras, es la culpa y no la inocencia, la que debe ser demostrada; o sea, es la prueba de la inocencia la que constituye el objeto del juicio.⁷⁷

Refuerza lo expresado el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo en revisión número 1293/2000, considerando que: “ de la interpretación armónica y sistemática del artículo 14, párrafo II, 16 párrafo Y, párrafo I, 21 párrafo I y 102 apartado A, párrafo II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos... debe estimarse que los principios constitucionales del debido proceso legal y acusatorio resguardan en forma implícita el diverso principio de presunción de inocencia, dando lugar a que el gobernado no esté obligado a probar la licitud de su conducta cuando se le imputa la comisión de un delito, en tanto que el acusado no tiene la carga de probar su inocencia, puesto que el sistema previsto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le reconoce a priori,

77 Lozano Guerrero, Fidel, La presunción de inocencia en:
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3171/17.pdf>

tal estado, al disponer expresamente que el Ministerio Público, es a quien le incumbe probar los elementos constitutivos del delito y de la culpabilidad del imputado.⁷⁸

La doctrina establece dos posturas que se pueden tomar con respecto a la presunción de inocencia, la primera consiste en apoyar que los procesos de extinción de dominio provienen de una acción sui generis ejercida por el Estado, con la intención de reivindicar bienes obtenidos de manera ilícita, por tanto, se rige por principios propios dentro de los cuales no se encuentra la presunción de inocencia. En este primer supuesto puede ser engañoso, debido a que surge la duda de que si se le está imputando o no un hecho ilícito, en teoría y según lo que plantean las leyes de extinción de dominio, estos procesos no están hechos para juzgar a las personas y no establecen culpabilidad sobre los mismos, a pesar de esto, indirectamente si lo hacen, en tanto que, si se le quitan los bienes a una persona mediante esta acción, se le está diciendo al ciudadano y la sociedad que el dominio de esos bienes fue extinguido por la adquisición o destinación ilícita, lo cual afecta al ser humano en su buen nombre y genera un estigma social sobre esa persona.⁷⁹

78 Idem.

79 Melissa-Muñoz-Ramírez-y-Rafael-Isaac-Vargas-Mora.-Tesis-Completa.pdf
en:file:///C:/Users/manue/Downloads/Melissa-Mu%C3%B1oz-Ram%C3%ADrez-y-Rafael-Isaac-VargasMora.-Tesis-Completa.pdf

Lo anterior se refleja en el problema que se suscita cuando un proceso de extinción de bienes extingue los de una persona por hechos ilícitos que posteriormente es absuelta en un proceso penal, se da una violación al principio *nom bis in idem* y además se establece que, aunque se desee desvincular el hecho del bien estos están ligados y ejercer un juicio de valor sobre la forma en que una persona adquirió o destino un bien, también se está realizando sobre el acto si fue ilícito o no: No tendría lógica alguna que, habiéndose absuelto en un proceso penal, se mantenga la extinción de dominio sobre los bienes, resultaría de esto un absurdo jurídico.⁸⁰

La segunda postura que puede adoptarse es que no pueden relativizar los derechos humanos y que, si bien la expresión por excelencia de la presunción de inocencia, se da dentro de un proceso penal, la misma protege a todas las personas que son directamente acusadas de haber cometido actos ilícitos, sin importar la finalidad que tengan en el proceso. Esta postura podría sustentarse en que, a nivel teórico, la acción de extinción de dominio sólo genera repercusiones patrimoniales; sin embargo, en la práctica y en la cotidianidad puede afectar a la persona en ámbitos más susceptibles, como las repercusiones sociales que sufren las personas que son acusadas por un delito.⁸¹

Así el estatus de la ley de extinción de dominio, también es objeto de mejoras que conlleven a una reforma, a fin de evitar los riesgos en su aplicación, ya que esta puede ser mal utilizada o implementada por la autoridad, menoscabando la seguridad jurídica, la presunción de inocencia y propiedad privada de terceros. Esto

80 Idem.

81 Idem.

hace referencia en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Con esta ley se permite a las autoridades la disposición de los bienes asegurados a la delincuencia organizada, asimismo existen inconsistencias que promueven su modificación ya que se prescribe el uso de la misma con fines de persecución política y colocan en riesgo el patrimonio de las contribuyentes por la falta de mecanismos, precios de desincorporación y liquidación de bienes, exponiéndolos a la vulnerabilidad de garantía de la audiencia y la propiedad privada de estos.

Combatir la delincuencia y la corrupción es una labor prioritaria de las políticas gubernamentales, con la implementación de lo establecido en esta ley; sin embargo, En ocasiones existe la posibilidad de vulnerar los derechos humanos permitiéndole a los órganos federales o estatales, la expropiación de bienes sin medida de una sentencia de autoridad judicial con la determinación de los comportamientos que requieran una acción jurídica. De esta manera el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece que nadie podrá ser privado de sus propiedades posesiones o derechos, si no mediante juicio seguido ante los tribunales, mismo que da la facultad al ministerio público de requerir la acción de embargo aun cuando no se establezca la responsabilidad penal del demandado, esto conlleva a una violación del principio de presunción de inocencia permitiendo la confiscación del bien por el Estado en contra del ciudadano, inclusive la venta del mismo sin requerimiento de una sentencia final por parte del juez, es decir, a pesar de no haberse completado la verificación del delito.

