



UNIVERSIDAD LATINA

**CAMPUS CUERNAVACA
LICENCIATURA EN DERECHO
CLAVE 8344-09
INCORPORADA A LA UNAM**

TÍTULO

**LA CLÁUSULA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO COMO FIN A LOS JUICIOS ESPECIALES DE
ARRENDAMIENTO.**

T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO.**

**PRESENTA:
ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA.**

ASESOR: MTRO. ALBERTO SÁNCHEZ GUTIÉRREZ

CUERNAVACA, MORELOS, ABRIL DE 2016.



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.

INDICE.

Introducción.....	4
-------------------	---

Capítulo 1.

Diseño de la Investigación.

1.1. Situación Problemática.....	6
1.2. Objetivo Investigación.....	10
1.3. Metodología.....	11
1.4. Conclusión.....	14

Capítulo 2.

Contrato de Arrendamiento.

2.1. Antecedentes.....	16
2.2. Definición Contrato y Elementos.....	22
2.3. Definición Contrato Arrendamiento.....	34
2.4. Naturaleza Jurídica.....	41
2.5. Conclusión.....	42

Capítulo 3.

Derecho Comparado.

3.1. Conflicto de Leyes en el Espacio.....	49
3.2. El Arrendamiento en Venezuela.....	51
3.3. El Arrendamiento en Estados Unidos.....	58
3.4. El Arrendamiento en Colombia.....	64
3.5. El Arrendamiento en Morelos.....	70
3.6. Conclusiones.....	82

Capítulo 4.

Procedencia del Juicio de Arrendamiento.

4.1. Concepto Juicio de Arrendamiento.....	88
4.2. Requisitos demanda de Juicio Especial de Arrendamiento.....	89
4.3. Modelo demanda inicial de Juicio Especial de Arrendamiento.....	91
4.4. Descripción de un Juicio Especial de Arrendamiento.....	104
4.5. Conclusiones.....	111

Capítulo 5.

Propuesta de Solución al Problema.

5.1. Contrato de Arrendamiento como solución al problema planteado.....	113
5.2. Encuestas y Graficas.....	119
5.3. Conclusiones.....	130

Capítulo 6.

Conclusiones.....	134
Bibliografía.....	149

INTRODUCCIÓN.

La presente investigación se refiere al contrato de arrendamiento el cual tiene como pauta dar por terminados los Juicios Especiales de Arrendamiento los cuales se llevan a cabo mediante el Juicio Sumario Civil, y la finalidad del tema a investigar es conocer a profundidad el tema del que estamos hablando, ya que como se podrá observar más adelante, el contrato de arrendamiento también tiene antecedentes los cuales nos hacen conocer más la historia de este mismo, y conocer cómo y a partir de cuándo fue que se empezaron a originar los conflictos derivados de este, y cómo fue que el Gobierno en su momento sirvió de apoyo para la solución de conflictos y así como también que su intento de solución fue fallida, ya que de esto se derivaron más conflictos.

También se podrá observar que los Juzgados Civiles incrementaron derivado de los conflictos del arrendamiento, y la finalidad fue que ya que había un gran número de juicios dentro de los Juzgados, la carga procesal disminuyera un poco y se dividiera el trabajo entre los nuevos Juzgados a fin de dar mejor solución a estos asuntos. Cabe mencionar que todo surgió a raíz de las reformas en el Código Procesal Civil y también gracias a la congelación de las rentas que se promulgó y se aplicó en su momento, a fin de que se protegiera al arrendatario.

Como podemos observar en este trabajo de investigación que los Juicios de Arrendamiento tienen una cierta complejidad ya que se detalla cómo es el procedimiento dentro del Juzgado hasta que se dicta una sentencia., ya sea favorecedora o no.

Es de suma importancia el mencionar que a pesar de que en la actualidad en el Estado de Morelos, este tipo de juicios ya no son tan comunes como lo

fueron hace algunos años, aun así dentro de los Juzgados hay expedientes que llevan este tipo de asunto como Demanda Inicial.

Otro punto muy importante también a tratar es que dentro del Derecho Comparado nos encontramos que en el sistema Inglés se le da una solución a este tipo de conflictos ya que lo que ellos utilizan es una simple conciliación a fin de evitarse tanta fatiga que se desgasta en el ámbito jurídico, además de que como es posible de que si al igual que nosotros tienen Códigos que sirven de apoyo para una interpretación o como auxilio a algún problema, su sistema de ellos es muchísimo mejor que el nuestro, tal vez sea por la interpretación y aplicación lo que marca la diferencia.

Es por eso que se debe de analizar lo que es un contrato, incluyendo su definición, así como sus características principales que hacen que este sea obligatorio y autónomo, y en base a esto es como se sustenta la solución a los Juicios Sumarios Civiles dentro del Estado de Morelos, y que esa solución sea la más propia para los Ciudadanos. Debemos de tomar en cuenta que uno de los principales actos jurídicos mediante el cual se transmite el uso y goce de un inmueble por tiempo determinado o indeterminado es el contrato de arrendamiento, ya que este sirve de apoyo y beneficio para aquellas personas que no cuentan con un patrimonio propio ni la economía para adquirirlo.

CAPITULO 1.

Diseño de la Investigación.

1.1. Situación Problemática.

En el Estado de Morelos, la mayoría de los inmuebles son destinados al arrendamiento de este mismo y debido a este acto surgen los contratos de arrendamiento para casa habitación en los cuales se establece como un elemento fundamental una fecha de vencimiento, toda vez que es un requisito necesario que el arrendatario desocupe el inmueble en el tiempo establecido ya que eso es producto de una obligación directa para los contratantes derivado de la manifestación de la voluntad y el consentimiento; pero si el arrendatario no desocupa el inmueble en el tiempo establecido, el arrendador se verá en la imperiosa necesidad de iniciar un Juicio Sumario Civil para que proceda la desocupación del inmueble así como el pago de las rentas vencidas.

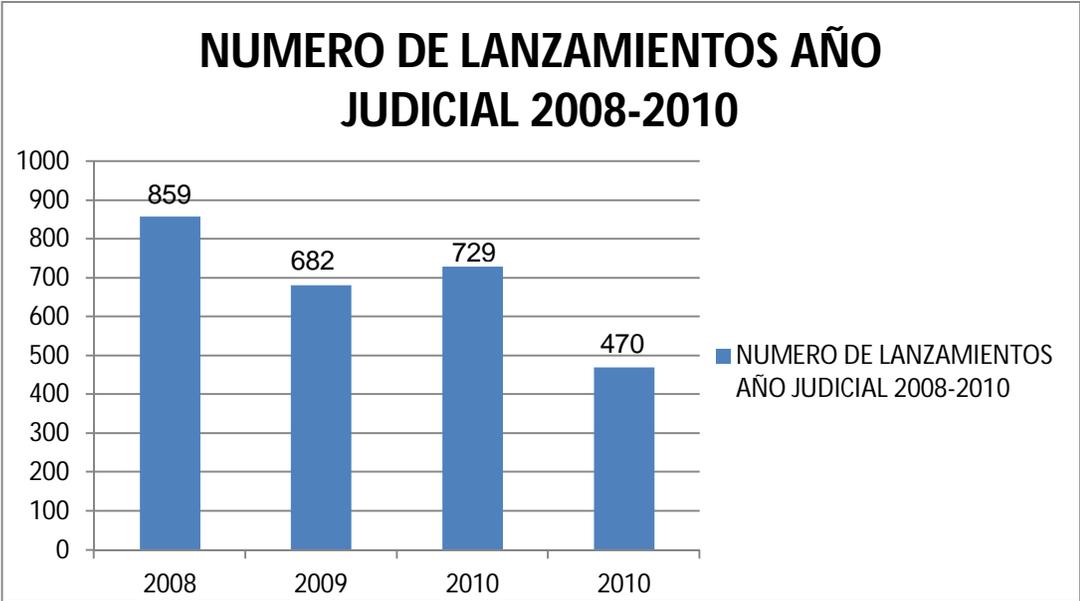
Mientras se da la procedencia de dicho juicio, se le causa un perjuicio directo al arrendatario no solo monetariamente, sino también, que mientras dure el juicio el arrendador no podrá tener el derecho real de su inmueble hasta que el tribunal decida sobre él, lo cual no es de manera inmediata ya que se tienen que seguir una serie de pasos para que se llegue a una resolución para la desocupación, la cual puede beneficiar o en su defecto perjudicar.

Por otro lado si en el contrato de arrendamiento se establece en una de las cláusulas su fecha de vencimiento entonces lo ideal es que se dé la desocupación inmediata del contrato o que se haga un nuevo contrato para seguir gozando de él, toda vez que las partes al hacer la manifestación de la voluntad, están de acuerdo en lo pactado en él. Pero en dado caso que el contrato de arrendamiento se estipulo por un tiempo indeterminado, entonces el arrendador puede manifestar

que no se ha cumplido con el pago de las rentas vencidas en todo caso que este no hubiere cumplido con su obligación.

La estadística que se muestra a continuación nos demuestra que del total de los juicios en materia civil iniciados en el Tribunal Superior de Justicia en el Distrito Federal, en el año 2010 el 66.6 % fue de una cuantía de hasta 230,016.41 pesos, el 22.2 % fueron de una cuantía mayor a ese valor y el 11.2 % tuvieron una cuantía indeterminada. (INDICADORES DE JUSTICIA CIVIL Y FAMILIAR., 2008-2009-2010)

Mientras que en el año 2008, de los juicios de arrendamiento se ordenaron 859 lanzamientos, esta cifra bajo en el año 2009, a partir del año 2010, año en que los juzgados de arrendamiento se convirtieron en juzgados civiles, se empezaron a registrar los lanzamientos de los juicios civiles, por lo que el dato para ese año ascendió a 1.199. (INDICADORES DE JUSTICIA CIVIL Y FAMILIAR., 2008-2009-2010)



Con esta tabla se demuestra que del año 2008 al 2010, ha habido un incremento en los Juicios Sumarios Civiles, y no solo es el incremento, sino también, hay un incremento económico para los gastos del arrendador, ya que es el quien inicia el juicio en contra del arrendatario, pero no por eso el arrendatario también deja de pagar por un servicio jurídico.

Además no solo hay un problema en que se desocupe el inmueble, ya que el arrendador puede enfrentar diferentes juicios con diferentes personas que le genere esta seria de problemas y en los gastos que genera el juicio o en su defecto llevar acabo varios juicios, esto nos quiere decir que el arrendador puede pasar mayor parte de su vida lidiando en casos litigiosos por Juicios de Arrendamiento que utilizando su inmueble para un beneficio propio, sino que también dentro del juicio existen una serie de conflictos ya que es el más común al momento de hacer el emplazamiento ya que con eso se pierde tiempo tratando de localizar al arrendador que de cierta forma se podría decir que es el más común, y tenemos los siguientes ejemplos: (Zuñiga Alegria & Castillo Lopez , 2007, págs. 518- 519)

1.- Aquel en el que el arrendador desconoce donde vive el arrendatario aunque sabe dónde tiene su negocio y donde trabaja usualmente o el lugar donde pueda localizarlo.

2.- Aquel en el que aún y cuando viva en el inmueble arrendado, el arrendatario se va y deja como encargado a su cónyuge o a sus hijos.

3.- Cuando el arrendatario fallece durante la ocupación del inmueble, que de cierta forma esta sería una forma de terminación del contrato, y de manera inmediata el arrendatario recupera su inmueble, lo que sí podría suceder es que falleciera y el inmueble siguiera siendo ocupado por la esposa o hijos.

4.- Cuando el arrendador abandona el inmueble sin previo aviso al arrendador y deja el inmueble como estaba así como sus cosas adentro.

Puedo mencionar que este es el mayor conflicto dentro del Juicio de Arrendamiento ya que sin la notificación del arrendatario es imposible llevar a cabo el juicio. De ahí podemos seguir que si se le notificó y no dio contestación a la demanda a pesar de que el juicio sigue, es más complicado que se dé de manera pronta y expedita conclusión al juicio, y ya para finalizar si la sentencia fue favorable para alguna de las partes, y estas recurren a un Recurso, entonces retomando todos estos aspectos nos podemos percatar que es un poco conflictivo y dilatorio el procedimiento.

1.1.2. Delimitación del tema.

La delimitación del tema es acotar, reducir o precisar un tema o problema a estudiar, este se delimita a través de señalar el tiempo y lugar específico al tema elegido.

La finalidad de delimitar un tema implica reducirlo para que el investigador le sea más fácil controlar la investigación y hacerla viable.

El tema objeto de esta investigación será la ejecución de un contrato de arrendamiento ya terminado en el Estado de Morelos, a fin de darle solución al problema planteado.

Cuya finalidad es saber que si existe una solución al problema antes de llevar a cabo un Juicio.

1.1.3. Hipótesis.

Para comenzar cabe mencionar que una hipótesis científica es aquella formulación, que se apoya en un sistema de conocimientos científicamente comprobados, organizados y sistematizados y que establece una relación entre dos o más variables para explicar y si es posible predecir probabilísticamente los fenómenos que le interesan en caso de que se compruebe la relación establecida. (Romo Michaud, 1998, pág. 99)

Ahora bien aunado a lo anterior tenemos nuestra hipótesis relacionada con el tema en la cual menciono que se deben de eliminar los Juicios Sumarios Civiles y buscar una alternativa más rápida para que el arrendador no tenga tantos problemas tanto económicos como tardados al momento de recuperar su inmueble.

1.2. Objetivo de la Investigación.

Para Hernández Sampieri los objetivos de investigación deben expresarse con claridad para evitar posibles desviaciones en el proceso de investigación y estos deben de ser susceptibles de alcanzarse, además de que estas son las guías de estudio durante todo el proceso. (Sampieri Hernandez, Fernandez Collado, & Baptista Lucio, 1997, pág. 6)

El siguiente trabajo tendrá por objeto la investigación de los Juicios Sumario Civiles dentro del Estado de Morelos.

Por otro lado serán materia de investigación para el trabajo los siguientes objetivos:

1.- Investigaré los antecedentes históricos del arrendamiento.

2.- Investigaré la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento y su definición.

3.- Investigaré el Código Procesal Familiar para el Estado de Morelos, en relación a los temas planteados.

4.- Analizaré el Derecho Comparado con otros Códigos y Países como Colombia, Inglaterra, y Venezuela.

5.- Investigaré Jurisprudencias en materia civil sobre el Juicio Sumario Civil.

Esta investigación ayudará a solucionar el problema planteado, mediante una solución eficaz para la o las personas que se encuentren en esta situación, y para darle solución nos basaremos en el estudio e investigación de los puntos anteriores, los cuales servirán de ayuda, ya que se tiene que analizar el problema a profundidad y detenidamente, y de esa manera de analizar cual es la problemática y analizar de donde parte.

1.2.2. Metodología.

Para comenzar debemos de mencionar que la palabra metodología se forma de dos raíces griegas y son a saber:

Meta; que significa el medio, modo o instrumento que sirve para hacer alguna cosa.

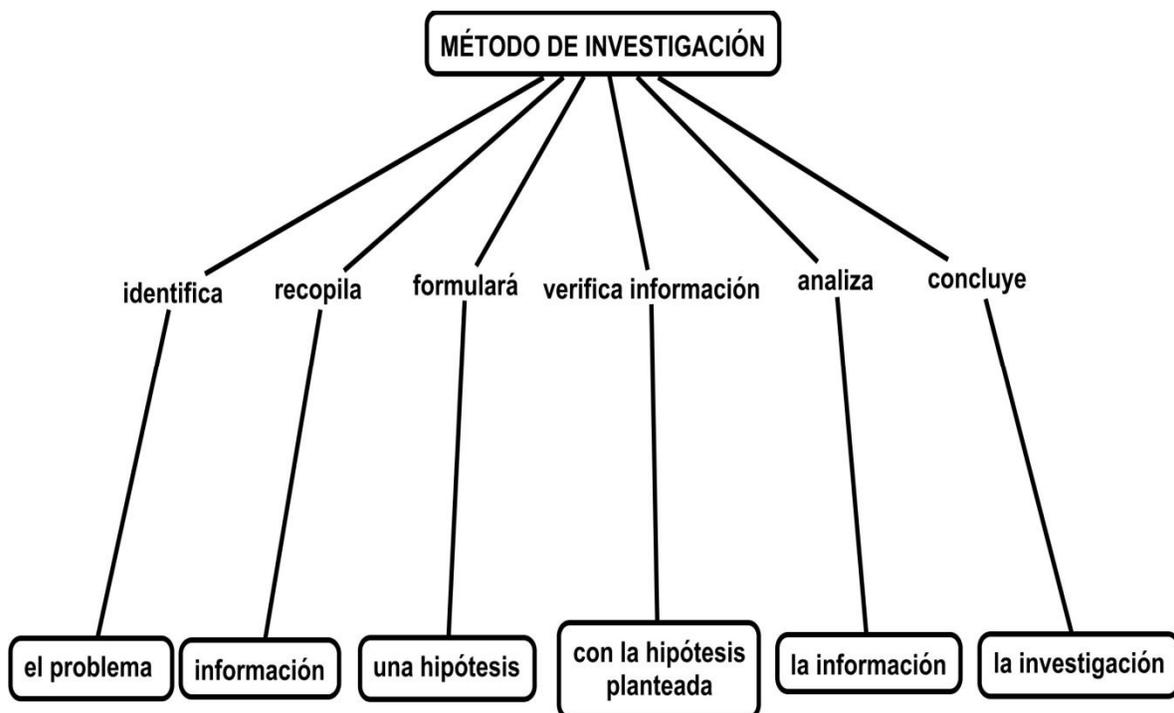
Odos; camino, ruta, manera de hacer algo.

También debemos de recordar que el vocablo método proviene del latín el cual se escribe Methodos, y la palabra latina Methodicus, el cual se refiere al adjetivo que indica al que procede conforme a una regla, a un método. Además tenemos que la palabra método también tiene acepciones como las siguientes: (Sanchez Vazquez , 2006, pág. 3)

1.- Modo de decir o hacer con orden una cosa.

2.- Modo de obrar o proceder; habito o costumbre que cada uno tiene y observa.

El método de investigación está compuesto por varias partes las cuales son las que nos ayudan a llegar al problema planteado, desde este punto tenemos que para llevar a cabo la siguiente investigación tendremos que hacer lo siguiente:



Ahora bien la metodología o los métodos tienen un valor respecto a la forma en cómo se utilicen, ya que no pueden ser considerados como un fin al problema, sino que sirven como instrumentos para obtener la información de una manera más rápida, y los métodos a utilizar en la siguiente investigación son:

1.- MÉTODO INDUCTIVO: la descripción de todos y cada uno de los elementos del problema a analizar, lo cual va desde lo particular a lo general.

2.- MÉTODO JURÍDICO: se analizará el marco jurídico existente en relación al problema de investigación.

Debemos de considerar que el método jurídico es una disciplina que estudia la aplicación de los métodos de conocimiento a los diferentes ámbitos del derecho. (Lopez Duran , 2002, pág. 177)

3.- MÉTODO CIENTÍFICO: mediante el cual realizaré la observación, el experimento y el análisis, para estar en condiciones de formular una hipótesis y posteriormente llevar a cabo la comprobación del perjuicio económico y jurídico que les causa a los arrendadores el llevar a cabo un Juicio Sumario Civil desde el momento en que se inicia el juicio hasta que se concluye.

De acuerdo con Fix Zamudio menciona que la metodología científica se aplica en cuatro grandes campos: (Fix- Zamudio , págs. 21-31)

1.- La enseñanza.

2.- La investigación.

3.- La aplicación.

4.- Y la creación de las normas jurídicas en su doble aspecto

4.- MÉTODO ANALÍTICO: este método nos servirá para desmembrar todo, descomponiéndolo en partes a fin de observar las causas, la naturaleza y los efectos del tema materia de investigación.

Ahora bien para los autores Juan Diego Lopera, Carlos Arturo Ramírez, Marda Ucaris Zuluaga y Jennifer Ortiz el método analítico es aquel que tiene por objeto el descomponer un todo en partes a fin de llegar a una sola conclusión. (Lópera, Ramirez, Ucaris Zuluaga, & Ortiz, 2010, pág. 2)

1.4 Conclusión.

La finalidad de todo lo anterior es que se pueda conocer un poco más del tema materia de esta Tesis, y saber cuál es la problemática y de donde es que se origina, para poderle dar una solución más práctica y económica partiendo desde la raíz, lo cual viene siendo los antecedentes históricos, y su evolución.

De cierta forma como todos los problemas siempre existe una solución para este tipo de conflictos jurídicos, que se originan por la existencia del contrato de arrendamiento y es de suma importancia analizarlos dentro del derecho comparado ya que de esa manera podemos ver cómo funciona el sistema y sus leyes en otros países y hacer una comparación como su nombre lo menciona y de esa manera ver que tan benéfico es que utilicemos o nos basemos en su misma metodología para hacer funcionar bien estos problemas.

Es de suma importancia en analizar este tipo de temas ya que muchas veces la solución es más simple de lo que uno cree y al desconocerlo se generan hasta conflictos más allá de los jurídicos.

En un principio los Juicios Especiales de Arrendamiento eran muy comunes ya que mucha gente tenía siempre problemas de este tipo derivados de una mala interpretación dentro de los contratos como una mala aplicación del contrato de arrendamiento, además de que para las personas era muy fácil en teoría recurrir a un órgano jurisdiccional a fin de que se le diera fin a su conflicto planteado, pero la sorpresa se la llevaban cuando se daban cuenta de que era mucho más largo el tiempo para que se dictara una sentencia que no siempre podía beneficiar a la parte que tenía la inconformidad.

Una vez analizado todo lo anterior podemos buscar la alternativa más confiable para que se le dé solución al problema y en este caso la solución se encuentra dentro del mismo contrato de arrendamiento.

Se debe de partir de un todo para llegar al punto en el cual nos centraremos, y de ahí darle solución al problema, una solución cuya finalidad es la de evitar este tipo de conflictos planteados.

Cabe mencionar que el arrendamiento es una de las figuras más usuales dentro del derecho cuya finalidad es la de garantizar un uso y goce de manera pacífica, pero que pasa cuando ese uso y goce es interrumpido por una mala interpretación de un contrato, simplemente se originan los conflictos en la vía Sumaria Civil.

Todo lo anterior nos sirve de base para empezar con el tema de investigación, saber la problemática y señalar la propuesta de solución.

CAPITULO 2.

EVOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1 Antecedentes.

Como primer punto partimos del término arrendamiento, tenemos que proviene del latín, el cual al momento de separarlo significaría; ar de acción y reddere que significa segunda vez, y aunque de cierta manera no tenga mucha lógica esta separación de palabras, es lo que vendría siendo el significado de arrendamiento, también este acto jurídico se puede decir que tiene tres diferentes acepciones como:

a) acción de arrendar.

b) contrato por el cual se arrienda y por último.

c) precio en el que se arrienda; y de la unión de estas acepciones tendríamos una definición corta del arrendamiento como acto jurídico aplicado a un caso específico. (González Alcantara, 1993, pág. 887), De lo anterior se desprende que aunque no era tan específica la definición, si se tenía una idea de donde partir, para poder ejecutarlo como acto jurídico.

Si me baso en los antecedentes más remotos del arrendamiento son aquellos que se encuentran estipulados y regulados por el Derecho Romano, (cabe mencionar que la base del Derecho comienza en el Derecho Romano), para lo cual el Dr. e Investigador del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM González Alcántara Juan Luis afirmaba que se le conocía como la figura de la Locatio rei, Locatio operartum, y Locatio operaris fasciendi. (González Alcantara, 1993, pág. 888), lo que esto en la actualidad vendría siendo el arrendamiento de cosas, de servicios y de obra.

La locatio en latín cuyo significado es el de (arrendamiento), en sus inicios se utilizaba de manera exclusiva en animales y esclavos, y fue, aproximadamente hasta el siglo II a.c. que se empezó a utilizar el arrendamiento para las tierras, pero esta figura duro más o menos hasta la época del Imperio Romano que fue cuando se empezó con la construcción de grandes edificaciones, cuya finalidad fue la de crear viviendas de uso particular y fue entonces de esa manera que se comenzó a utilizar el alquiler sobre los inmuebles, aboliendo de cierta manera el alquiler de esclavos y animales. (González Alcantara, 1993, pág. 888). Esto toda vez que se dieron cuenta los arrendadores que obtenían un mayor beneficio arrendando las viviendas que a esclavos, pero por cuanto a los animales aun así seguían teniendo un beneficio igual.

Entonces dado esto se tiene que inicialmente en la época Romana estos actos no generaban ninguna regulación, es decir, que ningún código los contemplaba o regulaba, considerando que en esa época si existía una regulación la cual era la Ley de las Doce Tablas, pero como todo, el derecho también ha ido evolucionando y surgiendo con ello la creación de diferentes códigos.

Es a partir de esto que dentro del Derecho Romano, la figura de la Locatio o Arrendamiento, se le empezó a reconocer como acto jurídico, ya que era una figura de mayor importancia para la economía, y aunque de cierta forma no estaba contemplado como tal en alguna ley si se tomaba en cuenta ese carácter de ser obligatorio para las partes, y es entonces cuando una parte le cedía a la otra el uso o goce de un bien inmueble a cambio de un pago determinado por ese uso, cuya finalidad era el uso del bien y una tipo remuneración por ese uso.

A México el arrendamiento llega a través del Derecho Español que trajeron los conquistadores, lo que de cierta forma vendría siendo para nosotros una herencia española, y cuyos ordenamientos prevalecieron en nuestro sistema de derecho sin regulación alguna, y es aproximadamente hasta mediados del siglo

pasado, y hasta la aparición de nuestro Primer Código Civil cuando la figura del arrendamiento se naturaliza (González Alcantara, 1993, pág. 888) y a partir de esto surgen, varias cuestiones como las siguientes:

2.1.1. La congelación de las rentas. (González Alcantara, 1993, pág. 890).

Durante el año 1942, quien en ese entonces el Presidente de México era Manuel Ávila Camacho, decidió tomar como modelo a otros países, lo cual para ese entonces tomo medidas de emergencia en relación al arrendamiento de inmuebles, cuya finalidad era la de proteger a la clase trabajadora debido a la situación económica por la que el país pasaba, además de que eran los que ponían en marcha la economía, y fue por eso que en ese mismo año hubo un decreto en el cual se decía que no podían ser aumentadas las rentas de inmuebles, esto era mientras estaban en vigor la suspensión de las garantías individuales (González Alcantara, 1993, pág. 890), recordando que en esa época se desato la segunda guerra mundial y el articulo en ese entonces como en la actualidad contemplaba y contempla la suspensión de las garantías individuales en caso de invasión, o perturbación de la paz pública, pero esto deberá hacerse por un tiempo limitado.

Esta medida de cierta forma fue muy oportuna para la población en ese momento dada la situación, pero al momento de que se tuvo por concluida la Segunda Guerra Mundial, el decreto que contemplaba que no iban a ser aumentadas las rentas supuestamente no se abolió, sino, más bien ya con el sexenio del Presidente Miguel Alemán, se optó por mantener esta prorrogación, más, sin embargo si tuvo un par de reformas, pero si se tuvo por excluidos de este beneficio a las casas y a todos los centros de vicios, y se dice que los gobiernos posteriores mantuvieron el status quo de la congelación de rentas hasta la actualidad (González Alcantara, 1993, pág. 890), pero puedo afirmar que esto no ha sido más que una perdida tanto para arrendatarios como para los

arrendadores, además de que en la época actual esto ya no existe, toda vez que ya existe una regulación que es el Código Civil, así como también los derechos para arrendador como para el arrendatario, además hay que considerar que el gobierno sería el primero en abolir este decreto y usarlo para su beneficio.

2.1.2. Prórroga de los Contratos de Arrendamiento. (González Alcantara, 1993, pág. 891).

Ahora bien para complementar el congelamiento de las rentas decretadas en 1942, también salió publicado un decreto en el Distrito Federal, en el cual se mencionaba que durante el estado de guerra se haría una prórroga para los contratos de arrendamiento de todas las casas vigentes en esa época. (González Alcantara, 1993, pág. 891), esto si vendría un beneficio para la sociedad, así se evitaba el estar creando nuevos contratos cada año.

Una vez finalizada la Segunda Guerra Mundial, se dio por terminada la suspensión de las garantías individuales a través de un decreto publicado en 1946, con la finalidad de que las leyes que contemplaban la congelación de las rentas así como de la continuidad de los contratos de arrendamientos siguiera vigente, solo que esta vez se tuvieron por contemplados a los comercios también. (González Alcantara, 1993, pág. 891).

De aquí partimos de la idea de que el contrato es prorrogable para las partes cuya prorrogación asciende a un año de su uso, y esta figura aun es contemplada como tal en nuestro código vigente.

Y aunque de cierta manera esto ha sido un grave error, toda vez que los daños ocasionados a la ciudad, así como a la sociedad ha sido más grande y grave que los beneficios que se tuvieron que generar; el hecho de que se diera el congelamiento de las renta y la prórroga de los contratos, de cierta manera no ha

sido más que un simple desperdicio del suelo urbano en relación a su valor, y bien como lo eh mencionado con anterioridad, sería ilógico que se diera ese tipo de congelamiento ya que el gobierno tendría una perdida monetaria. (González Alcantara, 1993, pág. 891), es como decir que el gobierno se roba sus propias municiones, además el conflicto se inicia desde que se da el congelamiento de rentas, ya que muchos arrendadores estarían en desacuerdo y lo único que podrían hacer era no prorrogar sus contratos sino crear nuevos con diferente cantidad de dinero, y solamente así recuperarían una parte de la perdida que se les genero desde el momento en que se encontró en vigor este decreto.

2.1.3. La crisis de 1976 a 1991. (González Alcantara, 1993, pág. 892).

Esta crisis económica ha sido la mayor, toda vez que tuvo una afectación en la moneda mexicana, eso como consecuencia tuvo que se paralizaran las construcciones de vivienda particulares y una afectación al arrendamiento de dichas viviendas debido a la política de proteccionismo al inquilino. (González Alcantara, 1993, pág. 892). Y no solamente en la afectación a la moneda mexicana, sino también al comercio, ya que fue un golpe muy grave para la sociedad, y recordemos que el comercio es como la máquina de la economía sin el ella no se mueve.

Durante este periodo se obtuvo como resultado una serie de problemas ocasionados debido a que los dueños de inmuebles incrementaran el precio de la renta, este tipo de conflictos fueron la creación de varias demandas en contra de los arrendadores y de estos en contra de los arrendatarios que los Juzgados Civiles atendieron de manera inmediata, pero ya que el número de los juicios iba en incremento, fue necesario que se diera la división del trabajo para que se atendieran de manera más pronta y justa los juicios, como resultado de eso se tuvieron que modificar el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles; fue de ahí que se decretó que se tuviera el funcionamiento de quince juzgados de

arrendamiento inmobiliario, dos años posteriores se crearon diez juzgados más, haciendo un total de cuarenta juzgados. (González Alcantara, 1993, pág. 892). Es impresionante como de un conflicto pequeño con una organización regular, se tuvieron que crear más juzgados para la solución a los conflictos de ese momento.