4.7 LA CARGA DE PRUEBA Y LA BUENA FE EN LA APLICACIÓN DE LA LEY NACIONAL DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación..Corresponde a quien ejerza la acusación la carga de la prueba, pues se presume la inocencia del procesado.Son reglas generales de la carga de la prueba bien conocidas, en materias penales y no penales, asumidos tanto por la doctrina como por nuestra legislación.La carga la prueba responde a la pregunta ¿quién debe de probar?, es conocida por locución latina *onus probandi* y se encuentra regulada por las leyes procesales que regulan los diferentes procedimientos. Nuestra legislación incorpora las reglas del *onus probandi*. En materias no penales se reconocen las siguientes reglas:

1. Es obligación de la parte actora probar los hechos que ha propuesto afirmativamente en la demanda y que ha negado la parte demandada en su contestación.
2. La parte demandada no está obligada a producir pruebas si su contestación ha sido simple o absolutamente negativa, pero sí deberá hacerlo si su contestación contiene afirmaciones explícitas o implícitas sobre el hecho, el derecho o calidad de la cosa litigada.
3. En materia de familia, la prueba de los ingresos del obligado por los alimentos, recaerá en el demandado, conforme a lo dispuesto por la ley sobre el cálculo de la pensión alimenticia mínima.

4. En materia ambiental, la carga de la prueba sobre la inexistencia del daño potencial o real sobre el gestor de la actividad⁸²

En cuanto a la buena fe. La ley de extinción de dominio en su artículo 15, dice que se presume de buena fe en la adquisición de los bienes. Para gozar de la presunción de inocencia, de buena fe es necesario acreditar con la normatividad aplicable, para gozar de la presunción de buena fe de la que habla esta ley, es necesario acreditar que se adquirieron los bienes anteriores a este hecho:

- Insiste en que debe constar de un documento una fecha cierta escritura pública que se hace ante fedatario, público
- Demostrar que se pagaron los impuestos correspondientes que se generaron cuando adquirió esa propiedad
- Demostrar que se es propietario con escritura pública registrada en el registro público de la propiedad
- Que el juez tenga la certeza de que de que el inmueble se adquirió de manera legítima con la documentación correspondiente que lo demuestra

En cuanto a la buena fe, en la doctrina se reconocen dos tipos de buena fe, la subjetiva y la objetiva. En cuanto a la primera, es la creencia de estar obrando con lealtad y rectitud, es decir, un estado psicológico, que rige todas las actuaciones en

82 Atancuri Niquinga, Raúl Mauro, La prueba en la acción de protección Elementos para una teoría de la prueba file:///C:/Users/manue/Downloads/la%20carga%20de%20la%20prueba.pdf

el tráfico jurídico, donde se cree o se ignora estar dañando un interés de otra persona, en el tanto se ignora su derecho ajeno. Mientras, que la segunda se

desarrolla en el campo del derecho de las obligaciones, se manifiesta desde la etapa preliminar hasta la eficacia, es decir, desde el comienzo del negocio jurídico se ajusta la voluntad de las partes al contenido de un comportamiento honesto en la relación jurídica⁸³

La buena fe exenta de culpa se sustenta en la máxima latina *error communis facit jus* (el error común crea derecho), dicho en otras palabras, si un sujeto prudente y diligente comete una equivocación que cualquiera persona al examinarlo lo hubiera podido cometer sin revelar la falsedad o inexistencia y siendo un derecho o situación aparente, se encuentra en el amparo de la buena fe exenta de culpa, aunque la adquisición del bien que provenga directa o indirectamente de una actividad ilícita, surge un nacimiento de un derecho o situación que debe ser respetado por la extinción de dominio⁸⁸

Se denota que la buena fe exenta de culpa tiene dos elementos: el subjetivo comprende la conciencia de estar obrando con rectitud y lealtad, mientras que el objetivo alcanza tener la seguridad que el tradente es el propietario, por lo que requiere averiguaciones. Es necesario una convicción y certeza de estar tratando con el dueño registral, es más que un solo comportamiento recto y diligente; entonces si el sujeto obtiene el bien, guardando respeto de las formalidades de ley,

83 Melissa-Muñoz-Ramírez-y-Rafael-Isaac-Vargas-Mora.-Tesis-Completa.pdf
en:file:///C:/Users/manue/Downloads/Melissa-Mu%C3%B1oz-Ram%C3%ADrez-y-Rafael-Isaac-VargasMora.-Tesis-Completa.pdf ⁸⁸ Idem.

no podría haber perjuicio en contra de los efectos patrimoniales a favor del sujeto que se ampara en la buena fe exenta de culpa⁸⁴

84 Idem.

La jurisprudencia de la República de Colombia ha sido consistente en considerar que no se puede desconocer los derechos de los terceros de buena fe, que se ven involucrados en un proceso de extinción de dominio, más cuando este proceso se dirige a perseguir bienes, puede que su dominio este de quien no realizó la actividad ilícita: "(...) se quiere salvaguardar el derecho de los terceros de buena fe, esto es, el de quienes, aún tratándose de bienes de procedencia ilícita o afectada por cualquiera de las causas señaladas en el artículo 34 de la Constitución, los adquirieron ignorando ese estigma, sin intención proterva o torcida, sin haber tomado parte en los actos proscritos por el orden jurídico, sin haber buscado encubrir al delincuente o al corrupto, sin entrar en concierto con él, sin pretender ganancia o provecho contrarios a la ley, y no habiendo incurrido en culpa grave, en los términos descritos por ella (...)”⁹⁰

La nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio en México, impone al tercero afectado por la extinción de dominio de su bien probar la buena fe : Se puede deducir que esta nueva ley impone al tercero demandado por extinción de dominio, la carga de tener que probar hechos negativos. Sin que la autoridad en este caso el Ministerio Público tenga la obligación de aportar algún indicio de su mala fe del tercero perjudicado, lo que puede generar que lo deje vulnerable y en estado de indefensión, Lo que significa que el Ministerio Público sólo necesita probar que las acciones tomadas se derivan de cualquier conducta ilegal que constituyan un delito que da lugar a la extinción de dominio, así como, que los bienes objeto de la acción eran instrumento, objeto o producto de alguno de delitos considerados para la

90

extinción de dominio, de tal manera que, es carga exclusiva del afectado probar su buena fe y que estaba “impedido” para conocer la utilización ilícita de los bienes.

Esto es, esta nueva ley impone al afectado de buena fe la carga de probar hechos negativos, sin que el Ministerio Público tenga que aportar prueba alguna de su mala fe. El texto original del artículo 22 de la Constitución federal, que introdujo la extinción de dominio; imponía al afectado la carga de probar, la procedencia lícita de los bienes su “buena fe” que estaba “impedido” para conocer la utilización ilícita de sus bienes. Las leyes secundarias y la aplicación de la ley que hicieron los tribunales, tanto federales como locales, fue en el sentido de que al Ministerio Público sólo le correspondía probar que el ejercicio de la acción derivada de alguno de los hechos ilícitos constitutivos de los delitos que daban lugar a la extinción de dominio, así como, que los bienes objeto de la acción eran instrumentos, objeto o producto de alguno de los delitos; y que *era carga exclusiva del afectado probar su buena fe y que estaba “impedido” para conocer la utilización ilícita de los bienes,*⁸⁵ Esto se ejemplifica en la siguiente sentencia.

Sentencia del Toca de Apelación 848/2010/05 del índice de la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

En este asunto la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal ejerció en 2009 la acción de extinción de dominio en contra del dueño de un hotel de paso. La juez consideró que la carga probatoria del ministerio público quedó satisfecha con

85 Rojas Vértiz, Rosa María, La ley de extinción de dominio ¿un retroceso?, en revista Nexos, consultada en línea en: <https://docs.google.com/document/d/1l-TNrlawd5MpyHRFDpEyZ2YgP4DPEfBW/edit?pli=1>

la acreditación del hecho ilícito y que el inmueble era utilizado como instrumento. Por lo tanto, correspondía al afectado, dueño del hotel -a quien no le había sido

imputado delito alguno- probar: (1) la procedencia lícita del bien, (2) su buena fe, y (3) que estaba impedido para conocer de la utilización ilícita.

El afectado exhibió escrituras notariales para acreditar la procedencia lícita del bien. Sin embargo, la juez consideró que no eran suficientes, pues debía acreditar la procedencia de los recursos con los que adquirió el inmueble 18 años antes. Pretendió también acreditar su buena fe y que estaba impedido para conocer lo que sucedía dentro del hotel con documentales médicas que demostraron que padecía diversos padecimientos que lo habían llevado a estar internado en diversas instituciones de salud. Aducía que por dichos motivos no podía hacerse cargo del hotel, que será administrado por un tercero. La juez resolvió que el afectado no justificó de manera plena y fehaciente el desconocimiento de los hechos puesto que las pruebas ofrecidas resultaron insuficientes para tener por existente una incapacidad mental, dado que el demandado no había sido declarado en estado de interdicción, por lo que no se le podía tener por acreditada la buena fe, ni que estaba impedido para conocer los hechos.

Esa resolución fue confirmada por la Primera Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y por el Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.⁹²

Algunos de estos asuntos (entre ellos el citado), llegaron a la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia quien después de analizarlos emitió diversos criterios que quedaron plasmados en las jurisprudencias 1a./J. 15/2015 (10a.) a 1a./J. 22/2015 (10a.)