Pero no solo los españoles aportaron algo al derecho mexicano, sino, también tuvieron una gran influencia el derecho inglés y el derecho germano, ya que este último sentó sus bases para la complementación al derecho romano, y esto fue a tal grado que no se tuvo por admitido el arrendamiento perpetuo, es decir, que hubiera sido aquel arrendamiento que no se interrumpiría o que en otras palabras fuera continuo. (Navarro , 2007)
<http://iuscontratosmx.blogspot.mx/2007/03/el-arrendamiento.html>.

De igual manera tanto Carlos Alberto Navarro como el Dr. Alcántara González, coinciden en que el arrendamiento podía ser de cosas, servicios y obras, la diferencia radica en que Carlos Alberto no consideraba la idea de la renta de esclavos y animales, y además de que el que adquiere una cosa ya sea mueble o inmueble para su arrendamiento simplemente compra el uso y goce pero nunca la propiedad. Pero ya con la entrada del nuevo Código Napoleónico, la legislación para todos los países occidentales provoco un beneficio para todos los arrendadores, aunque posteriormente se hizo una modificación toda vez que ya se inclinaba hacia el arrendatario. (Navarro , 2007).
<http://iuscontratosmx.blogspot.mx/2007/03/el-arrendamiento.html>.

Como se puede observar una de las formas que el hombre ha utilizado para desarrollarse dentro del ámbito social es y ha sido el intercambio de bienes y servicios lo cual ha provocado así su enriquecimiento, y el principal medio por el cual lo realiza es a través del contrato, ya que de la creación de este al darse el intercambio hay una ganancia para ambas partes.

Pero en la época colonial en general, los Ayuntamientos tanto de los indios como de los españoles quienes aparecen señalados como sujetos del derecho a la propiedad en ese entonces, se mantuvieron firmes en la posesión y administración de todos sus bienes, ya que los recursos provenientes de las ventas y rentas de los inmuebles resultaba una ganancia muy fructífera para las arcas municipales y de ahí se desprende la idea de que la sociedad solicitaba que el arrendamiento de los bienes fuera por tiempo determinado y se materializara a través del contrato de arrendamiento. (Gonzalez Maiz , 2011, pág. 17).

2.2. Definición Contrato y Elementos.

El concepto de contrato es una cuestión que históricamente aparece más o menos clara en nuestro país, pues esto se debe a la cuestión de que si el contrato es un convenio o no, o si en su defecto es exactamente lo mismo, pero con diferente acepción, lo que es cierto que es ambos surten los mismos efectos y consecuencias, y de cierta manera la definición del contrato esta en evolución ya que ha sido objeto de diversas modificaciones, algunas son superficiales, mientras que otras son cambios de fondo, los cuales son un poco difíciles de estudiar.

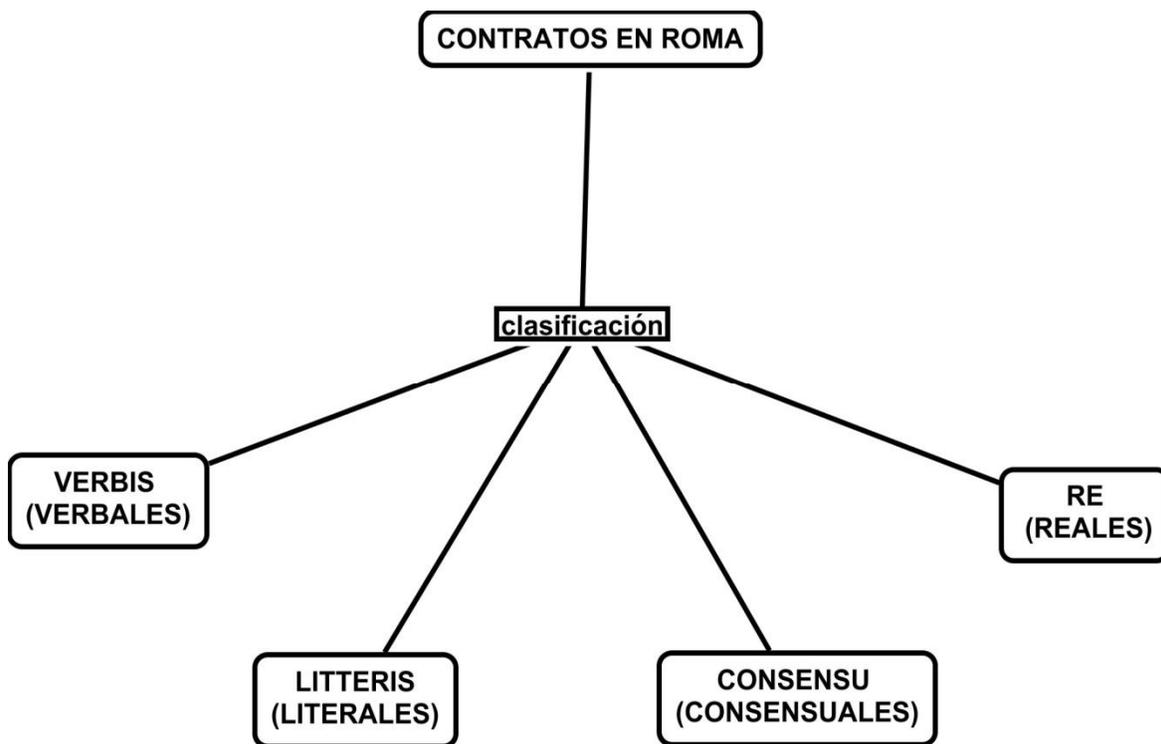
Derivado de lo anterior, si analizamos la definición que nos aporta nuestro Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993) en su artículo 1669 establece que el contrato es un convenio el cual producirá, transferirá derechos y obligaciones, pero si analizamos ahora la definición de convenio que establece el artículo 1668, nos dice que es un acuerdo de voluntades mediante el cual se transferirán, modificarán y extinguirán derechos y obligaciones, ahora bien tenemos que el contrato es un convenio, entonces podemos decir que son dos conceptos que necesitan tanto de uno como del otro para subsistir, es decir, desde mi perspectiva

no son autónomos, pero si existe una diferencia entre ellos y esa es que el convenio es el único acto jurídico que puede ser modificado.

Ahora bien entonces tenemos que el contrato es un convenio al que el Derecho Civil con la finalidad de hacerlo obligatorio para las partes contratantes le confirió una acción, pero por otro lado es un convenio ya que se da la manifestación de la voluntad de dos o más personas en relación a una cosa determinada, es decir, se da la promesa de ambas partes para contratar, lo que para José Ignacio Morales vendría siendo (est pacto duorum pluriunve un ídem placitum consensus) (Morales, 1989, pág. 236), pero considerándolo de forma general el convenio no es suficiente para establecer una obligación civil, toda vez que se tienen que tomar en cuenta determinadas palabras las cuales son las que le darán ese carácter de obligatorio a las partes contratantes, de ahí se desprende la idea de algunos jurisconsultos al decir que si el convenio no reúne estos requisitos solamente sería un simple pacto entre las partes sin validez alguna. (Morales, 1989, pág. 236)

De aquí se desprende la idea de que dentro del derecho romano no existió una definición abstracta de lo que es un contrato, sino, que lo que es pacto, contrato y convención tenían un significado distinto, toda vez que el pacto en la época romana era un acuerdo donde se manifestaba la voluntad de las partes pero que de cierta forma no creaba ninguna acción, es decir no obligaba por el hecho de no crearla y tampoco originaría obligaciones, y otra definición es que son aquellas cláusulas que contiene un contrato; por su lado el contrato, es la manifestación de la voluntad que crea consecuencias jurídicas o de derecho, es decir, es un acto jurídico, y por último, la convención es el acuerdo de voluntades que debía de contener el contrato. (Morales, 1989)

Derivado de lo anterior tenemos que en Roma los contratos se clasificaban:



Como se puede observar el contrato de hoy en día como en la época Romana coincidía con el de la época actual, toda vez que los contratos son reales ya que se perfecciona con la pura entrega de la cosa, pero sin embargo el contrato se perfecciona con el puro pronunciamiento de determinadas palabras solemnes el contrato es llamado verbal cuyos caracteres hacia que fuera un contrato unilateral porque obliga a una de las partes, formal ya que tiene que ser escrito y de estricto derecho porque obliga, si el contrato es aquel que se perfecciona con la manifestación de la voluntad y se da de manera escrita se le dará el nombre de literal, además de que lo establecía el Codex en su momento o el Código en la actualidad, y si por ultimo solamente se perfeccionaba con el consentimiento de las partes se le denominaba consensual, y es así como se da la constitución de los contratos. (Morales, 1989, pág. 236).

Una vez dada esta clasificación surge la idea de que los contratos podían ser nominados o innominados, se llaman nominados a aquellos contratos que cuentan con un nombre propio como los son, el de arrendamiento, compraventa, comodato y de sociedad, y así estos contratos unen acciones propias además de que estos contratos siempre serán reales porque para que se dé la creación de la obligación una de las partes siempre debe de dar una cosa a la otra, ahora bien si son innominados es porque no tienen un nombre propio, y estos no generan una acción en especial, pero lo curioso es que si se encuentran protegidos o respaldados por una acción. (Morales, 1989, pág. 237).

Es por eso que los contratos mencionados con anterioridad nacieron de la vida civil por las diversas analogías que tenían los contratos nominados, con la única diferencia de que estos no podían prestar sus características específicas a los innominados, por lo que no podían sujetarse a las acciones de estos, pero como no podían quedar sin ejercer una obligación y una acción, es que los pretores tuvieron que inventar una fórmula que se les aplicaba de manera general a estos contratos.

Dadas las obligaciones recíprocas y las acciones que se generan en favor de cada contratante, los contratos eran bilaterales o sinalagmáticos y unilaterales, la diferencia se encuentra en que los primeros la obligación que se contraía era para ambas partes contratantes, mientras que los segundos solo uno de ellos se obligaba, o bien son de estricto derecho porque obligaba y se limitan a determinadas acciones. (Morales, 1989, pág. 237)

Para el abogado y filósofo Recasens Siches (Recasens Siches , 1496, pág. 95), el contrato es aquel que plantea una serie de problemas a la teoría del derecho, y en entonces que entre tales problemas surge la cuestión de que si el contrato es simplemente algo que pertenece única y exclusivamente al derecho, o si, por el contrario es algo que pertenece a otras materias como el de las

relaciones humanas y solo tropezó en la vida del derecho, entonces dada la interpretación de Siches el contrato no constituye un concepto jurídico específico, ya que no pertenece como tal a la ciencia del derecho y simplemente encontró su regulación en él.

Si nos basamos en analizar en otra definición que nos aporta el diccionario de la lengua española de la Real Academia Española (Diccionario de la Real Academia Española, 2006, pág. 76), tendríamos que la palabra contrato proviene del latín *contractus*, cuyo significado es el de pacto o convenio, el cual puede ser oral o escrito para las partes contratantes, para lo cual ambas se obligan sobre una materia determinada. (Diccionario de la Real Academia Española, 2006, pág. 76)

Existen infinidad de autores que pueden definir el contrato de acuerdo a su criterio, lo importante es que la definición aportada por cada uno de ellos tenga congruencia así como similitud con las de otros juristas, Néstor A. Pizarro, no es la excepción, de igual manera para él el contrato es un acuerdo de voluntades o convenios celebrados por dos o más personas, las cuales se obligan de igual manera. (Simental Franco, 2008-2009, pág. 103)

La Enciclopedia Jurídica Mexicana (Enciclopedia Jurídica Mexicana , 202, pág. 110), aporta una definición muy parecida a la de los antecedentes del contrato, al decir que proviene del latín y que esta definición se deriva del verbo *contrahere* cuyo significado es el de reunir ciertos requisitos, lograr y concentrar, así como también es un acto jurídico bilateral ya que se encuentran implicadas dos partes para la contratación, cuya finalidad es la transmisión de derechos y obligaciones, y lo que también vendría siendo una norma jurídica individualizada. (Enciclopedia Jurídica Mexicana , 202, pág. 110).

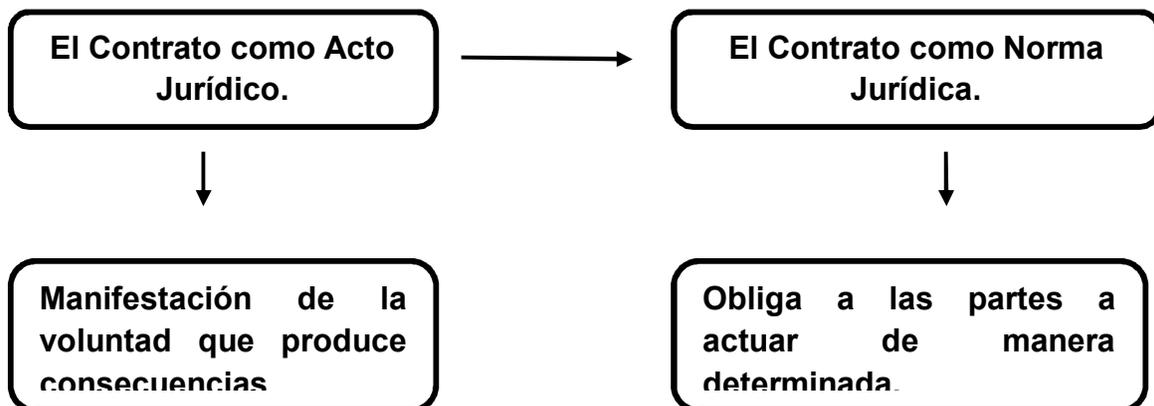
Entre la diversidad de autores que tienen su idea sobre la concepción del contrato Miguel Ángel Zamora, el cual simplemente menciona que el contrato es un simple documento obligatorio al momento de ser pactado, de cierta manera su idea no estaba tan errada toda vez que, una de las formas del contrato es que tiene que ser de manera escrita, pero también cierto es que ese documento, hoy en día ha ido quedando en desuso, ya que ya tiene una legislación que vela por él, y así mismo se le ha asignado un nombre como tal. (Simental Franco, 2008-2009, pág. 105).

Se puede decir que de lo anterior algunos jurisconsultos tienen la idea de que el contrato se debe de considerar como una especie típica de un acto jurídico, así como también una norma jurídica especializada ya que se basa en una misma rama o materia, pero por otro lado otros jurisconsultos dirán que simplemente es la manifestación de la voluntad, un acto jurídico celebrado de acuerdo con determinadas normas jurídicas las cuales lo regirán y de las cuales una de ellas tiene que ser la voluntad.

Es entonces tenemos que a partir de Hans Kelsen se tuvo la advertencia de que el contrato no era solamente un acto jurídico típico, sino, que además este podía ser visto como una norma jurídica individualizada, lo que en resumen es que es aplicable a determinados individuos de acuerdo al concepto de sujetos.

2.2.1. Doble Naturaleza del Contrato. (Simental Franco, 2008-2009, pág. 111)

Lo complicado del contrato es el determinar su esencia jurídica ya que por un lado tenemos la exigencia del consentimiento y por otro lado a la propiedad, toda vez que este tiene una doble perspectiva desde el punto de vista dogmático, las cuales vendrían siendo:



Sin embargo de lo anterior se desprende que el concepto o definición de contrato, no siempre ha sido el mismo, puesto que ha ido variando desde sus inicios hasta ahora, y su importancia no ha sido la misma en relación a los países, es por eso que ha surgido una intervención estatal, del cual se desprenden rasgos como: la libertad para contratar, la libertad en el contenido del contrato y por último, la fijación imperativa, mas sin embargo de estos tres rasgos también se desprenden limitaciones para cada uno, en otras palabras, es que de lo que se contemple en el contrato debe existir el principio de igualdad entre las partes y así darle a cada quien lo que se merece. (Simental Franco, 2008-2009, pág. 111)

Ahora bien, es preciso decir que dentro del common law y en el civil law, la definición de contrato es muy variada, dado que cada uno demuestra su propia ideología, además de que son dos ramas distintas cuyo estudio aunque puede ser similar también es muy variado, así que para entender mejor la propuesta de cada uno de ellos tenemos el siguiente cuadro, para analizarlo, y darnos así una idea más clara y precisa de lo que se ha venido mencionando en relación a la definición del contrato: (Concepto y Naturaleza de los Contratos.)http://campus.unir.net/cursos/lecciones/ARCHIVOS_COMUNES/versio nes_para_imprimir/gd16/tema1.pdf

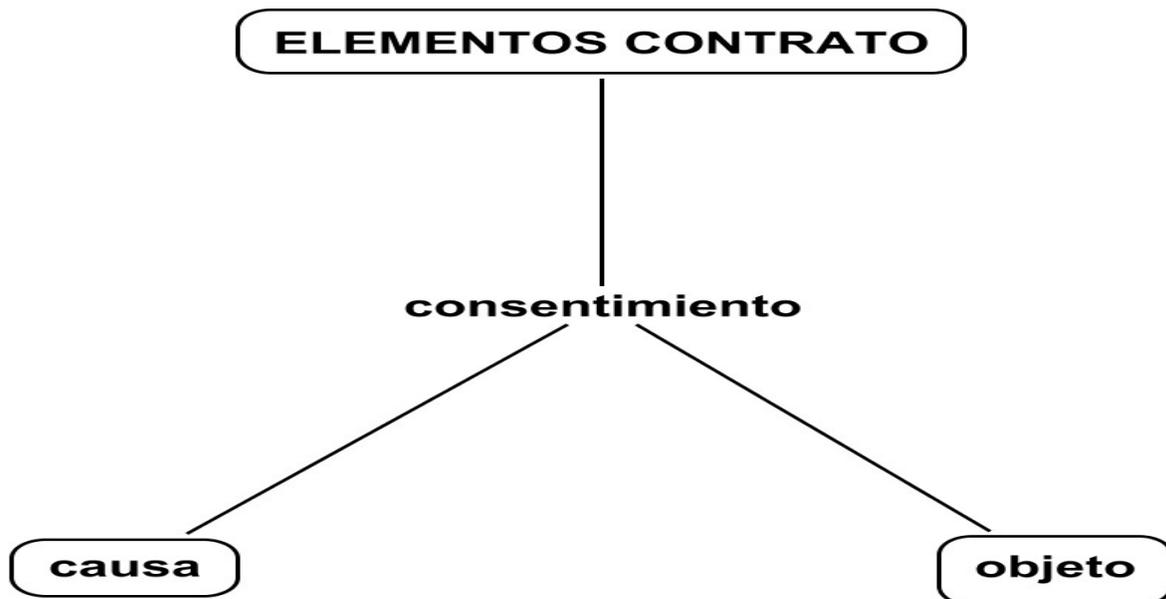
A continuación veremos de manera más resumida la diferencia entre el Civil Law y el Common Law, a fin de ver con más claridad cada una de ellas, y en todo caso de que no exista diferencia tendremos que las dos manejan los términos iguales salvo que puede que se ocupen sinónimos en las palabras mencionadas.

Diferencia entre Civil Law (Derecho Civil) y Common Law (Derecho Anglosajón).

CIVIL LAW.	COMMON LAW.
Consentimiento.	Consentimiento.
Objeto.	Objeto
Causa.	Consideración.

2.2.2. Elementos del Contrato.

Los elementos esenciales del contrato son aquellos mediante los cuales se les otorga validez, es por eso que se les denomina esenciales, y se dividen en tres:



1.- El consentimiento de las partes contratantes, sin este no se puede llevar a cabo la celebración de un contrato, y un elemento importante de este es la capacidad para contratar.

2.- El objeto del contrato, es decir, debe ser una cosa determinada por cuanto a su especie.

3.- La causa, lo que vendría siendo la razón por la que se originó el contrato entre las partes.

2.2.3. Clasificación del contrato.

De acuerdo con el Código Civil el contrato se clasifica en:

Unilateral	Bilateral
Gratuito	Oneroso
Principal	Accesorio
Real	Solemne
Consensual	Conmutativo
Aleatorio	

1.- Se le denomina Bilateral, toda vez que es obligatorio para ambas partes contratantes.

2.- Se le denomina Unilateral, ya que solo es obligatorio para una de las partes, mientras que la otra no tiene ninguna obligación.

3.- Se le denomina Gratuito, porque solo beneficia a una de las partes que intervienen.

4.- Se le denomina Oneroso, porque ambas partes contratantes tienen un beneficio.

5.- Se le denomina Principal, ya que no depende de otro contrato para existir.

6.- Se le denomina Accesorio, toda vez que depende de otro contrato para su existencia.

7.- Se le denomina Real, ya que depende para su validez de la tradición de la cosa que ser objeto del contrato.

8.- Se le denomina Solemne, debido a que requiere que se cumplan ciertas formalidades que establece la ley.

9.- Se le denomina Consensual, cuando necesita del consentimiento de las partes.

10.- Se le denomina Conmutativo, cuando una de las partes va hacer algo equivalente a lo que va hacer otra de las partes.

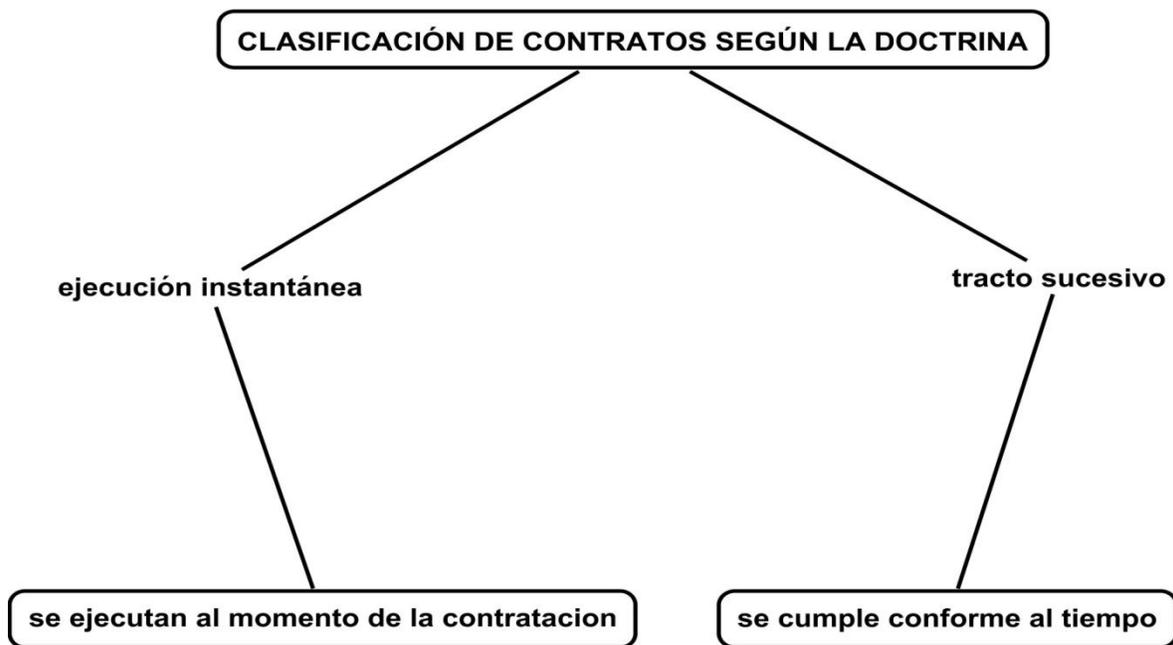
11.- Y por último, se le denomina Aleatorio ya que depende de algo incierto, es decir, al azar.

Como se mencionó con anterioridad estos son los diferentes tipos de clasificaciones del contrato y porque es que se le denomina así.

Ahora bien la doctrina, también nos establece otra clase de clasificación de contratos como lo son las siguientes:

1.- Tracto sucesivo.

2.- Ejecución instantánea.



Esta clasificación de contratos es de manera general, pero si ya hablamos de un contrato en específico, entonces se le adecuarán sus clasificaciones dependiendo de su naturaleza, y además se encuentran contemplados y regulados por el Código Civil para el Estado de Morelos, a partir del artículo 1687 al 1691. Así también el contrato puede ser de manera escrita u oral, esto dependerá de la naturaleza del contrato y de que así lo requiera.

En los derechos y obligaciones que engendra y transmite el contrato, se puede decir que no solo hay derechos personales, sino que también hay reales, existen contratos que solo generan un derecho real o hay otros que originan los dos, como vendría siendo el contrato traslativo de dominio, ya que en todos los contratos de este tipo se da nacimiento a lo mencionado con anterioridad. (Rojina Villegas, 2008, pág. 8)

Finalmente, si hablamos en un sentido más restringido, tenemos que la doctrina relacional al contrato de manera única a un negocio jurídico, que tiene una gran influencia en las relaciones jurídicas patrimoniales.

Pero como todo el contrato también tiene una función dentro del ámbito jurídico, toda vez que crea, transfiere y extingue las obligaciones que nacen de estos, así como también crea una relación obligatoria, ya que desde el momento en que se crean, si estos no se cumplen también tendrá consecuencias.

Por otro lado tenemos la autonomía de la voluntad, o también es denominado como la libertad contractual, la finalidad de esto es que las partes tienen la libertad para establecer sus cláusulas, sus pretensiones y todo aquello que necesiten para crear el contrato, se dice que el contrato tiene su fundamento dentro de la autonomía privada, lo que es la libertad del individuo para contratar o no hacerlo, también pueden los individuos elegir cual es el tipo de contrato que más conviene a sus intereses.

2.3. Definición Contrato de Arrendamiento.

La definición de contrato de arrendamiento utilizada dentro del derecho romano es aquella que nos dice que el arrendamiento es un contrato consensual, ya que una de las partes se obliga a usar y disfrutar de una cosa durante el tiempo convenido o pactado, se podría decir que esta definición es una de las más antiguas ya que era la conocida en Roma a partir de que se empezó a usar este término. Dentro de esta definición se le denominaba locator el cual en la actualidad es denominado como arrendador y el que estaba obligado al pago por el disfrute de ese bien se le denominaba conductor quien vendría siendo el arrendatario, entonces a partir de esto surgen dos acciones la primera era para el locator y la segunda para el conductor (Morales, 1989, pág. 240).

De lo anterior puede partir la idea de que el contrato no solo existe gracias a la voluntad, sino también gracias a la necesidad de la sociedad.

Si hablamos del contrato romanista moderno por cuanto al arrendamiento, puedo decir que es muy amplio, tanto que no es posible presentarlo en forma unitaria ya que abarca objetos diversos como la legislación en la que se encuentra previsto, sin embargo no es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia. (Zamora Valencia , 1981, págs. 171-172), lo que nos interesa es el estudio del arrendamiento y la utilidad que se le da a este.

Como se ha mencionado en los antecedentes el contrato, tenemos que este llega a México a través del Derecho Español y el Derecho Francés, es por esto que los Romanos supieron hacer una buena explotación de este término a través de las tierras agrícolas, de las cuales se pudieron hacerse de una muy buena economía para la ciudad, y también en épocas anteriores ya se abarcaba el uso de las viviendas, en donde se hacía un cambio o intercambio, es decir, una persona daba dinero a cambio del uso de un bien para su propio beneficio, entonces tenemos que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico porque crea consecuencias jurídicas y confiere derechos y obligaciones, el cual es derivado de un derecho real, y viéndolo desde un punto de vista genérico y jurídico surge en la práctica forense y como tal surte diversos efectos. (González Alcantara, 1993)

<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>

Si nos basamos en la definición del Código actual, podemos obtener que este retoco la definición para establecer que hay arrendamiento cuando una de las dos partes contratantes se obligan de igual manera, una se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa, mientras que la otra se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto. (Sanchez Medal , 1986, pág. 3). De aquí podemos

analizar que a pesar de que se tuvo un retoque, la definición sigue siendo la misma con la misma esencia que le ocupa.

Pero por el contrario se tiene que el Código Civil Francés en su artículo 1709, definía con gran acierto al arrendamiento como aquel contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante un el tiempo establecido o convenido y esto será a través del pago por el uso y goce de ese bien, esto es diferenciándolo del usufructo, pero con relación a un derecho real. (Sanchez Medal , 1986, pág. 4).

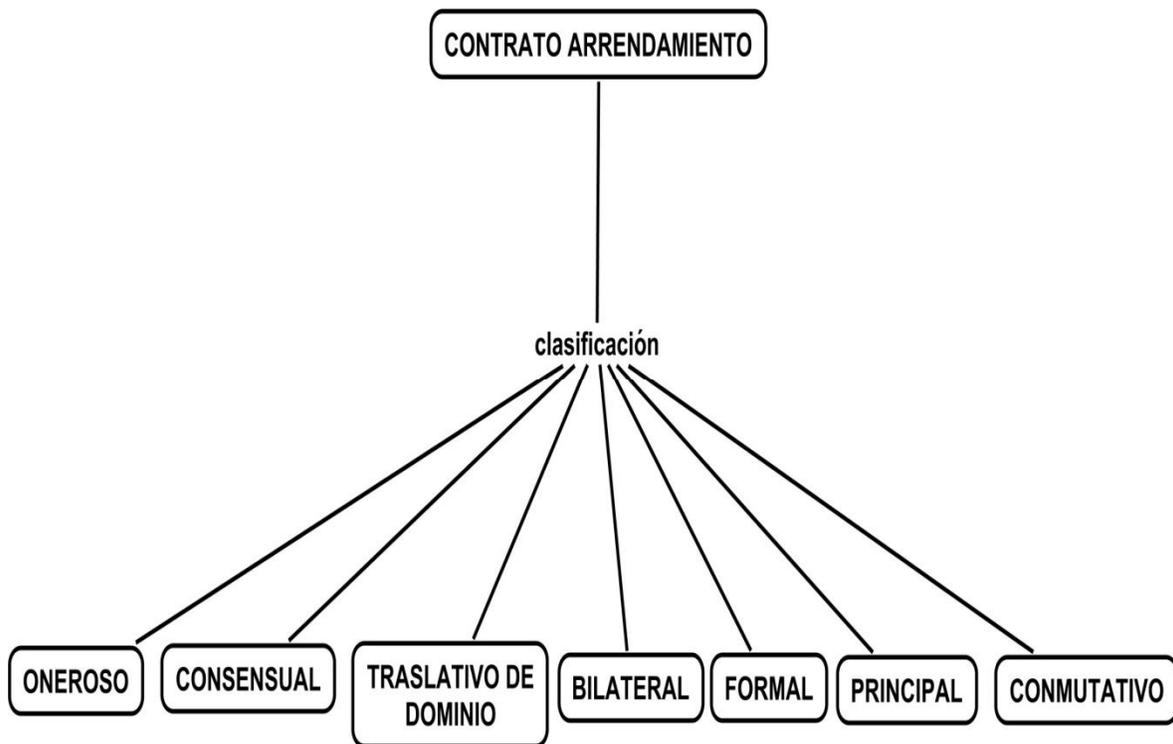
De cierta manera la definición aportada por el Civil Francés, coincide con las definiciones aportadas por varios juristas e incluso con la de nuestro Código.

Entonces si juntamos las dos definiciones mencionadas con anterioridad tenemos que el contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual una parte denominada arrendador se obliga a transferir de modo temporal el uso o goce de una cosa a otra denominada arrendatario, quien a su vez será el que se obligue a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado en su momento.

Como lo he mencionado, la definición no cambia, ya que la esencia es la misma, así como la finalidad del contrato, como acto y como norma.