Atendiendo a los procesos legislativos del artículo 22 constitucional, la Primera Sala señaló que la extinción de dominio es un régimen de excepción para debilitar en su patrimonio a la delincuencia organizada, que debe aplicarse restrictivamente y no utilizarse de forma arbitraria para afectar a personas de buena fe. Destacó que no debía utilizarse para facilitar las tareas del ministerio público. Precisó que es

Idem.

afectado de buena fe solo el titular de algún derecho real sobre los bienes objeto de la acción de extinción de dominio, que acredite la legítima procedencia del bien, y respecto de quien no existan evidencias de que haya participado en la actividad delictiva. En lo que respecta a las cargas probatorias, la Primera Sala enfatizó que el texto constitucional establecía que cuando los bienes fuesen utilizados para la comisión de delitos por un tercero, la acción solo procedería si el afectado de buena fe tuvo conocimiento de ello.⁸⁶

Respecto a la jurisprudencia ejemplificada anteriormente; y a otras más, la Primera Sala señaló que la extinción de dominio es un régimen de excepción para debilitar en su patrimonio a la delincuencia organizada, que debe aplicarse restrictivamente y no utilizarse de forma arbitraria para afectar a personas de buena fe. Destacó que no debía utilizarse para facilitar las tareas del ministerio público.

Precisó que es afectado de buena fe solo el titular de algún derecho real sobre los bienes objeto de la acción de extinción de dominio, que acredite la legítima procedencia del bien, y respecto de quien no existan evidencias de que haya participado en la actividad delictiva. En lo que respecta a las cargas probatorias, la Primera Sala enfatizó que el texto constitucional establecía que cuando los bienes

fuesen utilizados para la comisión de delitos por un tercero, la acción solo procedería si el afectado de buena fe tuvo conocimiento de ello.⁹⁴

En consecuencia, para privar al afectado de buena fe de sus bienes se requieren pruebas de que actuó con dolo o culpa grave, y no presumir la mala fe de todas las personas cuyos bienes están involucrados, de manera que se le extinga el dominio sin prueba alguna respecto de su conocimiento, dolo o mala fe, aduciendo que no probó su buena fe porque no acreditó estar “impedido” para conocer estos hechos. La Ley Nacional de Extinción de Dominio vuelve a incorporar lo que se eliminó del texto constitucional: la extinción de dominio procede también cuando el afectado puede probar la procedencia lícita de sus bienes, y sólo puede defenderse probando su buena fe y que está impedido para conocer de su utilización ilícita. Volvimos al punto de partida, con la única diferencia de que en esta ocasión no es el texto constitucional el que tiene la presunción de mala fe, sino la ley, lo cual puede facilitar que se declaren inconstitucionales los aspectos regulados en la ley que van más allá de lo establecido en la Constitución.⁹⁵

Se mencionan algunos ejemplos, a manera de establecer como materialmente la extinción de dominio afecta al arrendador de buena fe. De cómo la aplicación de la extinción de dominio afecta el patrimonio legítimo, y el derecho a beneficiarse económicamente del bien.

Ejemplo 1:

Idem.

Se está rentando una casa que se obtuvo por una herencia, pero por alguna circunstancia no se hizo el papeleo correspondiente y esa propiedad se le renta a una madre soltera, honesta, trabajadora, con el tiempo ella se enamora de un tipo que es narcotraficante y aprovecha esa casa para guardar droga y un mal día

95

vinculan la casa se presenta una orden de cateo y dentro de ese inmueble que ya se vio afectado arrestan a la persona.

¿Qué va a pasar?

Pues evidentemente como se cometió un delito donde se está almacenando droga el gobierno gracias a esta nueva ley puede iniciar un procedimiento para quitarle la propiedad.

Y de manera directa estas afectando al dueño legítimo del bien, ya que la tenía desconocimiento total de que su inmueble estaba siendo objeto de delito, quienes en este caso serían los arrendatarios quienes están incurriendo en un delito. Pero mientras la afectación es directa a clausurar el bien y ponerlo a disposición del gobierno para iniciar un proceso.

Ejemplo 2:

Se hablará de una familia conformada de papá, mamá e hijo con discapacidad, ellos trabajan al día y tienen un departamento que el papá obtuvo mediante un crédito, el cual renta con la finalidad de obtener un ingreso extra para solventar los gastos de su familia, un mal día los papás del menor sufren un accidente y mueren, el menor se queda con el departamento y a resguardo de un familiar tutor y ahora las rentas del departamento son exclusivamente para solventar los gastos del menor incapaz, ocurre que en el inmueble arrendado, se encontró mercancía robada, se presenta

orden de cateo en el domicilio y evidentemente se dejan de pagar las rentas que cubrían gastos, como alimento, vestido y medicamentos del menor incapaz. Es ahí donde la extinción de dominio afecta el patrimonio legítimo de un menor incapaz que subsiste únicamente de esos ingresos, mientras el gobierno no tan fácil va a cubrir esos gastos mientras se resuelve la situación jurídica del inmueble

afectado; y como consecuencia como se ha mencionado anteriormente va a hacer un daño patrimonial del particular y es totalmente anticonstitucional.