2.3.1. Clasificación del Contrato de Arrendamiento y Elementos.

La clasificación del contrato de arrendamiento es aquella que sirve para saber qué tipo de contrato es o a cual pertenece de acuerdo a sus elementos y naturaleza como son los siguientes:

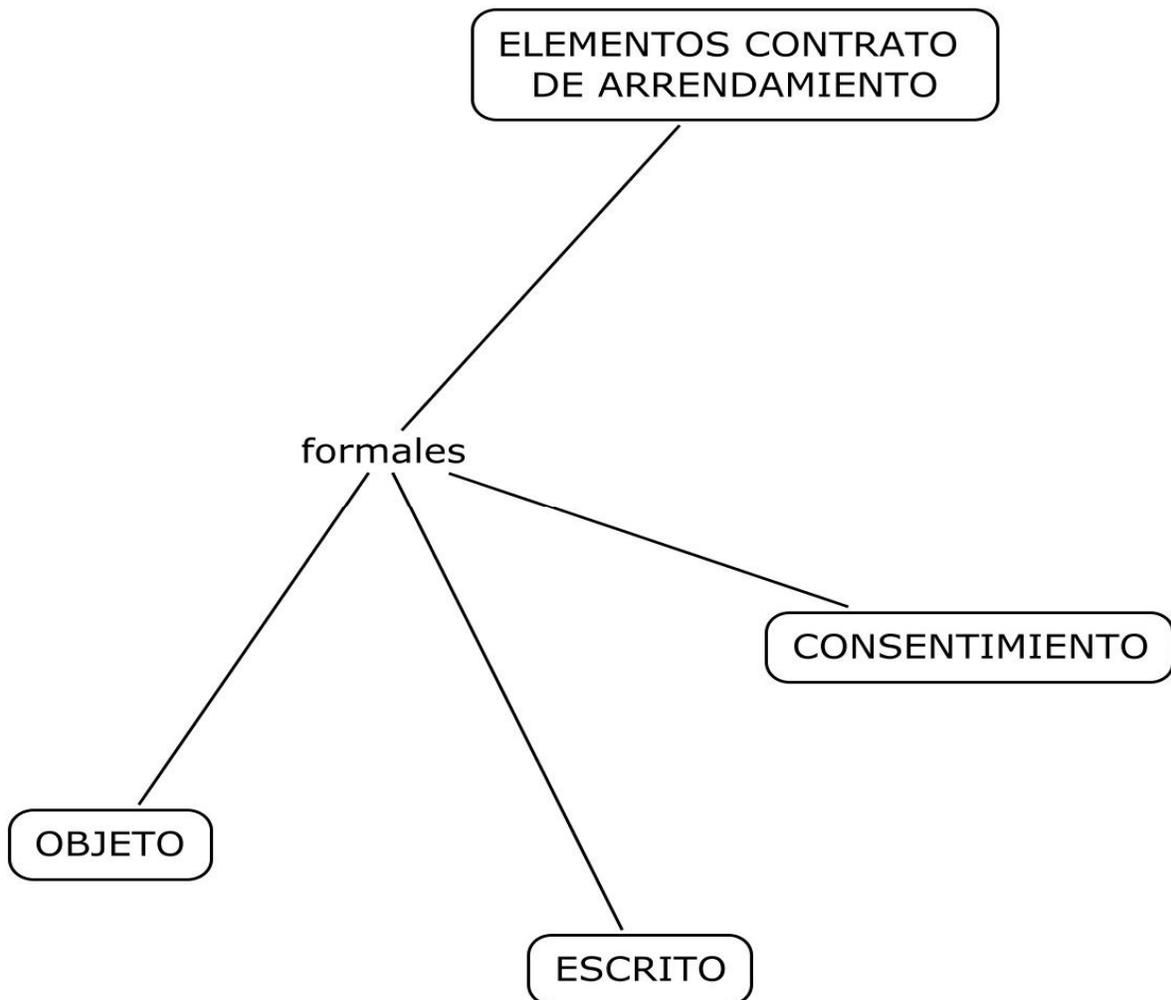


Un punto muy importante dentro de la clasificación del arrendamiento es la concesión de su uso o goce temporal, lo que si es necesario es que el contrato no puede ser menor a un año forzoso para el arrendatario y este a su vez se podrá prorrogar a petición de algunas de las partes contratantes pero solo por un año más y dicho inmueble será utilizado para los fines acordados dentro del contrato.

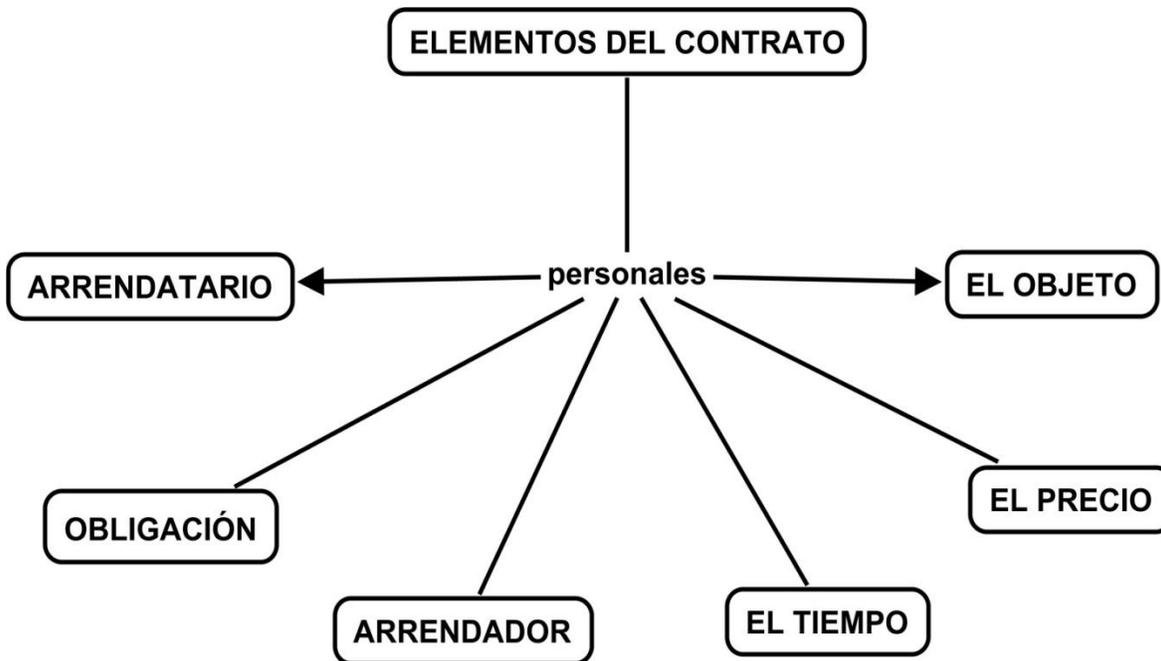
Para Treviño García (Treviño Garcia , 2008, págs. 231-232-233) el contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona denominada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona denominada arrendatario, si nos ponemos a analizar las definición aportada por García nos damos cuenta que existe similitud dentro de la definición con otras que pueden ser aportadas por otros autores, entonces debemos tener

que desde mi perspectiva el elemento principal del contrato de arrendamiento es que es traslativo de dominio..

2.3.2. Elementos formales Contrato de Arrendamiento.



2.3.3. Elementos personales del arrendamiento.



Cabe mencionar que tanto el arrendador como el arrendatario tienen al igual que todos derechos y obligaciones, estos surgen con la finalidad de proteger a ambas partes, las obligaciones del arrendador son: (González Alcantara, 1993) <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>

1.- Transmitir el uso y goce temporal de la cosa por el tiempo establecido en el contrato.

2.- Entregar la cosa que será objeto del contrato en el tiempo y el término establecido.

3.- No embarazar el uso del bien inmueble, así como también no estorbarlos.

4.- Garantizar el uso y goce pacifico, garantizar una posesión útil y responder de la evicción.

Así como estas obligaciones o responsabilidades se le aplican al arrendador, también se le aplicaran al arrendatario, las cuales son:

1.- Pagar por ese uso el convenido, en caso de que haya incumplimiento de manera inmediata se procederá conforme a la ley.

2.- Usar el inmueble solamente para lo que se estableció, no podrá utilizarse para otros fines.

3.- Responder en caso de hechos ocasionados por la naturaleza, excepto cuando el arrendatario y el arrendador tenían conocimiento de los vicios que tenía el inmueble.

4.- Entregar el inmueble en el término pactado en el contrato de arrendamiento.

Es importante mencionar que estos elementos tienen que establecerse dentro del contrato de arrendamiento, es decir, se establecen como cláusulas y así mismo se deben de describir el inmueble con o sin lo que tiene, por lo regular en algunos casos este tipo de contratos se a pesar de que se formalizan desde el momento en que las partes lo hacen por escrito y manifiestan su firma de conformidad, recurren a un notario público con la finalidad de que este tenga mayor validez, pero si bien es cierto no es un elemento necesario para que se pueda originar.

2.4. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento.

El arrendamiento como tal es un contrato, entonces es por eso que también debe tener una naturaleza jurídica la surge a partir de que las partes otorgan su voluntad al contratar entonces podría decir que el contrato surge a partir de la manifestación de la voluntad al igual que la naturaleza jurídica y como se convierte en un derecho real se tiene al respecto tres supuestos para definirla: (González Alcantara, 1993) <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/78/art/art5.htm>.

1.- Se va a generar un derecho real desde el momento en que se pacta y se obliga a lo establecido a las partes, entonces produce un derecho personal.

2.- Se va a generar un derecho real de manera inmediata, es decir, las partes al momento de contratar generan un derecho real pero solo para el arrendatario y si no se establece un precio por ese uso y goce se convertiría en el usufructo.

3.- Se tienen que distinguir entre un contrato inscrito y el que no lo está, la diferencia radica en que el primero genera un derecho real mientras que el segundo solo habla de un derecho personal.

Cabe mencionar que para finalizar el contrato de arrendamiento al igual que todos los contratos cumple con una función económica al igual que jurídica. La función económica es aquella que le va a proporcionar a una persona la facultad para que pueda adquirir de manera exclusiva el uso de un inmueble, pero no se le transmitirá la propiedad, y de esta manera el arrendamiento viene a ser un sustituto de la compraventa (Gonzalez Alcantara, 2000, pág. 7). Ya desde el punto de vista jurídico se crea un contrato diferente al de compraventa y así el arrendatario y el arrendador vienen a formar parte del grupo de contratos.

2.4. Conclusión.

Los antecedentes del contrato nos sirven como base para saber cuál es el origen de este mismo, además de que son de suma importancia conocerlos ya que tenemos que desde la antigüedad existe un fundamento para el contrato, que a pesar del tiempo este prevalece igual.

El contrato de arrendamiento es un tema del que muchos autores pueden dar su opinión, pero lo importante es que llegan al mismo punto y básicamente a la misma definición.

Otro punto importante de señalar es el que a partir de que surge de la cuestión en relación a que si el contrato como primer punto es como tal o es un convenio ya que la única diferencia entre los dos es la palabra “modificar”, pero de igual manera surten los mismos efectos y ambos se encuentran establecidos en la misma legislación civil; y es entonces a partir de esto que se llega a la conclusión de que el contrato es la especie y el convenio es el género.

Un tema importante y muy bien abarcado son los antecedentes del contrato, es impresionante como al igual que la naturaleza del hombre también ha ido en progreso hasta que llega el momento en que ya se establece como ley o al menos una ley lo contempla desde algo general hasta algo particular, y como a cada uno se le generan derechos como obligaciones.

Ahora bien, aunado a lo anterior el contrato en general y el contrato de arrendamiento son dos terminologías que han ido evolucionando de acuerdo con el tiempo como lo eh mencionado con anterioridad, ya que la crisis económica por la que paso México, fue de gran afectación para las viviendas mexicanas y a pesar de que se trató de proteger no termino siendo más que otra forma de perjudicar a la sociedad, considerando que antes de eso ya estaba siendo perjudicada la

sociedad con los cambios de gobierno y las estrategias que usa cada uno según para el incremento de la economía en la sociedad, en ese entonces además de la crisis económica por la que atravesó México, para los arrendadores fue una gran pérdida en su economía y si está perdida era para ellos, entonces también lo sería para la sociedad ya que son los que la producen con sus actividades, y también gracias a esto hubo un incremento en las cuestiones jurídicas en relación al incremento de demandas en contra de los arrendatarios, la única ventaja de estos conflictos jurídicos fue que se multiplicaron los juzgados, creando así de cierta manera un beneficio directo para los estudiosos del derecho.

Porque también los problemas fundamentales que se presentaron en esa época eran relacionados con el monto de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de hacer las reparaciones necesarias al inmueble, y el derecho que hubo en 1985 no daba soluciones a estos problemas planteados, en lo único que se hizo hincapié fue en la prórroga de los plazos que de cierta forma salió contraproducente ya que eso no disminuyó el número de conflictos más bien los aumento.

Y también de cierta forma se debe de considerar que hubo dos reformas en México para el arrendamiento como lo es la de 1985, y la de 1993, hubo muchas fracciones de artículos que reformaron para el beneficio de la sociedad porque según las rentas se debían de pagar en plazos convenidos para ambas partes, pero si se analiza a fondo, podemos apreciar que es un contrato de Arrendamiento mas no un contrato de Dación en pago y también considero que por eso existieron una serie de conflictos, todo por una mala organización así como una mala interpretación de la ley, los cuales siempre serán la base para que se origine un conflicto. Se supone que las reformas iban a venir a beneficiar a las partes, pero no fue así, ya que la modificación a esas reformas simplemente era lo mismo pero en otras palabras, a fin de que la sociedad en su momento sintiera un apoyo de

los legistas, hoy en cualquier estudioso del derecho se puede percatar de las lagunas que tienen las leyes tanto anteriores como las de ahora.

Si lo vemos desde un punto de cierta manera económico y práctico, para muchas personas sería mejor crear un contrato de arrendamiento, ya que si no tienen la posibilidad de comprar el inmueble, es benéfico para el arrendatario arrendar y solo usar, gozar y disfrutar de él, y es por eso que se vuelve más práctico, y económico.

Se deben de tomar en cuenta todos los elementos que son necesarios y básicos para que las partes se animen a contratar, y no solamente eso, sino también que existen derechos para cada una de las partes y así tienen la seguridad de que hay algo que los ampara en caso de que ocurra algún conflicto entre ellas.

Pero no siempre es buscarle el lado malo a las cosas, también se debe de considerar que el hacer un contrato de arrendamiento es benéfico para el grupo de personas que no cuenta con la economía suficiente en su momento y realizar un contrato es un beneficio ya que en ese momento cuentan con un espacio donde vivir de manera digna.

Ahora bien los elementos del contrato no están mal, ya que si se estudian a profundidad tendremos que son de mucha utilidad para las personas que contratan, ya que aunque sea que lleve un solo elemento como lo es el de la voluntad de las partes, entonces con eso se están evitando una serie de conflictos, es decir, la ley no está mal, simplemente que cada quien entenderá a su manera o la interpretará a su manera.

Mi opinión es que antes de que las partes contraten deberían de leerles a cada quien sus derechos así como también sus obligaciones y así se evitarían

conflictos entre ellas, y que se les explique la mecánica del arrendamiento, para evitar los conflictos como los que hay hoy en día, porque este tipo de problemas vienen surgiendo desde años anteriores no son recientes, entonces eso quiere decir que desde la antigüedad había una mala organización e interpretación.

Por un lado veo bien el hecho de que se hayan creado nuevos Juzgados para la solución de los problemas, pero también por otro lo veo mal porque no tenían por qué incrementar los conflictos, muchas veces este tipo de conflictos surgen porque mucha gente lo hace por vengarse del arrendador o porque creen que ellos no tienen necesidad, pero la necesidad existe desde el momento en que una persona deja que su bien inmueble lo utilice otra persona para un beneficio aún a sabiendas de que puede que a pesar de que en el contrato se establece que se harán mejoras o se dejarán las cosas en el estado en el que se las entregaron al momento de regresar el inmueble, estas lo destruyan o lo entreguen en mal estado, eso es tener necesidad de contratar.

No debemos de regresar a las prácticas de nuestros antepasados, se supone que como sociedad cada día vamos siendo más civilizados y parece que es todo lo contrario, caemos en una comodidad sin importar a quien estamos perjudicando, un factor muy importante es la ideología de la gente, la cual siempre será un problema, ya que no todos estaremos siempre de acuerdo en lo mismo y eso nos hace actuar sin pensar, sabiendo que podemos causarle un perjuicio a otra persona.

Debemos de ver como sociedad al arrendamiento como una práctica de comercio mediante la cual se obtiene un beneficio.

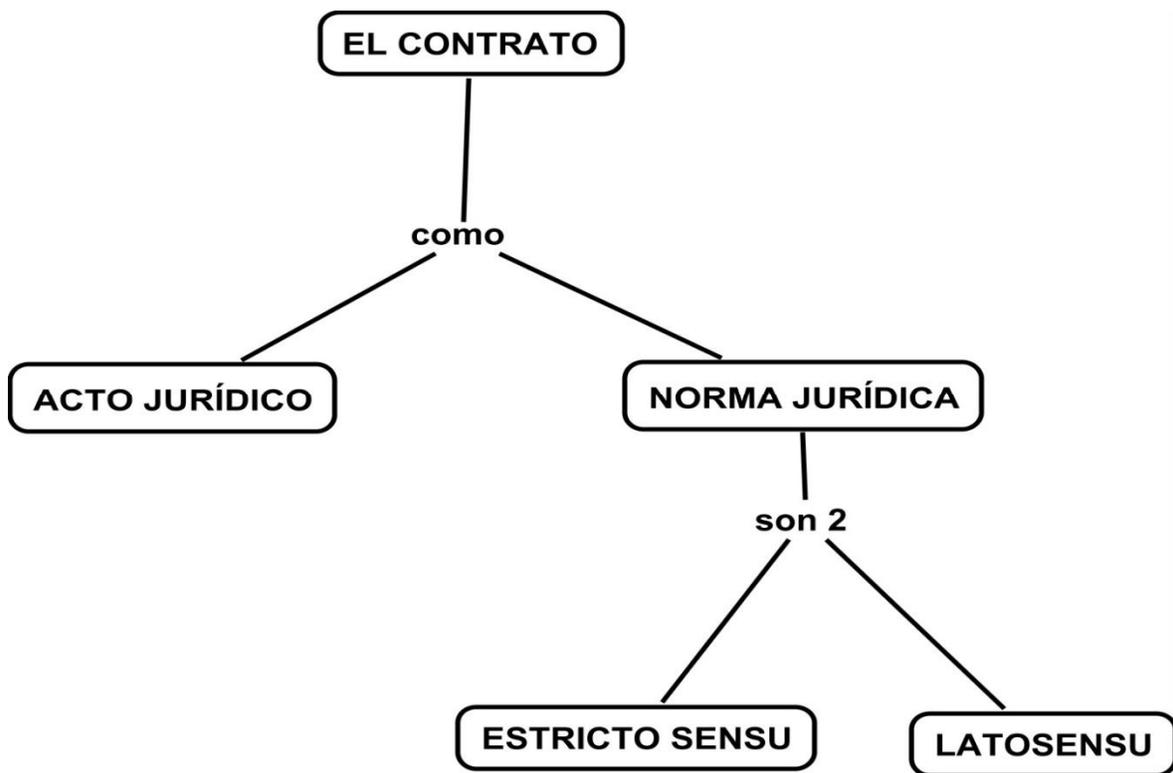
Tenemos que basarnos más en los elementos del contrato como por ejemplo de que es de ejecución instantánea, ya que se da en ese momento el arrendamiento, y no es necesario esperar a que pasen meses para hacer valido el

contrato, el elemento más importante desde mi punto de vista es el consentimiento de las partes contratantes, porque como su nombre lo menciona se está dando el consentimiento para que se dé el contrato, es decir, que nadie está siendo obligado a realizar algo que no quiere, y que está de acuerdo en lo que se está estipulando en el contrato sin necesidad de recurrir a un juzgado para que les resuelva el problema.

También podría decir que lo que evoluciono fue el truco, más bien desde mi punto de vista yo lo relaciono así ya que se está dando algo a cambio de otra cosa,

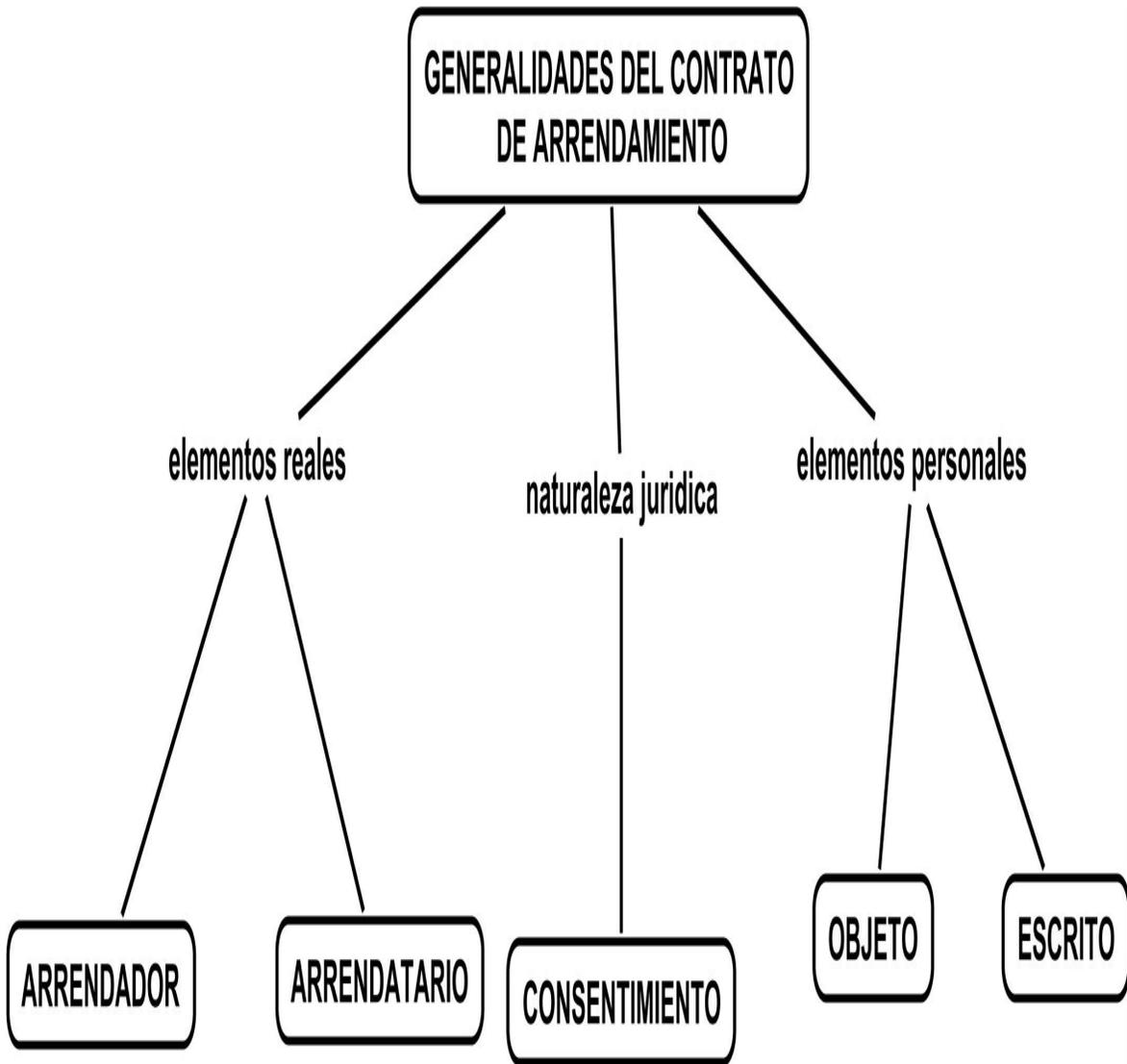
El contrato de arrendamiento desde el punto de vista que lo veamos siempre será el mismo para las partes, algunas veces tendrá diferentes palabras pero siempre será el mismo significado, una acepción de la palabra arrendar podría ser la de alquilar un bien inmueble, entonces no importa la forma en la que lo encontremos en un diccionario o libro siempre y cuando la esencia de este sea la misma.

Me gusta la forma o manera en la que se le considera al contrato de arrendamiento, ya que un acto jurídico siempre implicará la manifestación de la voluntad la cual creará derechos y obligaciones para ambas partes contratantes, además de que siempre un contrato independientemente de que clase sea, siempre será considerado como un acto jurídico, ya que en el lleva implícito la voluntad de las partes contratantes y también por otro lado tenemos que se establece como una norma jurídica, la cual siempre será de carácter obligatorio para las partes, el cual se encuentra especificado en el siguiente mapa conceptual a fin de entender un poco mas lo mencionado con anterioridad.



Una vez realizo el mapa anterior observamos que el contrato siempre será de carácter obligatorio para todas las partes contratantes, y en caso de que una de ellas incumpla con el entonces de cierta manera puede generar una seria de conflictos ya que de manera inmediata se puede dar la rescisión del contrato.

Si tomando todo mencionado con anterioridad lo resumo a un punto en donde se pueden apreciar las generalidades del contrato de arrendamiento, es decir junto todos los elementos que hacen posible la celebración de un contrato entonces tenemos lo siguiente:



CAPITULO 3.

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN DERECHO COMPARADO.

3.1. Conflicto de Leyes en el Espacio.

La ley desde el momento en que entra en vigor, se vuelve de carácter obligatorio para la sociedad, esto va a variar de acuerdo a las leyes nacionales, locales o municipales de acuerdo al lugar de su aplicación, es decir, que aunque la esencia de la ley cambie o incluso hasta la manera de redactarla, toda vez que cada país tiene sus propias leyes, esta será de carácter obligatorio (Galindo Garfias, 2005, págs. 140-141). En relación a esto podemos tomar en cuenta el principio de derecho “La ignorancia de la Ley no exime de su cumplimiento”, ya que aún y cuando desconozcamos esa esencia de la ley no quiere decir que se dejará de aplicar a un caso concreto.

Ahora bien dentro del orden interno de cada nación existe una organización la cuál será regida por la constitución de cada país, un orden jerárquico, ya sea de normas que regulen la misma materia mediante las cuales unas están subordinadas a otras, o de normas que sean autónomas y subsistan por sí mismas.

Las leyes que son de aplicación en materia internacional, ya que no existe una ley suprema o en su caso una constitución que se universal, pero si hablamos de la aplicación del derecho Civil en materia Internacional, estamos hablando del Derecho Internacional Privado, y en algunos otros países es conocido como el Derecho Civil Internacional, en el cual también se regulan algunas disposiciones como lo es el arrendamiento de bienes. Esto va a variar de acuerdo a la ley de cada país, se debe de considerar que el arrendamiento es de aplicación mundial ya que es un medio de subsistencia para el arrendador, pero si debe de tomarse

en cuenta que a pesar de ser una figura a nivel internacional, cada país tiene su propia ley que lo regula. (Galindo Garfias, 2005, págs. 140-141)

3.1.2. El Arrendamiento en Derecho Comparado.

Para comenzar debemos de tomar en cuenta que el derecho comparado está catalogado como una disciplina que analizará las semejanzas y las diferencias de los varios tipos de sistemas jurídicos de cada país, con el propósito de mejorarlo, tomando como base a los otros países, y de esa manera se analiza cómo funcionan las leyes en determinados países, para así poder aplicarlas a su país y tengan un sistema jurídico eficaz. (Sirvent Gutierrez, pág. 1)
file:///C:/Users/tavo/Downloads/DERECHO_COMPARADO.pdf

Esta terminología se empezó a utilizar hasta finales del siglo XVIII en Alemania cuando se despertó un gran interés por el derecho extranjero y por su comparación con el derecho nacional. Se debe de tomar en cuenta que la comparación es la base del derecho comparado, que en realidad es la comparación de derechos. Para comparar se necesitan de dos objetos, se ha descubierto por legisladores que en muchos sentidos, no es posible forjar leyes adecuadas, sin la participación del derecho comparado, ya sea que partan desde los estudios generales o de informes elaborados especialmente en torno a un tema específico. La finalidad del Derecho Comparado en materia de Arrendamiento es el estudio de la función de este acto jurídico en diversos países, así como comparar el número de demandas interpuestas ya sea en contra del arrendador o arrendatario. (Sirvent Gutierrez, pág. 1)
file:///C:/Users/tavo/Downloads/DERECHO_COMPARADO.pdf

Siempre habrá una comparación entre los diferentes países, ya que si esta no existe tampoco existiría el derecho comparado, en este caso puede que sea desde una terminología hasta un término o incluso un concepto, en materia de

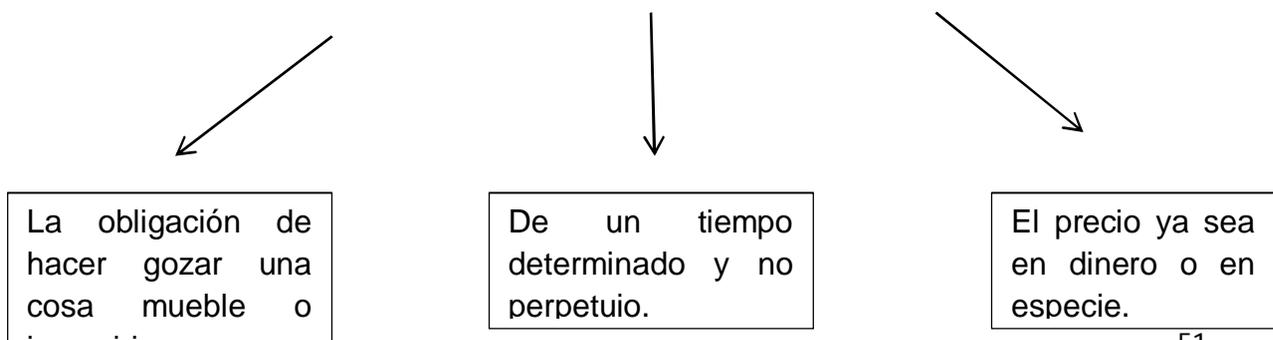
arrendamiento el procedimiento jamás será diferente entre los procesos de otros países ya que esa es la base del arrendamiento, aplicar lo que funciona y dejar lo que no produce ningún efecto benéfico a la sociedad. (Sirvent Gutierrez, pág. 1) file:///C:/Users/tavo/Downloads/DERECHO_COMPARADO.pdf

De lo anterior tenemos que el arrendamiento de inmuebles no es más que un acto jurídico de manera universal, es decir, es un acto utilizado a nivel mundial cuya finalidad es la misma para las partes contratantes.

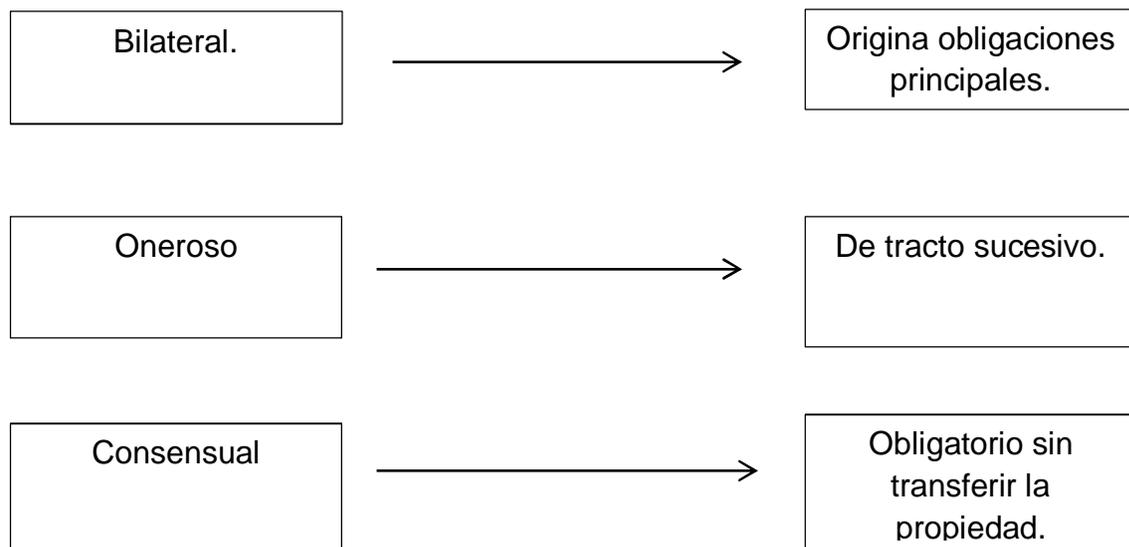
3.2. El Arrendamiento en Venezuela.

Cabe mencionar que cada país posee su propia legislación, y la definición de arrendamiento que nos señala el Código Venezolano en su artículo 1. 579, nos menciona que el arrendamiento es un contrato, por medio del cual una persona se obliga a hacer gozar a la otra ya sea de una cosa como como inmueble, por un tiempo determinado que se obliga a pagar el beneficiario del uso, ese precio que se obliga a pagar también es llamado canon o alquiler. De lo anterior se desprende que la definición que es propuesta por el Código Venezolano en relación al concepto de arrendamiento no tiene ninguna diferencia con el Código Civil para el Estado de Morelos, además de que en Venezuela el arrendamiento no siempre es un acto de simple administración. (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

También tiene sus elementos esenciales que son del tipo contractual los cuales son:



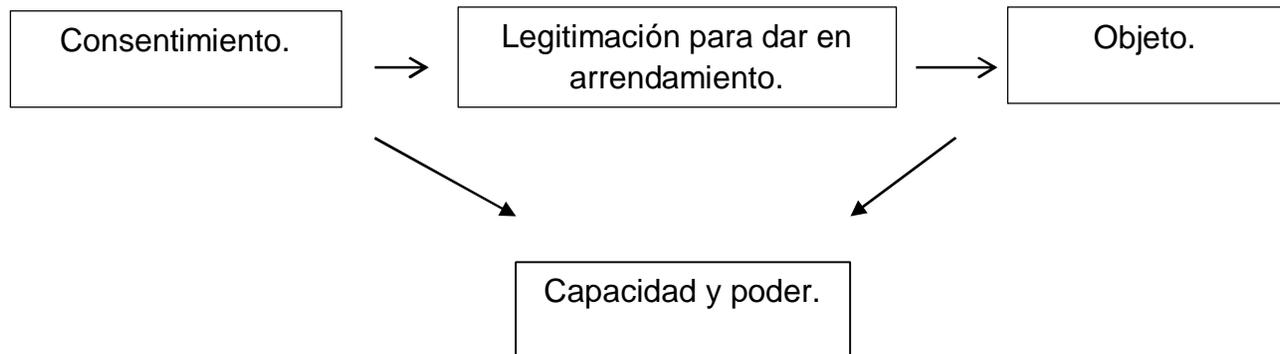
Durante algún tiempo se discutió sobre si el arrendamiento confiere un derecho real o uno personal sobre la cosa que será objeto del contrato y dado esto hizo que surgieran varias ideologías en la cual Troplong (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>, aseguraba que era un derecho real, en el cual decía que había una oposición por cuanto al uso que cualquier persona le hiciera al bien arrendado, otro sería que el usufructo de la cosa puede prorrogarse a petición de parte y la última es que se obligaba a dar el uso con la finalidad de que al término, se entregara en las mismas condiciones en las que se dio en uso. En Venezuela de igual forma el contrato de arrendamiento tiene su clasificación que lo hace diferente de los otros contratos como lo son:



3.2.1 Elementos de existencia y validez en Venezuela.

Los elementos de existencia y de validez son los comunes para todos los contratos, es decir, que no existe ninguna diferencia entre ellos, se aplican tanto para contratos de compraventa, mutuo, como para arrendamiento, ya que ambos

contratos son actos jurídicos con la misma finalidad.. (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>



Partiendo del consentimiento, es la aceptación del contrato, es uno de los elementos de mayor importancia para la existencia del contrato, y este debe de versar sobre los siguientes aspectos: (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

- 1.- La naturaleza del contrato.
- 2.- La cosa materia del arrendamiento.
- 3.- El precio o canon.
- 4.- La duración del contrato.

Además de estos elementos también encontramos que se debe de tener la capacidad y el poder para contratar, es importante mencionar que en el derecho Venezolano también se estipulan estos como un elemento esencial, cabe hacer

mención de que se consideran tres puntos importantes sobre la capacidad: (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

1.- Como primer punto sobre el no emancipado, solamente puede arrendar por medio de un representante legal.

2.- Como segundo punto el emancipado, puede arrendar ya sea por tiempo definido o indefinido el cual no debe de exceder de dos años.

3.- Como tercer punto en relación al inhabilitado judicial, para que pueda arrendar se debe de tomar en cuenta las decisiones del juez y en base a eso arrendar o en su caso no hacerlo, ya que está en la misma hipótesis que el no emancipado.

Por cuanto al poder para arrendar, el padre o la madre que se encuentre en plenas condiciones para arrendar lo hará en representación de su menor hijo, y de igual manera estas reglas serán aplicables tanto para el curador como para el tutor, que sean sometidos a la patria potestad, ahora bien la única diferencia radica en que el tutor no puede arrendar sin una autorización judicial, por cuanto a los cónyuges, mandatarios y herederos podrán hacerlo con las disposiciones que les establece la ley. (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

Si hablamos del objeto que en su caso viene siendo el objeto materia de arrendamiento, debemos de considerar que cualquier cosa puede ser materia de arrendamiento simplemente que en Venezuela esto se reduce a bienes inmuebles para uso exclusivo de casa habitación y además existen excepciones, no se pueden arrendar bienes cuyo uso y disfrute se encuentren fuera del comercio o sean bienes fungibles, ya que el arrendamiento necesita que se haga la restitución

de la cosa al momento en que se vence el contrato, o se da la terminación antes de tiempo. (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

Tenemos también que el arrendamiento al igual que en Morelos tiene que tener un tiempo ya sea determinado o indeterminado, no puede ser perpetuo, y tanto el arrendador como el arrendatario tiene los mismos derechos y obligaciones sobre el bien arrendado desde el momento en que se celebró el contrato, esto es con la finalidad de que ambos se encuentren protegidos por la ley y a su vez sepan sus derechos y sus obligaciones al momento de contratar.

3.2.2. Normas Particulares sobre Arrendamiento de Casas.

Como en todo lugar el arrendamiento debe de tener normas las cuales lo diferenciaran de otros contratos, en este caso dentro del Derecho Venezolano (El Contrato de Arrendamiento, 2012) <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>, se deben de considerar cuatro aspectos importantes:

1.- El campo de aplicación del contrato, es aquel que hace referencia a la especificación del contrato, es decir, su destino.

2.- Las normas que hacen referencia a las casas que ya tiene el menaje, lo único que se tiene que hacer es solamente estipularlo dentro del contrato de arrendamiento, de manera descriptiva y de igual manera se están arrendado por el mismo precio y la vigencia es la misma que para el contrato.

3.- Por cuanto a las obligaciones del arrendatario y del arrendador, se estarán a lo dispuesto por la ley Venezolana.

4.- Si hablamos de la extinción del contrato y este se puede dar por que el contrato ya se venció, porque las partes así lo quisieron, por muerte de una de las partes o incluso por falta de pago de las rentas o canon.

5.- Y por último las normas sobre quién debe de tomar el arrendamiento en relación a que si el contrato de arrendamiento tuvo una vigencia de cinco años, entonces el inquilino tiene un derecho de preferencia sobre las personas que pretendían arrendar el inmueble, entonces el arrendamiento debe de continuar con las mismas reglas en relación al inmueble.

Una vez analizado lo anterior nos podemos dar cuenta que el arrendamiento dentro del Derecho Venezolano viene siendo el mismo y con las mismas reglas y entonces se debe de tomar en cuenta que no existe una gran diferencia entre el arrendamiento en Morelos como en Venezuela, ya que los elementos mencionados con anterioridad son los mismos que los utilizados en el Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, además la esencia del contrato es la misma y las reglas a seguir igual, aunque si existe alguna diferencia entre estos dos países la veremos a continuación.

Lo que es impresionante es como si son países que de cierta forma tienen los mismos elementos para hacer funcionar el contrato de arrendamiento, entonces como es posible que para Venezuela le sea más factible llevar a cabo de forma más pacífica el arrendamiento, y sin embargo en México sea un problema muy grande llevar a cabo de forma pacífica el arrendamiento.

3.2.3. Diferencia entre Arrendamiento Venezolano y Morelense.

DIFERENCIA ENTRE ARRENDAMIENTO VENEZOLANO Y MORELENSE.	
Lo rige el Código Civil Venezolano. (art 1.579)	Lo rige el Código Procesal Civil para el Estado de Morelos.(art 636)
El arrendamiento es obligatorio por dos años y después puede prorrogarse	El arrendamiento es obligatorio por un año y después puede prorrogarse.
También es regulado por la Ley para la Regularización y Control del Arrendamiento Inmobiliario.	Las formalidades del contrato se encuentran en el Código Civil para el Estado de Morelos.

SIMILITUD ENTRE ARRENDAMIENTO VENEZOLANO Y MORELENSE.
Pertenecen a un derecho real y al usufructo.
Son iguales sus elementos esenciales de existencia y validez.
La esencia del contrato es la misma.
Se perfecciona con la entrega de la cosa y tiene que ser por escrito.

3.3. El Arrendamiento en Estados Unidos (Lease).

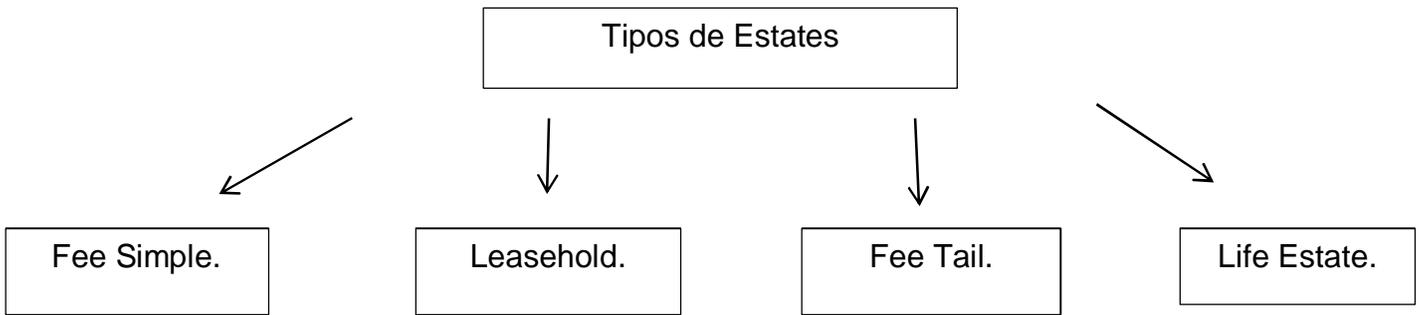
El contrato de arrendamiento es un contrato celebrado entre arrendatario y arrendador, cuya finalidad es dar la propiedad condicional pero por un periodo fijo de tiempo. Se debe de tomar en cuenta que es un documento de suma importancia para el cual las partes deben de tener una copia de él, además debe de ser entendible para las partes contratantes. (Nebot, pág. 2)
<http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

Por otro lado el contrato de arrendamiento va a establecer las obligaciones contractuales de las dos partes, es decir, lo que el arrendatario ha contratado para hacer y lo que el propietario está obligado a hacer, en él se establecerán también las condiciones en las que se hará el arrendamiento en relación al uso, goce y disfrute del inmueble, además de que viene con condiciones con la finalidad para proteger los derechos de todas las personas. (Nebot, pág. 2)
<http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

Al igual el arrendamiento en Estados Unidos mejor conocido como Lease tiene la finalidad de transferir el usufructo del inmueble materia del contrato.

3.3.1. El Sistema de Arrendamiento Ingles (Leasehold).

La teoría inmobiliaria, o también conocida como la teoría de los estates es uno de los principales pilares dentro del Derecho sobre la propiedad inmobiliaria en relación al arrendamiento y la transmisión del usufructo, entonces tenemos que es estate constituye la posesión del bien inmueble por un periodo de tiempo y dentro de esta se destacan cuatro las cuales son: (Nebot, pág. 8)
<http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>



1.- El Fee Simple, comprende lo que es el uso, goce y disfrute del inmueble durante la vida del beneficiario y el de las personas que después adquieran la propiedad, es decir, tiene el derecho al uso del bien.

2.- El Leasehold, es el uso, goce y disfrute del suelo pero como propietario del inmueble, pero solo será por un tiempo determinado y definido, el cual se medirá de acuerdo con el tiempo.

3.- El Fee Tail, es uso, goce y disfrute del inmueble pero exclusivamente del beneficiario y sus descendientes.

4.- El Life Estate, o también llamado dominio vitalicio, es el uso, goce y disfrute del inmueble pero solamente mientras el propietario viva.

De cierta manera podemos catalogar a estos tipos de estates como diferentes modos de adquisición de un inmueble, los cuales son utilizados comúnmente y principalmente en el sistema jurídico inglés.

3.3.2. Diferencia entre Arrendamiento Ingles y Morelense.

Ahora bien como ya lo eh mencionado con anterioridad, en el sistema ingles el contrato de arrendamiento se da por finalizado con el puro contrato, sin necesidad de recurrir a un juicio, ya que es más práctico, además de que es menos oneroso para el arrendador al momento de solicitar la devolución de su inmueble, por eso hacemos esta diferencia, para ver que a pesar de que la única diferencia es que el Estado de Morelos se tramita un juicio, a nivel Ingles se deja sin efectos con el puro contrato.

DIFERENCIA ENTRE EL ARRENDAMIENTO EN INGLES Y MORELENSE.	
En el sistema Ingles, el contrato de arrendamiento se da por finalizado con la fecha de vencimiento pactada sin necesidad de llevar un juicio para la desocupación del bien inmueble materia del arrendamiento.	Mientras que en el Estado de Morelos si no se cumple con la rescisión del contrato en el tiempo determinado, entonces se lleva a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento.

3.3.2. Cesión del Contrato de Arrendamiento.

Si hablamos de la cesión del contrato estamos hablando de que se transmiten los derechos sobre el inmueble que será materia del contrato a una tercera persona. (Nebot, pág. 6) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

Dentro del arrendamiento también tenemos que puede llegar a existir el subarrendamiento, en el cual el inquilino que está haciendo el uso y goce del inmueble le alquila al propietario una parte proporcional del inmueble. (Nebot, pág. 6) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

También así como existe la cesión de arrendamiento, también existe la subrogación del contrato, el cual viene siendo la sustitución de una persona por otra en el contrato de arrendamiento, de modo que el que se subroga pasa de manera inmediata a adquirir todos los bienes y derechos sobre el inmueble que poseía el anterior titular. Esta puede ser tanto para la persona que es el dueño del inmueble o como para la persona que era inquilino del inmueble. (Nebot, pág. 6) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

3.3.3. Derechos y Obligaciones que genera el Contrato de Arrendamiento.

Por un lado el Arrendador tiene sus obligaciones en relación tanto al inmueble como al arrendatario, dentro de las cuales tenemos: (Nebot, págs. 6-7) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

1.- Entregar al arrendatario el inmueble que será objeto de materia del contrato, y en él se estipularan las condiciones en las que se está haciendo la entrega.

2.- Hacer en ella las reparaciones que sean necesarias para que el arrendatario haga uso del inmueble.

3,- El arrendador debe de proporcionarle al arrendatario el uso pacífico del inmueble por el tiempo que dure el contrato de arrendamiento.

Ahora bien el arrendatario también tiene obligaciones por cuanto al uso, goce y disfrute del inmueble que es materia del contrato los cuales son: (Nebot, pág. 7) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

1,- El arrendatario deberá de pagar el precio convenido durante la fecha que se pactó en el contrato, en dado caso que el arrendatario no usara el inmueble por razones personales, este podrá suspender el pago, siempre y cuando el motivo de que no se utiliza el inmueble no sea por un hecho propio y culpable de él.

2,- Utilizar el inmueble solamente para lo que se estableció en el contrato, en todo caso que por omisión de alguna de las partes no se estipulara cual seria, entonces se tendrá como regido por la naturaleza de la cosa, dependiendo también de las costumbres de las partes.

3,- A pagar los gastos que se originen del contrato, así como los servicios, desde el momento en que adquiere el dominio.

3.3.4. Rescisión del Contrato de Arrendamiento.

El arrendamiento se dará por terminado por las siguientes causas. (Nebot, pág. 4) <http://www.uji.es/bin/publ/edicions/jfi12/27.pdf>

Vencimiento del plazo

Rescisión contrato

Venta de la cosa
arrendada.

Perdida de la cosa
arrendada.

1,- Cuando hablamos del vencimiento del plazo nos referimos a que este surtirá sus efectos de acuerdo a la fecha que se estipulo, es decir, se vence por el termino pactado en el contrato, siempre y cuando el contrato haya sido por tiempo determinado.

2,- La resolución del contrato se refiere a que si alguna de las partes incumple con lo establecido dentro del contrato, la parte afectada puede solicitar la rescisión del contrato de manera inmediata y a su vez puede solicitar la indemnización por daños y perjuicios.

3,- La venta de la cosa arrendada es aquella en la que el inmueble puede salir a la venta ya que el arrendador así lo decidió, pero si se encuentra en el uso del inmueble algún arrendatario el arrendador además de hacerle del conocimiento del acto que va a realizar, también tiene la obligación de concederle el derecho del tanto, si el arrendador no le hace del conocimiento al arrendatario de lo que hará entonces el arrendatario podrá demandar la indemnización de los daños y perjuicios que le ocasiono.

4,- Por ultimo en la perdida de la cosa arrendada, esta se dará por la pérdida o la destrucción del inmueble, ya sea total o parcialmente y a partir de ese momento se dará la extinción del contrato, solo se debe analizar cuáles fueron los motivos que lo originaron.

Dentro del Arrendamiento en Estados Unidos podemos darnos cuenta que no existe ninguna comparación con el Arrendamiento Mexicano, ya que si bien es cierto es que adoptamos normas de otros países que para ellos son efectivos, y por lo regular nuestro sistema jurídico mexicano es el que más legislaciones adopta de otros países.

Además es por eso que se le denomina Derecho Comparado, y de esta manera de cierta forma os podemos dar cuenta de las fallas que tenemos como país a diferencia de otros, y saber por qué nuestro sistema jurídico no funciona del todo al cien por ciento.

3.4. El Arrendamiento en Colombia.

Históricamente la producción formal de vivienda en Colombia ha presentado limitaciones en su dimensión y composición por la localización, el precio, el tipo de vivienda. (Torres Ramirez, 2012, pág. 1)

Esta dinámica ha llevado, desde 1985 a la reducción progresiva de la proporción de propietarios, al punto de que esta forma de tenencia es superada actualmente por el agregado de las otras. Como consecuencia ha habido un ascenso en los tipos de tenencias; el arrendamiento, y otra forma asociada a este, que es la de los hogares que ocupan la vivienda en calidad de usufructo. (Torres Ramirez, 2012, pág. 1)

Los factores que han determinado la naturaleza predominante informal de la oferta residencial de arrendamientos están asociados con la baja producción de vivienda de interés social, las limitaciones en la capacidad económica de la demanda, y un marco legislativo que en el pasado contenía una fuerte regulación del mercado inclinada hacia el arrendatario. La resultante de la interacción de

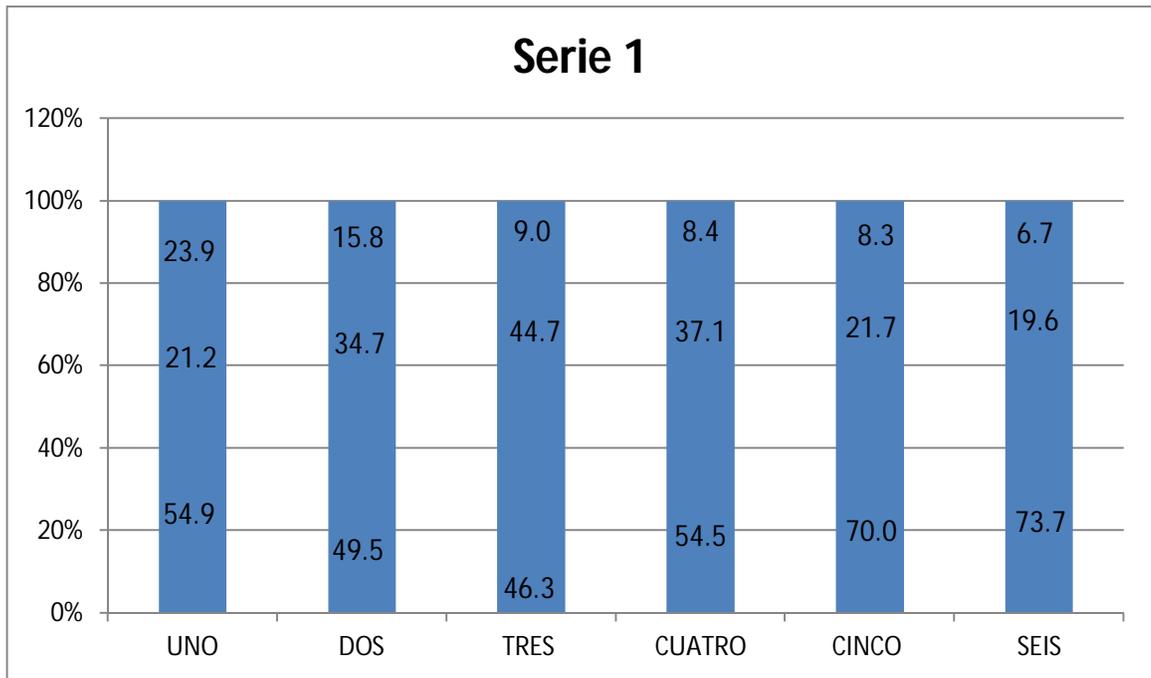
estos factores fue la falta de estímulos para el desarrollo y la consolidación de una producción formal de viviendas para alquilar. (Torres Ramirez, 2012, pág. 1)

3.4.1. Precios de renta, según segmentos del mercado y quintiles de ingreso per cápita del mercado.

En Colombia el mercado de arrendamiento de vivienda opera en segmentos de la población, es decir, conforme a la capacidad económica en la que se encuentren, aunque de cierta forma no se sitúan en segmentos de pobreza extrema o riqueza extrema, sino que está a un nivel medio. (Torres Ramirez, 2012, pág. 2)

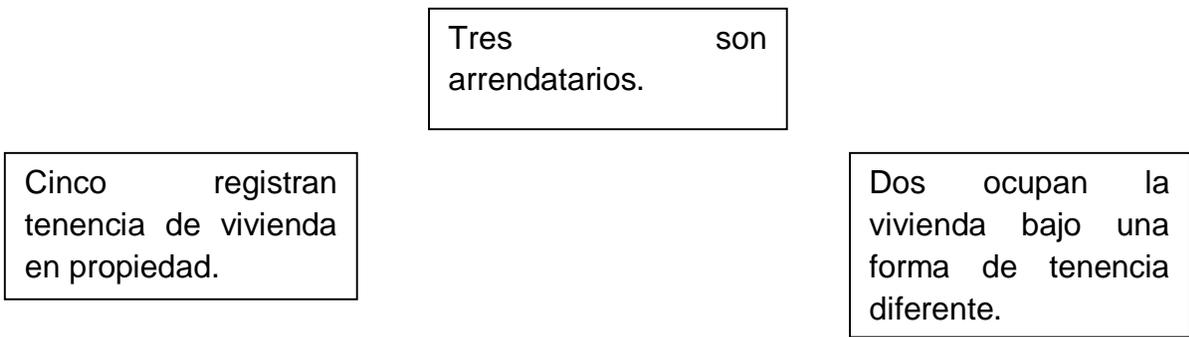
Como ilustración de esta característica del mercado de arrendamientos, cabe observar que a nivel nacional el registro de hogares arrendatarios adquiere mayor incidencia o peso relativo en los estratos socioeconómicos dos (2) a cuatro (4). Específicamente, dentro de la población de hogares arrendatarios, siete de cada 10 se encuentran localizados en estratos dos y tres. De manera contraria, los hogares propietarios, por su parte, presentan proporciones más altas de participación al interior del estrato más bajo (uno) y de los dos más altos (cinco y seis), que son los extremos de la escala, como lo muestra la siguiente gráfica. (Torres Ramirez, 2012, pág. 2)

Se tiene que mencionar que la gráfica es un gran apoyo para ver cómo ha sido la evolución o el incremento en los últimos años.



Los números situados hasta arriba de la gráfica se observa que son los de aquellas personas que tienen un domicilio propio, los de en medio son los inmuebles arrendados y los inferiores son de otro tipo de acto jurídico a los mencionados con anterioridad.

En una dirección relacionada se observa también que por cada 10 hogares en Colombia son: (Torres Ramirez, 2012, pág. 4)



También tenemos que el hogar cuyo ingreso resulta insuficiente para lograr el cierre financiero es un proceso de compra de vivienda ya sea nueva o usada, pero que tampoco le permite construir por su cuenta en un terreno opta por la oferta de servicios habitacionales en arriendo como mecanismo de atención a su necesidad de alojamiento.

Cabe mencionar que no todas las personas tienen conocimiento acerca de los beneficios que adquieren al momento de llevar a cabo el arriendo de un bien inmueble, y es por eso que tenemos: (Torres Ramirez, 2012, pág. 11)

Arrendatarios que conocen de:

- La legislación. 73%
- Las normas sobre el subarriendo. 20.8%
- Las normas sobre la cesión del contrato. 13.3%
- Las normas sobre la subrogación del contrato. 3.8%

Este nivel de desinformación se extiende también a las normas establecidas para determinar el monto del canon mensual del alquiler, los criterios para que el reajuste y su periodicidad, y la obligación del arrendador de entregar comprobantes de pago, entre otros aspectos.

Es de suma importancia que el arrendador le entregue recibos de pago al arrendatario ya que sin ellos el arrendatario no tiene manera de comprobar que ha estado cumpliendo con el pago de la obligación de la que es objeto. (Torres Ramirez, 2012, pág. 11)

Además como se puede observar en Colombia al igual que en Venezuela y en Morelos el contrato de arrendamiento va a surtir sus mismos efectos, al transferir el uso y goce del inmueble por un tiempo determinado, y con las gráficas

planteadas con anterioridad podemos observar o darnos una mínima idea de lo que es el nivel del arrendamiento en Colombia.

También se encontró que con respecto a los contratos de arrendamiento, se registró que la mayor parte de los hogares arrendados cuentan con un contrato celebrado de manera verbal o escrito, mediante el cual el primero es la más aplicada en Colombia.

El bajo nivel de conocimiento de la legislación y la ausencia de contratos de arrendamiento escritos deriva en condiciones que afectan la seguridad de la tenencia de los arrendatarios. Dentro de los aspectos que influyen en esta situación, se pueden señalar los siguientes: (Torres Ramirez, 2012, pág. 12)

- Una oferta de arrendamiento dirigida hacia los estratos socioeconómicos bajos y generada principalmente mediante formas informales de producción, generalmente por autogestión individual. (Torres Ramirez, 2012, pág. 12)

- La ausencia de intermediación especializada, dado que este segmento del mercado no es de interés de las empresas inmobiliarias en Colombia. (Torres Ramirez, 2012, pág. 12)

- Un desconocimiento de la legislación que regula el mercado del arrendamiento, tanto a nivel de los oferentes como de los demandantes. (Torres Ramirez, 2012, pág. 12)

- La aceptación social de la potestad del arrendador de disponer de la tenencia del inmueble cuando lo determine, al margen de los acuerdos verbales y los contratos escritos, lo cual genera inestabilidad y costos al hogar. (Torres Ramirez, 2012, pág. 12)

En Colombia el stock habitacional y la producción de unidades nuevas están rezagados con relación al tamaño de su población. Esto se puede verificar analizando la relación del número de viviendas del stock y la producción de vivienda por cada 1.000 habitantes.

Los efectos de este desequilibrio se evidencian, entre otras cosas, en dos procesos que han actuado como compensadores de la demanda de servicios habitacionales en Colombia. En primer lugar, en el incremento constante de la proporción de arrendatarios a nivel nacional y de las principales ciudades, como lo muestra la información consignada en este documento. (Torres Ramirez, 2012, págs. 12-13)

En segundo término, pero no menos importante, en el mantenimiento de la dinámica de la producción no formal de vivienda. En este caso, la composición de las viviendas incorporadas al stock habitacional durante el último período intercensal 1993-2005 registra una procedencia no formal estimada en el equivalente al 65% de las unidades de vivienda. Esta característica del mercado habitacional colombiano ha determinado que la mayor parte del stock arrendado se haya generado dentro de la informalidad. A nivel de la oferta, en el inventario arrendado prevalecen formas de producción social de vivienda (autogestión, desarrollo progresivo, subdivisión, ampliación, etc.), frente a una producción formal mínima. Este origen de los oferentes lleva a que el arrendador no opere con racionalidad de inversionista, pues interviene en este mercado como un pequeño agente mercantil, con el objetivo de generar ingresos complementarios para el hogar propietario. (Torres Ramirez, 2012, págs. 12-13)

Reiterando lo afirmado en textos previos de este documento, puede afirmarse que en Colombia no se registra una segregación socio-espacial severa en cuanto a la distribución urbana de la estructura de tenencia de la vivienda, en este caso en la forma de arrendamiento que tiene lugar en las ciudades objeto de

estudio. Es decir, el total de hogares arrendatarios se distribuye territorialmente sin presentar concentraciones significativas en localidades específicas de las ciudades. 6 Igualmente, en todas las localidades o comunas existe una proporción significativa de hogares arrendatarios. (Torres Ramirez, 2012, pág. 15)

Esto significa que en las ciudades colombianas no hay una segregación residencial en términos de delimitación geográfica, con amplias zonas homogéneas de arrendatarios y propietarios. La segregación residencial se deriva de los diferenciales de los precios del suelo urbano y, por tanto, se expresa en los precios de las viviendas, independientemente de su forma de tenencia y del nivel socioeconómico de sus ocupantes. (Torres Ramirez, 2012, pág. 16)

Desde otra perspectiva, esto también es el reflejo de las limitaciones de la oferta de vivienda, concretamente, de sus deficiencias de tamaño, localización, tipos, precios, etc., al punto de que uno de los segmentos del mercado que compensa estas insuficiencias, como el arrendamiento, se presenta en todo el territorio urbano y en todos los niveles socioeconómicos. Complementariamente, es interesante comentar que a nivel nacional se observa que los estratos socioeconómicos más bajos y más altos son los que presentan menor proporción de arrendatarios, tal como se comentó en al inicio de este trabajo. (Torres Ramirez, 2012, pág. 16)

3.5. El Arrendamiento en Morelos.

El arrendamiento no es más que la transmisión de un bien para su uso, goce y disfrute por un tiempo determinado, nuestro Código Civil para el Estado de Morelos (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993, pág. 257) en su Artículo 1875 nos dice que el arrendamiento es la obligación recíproca de dos partes contratantes, en la cual una de ellas se obliga a transmitir el uso o

goce de una cosa de manera temporal y la otra deberá de pagar por ese uso o goce.