Finalmente debemos establecer que la presente tesis gira en torno al análisis de tres temas fundamentales: el patrimonio legítimo, la buena fe, en el contrato de arrendamiento y la relación de estos dos elementos con relación a la aplicación de la ley de extinción de dominio. Se debe de señalar que la nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio, en lo referente a la tesis que se defiende respecto del propietario de un patrimonio legítimo que arrenda su bien inmueble, celebrando un contrato de arrendamiento con el arrendador, bajo el principio de la presunción de la buena fe, y es afectado por la aplicación de la extinción de dominio, cuando el inmueble arrendado haya sido objeto o instrumento de hechos, actos y acciones constitutivos de los delitos considerados para que proceda dicha extinción, con lo que se ocasionan una serie de afectaciones jurídicas y económicas al arrendador de buena fe. En el ámbito jurídico, tales afectaciones giran en torno a la extinción de su patrimonio legítimo en virtud de la aplicación de la ley de extinción de dominio, lo que constituye una violación a un derecho humano fundamental la propiedad privada, violentando el espíritu de los artículos 14 y 16 constitucionales, y aún más, se violante también el principio Pro persona que consigna el artículo 1 constitucional. que garantiza la protección más amplia de las autoridades y tribunales, en ejercicio y salvaguarda de los derechos humanos de los gobernados, Con respecto al principio de buena fe como principio fundamental que rige en la celebración de los contratos, En el caso que nos ocupa, el arrendador de buena fe, al rentar su bien inmueble, no podía intuir que el arrendar de mala fe le daría un uso ilícito, diferente al acordado en las cláusulas del contrato; y con ello se haya

dado un procedimiento de extinción de dominio por vía civil, declarándose la extinción de dominio de su bien inmueble; dejando en estado de indefensión al arrendador que deberá probar su buena fe, es decir, que desconocía el uso ilícito que arrendador daría al bien; con que, sin lugar a dudas, se violentan los principios procesales básicos: la presunción de inocencia y la carga de la prueba: Ya que por un lado, se da la extinción de dominio del bien inmueble, sin que haya agotado el procedimiento judicial respectivo con la sentencia que declare dicha extinción; con lo cuál se violenta la presunción de inocencia del arrendador de buena fe, e incluso se llega al absurdo jurídico de que posteriormente en el juicio penal respectivo se declare su no culpabilidad, pero ya se haya consumado la extinción de dominio y por otro lado, al establecer la obligación del arrendador de buena fe, de demostrar su buena fe, se violenta el principio de derecho probatorio “del que acusa esta obligado a probar”; con lo que se obliga al arrendador de buena fe a probar hechos negativos, y se libera al Ministerio Público de probar la mala fe del arrendador de buena fe, Ya que el Ministerio Publico sólo le correponderá probar la relación causal entre la existencia del hecho ilícito motivo de la extinción de dominio, y el uso del bien arrendado como medio o instrumento a través de cual se llevaron acabos los actos o acciones constitutivas del delito. Además del daño económico que se le causa al arrendador de buena al darse la extinción de dominio del bien inmueble arrendado, se le priva de la posibilidad de seguirlo rentando, lo que constituye un menoscabo a su economía.

CONCLUSIONES

1. La nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio reglamentaria del artículo 22 constitucional, se creó con la idea de reducir el poder económico del crimen organizado, procediendo a la extinción del dominio de bienes de procedencia ilícita o que hayan sido objeto o instrumento de los delitos graves considerados para tal efecto. Por lo cual el Estado debe de adquirir la propiedad de esos bienes de no probarse la filiación legítima.
2. La nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio violenta el derecho humano de la propiedad privada, en el caso del arrendador de buena fe que es privado de su legítimo patrimonio; en el caso de que el arrendador haga un uso ilícito del bien inmueble y se le aplique la extinción de dominio, hasta en tanto cuanto el arrendatario pueda probar su legítima propiedad y su buena fe, es decir, que desconocía que el bien inmueble se utilizaba como objeto o instrumento de actos o acciones constitutivos de alguno o varios de delitos considerados por el artículo 22 constitucional para aplicar la extinción de dominio. Con lo que se le afecta su patrimonio legítimo y se violenta su derecho fundamental de propiedad privada.
3. Que la aplicación de la nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio, provoca una serie de vicisitudes y afectaciones de carácter jurídico, en contra del arrendador de buena fe, al ser privado de su legítimo patrimonio a favor del Estado. Atentando contra garantías procesales básicas como la presunción de inocencia, la carga de la prueba y la buena fe.
4. Con respecto a la presunción de inocencia, en el caso del arrendador de buena fe se ve afectada, ya que al ser declarada la extinción de dominio del bien inmueble arrendado por un uso ilícito por parte del arrendador, sin que se haya agotado el procedimiento respectivo y se haya dictado la sentencia correspondiente, se establece la presunción de culpabilidad y mala fe del arrendador.
5. Con relación a la carga de la prueba, la nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio, en contra del principio básico de derecho probatorio de que "quien acusa está obligado a probar", la transfiere al tercero perjudicado demandado, en este caso el arrendador de buena fe, quien no sólo deberá probar la legítima propiedad del bien inmueble arrendado; y su buena fe, es decir, que desconocía que el arrendatario le estaba dando uso ilícito,