El contrato de arrendamiento solamente le va a otorgar al arrendatario un derecho personal, con la diferencia es que no podrá ejercer un poder jurídico directo o inmediato sobre el inmueble. (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993)

El arrendamiento para casa habitación no puede exceder de más de diez años, y el tiempo se deberá de pactar dentro del contrato, cabe mencionar que el contrato de arrendamiento puede prorrogarse hasta por un año, y se deberá de establecer como cláusula también. (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993)

Por cuanto al pago de la renta del arrendamiento va a depender del precio que se estipulo en el contrato, además de que este puede consistir en dinero o en especie siempre y cuando cumpla con el precio pactado.

Cualquier objeto puede ser susceptible de ser arrendado, salvo los que la ley prohíba así como también los que se consuman.

Cualquier persona puede dar en arrendamiento un inmueble siempre y cuando tenga la facultad para arrendar, ya sea que lo autorizo el dueño del inmueble o la ley. Pero también no todas las personas pueden arrendar como por ejemplo: (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993, pág. 258)

1.- El copropietario de cosa indivisa, salvo que tenga el consentimiento de los demás dueños,

2.- Los Magistrados, los Jueces o cualquier otro servidor público no pueden arrendar si son partes en el juicio en el que intervienen, es decir, si ellos tienen el conocimiento de un juicio sobre un inmueble en este caso sería un Juicio Especial sobre Arrendamiento y tienen conocimiento de que el arrendatario está arrendando el inmueble, estos no podrán arrendarlo.

3.- Y los encargados de los bienes que administran.

La finalidad de estas disposiciones es para proteger al arrendador de cualquier conflicto superviniente con algunas de las partes mencionadas con anterioridad.

La formalidad del arrendamiento es que sea escrito, y bien fundamentado, además tendrán que establecerse las cláusulas de manera clara para que ambas partes no tenga ningún problema al momento de interpretarlas y aplicarlas al caso concreto.

Desde el momento en que contratan las partes al arrendador le corresponde entregar la cosa a la persona que lo arrendo, así como mantener la cosa en el estado en el que la adquirió y si es necesario tendrá que hacer las modificaciones necesarias para mantenerla igual, es por eso que en el momento en que se contrata se describen las condiciones del inmueble.

El arrendatario puede desistir del contrato cuando el arrendador se encuentre imposibilitado para hacer la entrega de la cosa y tendrá derecho a la indemnización correspondiente por los perjuicios que se le causaron y de igual manera el arrendador tendrá derecho a solicitar la indemnización cuando el arrendatario se demore en la entrega de la cosa.

También se puede solicitar la indemnización de la cosa cuando el arrendatario se vea perturbado, pero si el arrendatario es perturbado por un tercero que no pretende adquirir ningún derecho sobre la cosa arrendada, entonces le corresponderá al arrendatario perseguir la reparación del daño y por ende no tendrá derecho a solicitar la indemnización al arrendador, ya que esto no tiene nada que ver con la perturbación sufrida por el arrendatario.

Ahora bien, si la cosa dada en arriendo impide que sea usada conforme al uso por el que se arrendo por su mal estado, entonces el arrendatario podrá rescindir el contrato solicitando la correspondiente indemnización de perjuicios, pero no debemos de olvidar que el arrendatario también obligaciones tales como cuidar la cosa materia del contrato y restituirla al momento de que se dé la terminación del contrato de arrendamiento.

3.5.1. Características del Contrato de Arrendamiento.

De lo anterior podemos enumerar las principales características del contrato para el Estado de Morelos, con la finalidad de simplificarlo.

1.- Contrato típico, ya que se encuentra establecido por el artículo 1875 del Código Civil para el Estado de Morelos. (Codigo Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos, 1993, pág. 257)

2.- Es un contrato nominado, toda vez que la misma ley le concedió ese nombre.

3.- Es bilateral, ya que dé el surgen obligaciones para ambas partes contratantes.

4.- Es oneroso, pues para ambos contratantes hay un gravamen y un beneficio.

5.- Es conmutativo toda vez que las prestaciones son ciertas y no equivalentes.

6.- Genera obligaciones principales, ya que no necesitan de otras para subsistir.

7.- Es celebrado mediante declaración ya sea verbal o escrita de las partes y excepcionalmente por su comportamiento.

8.- Es un contrato de contraprestaciones que se divide entre el goce de la cosa y el precio de la cosa.

9.- Es un contrato de forma libre.

10.- El contrato es de sujeto universal ya que cualquier persona puede celebrarlo.

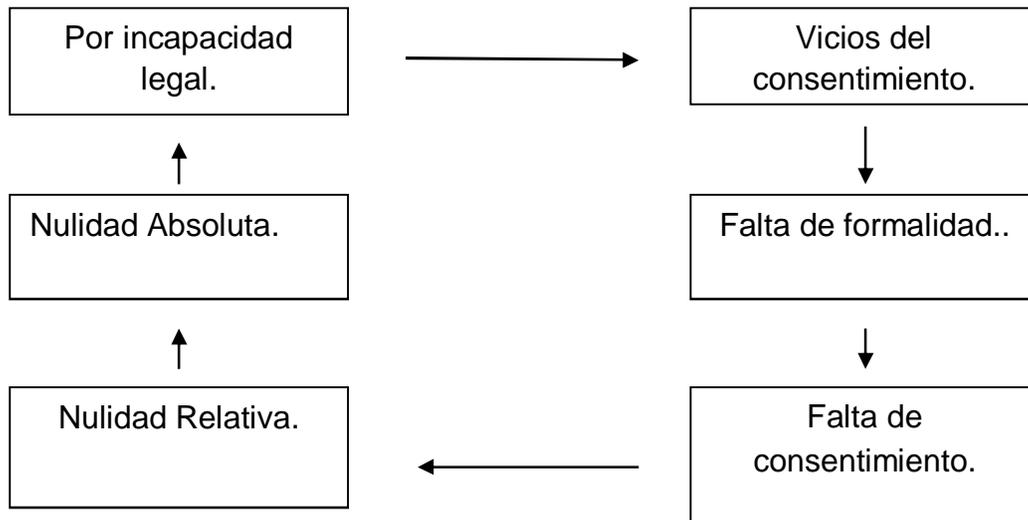
11.- Es un contrato definitivo, siempre y cuando en las situaciones jurídicas que del surjan no requieran de un nuevo contrato.

12.- Es un contrato simple, siempre y cuando no se encuentre implicado en el otro negocio jurídico.

13.- Es un contrato bipersonal, toda vez que para contratar se necesitan de dos personas, lo que lo diferencia de que es bilateral es el hecho de que este surte obligaciones para ambas partes.

3.5.2. Inexistencia del Contrato de Arrendamiento.

Estos son elementos por los cuales el contrato no puede surtir sus efectos legales conforme a la ley y son:



1.- Incapacidad Legal, esta se da cuando una de las partes no cuenta con la capacidad legal para contratar, es decir, sea menor de edad, cuente con una capacidad diferente o en su defecto no sea dueño del objeto que será materia del contrato. (Perez Fernandez del Castillo , 2004, págs. 189-190)

2.- Vicios del Consentimiento, es la ausencia de la voluntad sana con el objeto de anular la voluntad de las partes contratantes, estas son;

*El error *El dolo *La violencia *La lesión y *La incapacidad.
(Perez Fernandez del Castillo , 2004, págs. 189-190)

3.- Falta de formalidad, el contrato debe de ser de manera escrita o de manera verbal pero para que sea más formal debe de ser por escrito. (Galindo Garfias, 2005, págs. 189-190)

4.- Falta de consentimiento, si alguna de las partes no se encuentra conforme con lo establecido en el contrato así como con el inmueble, al no otorgar su voluntad el contrato no puede surtir sus efectos y por ende será nulo. Ahora bien pero si la voluntad ha sido manifestada por los contratantes aun y cuando no se haya hecho la entrega de la cosa aun este de igual manera producirá sus efectos y otorgara el derecho a satisfacer los requisitos de formalidades que establece la ley, evitando que la sanción impuesta vaya más allá del derecho que se protege. (Galindo Garfias, 2005, págs. 189-190)

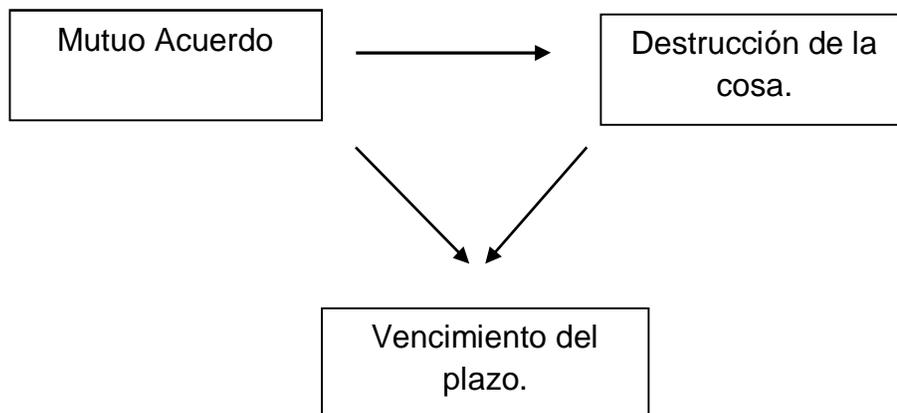
5.- Nulidad Relativa, es cuando no reúne todos los elementos como son la falta de capacidad, el consentimiento, porque el objeto es ilícito, siempre permite que el contrato produzca sus efectos, además puede ser un problema cuando una sola de las partes puede hacer valer la nulidad relativa del contrato con la omisión de los formalismos legales. (Galindo Garfias, 2005, págs. 189-190)

6.- Nulidad Absoluta, por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad, de ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o por la prescripción. (Galindo Garfias, 2005, págs. 189-190)

Como podemos ver se debe para evitar esto se debe de proteger los ideales de equidad y de justicia de las partes, además el contrato puede ser convalidado mediante ratificación expresa de las partes.

3.5.3. Terminación del Contrato de Arrendamiento.

Existen varias causas de terminación del contrato de arrendamiento, de modo que el arrendador tiene muchas opciones si este es su objetivo en un momento dado, así como también las tiene el arrendatario, además de que el contrato que no se otorgue en la forma que establece la ley de igual manera será invalido, como las siguientes: (Galindo Garfias, 2005, pág. 191)



1.- Por mutuo acuerdo, es cuando las dos partes están de acuerdo en que el contrato se dé por terminado, ya sea por diversas razones.

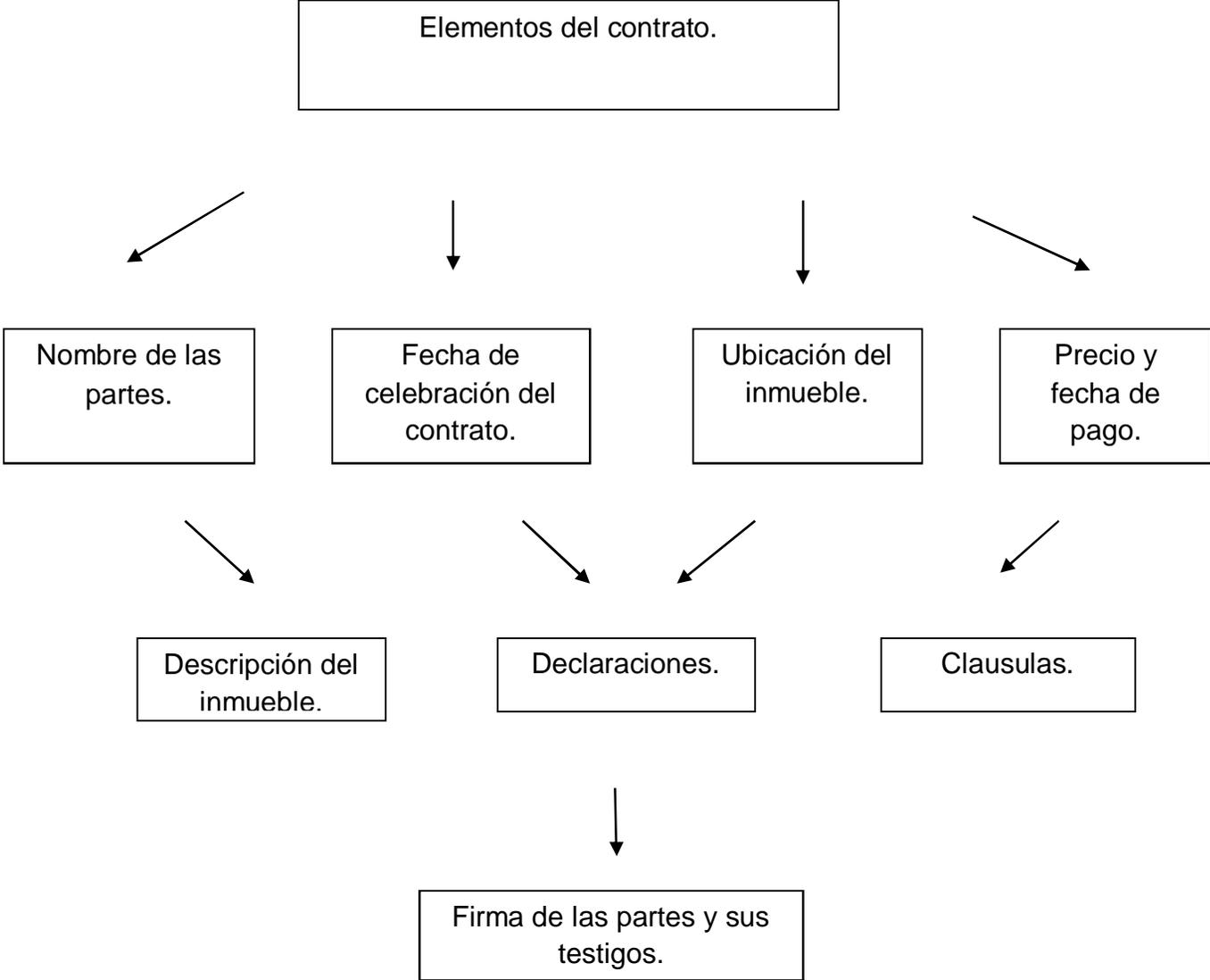
2.- Por destrucción de la cosa, es una forma de terminación automática del contrato, ya que sin el objeto el contrato no existe.

3.- Por vencimiento del plazo, es cuando expira el plazo pactado en el contrato.

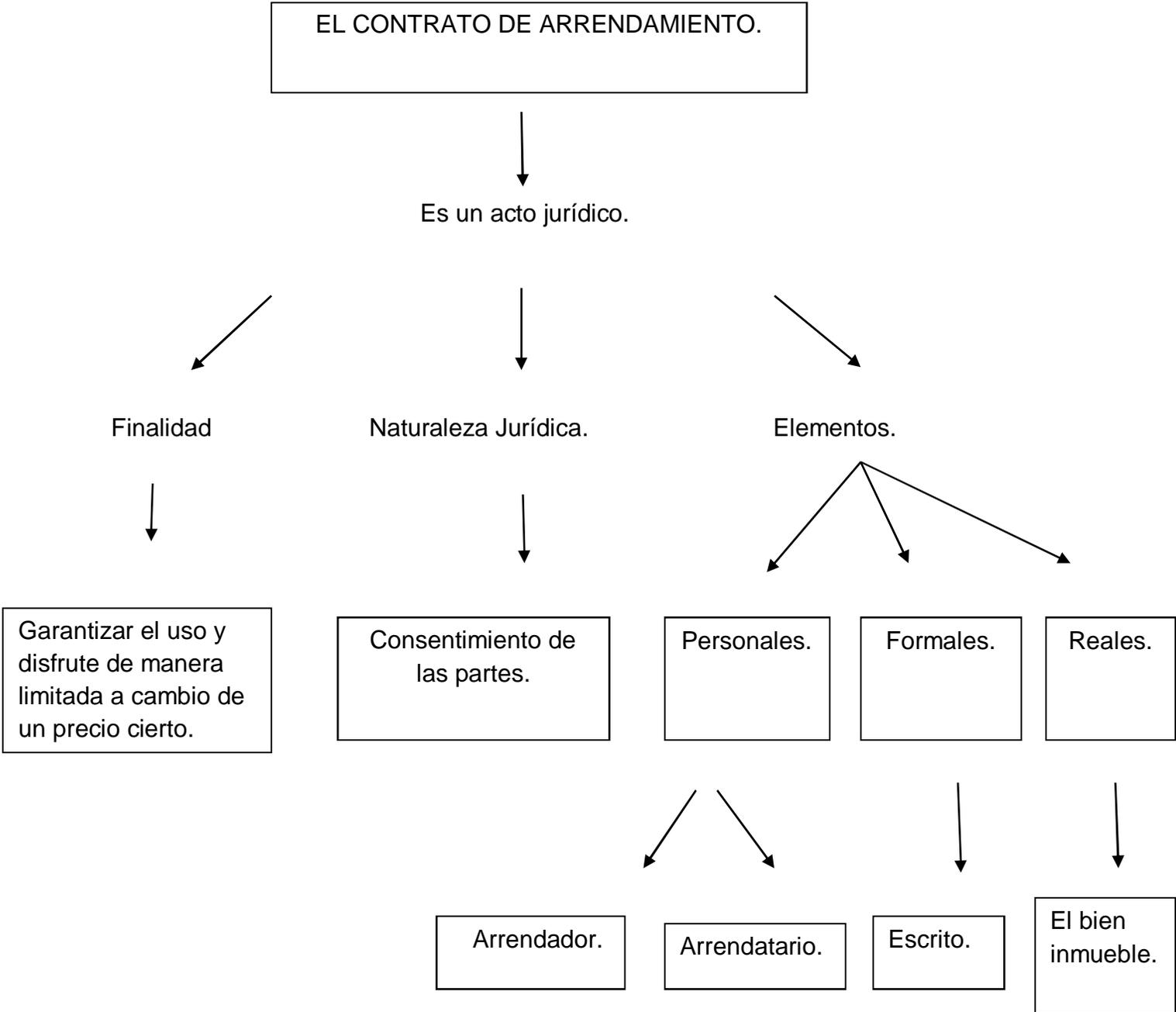
Otro supuesto es el hecho de que si no se dan estas formas de rescisión del contrato, entonces las partes tendrán que recurrir a otra instancia.

3.5.4. Elementos del Contrato de Arrendamiento.

Los elementos son aquellos que forman parte del contrato y que lo hacen posible, además de que debe de contener lo siguiente:



Ahora bien si vemos todo lo mencionado con anterioridad en un mapa conceptual tenemos que el contrato de arrendamiento queda de esta manera:



3.6. Modelo de Contrato de Arrendamiento.

A continuación se exhibe el modelo de un contrato de arrendamiento, el cual nos sirve para identificar todos los elementos mencionados con anterioridad.

En la ciudad de Cuernavaca, Morelos, siendo las doce horas del día treinta de Enero del año dos mil trece, se celebra Contrato de Arrendamiento lo anterior con fundamento en el artículo 1875 del Código Civil para el Estado de Morelos, a quien en lo sucesivo se le denominara como Arrendador a la C. Ana Lizbeth Valdez Medina y como Arrendatario el C. Octavio Valdez Esquivel, quienes se sujetaran a las siguientes:

DECLARACIONES:

1.- Declara ser la C. Ana Lizbeth Valdez Medina originaria del Distrito Federal, donde nació el día ocho de Agosto del año mil novecientos noventa, y quien cuenta con la capacidad legal para celebrar dicho contrato.

2.- Declara ser el C. Octavio Valdez Esquivel originario del Distrito Federal, donde nació el día veintisiete de septiembre del año mil novecientos ochenta y cinco, y quien cuenta con la capacidad legal para celebrar dicho contrato.

3.- Declara la Arrendadora que el inmueble se encuentra libre de todo gravamen y cuenta con todos los servicios necesarios.

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El inmueble objeto del arrendamiento se encuentra ubicado en Calle Calzada de los Reyes No. 206, Colonia Fraccionamiento Jardín Tetela, C.P. 62136. en la ciudad de Cuernavaca. Morelos.

SEGUNDA.- La vigencia del contrato será de un año forzoso contados a partir de que se firme y venciendo el día treinta de enero del año dos mil catorce, y el cual se podrá prorrogar hasta por un año más, siempre y cuando sea voluntad de las partes.

TERCERA.- Se conviene expresamente en que el precio del arrendamiento será de \$ 5, 000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 M.N), pagaderos mensualmente los primeros diez días de cada mes, si no se paga los primeros diez días se cobrarán \$300.00 (TRESCIENTOS PESOS 00/100 M.N.), de recargos, y si el contrato se prorroga la renta aumentara haciendo un total de \$ 6, 000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MN.) mensuales.

CUARTA.- La cantidad mencionada con anterioridad, será depositada en la cuenta de Banco BBVA BANCOMER con número de cuenta 12356879043, a nombre de la C. Ana Lizbeth Valdez Medina.

QUINTA.- El arrendatario conviene desocupar el inmueble el día siguiente en que se dé por terminado dicho contrato sin excepción alguna.

SEXTA.- El arrendatario estará imposibilitado para subarrendar el inmueble, así como enajenarlo, o ceder sus derechos de inquilino, ya que desde el momento en que realice un acto así se rescindirá el contrato.

SEPTIMA.- El arrendatario no podrá usar el inmueble más que para el fin que se establezca en el contrato, y en caso de incumplimiento se dará la rescisión del contrato.

OCTAVA.- El arrendatario se compromete a realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en el estado en que se le hizo entrega de él, todo será a costa del arrendatario.

NOVENA.- Las partes contratantes están de acuerdo en que se puede dar por terminado el contrato con treinta días de anticipación a la fecha en la que se desocupa el inmueble, y el arrendatario deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en el que lo tomo en arrendamiento.

DECIMA.- El inmueble será destinado para casa habitación el cual cuenta con tres baños completos y tres recamaras, una cocina totalmente equipada, la cual cuenta con un horno de microondas, estufa, refrigerador, tarja para lavar platos y un tanque de gas lleno, también cuenta con estacionamiento para dos automóviles y alberca, además de que el inmueble se encuentra en perfectas condiciones su uso, toda vez que esta es recién construida.

ARRENDADOR
ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA
ESQUIVEL.

ARRENDATARIO
OCTAVIO VALDEZ

TESTIGO
ANGELICA RIVAS RUIZ

TESTIGO
MARIA MORA MESA.

3.7. Conclusión.

Una vez analizado lo anterior tenemos que el arrendamiento en derecho comparado no tiene mucha diferencia con otros países, ya que las reglas que se siguen son las mismas y la esencia del contrato también es la misma, podemos también hacer el análisis con otros tipos de países, por ejemplo en el caso de

Chile su Código tiene parecida redacción a la de nuestro país; otro ejemplo es el de España ya que el arrendatario se encuentra vinculado a la cosa, sin ninguna relación a una determinada persona y desde el momento de la celebración del contrato se vincula al inmueble, con la persona que lo usara, gozara y disfrutara.

De cierta manera el arrendamiento tiene un tronco común con el comodato, la única diferencia es al momento de establecer el precio, pero la esencia es la misma, y también lo llega a tener con la compraventa, ya que en ambos se transmite el uso, goce y disfrute, y son actos jurídicos.

Y también hay que tener en cuenta que desde el momento en que se pacta el arrendador está obligado simplemente a dos cosas: la primera que es la de hacer y la segunda la de dar.

El arrendamiento es una figura jurídica a nivel tanto nacional como internacional, ya que es contemplado también como un acto mediante el cual los arrendadores obtienen un medio de subsistencia propia, además que desde mi perspectiva tanto la compraventa como el arrendamiento son dos actos jurídicos de mayor importancia para la sociedad, ya que si no se cuenta con la capacidad económica para adquirir tanto la propiedad como la posesión de un inmueble entonces simplemente adquieres el uso, goce y disfrute de manera temporal, con las cláusulas que establezca el contrato.

Además como lo hemos visto con anterioridad, el arrendamiento tiene la función de transmitir el uso, goce y disfrute de un inmueble, esta figura es benéfica para las partes contratantes, ya que la que paga por ese uso que es denominado arrendatario, puede usar un inmueble ya sea a bajo precio o a precio elevado, esto se va a variar del inmueble, la ubicación, las condiciones del inmueble, y el arrendador.

Ahora bien el ejemplo señalado con anterioridad no es más que un contrato de arrendamiento breve para saber cómo es un contrato, y darnos cuenta de los elementos que debe de contener, aunque debe de quedar claro que cada persona redacta de manera diferente y puede que muchos sean más coloquiales o formales al momento de establecer las cláusulas y las declaraciones.

También hay que tomar en cuenta que en Estados Unidos cuando se da el vencimiento del plazo en el contrato, este de inmediato surte sus efectos y las partes contratantes saben que tienen que hacer la desocupación del inmueble sin necesidad de promover algún juicio, dado esto puedo decir que en México deberíamos de adquirir este método ya que es una manera más práctica para desocupar el inmueble.

También al momento de realizar el contrato de arrendamiento se deben de precisar bien las cláusulas con la finalidad de evitar alguna confusión al momento de pactar.

Lo anterior si lo vemos desde un mapa conceptual quedaría de esta manera:

También existen dos tipos de contratos, el primero es por tiempo determinado, en el cual se establecerá una fecha para la rescisión de este o la ejecución, y el segundo es por tiempo indeterminado, mediante el cual no se estipulo ninguna fecha para que se diera la rescisión del contrato, pero esto no implica que el contrato no pueda ser rescindido, ya que de todos modos existen varias causales para la rescisión de un contrato de arrendamiento.

En el caso de Colombia se hizo más preciso el estudio del arrendamiento puesto que se hicieron una serie de graficas las cuales muestran un poco como es

el nivel de arrendamiento en Colombia, ya que si observamos la base fundamental tenemos que el arrendamiento es y sigue los mismos elementos que en los países estudiados salvo en el caso del arrendamiento Ingles, y también una de las diferencias es que la mayoría de los contratos es de manera verbal y no escrita, es muy raro que se lleguen a dar los contratos de esa manera, ahora bien si el contrato es de manera escrita el arrendatario le ayuda a la arrendador a redactar el contrato, de manera que ha ambos les cause un beneficio y este de acuerdo.

Puedo mencionar como ejemplo el arrendamiento en España, ya que en ese país, el arrendamiento puede ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como un acto jurídico, antes de que este se realice los requisitos que piden es que se haya realizado el contrato de arrendamiento de manera escrita, también se les da un tipo manual en el cual vienen los derechos del arrendador y del arrendatario a fin de evitar algún tipo de conflicto entre las partes. Esto se da con la finalidad de que las personas interesadas en el arrendamiento sepan quienes ha sido arrendatarios del inmueble y de que año a que año se dio este acto jurídico, lo curioso es que solo en ese país se ha llevado a cabo esta práctica.

Desde mi perspectiva siempre en el arrendamiento hay dos partes beneficiadas, tanto los arrendadores como los arrendatarios de los bienes inmuebles, y la única forma de terminación del contrato es el inglés, y opino que así se debería de llevar acabo el contrato.

Entonces tenemos que en derecho comparado se hizo el análisis del arrendamiento de tres países diferentes y un estado como son los siguientes:

Arrendamiento Venezolano.

Arrendamiento Ingles.

Arrendamiento Morelense.

Arrendamiento Colombiano

La primera razón para esta iniciativa se fundamenta en el interés por sustraer a estos hogares de sus actuales condiciones habitacionales precarias y por ofrecer una alternativa a los hogares que potencialmente se encuentran transitando hacia ellas.

Este efecto se materializa en los asentamientos precarios y en la consolidación o la formación de la condición de pobreza del hogar.

La segunda razón se relaciona con la importancia que representa para las ciudades el evitar la formación de estos asentamientos, en términos de los costos que implica su atención y del impacto sobre el nivel medio de calidad de vida de su población.

Además no solo se analiza el origen y la forma de un contrato o el beneficio que puede tener, sino que también se observa el nivel económico en el que se encuentran las personas al optar por un contrato de arrendamiento.

La práctica del contrato de arrendamiento más común es la del arrendamiento de bienes inmuebles, esta práctica ha venido creciendo a niveles del 20% anual desde el dos mil trece.

A pesar de lo anterior, el mercado de Arrendamiento en México es uno de los menos penetrados comparado con EUA, Europa y otros países latinoamericanos.

El arrendamiento representa el 18% del total del portafolio de financiamiento estructurado en México, cifra muy baja comparada con otras economías.

Con esto podemos ver que el arrendamiento en México a pesar de ser muy usual no es tan demandado como en otros países, a pesar de que si ha habido un incremento en el mercado, tal vez tenga que influir las leyes en nuestro país las cuales siempre serán superadas por las de otros los cuales las ponen sobre todas las cosas.

Es por eso que debemos que crecer como país para superarnos y así mismo nuestras leyes sean de las mejores aplicadas a nivel internacional y tomar como base a los otros países.

CAPITULO 4.

ANÁLISIS Y PROCEDENCIA DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO.

4.1. Concepto Juicio de Arrendamiento.

La palabra Juicio proviene del latín iudicium, el cual tiene diferentes significados uno de ellos es el que dice que es la facultad del alma que permite distinguir entre el bien y el mal o entre lo verdadero y lo falso; por otro lado también es denominado como una opinión o un dictamen. También un juicio es aquel que se encuentra vinculado a la justicia. (Definicion.de) <http://definicion.de/juicio/>

Por otro lado y como se ha mencionado con anterioridad el arrendamiento tiene la finalidad de conceder el uso y goce de un inmueble a otra persona la cual pagará por ese uso o goce, por un tiempo determinado, pero si la persona la cual arrienda el inmueble y es denominada como arrendatario no realiza el pago por el uso de ese inmueble entonces la parte denominada arrendadora tiene la posibilidad de iniciar un juicio denominado Juicio Especial de Arrendamiento, el cual tiene su regulación dentro del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en el artículo 636, el cual procede del Juicio Sumario.

Entonces si juntamos las dos definiciones podemos crear una propia la cual sería; El Juicio de Arrendamiento es aquel que tiene por objeto ventilar los asuntos o conflictos generados con motivo del arrendamiento, en el cual el juzgador a través de su punto de vista dictará un dictamen con justicia.