Liberando al Ministerio Público de probar la mala fe del arrendador, el cual sólo debe limitarse a probar la relación causal entre el hecho ilícito y el uso que al bien arrendado se le estaba dando como instrumento o medio de dicho hecho ilícito.

6. En consideración a la buena fe, la nueva Ley Nacional de Extinción de dominio establece que: la buena fe corre a favor del tercero perjudicado, en este caso el arrendador, siempre y cuando el arrendador pueda probar en el juicio respectivo su buena fe, esto es, que desconocía que en su bien inmueble era objeto o instrumento de actos o acciones constitutivos de delito (s) considerados para la extinción de dominio respectivo, que tal caso no debería corresponder al arrendador probar su buena fe, en todo caso esto sería tarea del Ministerio Público de probar la mala fe del arrendador, es decir la culpabilidad del arrendador.
7. La nueva Ley Nacional de Extinción de Dominio, produce un perjuicio económico en el patrimonio legítimo del arrendador de buena fe, ya que al aplicarse la extinción de dominio en contra de su bien arrendado, por haber sido instrumento o medio de la comisión de un delito considerado para la extinción de dominio, se le ha privado de seguirlo arrendado y beneficiarse económicamente de él, hasta tanto cuanto, pueda probar en el juicio respectivo su posición legítima y su buena fe.

La mayoría de los arrendamientos se formalizan sobre la base de la jurisdicción conjunta, no la jurisdicción federal, pero en la mayoría de los estados de nuestro país, las leyes civiles se desarrollan de acuerdo con las leyes civiles federales, por lo que con estas reformas y además de los códigos civiles, que tienen como objetivo establecer un precedente, promover cambios relevantes en el estado en las legislaturas y hacer que estos sean armónicos y consistentes.

Asimismo, se observa que la extinción de dominio es una acción de antecedente enfatizada en el concepto de decomiso y la ley dice que nadie puede usar acciones ilegales. En cuanto a la naturaleza de la confiscación de nombres de dominio, aunque ha ocurrido, se dice que es ampliamente debatido y variado en doctrina y

jurisprudencia. La extinción de dominio es una entidad legal especializada que permite a los países interferencia con la jurisdicción par

A distorsionar la existencia de derechos de propiedad obtenidos ilegalmente.

Por el dinamismo y la modernidad de las relaciones sociales los derechos en sí, y por lo tanto las leyes pertinentes, están relativamente desactualizados, por cuanto se presentan vacíos por ello es fundamental introducir reformas que aporten soluciones para resolver con rapidez y eficacia las controversias que se susciten en el ámbito civil, en particular el arrendamiento.

La ley de extinción de dominio crea mayores desafíos y responsabilidades para los ciudadanos, lo que se traduce en mayores responsabilidades, cargas administrativas y precauciones a terceros para evitar amenazas a nuestros bienes e incluso a nuestras libertades en mi punto de vista y después de haber hecho análisis sobre esta ley concluyó que , cuando se analiza la ley de extinción de dominio aprobado por el senado se debe separar, los que se oponen por su interés de proteger los bienes de su pasada corrupción como muchos, de los que se oponen por ser una herramienta dictatorial que permite instaurar un comunismo en donde el estado sin el debido proceso, sin el derecho a la defensa del ciudadano y con presunción de culpabilidad en vez de presunción de inocencia puede expropiarse todo con cualquier falsa acusación de delito o por simplemente el tratar de pagar menos impuestos en un sistema con tantísimos impuestos que es lo inmoral , encima de formas retroactivas y sin prescripción, además de esto con una absurda expropiación por abandonos de bienes ¿se imaginan un socialista de opción democrática o de alianza país con esta ley? no es pura casualidad que nos senadores más izquierdistas y progresistas insistieron tanto con esta aberración de ley tal cual está ahora., se necesita una ley de extinción de dominio con el debido

proceso con el derecho a la defensa, con presunción de inocencia con prescripción y lo más importante sólo para delitos derivados de la corrupción pero jamás por temas fiscales e impositivos.

La ley de extinción de dominio es inconstitucional porque va en contra de todas las garantías de defensa de la propiedad privada y el debido proceso y la dignidad humana y segundo es violatoria los derechos humanos por que el art 17 protege la propiedad privada, con esta ley le da al estado la potestad de dar como la presunción de ilicitud sin haberte presentado un proceso antes de eso por que como se supone es una acción contra las cosas y no contra las personas pero pasan por encima todos los procedimientos, es tiempo de replantear eso es un modelo que para mí está mal implementado, por tal es que con bases a lo que se hace extenso este punto de vista, esto será de mejora al hacer una revisión y aplicar la ley como debería de ser.

BIBLIOGRAFÍA

FILE:///C:/USERS/HP/DOWNLOADS/DIALNET-

ELPATRIMONIOENDERECHOROMANO2649268%20(1).PDF (19-02-020)

MORALES, JOSÉ IGNACIO, *DERECHO ROMANO*, EDITORIAL, TRILLAS, MÉXICO, 2010 P. 194.

PETITEEUGENEDERECHO ROMANO, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, 2011 PP. 35-37

ALFRED ERNOUT, A. MEILLE; *DICTIONNAIRE ÉTYMOLOGIQUE DE LA LANGUE LATINE. VOC PATER*, CITADO POR HUGO HANISCH E., *EL PATRIMONIO DEL DERECHO ROMANO*, CONSULTADO EN:

FILE:///C:/USERS/HP/DOWNLOADS/DIALNET-ELPATRIMONIOENDERECHOROMANO-2649268%20(1).PDF (19-02-020)

MIGUEL RAYMUNDO, *DICCIONARIO ETIMOLÓGICO DE LA LENGUA LATINA.*, CITADO POR HUGO HANISCH E., *EL PATRIMONIO DEL DERECHO ROMANO*, CONSULTADO EN: FILE:///C:/USERS/HP/DOWNLOADS/DIALNET-

ELPATRIMONIOENDERECHOROMANO-2649268%20(1).PDF (19-02-020)

FIGUEROA YAÑEZ GONZALO, *PATRIMONIO*, EDITORIAL JURÍDICA DE CHILE, CHILE, 1997, P. 28

OBREGÓN ESQUIVEL Y D'ACOSTA JULIO, *APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MÉXICO*, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO 2004, P 132.

PÉREZ DE LOS REYES, *HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO*, EDITORIAL OXFORD, MÉXICO, 2007, P 150

TOUSSAINT, A. (S.F). *RESUMEN GRÁFICO DE LA HISTORIA DE ARTE EN MÉXICO*. MÉXICO: GUSTAVO GILI

CELORIO, G. (S.F). *LITERATURA MEXICANA E IBEROAMERICANA*. CASTILLO /MOC. MILLÓN PROFE.

OCHOA, A. DE T. (2011) *LITERATURA MEXICANA E IBEROAMERICANA*. MÉXICO: PEARSON.

FLORIS MARGADANT S, GUILLERMO, *INTRODUCCIÓN A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO*, EDITORIAL ESFINGE, MÉXICO, 1994, PP 18-19.

SOBERANES FERNANDEZ JOSE LUIS, PP 165 -166

GONZÁLEZ DEL REFUGIO MARIA, CITADA POR: SOBERANES FERNÁNDEZ JOSÉ LUIS, OB.CIT, PP.169-171

PLANIOL, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, T, III, LOS BIENES, PÁG. 13 DE LA TRADUCCIÓN DE JOSÉ M. CAJICAJR., PUEBLA.

[HTTPS://WWW.AESAN.GOB.ES/AECOSAN/DOCS/DOCUMENTOS/CONSUMO/INFORMACION_PRACTICA_BS/CONTRATO_ARRENDAMIENTO.PDF](https://www.aesan.gob.es/aecosan/docs/documentos/consumo/informacion_practica_bs/contrato_arrendamiento.pdf)

REVISTA RATIO JURIS VOL. 8 N.º 16• UNAULA ISSN 1794-6638

[HTTPS://WWW.REDALYC.ORG/PDF/5857/585761337006.PDF/](https://www.redalyc.org/pdf/5857/585761337006.pdf/)

[HTTPS://WWW.AESAN.GOB.ES/AECOSAN/DOCS/DOCUMENTOS/CONSUMO/INFORMACION_PRACTICA_BS/CONTRATO_ARRENDAMIENTO.PD](https://www.aesan.gob.es/aecosan/docs/documentos/consumo/informacion_practica_bs/contrato_arrendamiento.pdf)

VOZ; PATRIMONIUM, II. N. CIC. PATRIMONIO, BIENES QUE SE POSEEN DE LOS PADRES, VIDA. MANUEL DE VALBUENA, DICCIONARIO UNIVERSAL LATINO-ESPAÑOL, 6TA ED. IMPRENTA REAL, MADRID, 1829.

VOZ; PATRIMONIO: PATRIMONIO, PATRIMONIO. RES FAMILIARIS, VID. DICCIONARIO ABREVIADO LATINO-ESPAÑOL, ESPAÑOL-LATINO 8VA ED., BARCELONA, BIBLOGRAF, 1975.