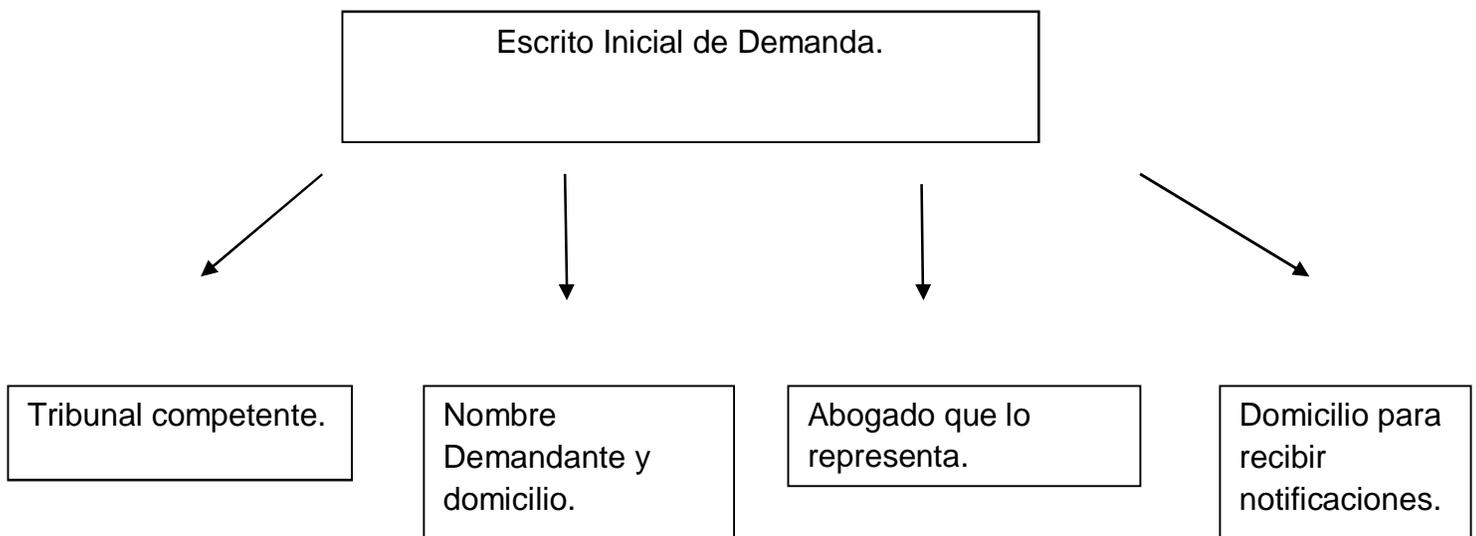
Cabe mencionar que el Juicio Especial de Arrendamiento procede cuando se ha dado por terminado el contrato de arrendamiento y el arrendatario aún no desocupa el inmueble, además de que en algunos casos aún faltan por pagar

rentas vencidas, es entonces cuando se da la procedencia del juicio, cuya finalidad es recuperar el inmueble y recuperar el dinero.

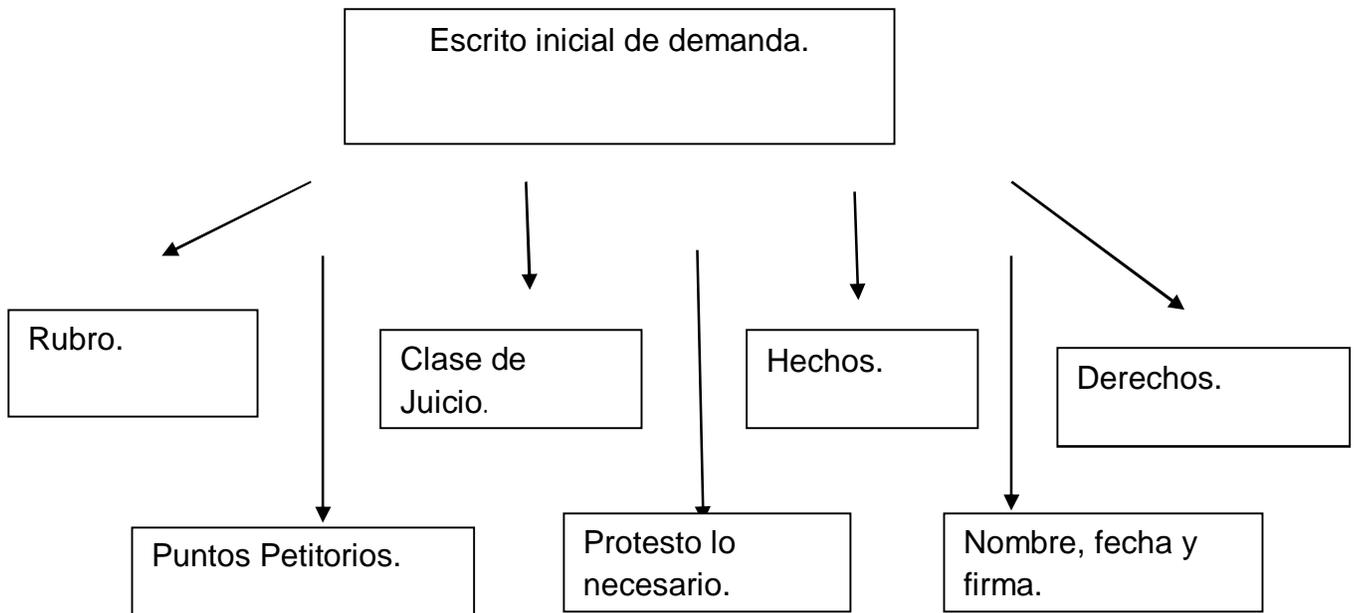
4.2. Requisitos de la Demanda de Arrendamiento.

Como todo escrito inicial debe de contener algunos requisitos con la finalidad de que este se apegue a derecho y tenga su procedencia conforme a la Ley en el artículo 350 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos: (Unam, 2013) <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/leg/18/720/351.htm?s=>

Elementos de forma de la demanda.



Elementos de fondo de la demanda.



Como podemos observar la demanda de Arrendamiento, contiene los mismos elementos que una demanda en cualquier materia, ya que la ley establece los requisitos que se deben de seguir para que la demanda tenga validez ante los juzgados, lo que si cambia es la esencia de la demanda, los demandados, el domicilio, y la clase de juicio, si bien es cierto que la estructura es la misma, los elementos no son los mismos, pero si deben de llevar un proemio, la designación de abogados patronos, el domicilio para recibir notificaciones, los fundamentos de hecho y de derecho, los hechos, las pruebas, los puntos petitorios y la firma del que demanda.

Cabe hacer mención que al igual que otros contratos debe de existir la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento la cual es la manifestación de la voluntad de las partes contratantes y la capacidad, la cual sin ellas no se lleva a cabo el contrato y sin este tampoco se lleva a cabo un juicio, ya que no tendría

validez, y aunque fuera un contrato cuya forma es verbal, aun así se establece la capacidad y el consentimiento para arrendar.

También se debe de mencionar que el Juicio Especial de Arrendamiento se lleva a cabo en la vía sumaria, y tiene su fundamento en el artículo 636 del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Morelos.

4.3. Modelo de Demanda Inicial de Juicio de Arrendamiento.

Se debe de tomar en cuenta que la demanda es el acto inicial de un proceso, el cual hace referencia a una solicitud, petición suplica o pedido, y es la petición que el formulante hace y justifica durante un juicio, con todos los elementos necesarios para llevar a cabo el juicio.

Como se ha mencionado con anterioridad el Juicio se inicia con la sola presentación de la demanda ante la oficialía de partes del Juzgado, y esta decidirá hacia que juzgado enviarla a fin de conocer del procedimiento, entonces así como este modelo de demanda se debe de presentar una con todas las pruebas que se han mencionado, es de suma importancia presentar el contrato de arrendamiento en original ya que este sirve para cotejarlo con las copias simples y a su vez permanecerá bajo resguardo en el tribunal, así como también es importante que se presenten los recibos de pago, ya que con estos acreditas que a pesar de que si estuvo cumpliendo con los pagos llegó un momento en el que empezó a incumplir con su obligación de arrendatario.

A continuación se muestra el modelo de un escrito de demanda, a fin de saber cómo es que se inicia el procedimiento, también podemos observar cuales son los elementos que contiene la demanda.

ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA.

VS

OCTAVIO VALDEZ ESQUIVEL.

VIA SUMARIA CIVIL.

JUICIO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTO.

DEMANDA INICIAL.

C. JUEZ DE LO CIVIL EN TURNO
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL
ESTADO DE MORELOS.
P R E S E N T E.

C. ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, promoviendo por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir todo tipo de notificaciones el ubicado en calle Guerrero número 27, Colonia Acapatzingo, C.P. 2240 en ésta ciudad de Cuernavaca, Morelos; designando como Abogados Patronos a los C.C Licenciados ANGEL PINEDA RUIZ Y MARIA ROBLES ROJAS, autorizando para oír y recibir notificaciones a la C. SARAHI RUBIO SOTO; ante Usted con el debido respeto comparezco para exponer:

Que por medio del presente escrito y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1948 fracción IV, 1955 fracción I del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos; 636, 637, 638 y demás artículos relativos y aplicables al presente juicio del Código Civil vigente en el Estado de Morelos vengo a demandar al C. OCTAVIO VALDEZ ESQUIVEL, con domicilio ubicado en Calle Calzada de los Reyes No. 206, Colonia Fraccionamiento Jardín Tetela, C.P. 62136, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, de quien demando las siguientes:

P R E T E N S I O N E S .

1.- La rescisión del contrato de arrendamiento de fecha treinta de Enero del dos mil trece, celebrado por la suscrita actora la C. ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, en calidad de propietaria del inmueble ubicado en Calle Calzada de los Reyes No. 206, Colonia Fraccionamiento Jardín Tetela, C.P 62136, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos.

2.- El pago de las rentas vencidas y no pagadas a la suscrita actora por la cantidad de \$ 25, 000.00 (VEINTI CINCO MIL PESOS 00/100 MN.), por concepto de cinco meses de renta contados a partir del mes de diciembre del año dos mil catorce, con sus respectivos intereses, el cual asciende a un total de \$ 26, 500.00 (VEINTISEIS MIL QUININTOS PESOS 00/100 MN.) hasta el día de hoy.

3.- El pago de los gastos y costas que se originen en el presente juicio.

La anterior demanda la fundo en los siguientes:

H E C H O S:

PRIMERO.- La suscrita la C. ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, es propietaria del bien inmueble ubicado en Calle Calzada de los Reyes No. 206, Colonia Fraccionamiento Jardín Tetela, C.P 62136, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, tal y como lo acredito con la escritura número 13, 567, expedida por el Notario Público No. Uno de Temixco, Morelos, la cual se exhibe a la siguiente demanda.

SEGUNDO.- El día treinta de enero del año dos mil trece celebré contrato de Arrendamiento en calidad de Arrendadora con el ahora demandado el C. OCTAVIO VALDEZ EZQUIVEL, en calidad de Arrendatario del bien

inmueble ubicado en Calle Calzada de los Reyes No. 206, Colonia Fraccionamiento Jardín Tetela, C.P 62136, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos, con la finalidad de que se usara como casa habitación, de conformidad con lo establecido con la cláusula Décima del contrato de arrendamiento, el cual se exhibe en original junto con la presente demanda.

TERCERO.- En el contrato de arrendamiento descrito en el hecho número uno se estableció que la duración del contrato era de un año forzoso para ambas partes el cual podrá prorrogarse hasta por un año, siempre y cuando las partes estén de acuerdo con ello, iniciando dicho término el día treinta de enero del año dos mil catorce, tal y como se establece en la cláusula segunda de dicho contrato.

CUARTO.- En el contrato celebrado por la hoy actora con el hoy demandado se pactó en la cláusula tercera que la renta mensual equivaldría a \$ 5, 000.00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MN.) de manera mensual, y en caso de prórroga aumentará a \$ 6, 000.00 (SEIS MIL PESOS 00/100 MN.) mensuales, tal y como se comprueba con el contrato que en original se anexa a la presente demanda.

QUINTO.- Es el caso que la hoy demandada ha incumplido con el pago oportuno de la renta desde el mes de diciembre del año dos mil catorce hasta la fecha actual, ascendiendo a un total de \$ 26, 500.00 (VEINTISEIS MIL QUININTOS PESOS 00/100 MN.) hasta el día de hoy, como lo he mencionado con anterioridad.

SEXTO.- Por lo tanto vengo a demandar al arrendatario la rescisión del contrato de arrendamiento que nos ocupa, ante la falta de pago de las retas adeudadas por el arrendatario, conforme a lo estipulado en los siguientes artículos del Código Civil para el Estado de Morelos:

... ARTICULO 1918.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos.

“... ARTICULO 1921.- TIEMPO DE PAGO. La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por semestres vencidos.

“...ARTÍCULO 1955.- CAUSAS DE RECISIÓN DEL ARRENDAMIENTO. El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

1.- Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 1918 y 1921 de este Código.

SÉPTIMO.- Asimismo, solicito, tenga a bien requerir al demandado el pago de las rentas adeudadas, que ascienden a un total de \$26, 5000.00 (VEINTISEIS MIL QUINIENTOS 00/100 MN), por concepto del atraso desde el mes de Diciembre del año dos mil catorce.

Debiéndose tomar en cuenta lo dispuesto en el siguiente artículo del Código Civil para el Estado de Morelos:

“... ARTÍCULO.- MOMENTO DE PAGO DE LA RENTA.. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario

La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.

Asimismo, como lo dispone el artículo 641 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, se solicita que al momento del emplazamiento se

requiera al demandado para que acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y de no acreditarlo, se autorice el embargo precautorio.

OCTAVO.- Tal y como se desprende del presente escrito solicito se ordene al demandado la entrega del bien en las mismas condiciones en las que se le entregó, conforme a lo dispuesto en la cláusula novena del contrato de arrendamiento que a letra dice:

NOVENA.- Las partes contratantes están de acuerdo en que se puede dar por terminado el contrato con treinta días de anticipación a la fecha en la que se desocupa el inmueble, y el arrendatario deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en el que lo tomo en arrendamiento.

Así como en términos del numeral 1911 del Código Civil para el Estado de Morelos, que establece:

“... ARTICULO 1911.- CONDICIONES PARA LA DEVOLUCION DEL BIEN. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal y como lo recibió, salvo lo que hubiera perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el párrafo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Además y tal y como se establece por el artículo 638 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos desde este momento vengo a exhibir las siguientes pruebas.

P R U E B A S:

1.- LA DOCUMENTAL PÚBLICA.- consistente en la escritura pública No 13, 567, expedida por el Notario Público No. Uno de Temixco, Morelos.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente mi propiedad sobre el bien inmueble que nos ocupa.

2.- LAS DOCUMENTALES PRIVADAS.- consistentes en:

a) Contrato privado de arrendamiento de fecha treinta de enero del año dos mil trece, celebrado por la C. ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, en su carácter de Arrendadora y por la otra el C. OVTAVIO VALDEZ ESQUIVEL, como Arrendatario.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con el incumplimiento al contrato materia de la acción.

b) Recibo de arrendamiento de fecha treinta de enero del año dos mil trece. Expedido por la suscrita ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, en favor de OCTAVIO VALDEZ ESQUIVEL, correspondiente al periodo de tiempo de Enero, por un monto de \$5, 000. 00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MN.).

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con el incumplimiento al contrato materia de la acción.

c) Recibo de arrendamiento de fecha veintiocho de Febrero expedido por la suscrita ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, en favor de OCTAVIO VALDEZ ESQUIVEL, correspondiente al periodo del mes de Febrero por la cantidad de \$5, 000. 00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MN.).

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con el incumplimiento al contrato materia de la acción.

d) Recibo de arrendamiento de fecha veintiocho de Marzo expedido por la suscrita ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA, en favor de OCTAVIO VALDEZ ESQUIVEL, por un monto de \$5, 000. 00 (CINCO MIL PESOS 00/100 MN.).

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con el incumplimiento al contrato materia de la acción.

3.- LA DOCUMENTAL PUBLICA.- consistente en información testimonial contenida en escritura pública número 13, 567, expedida por el Notario Público No. Uno de Temixco, Morelos,

Esta prueba de relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con la identidad de la parte actora.

4.- LA TESTIMONIAL.-a cargo de los CC. LILIANA SOTO GUZMAN y ALEJANDRA ROSENDI RUIZ, con domicilio ambas en Calle Bugambilias No 23 Colonia Flores Magón, C.P. 52164, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a quienes me comprometo a presentar el día y hora que para tal efecto señale este Juzgado, quienes deberán de contestar en interrogatorio que esta parte les

formule en términos de lo dispuesto por el artículo 473 del Código Procesal Civil vigente en el Estado.

Esta prueba de relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con la ocupación del inmueble arrendado.

5.- LA INSPECCION JUDICIAL.- que deberá realizarse a cargo del personal actuante del Juzgado, misma que deberá levantarse en el bien inmueble materia del presente asunto, con domicilio en Fraccionamiento Jardín Tetela No. 206 Calzada de los Reyes C.P. 62136, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos bajo los siguientes puntos:

a) Que indique las características físicas exteriores del bien inmueble.

b) Que indique las condiciones exteriores en las que se encuentra el bien inmueble.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con la ocupación del inmueble arrendado.

6.- LA DOCUMENTAL PRIVADA.- consistente en 3 fotografías a color en donde se observa el inmueble materia del arrendamiento.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con la estructura física del inmueble arrendado.

7.- LA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.- consistente en todo lo que beneficie a mi persona.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda.

8.- LA PRESUNCIONAL.- en su doble aspecto legal y humana.

Esta prueba se relaciona con todos y cada uno de los hechos contenidos en mi demanda, específicamente con la ocupación del inmueble arrendado.

D E R E C H O.

Fundo la presente demanda en los artículos 1948 y 1955 y los demás relativos del Código Civil vigente en el Estado de Morelos.

Rigen el procedimiento los artículos 636, 637, 638, 639 y demás relativos aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos.

Por lo antes expuesto y fundado:

A USTED C. JUEZ, atentamente solicito:

PRIMERO.- Me tenga por presentada con este escrito y documentos que se acompañan promoviendo Juicio Especial de Arrendamiento, autorizando a las personas que se señalan y el domicilio correspondiente.

SEGUNDO.- Se tengan por admitidas las pruebas que desde este momento señalo y se designe día y hora para la presencia de los testigos.

TERCERO.- En su oportunidad dicte sentencia definitiva condenando a la hoy demandada a todas y cada una de las prestaciones demandadas.

PROTESTO LO NECESARIO.

**C. ANA LIZBETH VALDEZ MEDINA.
CUERNAVACA, MORELOS A 20 DE MARZO DE 2015.**

Se debe de mencionar que como resultado del creciente número de juicios de carácter inquilinario, en Febrero de 1985 se crearon los Juzgados especializados en materia de Arrendamiento Inmobiliario, dichos órganos se crearon con la finalidad de impartir justicia en conflictos destinados a la solución de estos problemas surgidos con motivo del arrendamiento destinado a casa habitación. (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 3)

Sin embargo, la complejidad de los juicios y el grado de litigiosidad entre las partes, en muchos de los casos son factores que influyen para que una gran cantidad de juicios se alarguen demasiado y que los expedientes se hagan muy voluminosos, lo que a su vez ha derivado en el incremento potencial de los juicios que se encuentran en trámite ante estos juzgados, a los que se suman los que diariamente se inician, por lo que cada día resulta más difícil cumplir con los

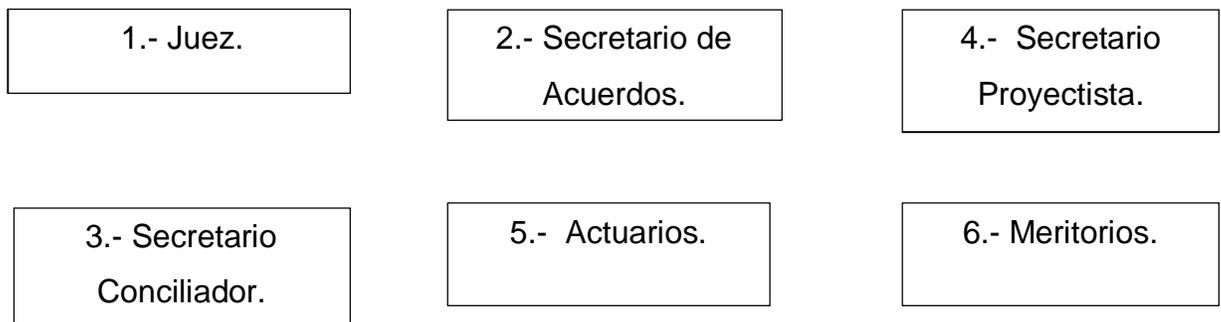
principios de prontitud y expedites que deben caracterizar a la justicia, en perjuicio de los justiciables. (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 3)

Para comprender todo el procedimiento de un juicio de arrendamiento tenemos que se tiene que iniciar la demanda hasta llegar a una sentencia, por eso a continuación se describe el procedimiento, así como a la función de los órganos integradores de un juzgado.

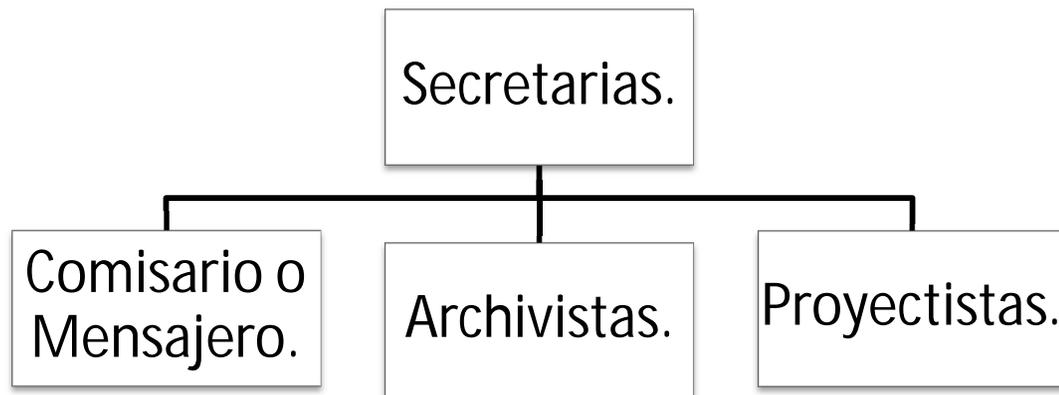
Aunado a esto lo que también es de suma importancia son los medios preparatorios a juicio los cuales pueden ser solicitados por cualquiera de las partes y son aquellos procedimientos anteriores al juicio que tienden a proporcionar a quien los solicita los elementos de prueba o de conocimiento que le permitirán promover un juicio posterior. (Salgado Ali , 1993, pág. 23)

4.3.1. Estructura y Organización Interna de los Juzgados que conocen del asunto que les compete.

Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario cuentan con un dictamen de estructura funcional, el cual comprende únicamente puestos de carrera judicial, además de que conocen de la materia como son: (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 13)



Sin embargo, en dichos órganos judiciales adicionalmente se encuentra adscrito personal técnico operativo que auxilia al personal de estructura en el cumplimiento de sus funciones y realización de las actividades inherentes a sus cargos, es por eso que en los juzgados encontramos: (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 13)

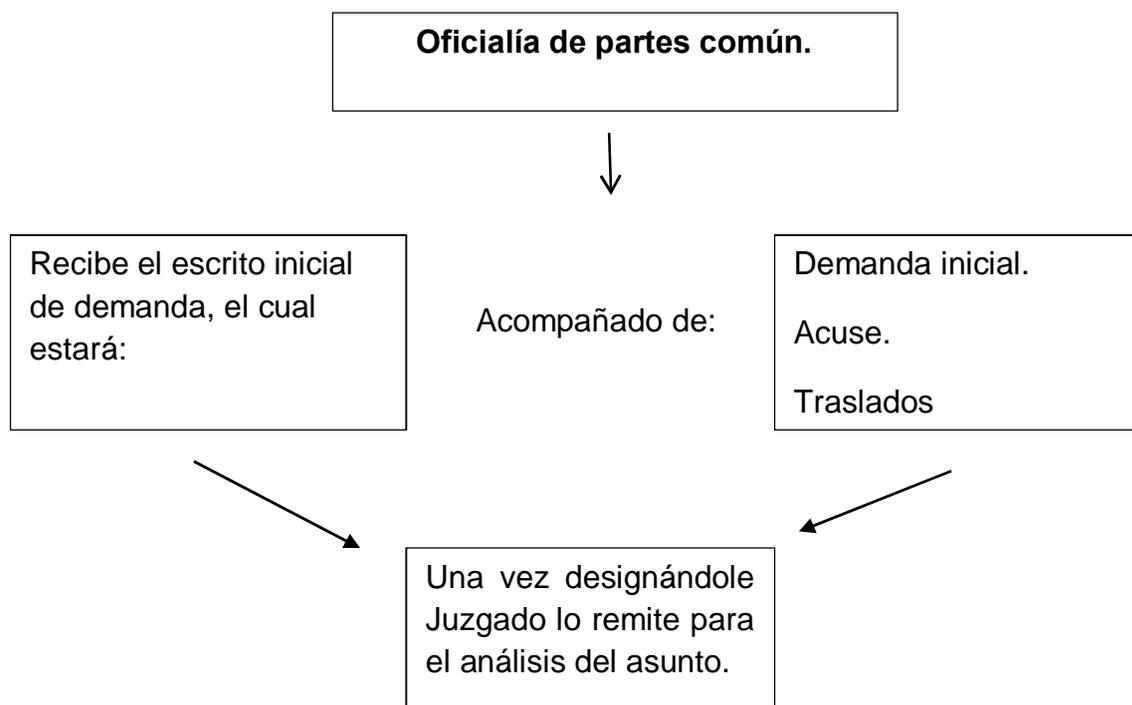


Los cuales tienen encomendada por el Juez o los Secretarios de Acuerdos una actividad específica de apoyo como la Oficialía de Partes, el Archivo y áreas que se conocen como de exhortos, de amparos, de apelaciones, de informática, de integración de expedientes y todas aquellas que el titular del órgano judicial considere necesario distinguir para generar un ambiente de trabajo sano, confiable y responsable para la oportuna y eficaz realización del trabajo.

Es necesario formar equipos de trabajo dentro de una secretaria con la finalidad de que todos los que la integran tengan conocimiento del asunto y se puedan ayudar entre ellos sin necesidad de que tengan que leer el expediente cuando algún abogado patrono, pasante o parte vaya a saber cómo va su asunto.

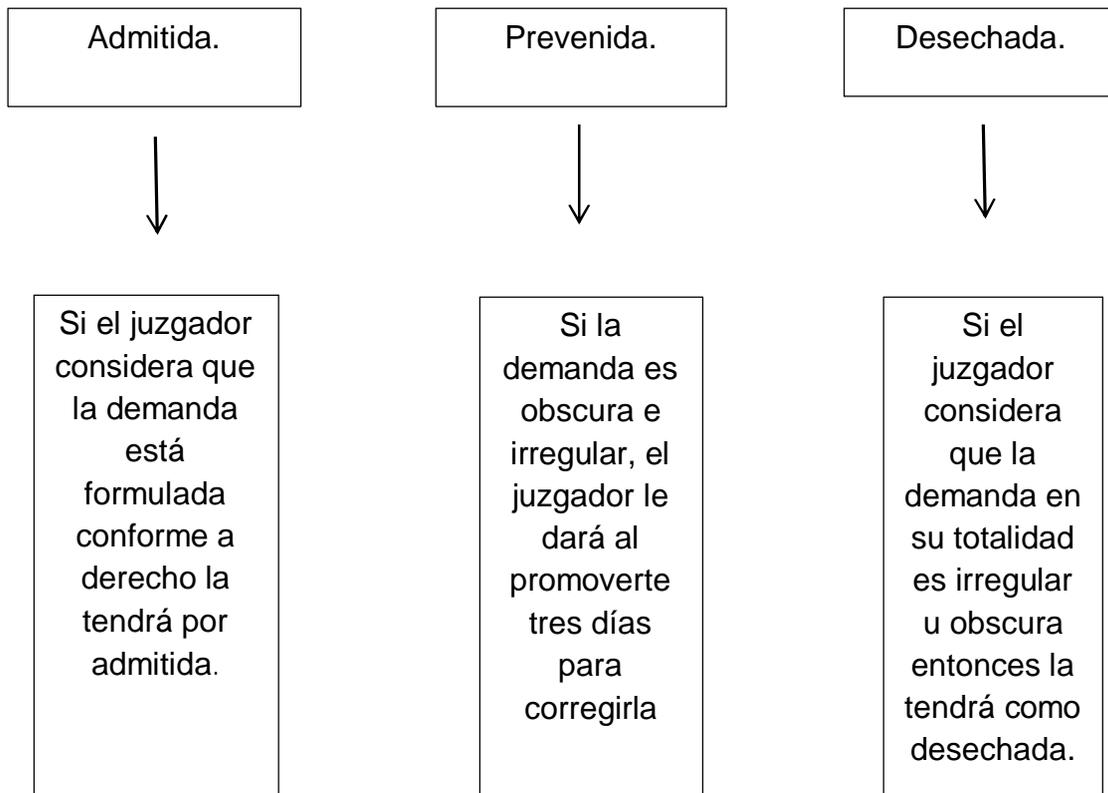
4.4. Descripción de un Juicio Especial de Arrendamiento.

En esta parte como su nombre lo menciona haremos una descripción del procedimiento de un juicio de Arrendamiento Inmobiliario una vez presentada la demanda, para saber cuáles son los pasos a seguir desde la recepción de la demanda inicial hasta que se dé por concluido un asunto mediante una sentencia definitiva emitida por el Juzgador Competente, con la finalidad de llegar a analizar el procedimiento desde el punto de vista económico y dilatorio, debido a que mientras se dicta una sentencia el Arrendatario sigue ocupando el inmueble, sin pago de rentas, lo cual le genera una perdida directa al Arrendador del inmueble hasta que se dé por terminado el asunto y este recupere su inmueble. Como primer punto tenemos la entrega de la demanda inicial en la Oficialía de partes común en materia mercantil. (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 32)



Una vez que lo remitió al juzgado conocedor del asunto, el Juez verifica que coincida la demanda con la documentación, así como con la lista de asuntos nuevos necesaria, y remite la lista de asuntos nuevos y el reporte de nueva cuenta a la Oficialía de Partes Común. (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 32)

Una vez que el Juez hizo la verificación de la documentación lo turna de inmediato al Secretario de Acuerdos del Juzgado y este tiene por finalidad elaborar el proyecto del acuerdo, definiendo el tipo de juicio del que va a conocer y mediante el análisis de la demanda decidirá si la demanda se tiene por: (Cano Tejeda, Manual de Procedimientos, pág. 37)



Si la demanda es admitida de inmediato se le asigna un número de expediente, así como el juzgado en el cual se encontrará ubicado y el cual conocerá durante todo el proceso del asunto, hasta que se dicte la sentencia correspondiente.

Cabe mencionar que para que salga publicado en el Boletín Judicial pueden pasar de tres a una semana aproximadamente para que salga publicado y se pueda ir a checar el expediente, el tiempo varía de acuerdo a cada juzgado y a la carga procesal que tenga.

Hasta este punto podemos ver que el proceso parece ser muy rápido y sin una complejidad, pero no es así, ya que pasa por una serie de términos y falta de impulso procesal, lo cual hace que el procedimiento se dilate.

Si la demanda se tiene por admitida, se le notifica al demandado y este rinde su contestación, entonces se pasa a la etapa procesal correspondiente que en su caso es la Conciliación entre las partes pero si estas no llegan a una conciliación entonces la siguiente etapa procesal es el desahogo de las pruebas, esto es con la finalidad de conocer la verdad sobre los puntos controvertidos o dudosos, ante esto, el juzgador señalará el día y la hora para que se lleva a cabo esta, las pruebas del artículo 377 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, que se pueden ofrecer dentro del juicio son: (Unam, 2013) <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/leg/18/720/>

Confesional.

Declaración de parte.

Pericial.

Documental Pública.

Documental Privada.

Inspección Judicial.

Presuncional Legal
y Humana.

Instrumental de
Actuaciones.

Una vez que llega el día y hora de la audiencia de desahogo de pruebas, se desahogan las que estuvieran preparadas, se valoran las pruebas que se consideren necesarias y de aportación para el juicio.

Posterior a esto se procede a continuar con los alegatos y citación para dictar sentencia, y una vez dictada la sentencia por el Juez que conoce del asunto, entonces las partes una vez notificadas pueden promover un recurso, con la finalidad de impugnar o cambiar la sentencia dictada como son los señalados en los artículos del 518 al 558 del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos: (Unam, 2013) <http://info4.juridicas.unam.mx/adprojus/leg/18/720/>

Revocación y
Reposición.

Revisión.

Apelación.

Queja.

Además de interponer alguno de estos medios de impugnación de acuerdo al caso del que se trate, y si el tramitante del recurso no obtuvo el beneficio que creía, entonces de inmediato puede proceder a promover el Juicio de Amparo, y

de esta manera encontramos que se llevan a cabo dos juicios en uno mismo, la diferencia es que se llevan a cabo en diferente institución jurídica.

Y entonces observamos que para que se lleve a cabo un juicio de arrendamiento, se siguen una serie de pasos los cuales cuentan con términos señalados por la ley, sumándole el tiempo en que un juzgado emita un acuerdo para continuar con el procedimiento, además es demasiado oneroso, ya que no solo es la presentación de la demanda y ahí termina el juicio, ya que se pueden tramitar copias certificadas, copias simples, o en su defecto si hay que pagar para que se notifiquen por edictos al demandado. Además hay que considerar el hecho de que el Juez valorará el asunto y su resolución será conforme a su punto de vista respecto al asunto que se le plantea, y puede que sea un beneficio para el arrendador como para el arrendatario, es decir, no se tiene seguro un resultado a favor de nadie, y termina una locución latina "Alea jacta est". (Julio, 102-44)
<http://latin.dechile.net/?Cesar>

Entonces tenemos de manera resumida que con la presentación de la demanda se debe de anexar el contrato de arrendamiento, siempre y cuando este sea por escrito, en la demanda, reconvención y contestación a la reconvención y las partes intervinientes en el juicio deben de presentar las pruebas para ser desahogadas, exhibiendo las documentales que tengan en su poder, se dan cinco días para que se formule la contestación a la demanda y a la reconvención, una vez hecho lo anterior, se desahogan las pruebas a más tardar en la audiencia de ley, la cual no podrá diferirse, salvo un caso fortuito o de fuerza mayor.

El análisis del Juicio Especial de Arrendamiento es un juicio que es examinado por casi todos los integrantes del juzgado que conoce de la demanda, y está claro que cada uno delega funciones diferentes las cuales son de suma importancia para que se lleve a cabo el juicio de una manera justa y en el cual ninguno de los intervinientes del juzgado tiene algún interés jurídico en el juicio,

esto es de suma importancia ya que muchas veces algunos de los trabajadores de los juzgados tienen una cierta relación con ellos y eso que para los abogados sea promover de nueva cuenta el cambio de juzgado y que se tenga que analizar el asunto de nuevo, considerando que cada persona piensa de manera diferente entonces para los abogados es empezar de nuevo por la ideología.

Ahora bien debemos de analizar el concepto de Demanda ya que esta es la que inicia el procedimiento, y tenemos que la demanda es el acto procesal, ya sea verbal o escrito, por medio de la cual una persona física o moral la cual es denominada actor acude a un órgano a ejercitar un derecho de acción en contra de otra persona ya sea física o moral denominada demandado a fin de demandar las prestaciones que se pretende. (Arellano Garcia, 1993, pág. 149)

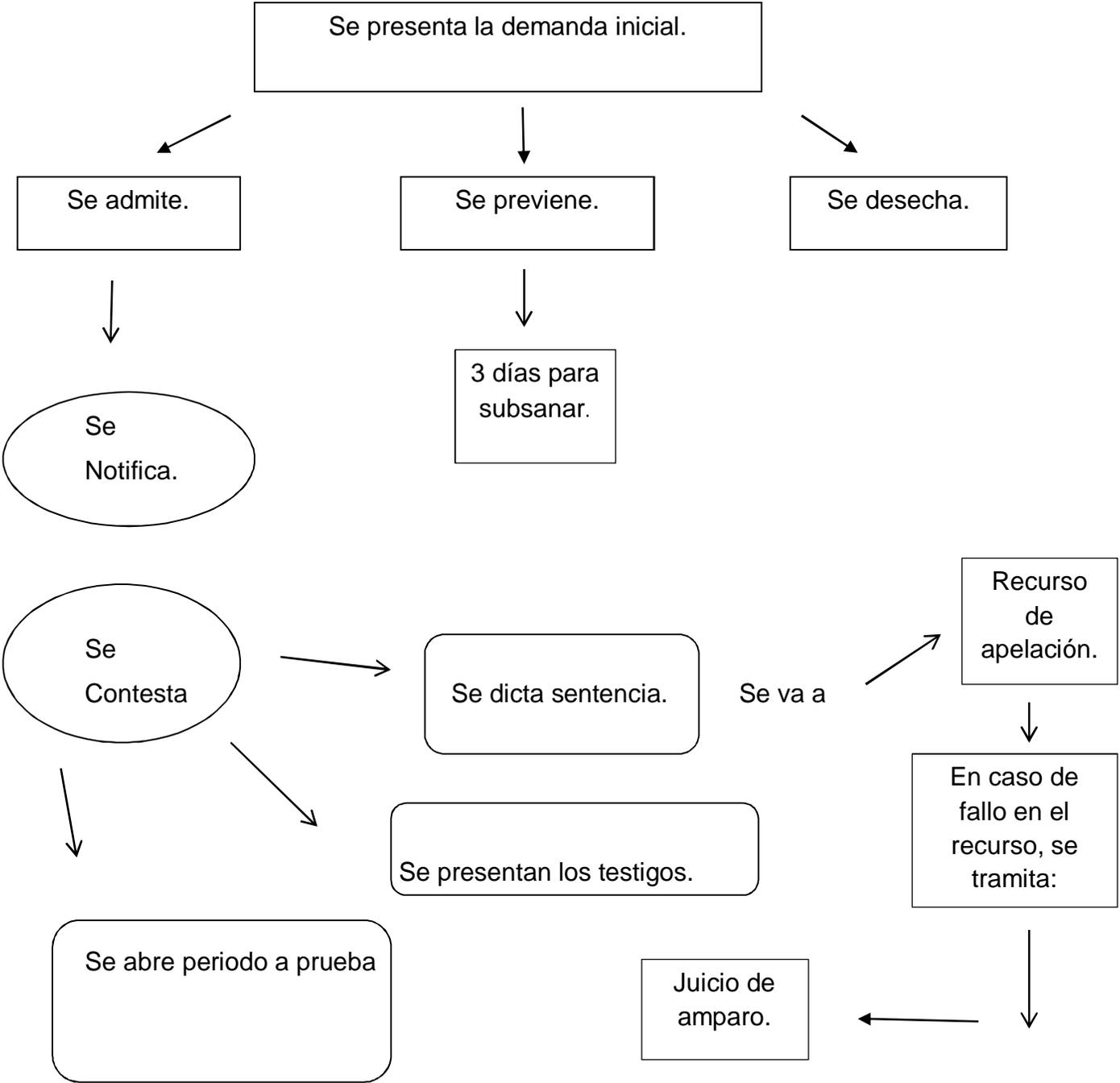
Si de toda la definición anterior la dividimos por partes a fin de conocer con mayor exactitud la definición de demanda tenemos la siguiente:

Entonces tenemos que la demanda se trata de un acto jurídico procesal, ya que en él hay una manifestación de la voluntad a fin de producir consecuencias jurídicas, además de que se denomina como procesal ya que se desarrolla en el proceso como acto procesal. También sabemos que en la demanda se ejercita el derecho de acción ya que se vincula de inmediato con la demanda. (Arellano Garcia, 1993, pág. 149)

El concepto de demanda a pesar de que es un poco amplio es un concreto al momento de mencionar cual es la finalidad y la función de promover una demanda entablada en contra de otra persona de la cual se le reclaman ciertas pretensiones.

Ya al momento de interponerla no es tan sencillo como su definición ya que con ello conlleva muchos elementos como los mencionados con anterioridad, ya

que esta debe de cumplir con requisitos para su validez, los cuales el abogado debe de ser cuidadoso al momento de mencionarlos para que evite el hecho de estar subsanando o bien estar presentando a cada rato ya que le faltaron elementos de validez los cuales la hacen eficiente. En un mapa conceptual es así:



Se debe de tomar en cuenta que el mapa conceptual anterior forma parte de lo que es el Derecho Procesal Civil, ya que es la rama de la ciencia jurídica que estudia la naturaleza, el desenvolvimiento y la eficacia del conjunto de relaciones jurídicas denominado Proceso Civil, es importante mencionar que el Derecho Civil es la base de todo el derecho, y esta nos enseña lo que es la rama del saber jurídico, y dentro de esta rama encontramos el Derecho Civil y lo que contempla como es el Juicio Especial de Arrendamiento, el cual se lleva a cabo en la Vía Sumaria Civil, lo cual es de suma importancia saber de donde es, su origen y como ha sido su evolución del contrato de arrendamiento. (J. Couture, 1958, págs. 3-4)

En si lo que este mapa conceptual hace es demostrarnos de manera resumida todo el proceso de un Juicio Especial de Arrendamiento, aunque no se especifique elementos como, lo que es la jurisdicción, si se opone una excepción, si la demanda te la desechan por razón de competencia o porque no la subsanaste en tiempo o forma.

Llevar a cabo un juicio no es sencillo, siempre el abogado debe de saber que promover y cómo hacerlo, ya que un simple error puede costar mucho para las partes. (J. Couture, 1958, págs. 3-4)

Pero al final de todo siempre los abogados y las partes tienen la opción de promover un Recurso y ya como última instancia también pueden promover un Juicio la única diferencia es que este es el último que al que se recurre y este es denominado Juicio de Amparo.

4.5. Conclusión.

Como podemos observar, para llevar a cabo un Juicio se tiene que seguir una serie de pasos los cuales no son nada sencillos y a pesar de que las partes

aún pueden impugnar una sentencia, también lo tienen que hacer mediante un recurso y este se lleva ante una instancia distinta a la que conoce del Juicio principal, ya que el Juez que dictó la sentencia no puede ser el mismo que la impugne.

El arrendamiento y los conflictos de este mismo se originan debido a que muchas veces las personas son necias y no saben respetar y llevar a cabo un contrato de arrendamiento, pareciera como si se les olvidara todo lo que habían establecido como clausulas las cuales ellos firmaron de conformidad debido a que se estipulo que contaban con la capacidad para llevarlo a cabo de manera pacífica, y que al finalizar tendrían la obligación de regresar el inmueble en el mismo estado en el que lo adquirieron, pero todo eso parece ser muy complicado para muchas personas, que carecen de cultura.

En muchos casos simplemente se les hace fácil no pagar a fin de que como ya saben que un Juicio implica abogado y dinero pues para ellos es mejor quedarse en el inmueble ya que saben que no siempre es fácil contratar a un abogado privado debido a los gastos de honorarios que cobran.

Los juicios parecen ser sencillos pero no siempre es así, ya que el abogado debe de fundamentar bien su escrito antes de presentarlo, sino se lo regresan para que lo corrija y si el abogado no lo hace se le desecha la demanda, y el arrendador piensa que el abogado ya se le vendió, simplemente es hacer conciencia sobre nuestros actos y así habrá un gran progreso en todos los ámbitos.

CAPITULO 5.

Propuesta de Solución al Problema.

5.1 Contrato de Arrendamiento como solución al problema planteado.

Como se ha mencionado con anterioridad, el procedimiento de un Juicio de Arrendamiento es un proceso dilatorio además de costoso para las partes que lo desean llevar a cabo, además de que como se ha mencionado en páginas anteriores el contrato de arrendamiento tiene la función de producir o transferir derechos y obligaciones, debemos de tomar en cuenta que el contrato se perfecciona con el consentimiento de las partes, y es a partir de ese momento que se obligan a lo expresamente pactado.

Cabe mencionar que uno de los elementos principales del juicio de arrendamiento es la autonomía, es decir, que en teoría debería de surtir sus efectos por sí mismo, sin necesidad de que un tercero lo haga efectivo. Cuando hablo de que debe de surtir sus efectos por sí mismo, es porque el contrato tiene una fecha de vencimiento la cual es obligatoria para las partes contratantes, para lo anterior uso como fundamento y apoyo para la investigación las siguientes tesis jurisprudenciales y para sustentar lo dicho en líneas anteriores tenemos la siguiente tesis jurisprudencial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.
<http://www2.scjn.gob.mx/TesisAisladas/Paginas/DetalleTesis.aspx?IUS=280>

Número de registro: 197672.

Tesis: Tesis aislada P. CXXXIV/97.

TA; 9ª. Época; Pleno; S.J.F. y su Gaceta; VI, Septiembre de 1997; Pag, 121.

...” ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. LOS ARTÍCULOS 957, 958, 959 Y 966 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO

FEDERAL, REFORMADOS MEDIANTE DECRETO PUBLICADO EL VEINTIUNO DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, NO INFRINGEN EL ARTÍCULO 13 CONSTITUCIONAL.

La interpretación histórica y causal teleológica del artículo 13 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos permite concluir que el Constituyente consagró, en dicho precepto, la igualdad de los gobernados frente a la ley y frente a los tribunales, prohibiendo entre sus manifestaciones más claras las leyes privativas, los tribunales especiales y los fueros. De lo anterior se sigue que los artículos 957, 958, 959 y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reformados mediante el decreto promulgado el diecinueve de julio de mil novecientos noventa y tres, publicado el veintiuno de ese mismo mes y año, que establecen los requisitos que debe contener la demanda, el término para contestarla y formular reconvencción, la fecha para la celebración de la audiencia y el efecto devolutivo de las apelaciones en las controversias de arrendamiento inmobiliario, no infringen el artículo 13 constitucional porque no son una ley privativa, ya que establecen supuestos amplios dirigidos a todos los gobernados que se encuentren en la hipótesis de actor o demandado en este tipo de controversias y, por lo mismo, no desaparecen con su aplicación, ni establecen un tribunal especial, dado que dichas controversias se ventilan en los tribunales ordinarios, ni un fuero, porque no crean una jurisdicción diferente en razón a la persona...”

Amparo directo en revisión 698/96. Emilio Ocejo Gutiérrez y otro. 4 de agosto de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Mariano Azuela Güitrón. Secretario: Ariel Alberto Rojas Caballero. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el veinticinco de agosto en curso, aprobó, con el número CXXXIV/1997, la tesis aislada que antecede, y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito

Federal, a veinticinco de agosto de mil novecientos noventa y siete.
<http://www2.scjn.gob.mx/TesisAisladas/Paginas/DetalleTesis.aspx?IUS=2803>

Esta tesis sirve de apoyo, toda vez que un juicio no solamente es llevarlo a cabo porque son las reglas, sino porque también dentro de un juicio surgen imprevistos, ahora bien el artículo 13 de la CPEUM, establece que nadie puede ser juzgado por leyes privativas, y por tribunales especiales, lo cual es de mucha importancia para resolver un conflicto en materia de arrendamiento.

Ahora bien también como fundamento para la solución al problema planteado tenemos la siguiente tesis jurisprudencial:

No de registro: 197368.

Tesis: Tesis Asilada P. CL VIII /97.

“...ARRENDAMIENTO. EL ARTÍCULO 2478 DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, QUE ESTABLECE EL PLAZO PARA EL AVISO DE TERMINACIÓN DE AQUELLOS CONTRATOS CELEBRADOS POR TIEMPO INDETERMINADO, CONSTITUYE UNA NORMA DE CARÁCTER SUSTANTIVO.

Conforme a la doctrina generalmente aceptada, las normas sustantivas, también llamadas materiales, son aquellas que reconocen un derecho e imponen una obligación, resolviendo, en su caso, directamente el conflicto de intereses suscitado entre las partes; mientras que las normas procesales, denominadas también instrumentales, son las que fijan los requisitos de los actos destinados a componer el probable conflicto, regulando los medios para llegar a la solución y estableciendo las disposiciones referentes a los sujetos procesales. De ahí que al referirse el citado artículo 2478, únicamente, a la forma de terminación de los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo indeterminado, estableciendo para la parte que pretende concluir el contrato respectivo la obligación de dar el

aviso correspondiente, lo que a su vez conlleva un derecho de la contraparte, debe concluirse que la norma en cuestión es de naturaleza sustantiva, porque regula exclusivamente la forma de terminación de los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado; sin que de su contenido se pueda desprender que para que dicha terminación se actualice, se necesite, forzosamente, la intervención de un órgano jurisdiccional o la instauración de un procedimiento previo, o que en él se prevea algún procedimiento que deba seguirse para la obtención de la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento. Sin que sea óbice a lo anterior la circunstancia práctica de que el aviso previo pueda darse a través de una jurisdicción voluntaria, pues de la disposición referida tampoco deriva la existencia de dicho procedimiento...”

Amparo en revisión 1219/96. Rosa María Gutiérrez Pando. 14 de agosto de 1997. Unanimidad de diez votos. Ausente: Juan N. Silva Meza. Ponente: Olga María Sánchez Cordero. Secretaria: Norma Lucía Piña Hernández. El Tribunal Pleno, en su sesión privada celebrada el tres de noviembre en curso, aprobó, con el número CLVIII/1997, la tesis aislada que antecede; y determinó que la votación es idónea para integrar tesis jurisprudencial. México, Distrito Federal, a tres de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

Lo que esta tesis jurisprudencial nos quiere dar a entender es que si es por tiempo ilimitado el contrato, no tiene por qué realizarse un Juicio Especial de Arrendamiento, ya que con el puro contrato se debe de dar por terminado el contrato entre las partes, y no tiene porque un juzgador conocer entonces del asunto, además considero que esta tesis jurisprudencial no solamente debe de ser efectiva para un contrato por tiempo indeterminado porque quiere decir que pueden pasar años para que se haga efectiva esta tesis, simplemente se debe de considerar el hecho de que se aplique también para contratos que estipulan un tiempo para la rescisión de este mismo, ya que lo único que cambia es una fecha

de vencimiento, pero no cambia el modo en que se va arrendar y los efectos que se producen.

Esto nos sirve de apoyo para determinar que al momento de que realizas un contrato de arrendamiento las partes que se obligaron recíprocamente a lo pactado manifestaron su conformidad con lo que se estableció, entonces porque si las partes estaban de acuerdo en lo establecido porque se tiene que originar los Juicios de Arrendamiento, ya que es por eso que en el contrato se está estableciendo la capacidad de las partes, cabe mencionar que este tipo de Juicios son costosos además de que le producen un desgaste a las partes que intervienen en el, ya que el Juicio tiene que pasar por una serie de etapas que lo hacen dilatorio.

Si el contrato de arrendamiento siguiera o tuviera la misma estructura que el contrato inglés entonces tendríamos que para la desocupación del bien inmueble las partes solamente deben de llegar a un acuerdo, es decir, que ellas mismas concilian con respecto a cómo sería la desocupación del inmueble y cuanto sería lo que tendría que pagarse, entonces de esa manera se evitaría de cierta forma la fatiga de acudir a un Tribunal para que se resuelva el problema.

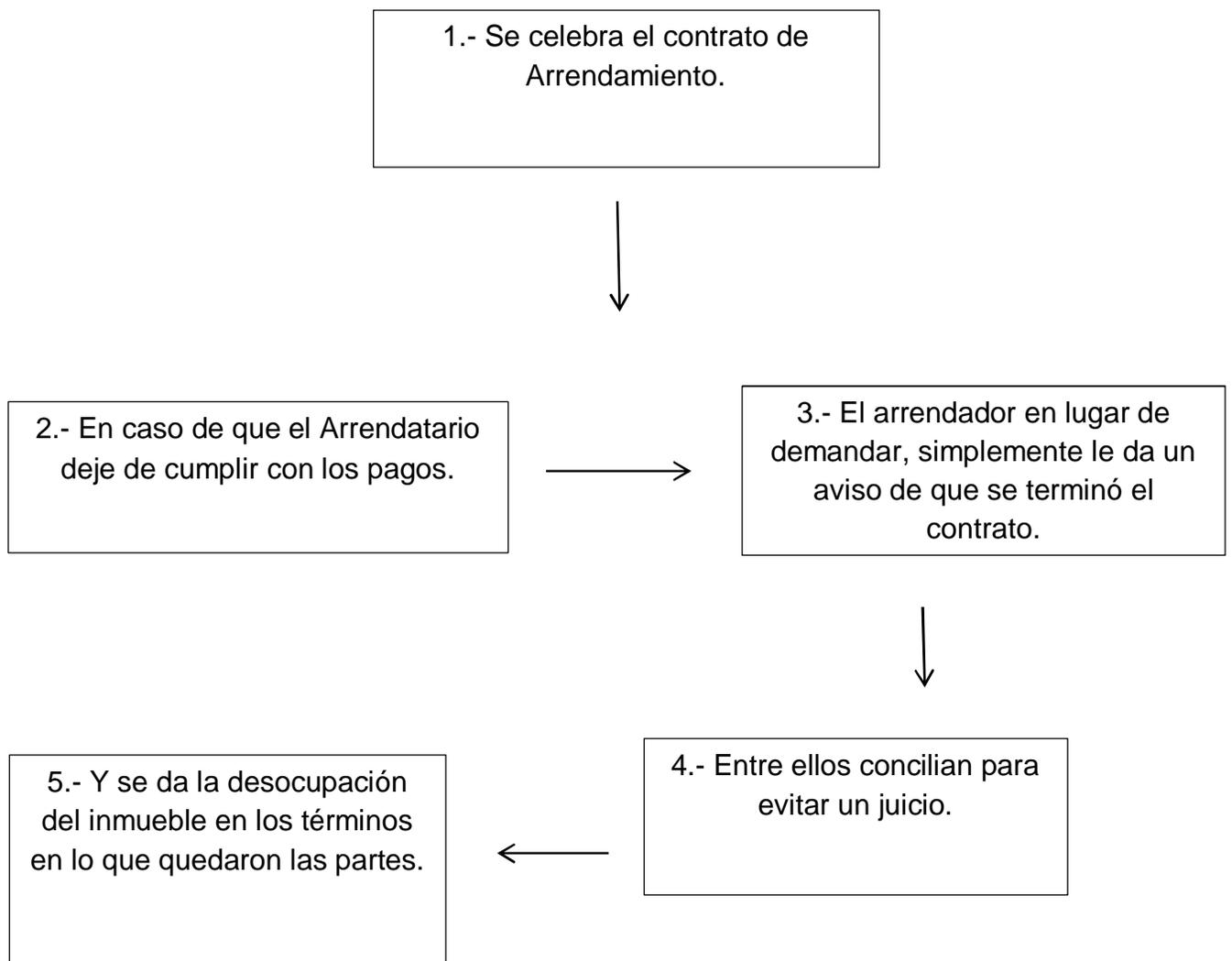
Resumido lo anterior puedo afirmar que para evitar que las partes tengan conflictos más allá de los jurídicos simplemente deben de hacer un convenio entre ellas y conciliar y dar por terminado un contrato, ya que desde mi perspectiva es irrelevante que se tenga que recurrir a un tercero ajeno al arrendamiento que en este caso sería un Juez para que resuelva el problema que entre ellas mismas pueden resolver.

Estudiado todo lo anterior tenemos y podemos apreciar que muchas veces el llegar a demandar a una persona es un poco complicado y tedioso, también hay que considerar el hecho de que en muchos asuntos si es necesaria la intervención

del Juez para que dé solución al problema, pero en materia de arrendamiento no es tan necesario ya que el contrato es autónomo tiene validez por sí mismo y lo más factible es darle solución fuera de juzgados, donde no se sabe si serás la parte beneficiada o la parte perjudicada.

Muchas veces queda en duda que es lo que necesita más dedicación si un juicio especial de arrendamiento o en su momento la creación del contrato y reunir todos los requisitos para que tenga validez.

Si la rescisión de un contrato fuera sin la intervención de un Juez entonces el proceso seria de la siguiente manera:

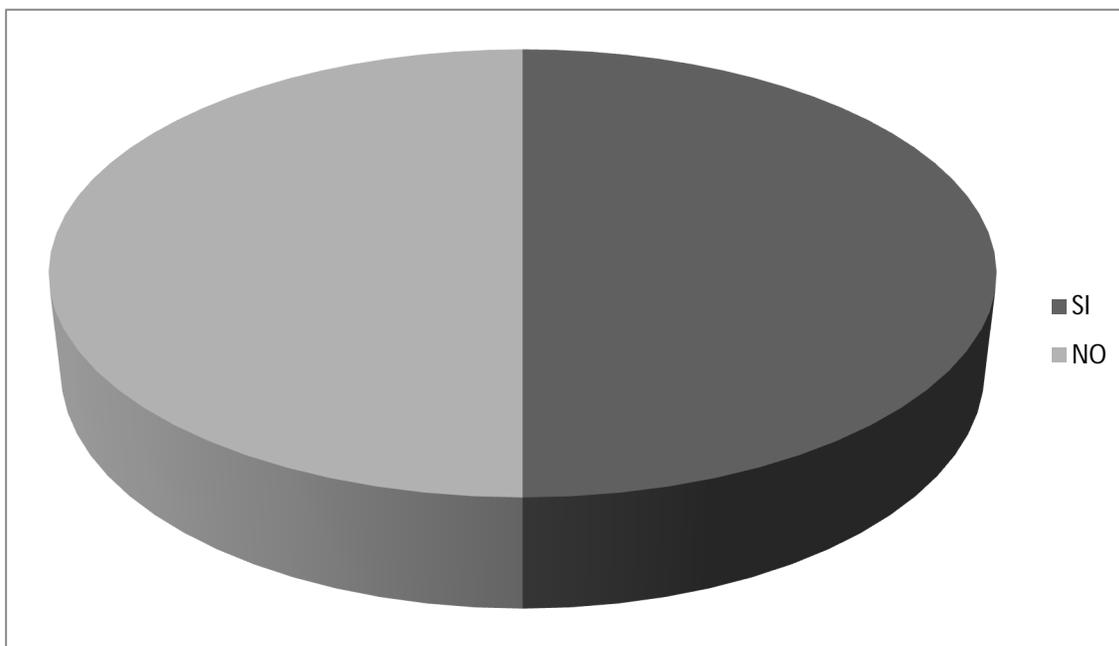


5.2. Encuestas.

En este caso las encuestas nos ayudan a saber qué es lo que opina la sociedad con respecto a lo antes mencionado y es por eso que una vez hechas las encuestas las hacemos gráfica para saber cómo es la resolución y la opinión de las personas, estas encuestas las realice a personas distintas tanto para abogados como para personas que son arrendadores y arrendatarios; como se muestran a continuación.

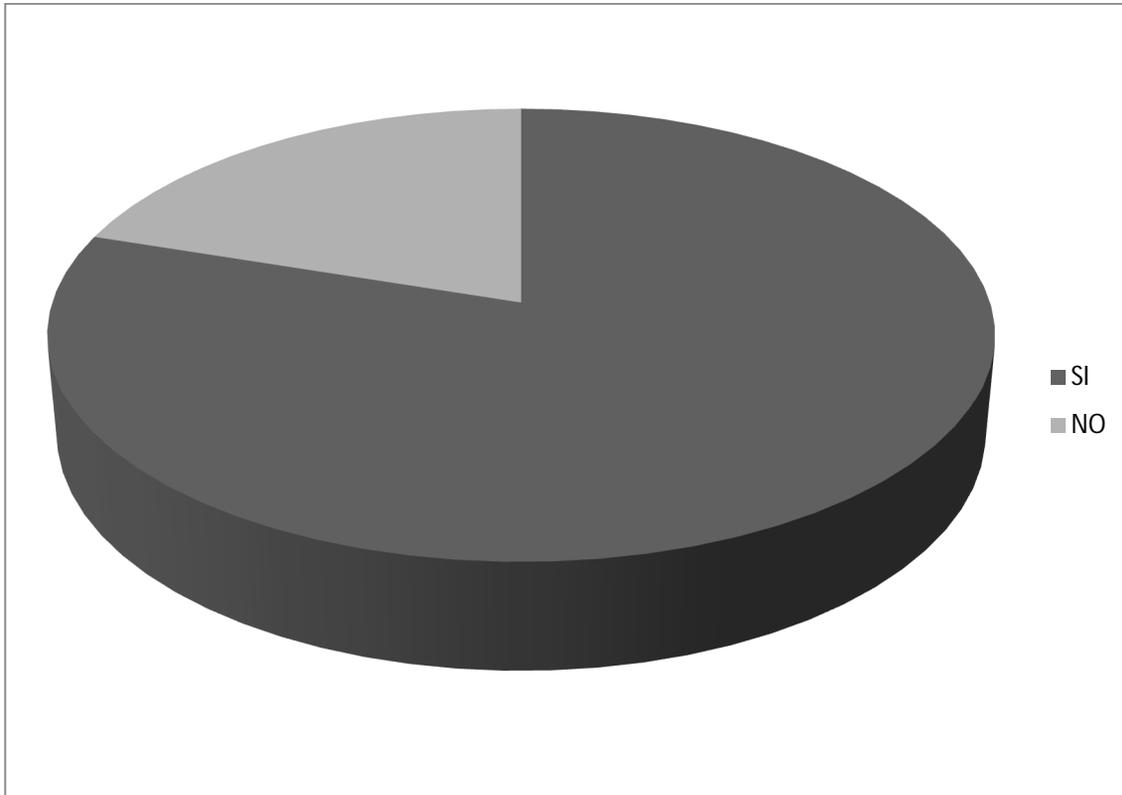
1.- ¿Usted considera que es necesario llevar a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento?

En esta primer grafica se encuestó a abogados que litigan diferentes materias cuya resolución a la pregunta fue la siguiente:



Como podemos observar de los diez abogados encuestados la mitad dijo que si era necesario llevar a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento y la otra mitad no lo considera necesario.