VOZ: PATRIMONIO, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, 15TA ED., MADRID, 1925.

[HTTPS://PATRIMONIOCULTURALYTURISMO.CULTURA.GOB.MX/PUBLI/CUADERNOS_19_NUM/CUADERNO13.PDF](https://patrimonioculturalyturismo.cultura.gob.mx/publi/cuadernos_19_num/cuaderno13.pdf)

CFR. RODOLFO SOHM, INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO ROMANO, TRAD. DE WENCESLAO ROCES, GRÁFICA PANAMERICANA, MÉXICO, 1951, P .139. PIETRO BONFANTE, INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL, MÉXICO, 2007, P. 236. J. GOTTL. HEINCCION, RECITACIONES DEL DERECHO CIVIL SEGÚN EL ORDEN DE LA INSTITUTA, TRAD. DE DON LUIS DE COLLANTES, LIBRERÍA DE GARNIER HERMANOS, PARIS, TOMO I, P. 351-352. UOC LA UNIVERSIDAD VIRTUAL, DERECHO PATRIMONIAL ROMANOI, EBOOK, POR. 48.

[HTTPS://SJF2.SCJN.GOB.MX/DETALLE/TESIS/2003087](https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2003087)

COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL, REVISTA MEXICANA DE DERECHO. COLECCIÓN DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL, MÉXICO: UNAM, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, 2016.

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, DICCIONARIO DE LA LENGUA, [WWW.RAE.ES](http://www.rae.es), VERSIÓN CONSULTADA EL 29 DE JUNIO DEL 2006, QUE ES LA 22ª. ED CORRESPONDIENTE AL 2001 RECASENS SICHES, LUIS, OP. CIT., NOTA 3 PP. 16 Y 17

ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA, BUENOS AIRES, EDITORIAL BIBLIOGRÁFICA, 1697, T. IV INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, ENCICLOPEDIA JURÍDICA MEXICANA, MÉXICO, PORRÚA- UNAM, 2002, T. II, P. 551.

_AZÚA REYES, SERGIO T. TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. ED. PORRÚA, MÉXICO, 2000, PÁGS. 49 Y 51

GALINDO GARFIAS, IGNACIO. TEORÍA GENERAL DE LOS CONTRATOS. ED. PORRÚA, MÉXICO, 1996, PP. 67 Y 68.

PINA DE, RAFAEL. OP. CIT. PP. 265.

ACOSTA ROMERO, MIGUEL, ET. AL. TEORÍA GENERAL DEL ACTO JURÍDICO Y OBLIGACIONES, ED. PORRÚA, S. A., MÉXICO, 2002, P. 131.

PARRA, F, EXTINCIÓN DE DOMINIO EN MÉXICO: REVISIÓN DE SU ESTRUCTURA CONSTITUCIONAL Y CONVENCIONAL, /DIALNET-EXTINCIÓN DE DOMINIO MÉXICO7731780.PDF

[HTTPS://WWW.DIPUTADOS.GOB.MX/LEYESBIBLIO/PDF/LNED.PDF](https://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio/pdf/lned.pdf)

HERRERA, M, GONZÁLEZ, G, BÓRQUEZ, ART.+032+SFJD%20(3).PDF

[HTTPS://WWW.DIPUTADOS.GOB.MX/LEYESBIBLIO/PDF/LNED.PDF](https://www.diputados.gob.mx/leyesbiblio/pdf/lned.pdf)

[HTTPS://FOROJURIDICO.MX/ PORFIRIO LUNA LEYVA](https://forojuridico.mx/porfirio-luna-leyva)

AMPARO DIRECTO 220/2017. GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL (HOY CIUDAD DE MÉXICO). 4 DE MAYO DE 2017. UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: EDITH E. ALARCÓN MEIXUEIRO. SECRETARIO: HIRAM CASANOVA BLANCO.

[HTTPS://WWW.JORNADA.COM.MX/2009/09/06/CAPITAL/032N1CAP](https://www.jornada.com.mx/2009/09/06/capital/032N1CAP)

[HTTPS://ELJUEGODELACORTE.NEXOS.COM.MX/LEY-NACIONAL-DE-EXTINCION-DEDOMINIO-UN-RETROCESO/#_FTN5](https://eljuegodelacorte.nexos.com.mx/ley-nacional-de-extincion-dedominio-un-retroceso/#_FTN5)

ROJAS VÉRTIZ ROSA MARÍA. PROFESORA DEL DEPARTAMENTO DE DERECHO DEL ITAM.

[HTTPS://ACCESOALAJUSTICIA.ORG/GLOSSARY/CONFISCACION/](https://accesoalajusticia.org/glossary/confiscacion/)

[HTTPS://JAYAWHITE.COM/ES/CONFISCACION/](https://jayawhite.com/es/confiscacion/)