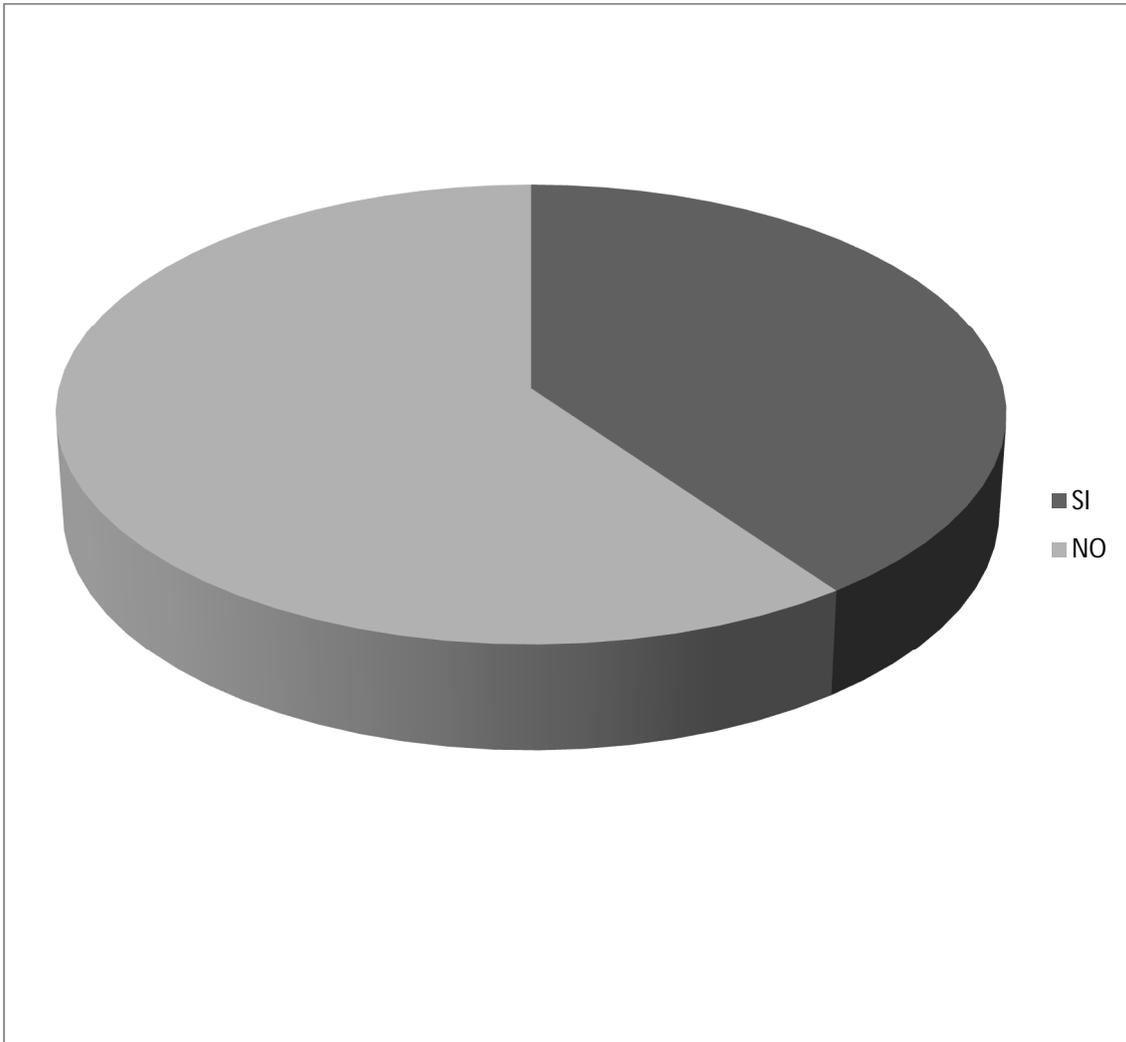
2.- ¿Considera que sea más practico solo darle un aviso al arrendatario de que venció el plazo para desocupar el inmueble?



En esta grafica se muestra que la mayoría de los abogados coinciden en que solo se dé un buen aviso al arrendatario para que se pueda llevar a cabo la desocupación del inmueble y el pago de las rentas vencidas antes de iniciar con algún juicio. Además podemos observar que de diez abogados el 80% dice que si es más practico mientras que el otro 20% dice que no lo es.

Y como dicen: “Más vale llegar a un buen arreglo que a un mal juicio”.

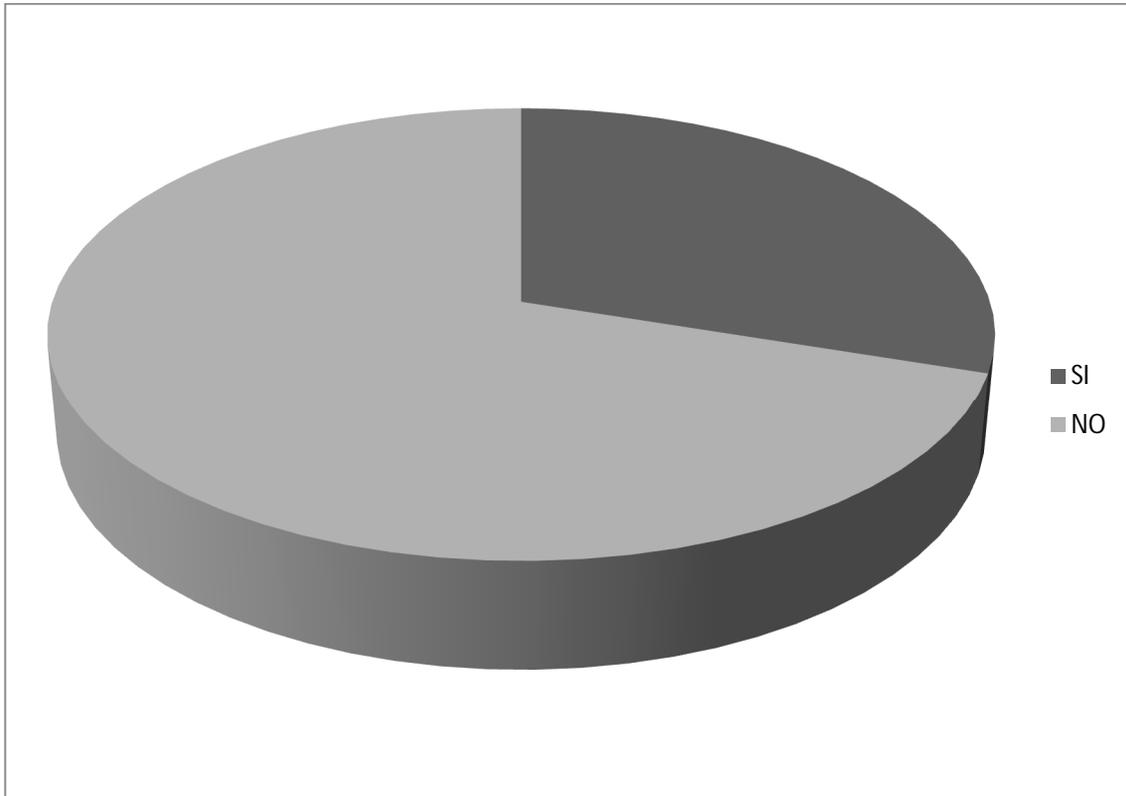
3.- ¿Considera que el Juicio de Arrendamiento ha incrementado en los últimos años?



A pesar de que el juicio de arrendamiento ya ha pasado de moda ya que el más usual hoy en día es el juicio especial de desahucio, aun así los juzgados tienen conocimiento de algunos dentro de sus áreas laborales.

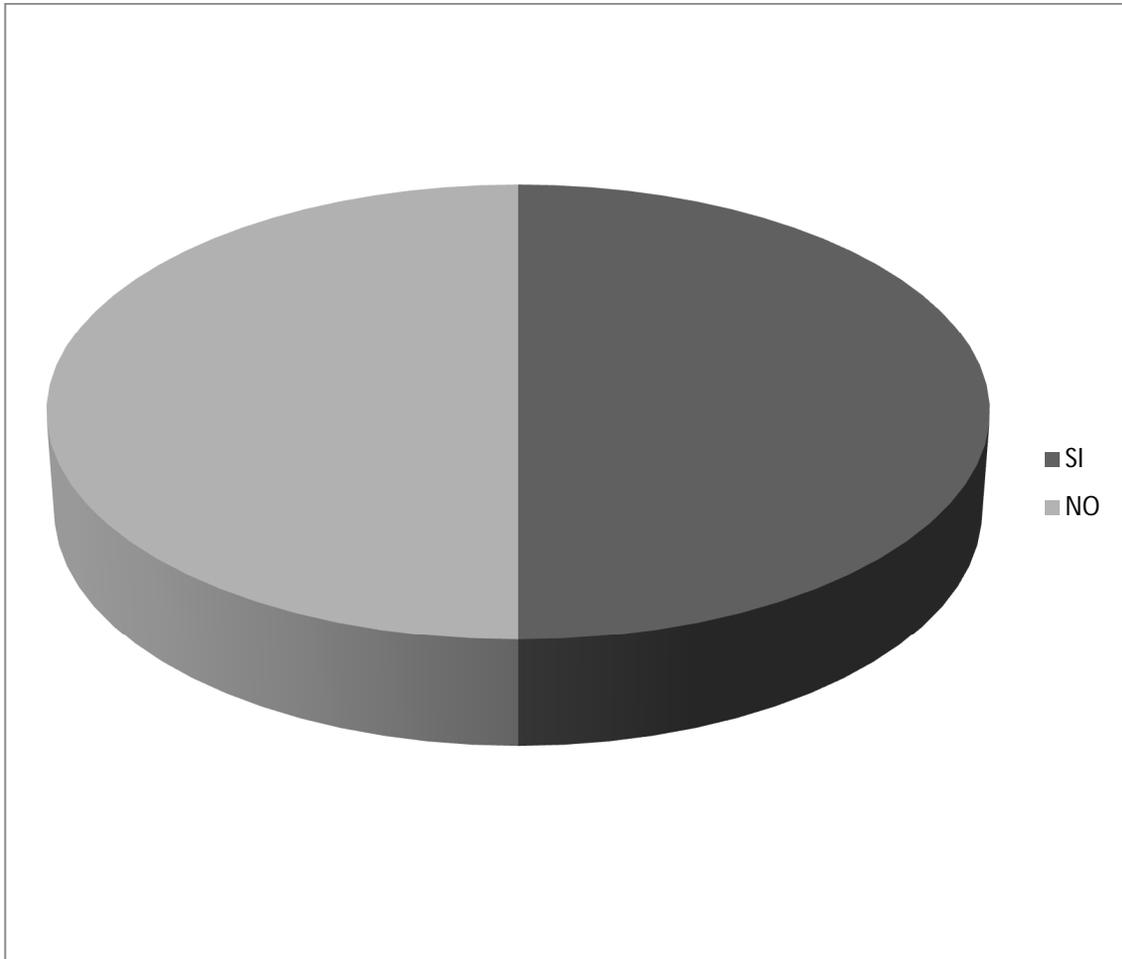
Aquí el 60% menciona que no han incrementado los juicios en los últimos cinco años, mientras que el 40% menciona que si ha habido un incremento.

4.- ¿Considera que es necesario la intervención de un Juez para dar por terminado un contrato de arrendamiento?



En esta grafica se muestra que el 60% menciona que no es necesario que el Juez intervenga en el juicio puesto que por eso se puede dar un aviso al arrendatario, mientras que el otro 40% dice que si es necesaria, ya que se necesita de una autoridad para que desocupen el inmueble.

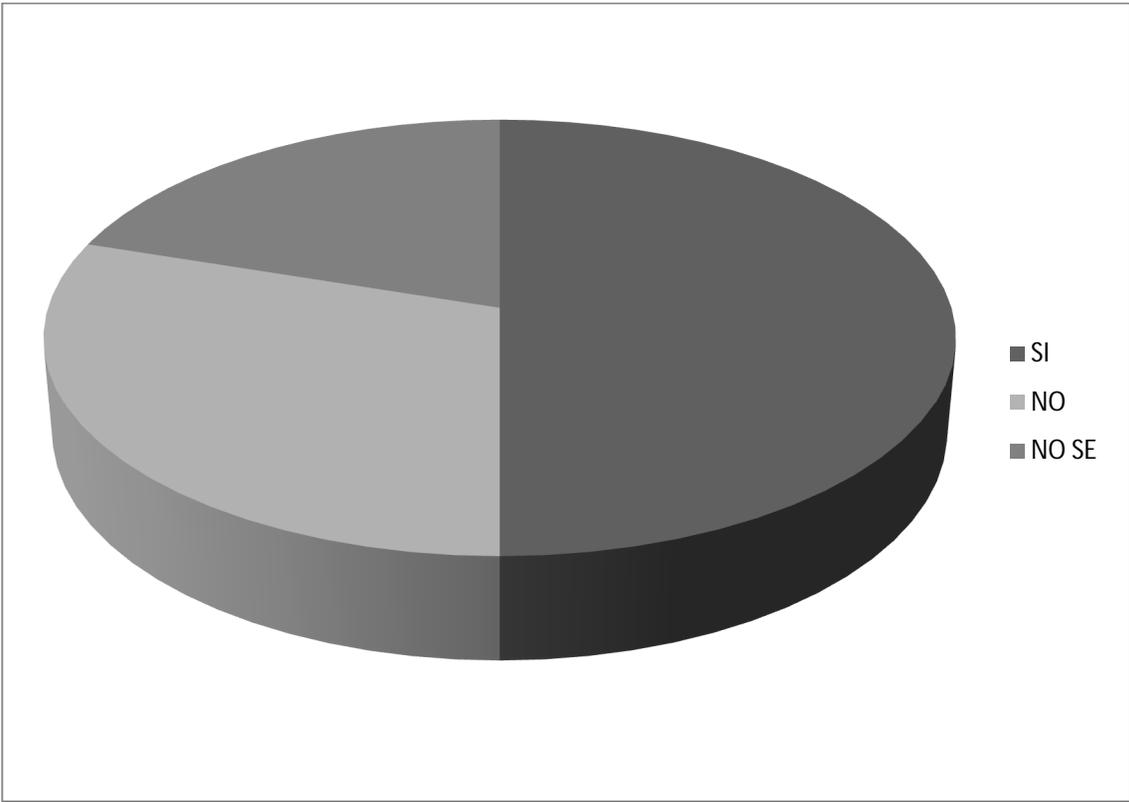
5.- ¿Considera que si no se lleva a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento se viole la garantía de audiencia?



Aquí como en la primer grafica tenemos que el 50% de los abogados considera que si se viola la garantía de audiencia ya que no tienen el derecho de defenderse ante una autoridad, mientras que el otro 50% considera que no se viola ninguna garantía, ya que lo único que se evita es llegar a un juicio.

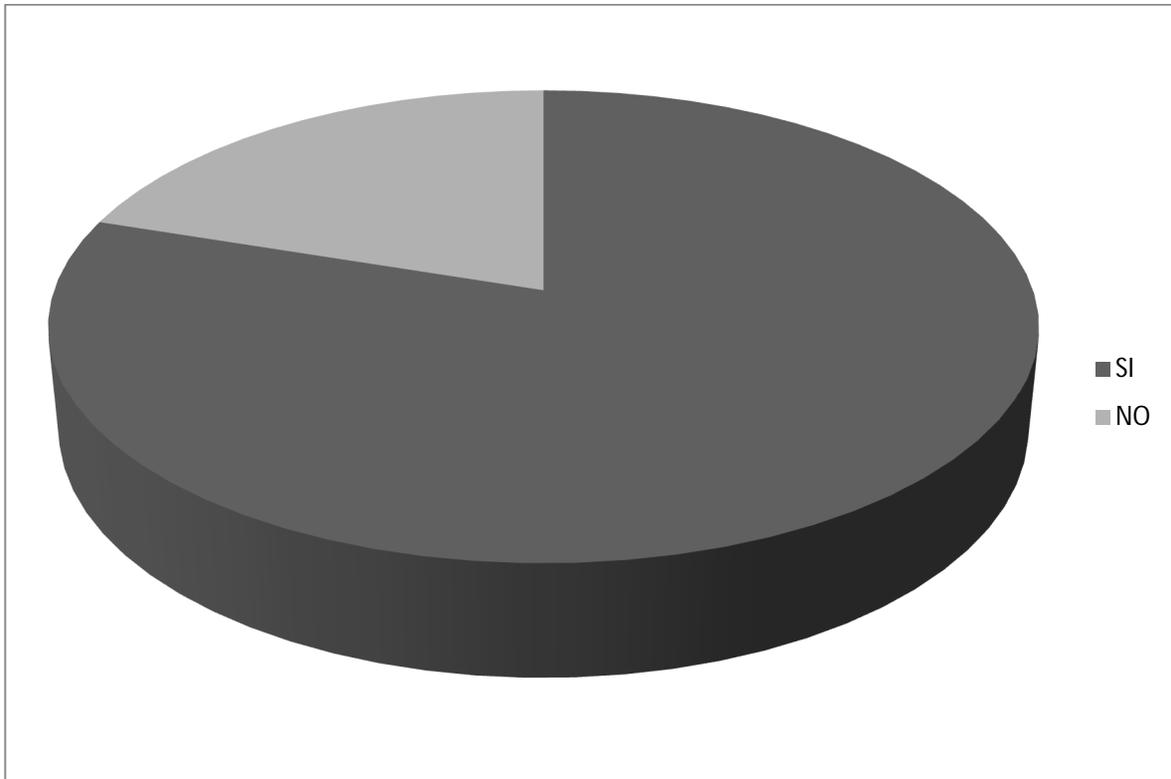
La siguiente encuesta se la realice de igual manera a 10 personas la diferencia radica en que estas son arrendadores y arrendatarios que son los que originan los conflictos con sus diferentes tipos de ideologías y esto fue lo que respondieron.

1.- ¿Usted considera que es necesario llevar a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento?



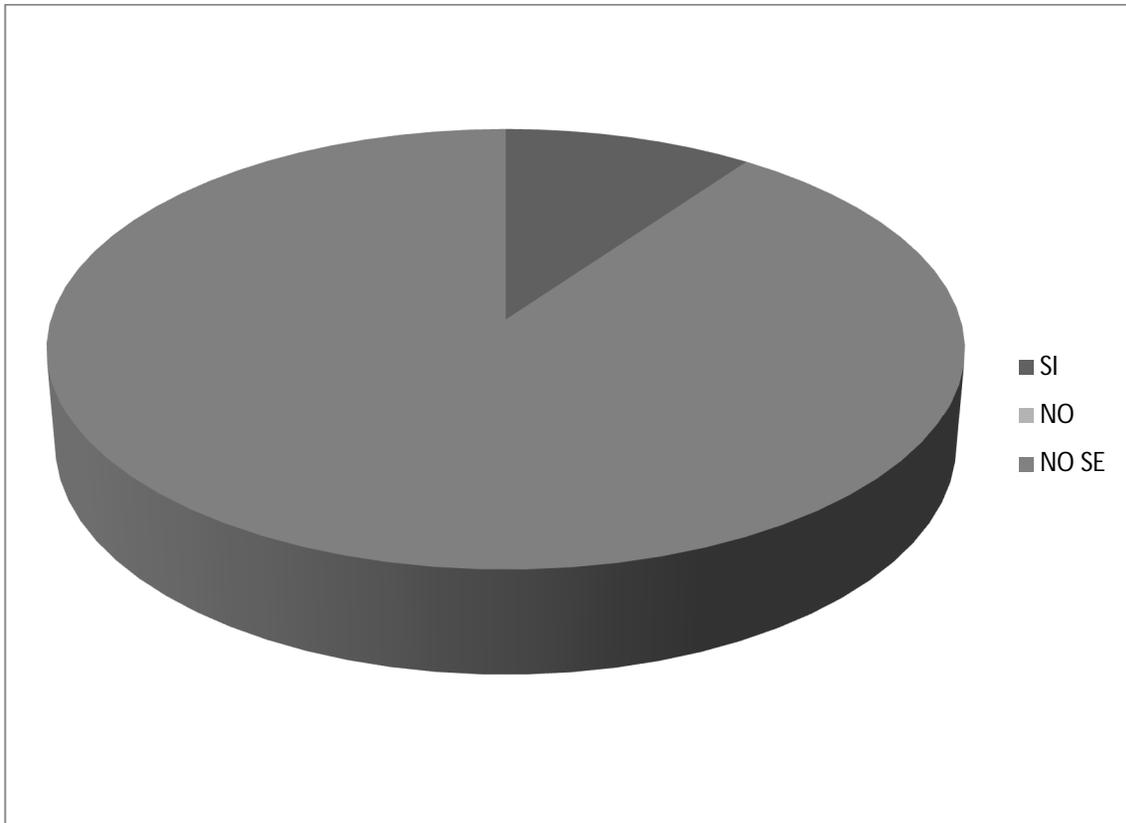
Ahora vemos el punto de vista de los arrendadores y arrendatarios y podemos observar que un 50% si consideran necesario llevar a cabo el juicio ya que dicen que es más fácil que le hagan caso a una resolución emitida por una autoridad que por uno mismo, el otro 30% considera que no es necesario siempre y cuando ellos puedan arreglar sus problemas, y el 20% restante ni siquiera tiene conocimiento de lo que es un Juicio Especial de Arrendamiento.

2.- ¿Considera que sea más practico solo darle un aviso al arrendatario de que venció el plazo para desocupar el inmueble?



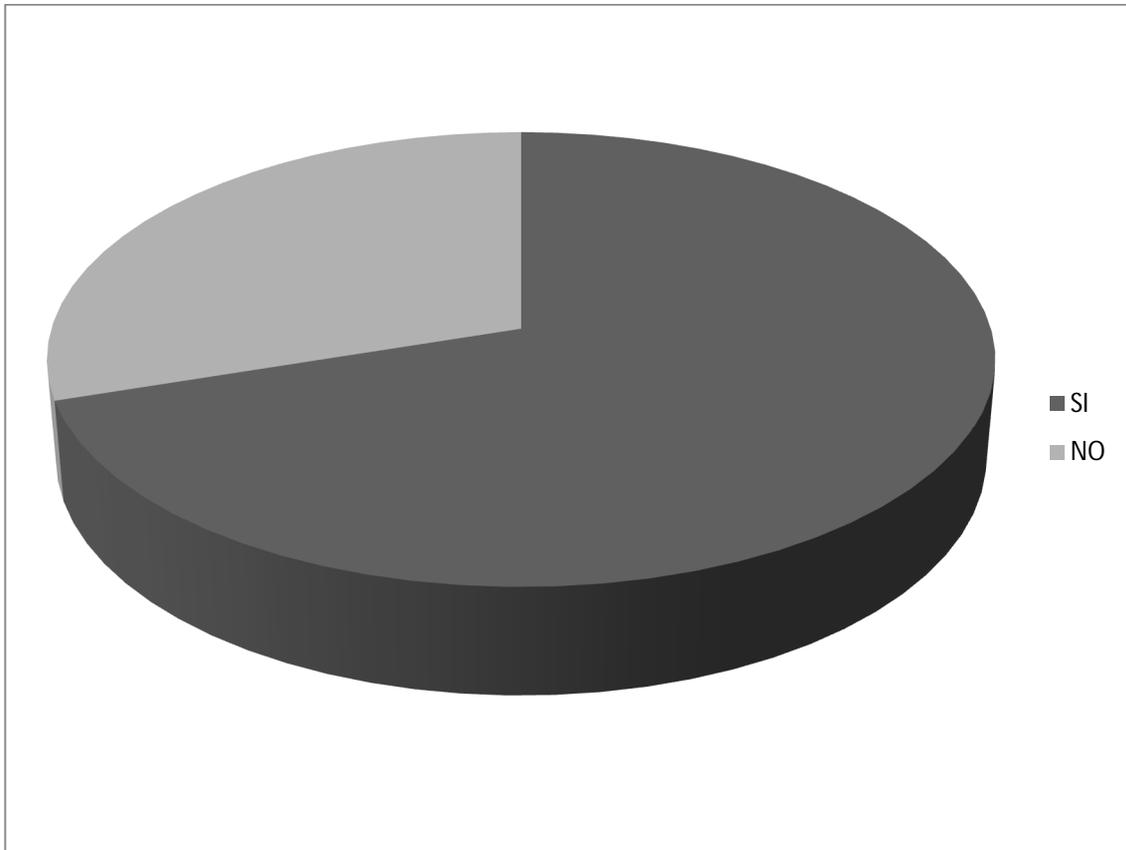
En este caso el 80% dice que si sería más practico darle solo un aviso de manera adecuada para que desocupe el inmueble y así evitarse el juicio ya que para ellos es más costoso y pierden tiempo esperando a que les regresen su inmueble, mientras que el otro 20% considera que no basta con un solo aviso ya que hay mucha gente que es necia y terca y no quiere desocupar su inmueble y necesidad recurrir a un órgano jurisdiccional como lo es los juzgados y la ayuda de un abogado.

3.- ¿Considera que el Juicio de Arrendamiento ha incrementado en los últimos años?



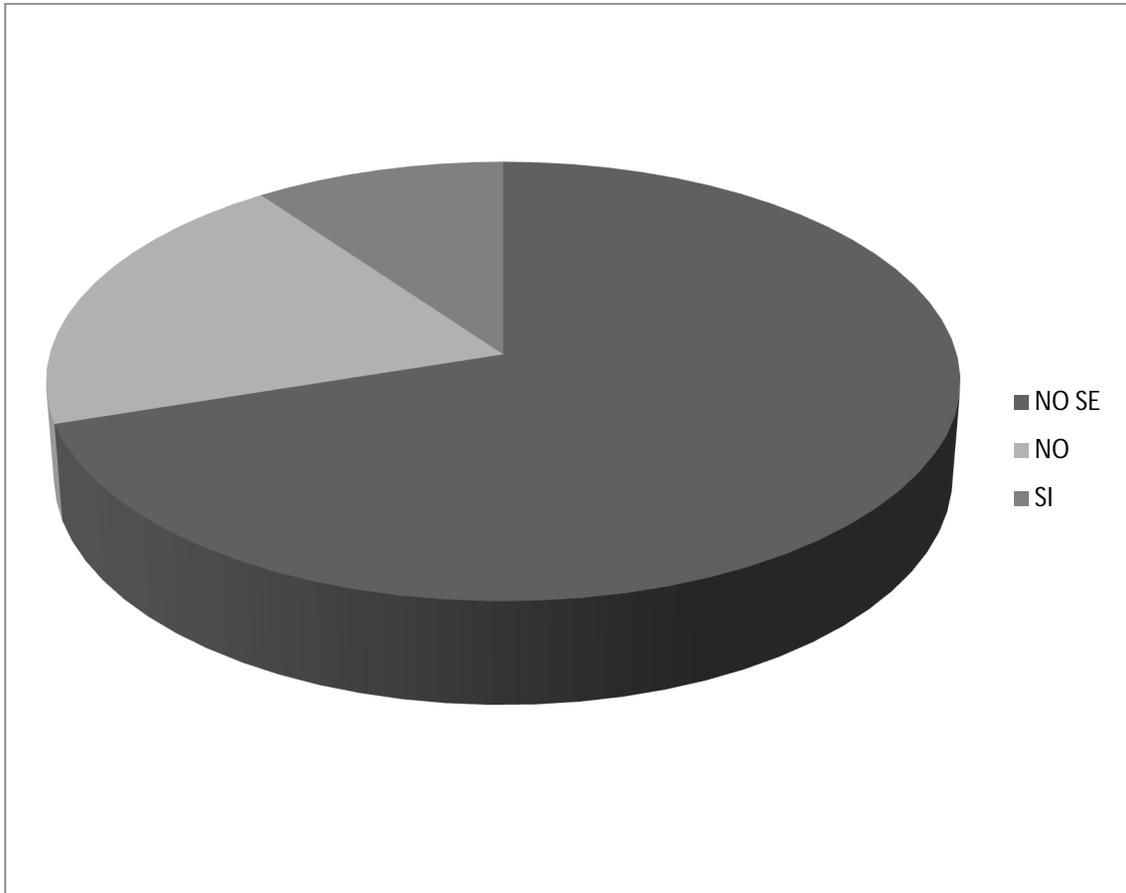
En este caso se puede observar que solo el 10% contestó que si ha incrementado mientras que el 90% simplemente contestó que no sabían puesto que no se dedicaban a eso.

4.- ¿Considera que es necesario la intervención de un Juez para dar por terminado un contrato de arrendamiento?



Como lo he mencionado con anterioridad muchos arrendadores y arrendatarios no necesitan que un tercero intervenga ya que para ellos es contratar abogado y llevar a cabo un juicio que es costoso y conlleva mucho tiempo.

5.- ¿Considera que si no se lleva a cabo un Juicio Especial de Arrendamiento se viole la garantía de audiencia?



Por ultimo podemos observar que el 70% de la gente no tiene conocimiento de si se viole una garantía de audiencia ya que no sabe a lo que se refiere, el 20% que si sabe a lo que se refiere dice que no se viola y el 10% considera que si se le viola su derecho.

Tomando todo lo anterior como base tenemos que sería más fácil ejecutar un contrato de buena fe y con equidad esto a fin de evitar todos los conflictos que se mencionan a principios de este capítulo, ya que la buena fe en las estipulaciones contractuales y la equidad de las prestaciones prestan al consentimiento la fuerza vinculatoria que nace del contrato. (Galindo Garfias , 1981, pág. 327)

En este sentido la libertad de las partes para contratar y para fijar el contenido de las estipulaciones encuentran un límite en el orden público, en la función económica del contrato, en la equidad de las estipulaciones y en la buena fe de los contratantes, y entonces si estos requisitos son esenciales para que las partes puedan darle al contrato la validez y la autonomía como elementos principales de este, entonces no hay necesidad de que exista un juicio a fin de darle conclusión al contrato, simplemente utilizar los elementos básicos y con eso podemos llegar a un buen arreglo entre las partes, sería más sencillo y más económico. (Galindo Garfias , 1981, págs. 328-329)

Lo que muchas personas pueden argumentar es la famosa decadencia del contrato, lo cual viene siendo la disolución del contrato de arrendamiento entre las partes con la diferencia de que esta se da con la inequidad de las partes al momento de otorgar su consentimiento y que este es únicamente el acuerdo de la voluntad que nos permite observar la validez de las cláusulas, más bien lo que sucede es que siempre hay una mala interpretación por parte de alguna de las partes, y esto hace que se originen los conflictos de este tipo, pero sería más factible que el contrato se basara más en hacer valer su autonomía a fin de que este mismo sea la solución a los conflictos originados gracias al arrendamiento de bienes inmuebles. (Galindo Garfias , 1981, págs. 328-329)

Hablando sobre el consentimiento de las partes, también podemos decir que se entiende como la declaración unilateral de la voluntad la cual de cierta

forma es una fuente de las obligaciones, esta regla responde a una lógica consistente en la forzosa necesidad la manifestación de la voluntad de la persona en cuya esfera jurídica nacerá una obligación o un derecho. (Adame Goddard , 2006, págs. 263-264)

Como podemos ver nos encontramos ante una dinámica muy concreta en el que dos personas conocida se obligan en virtud de que han convenido hacerlo en un determinado tiempo y lugar. (Adame Goddard , 2006, págs. 263-264)

Debemos de tomar en cuenta que la primera forma en la que se contraen obligación es a través del contrato, y también debemos de considerar el hecho de que para muchos esta no se da hasta que se exige su cumplimiento. (Adame Goddard , 2006, págs. 263-264)

A pesar de tener diferentes puntos de vista llegamos a la conclusión de que no se obliga hasta que se exige su cumplimiento, y es por eso que al exigir el cumplimiento del contrato de arrendamiento en automático se está obligando a las partes a conciliar de acuerdo a lo pactado, sin necesidad de recurrir a un Órgano Jurisdiccional.

5.3. Conclusión.

Es muy importante analizar que si el contrato de arrendamiento es autónomo como lo mencione con anterioridad no hay necesidad de que se tenga que realizar un juicio para que se dé la desocupación del inmueble, muchas veces este tipo de juicios son muy tardados además de costosos y lo único que hacen es que el arrendador no recupere su inmueble de manera inmediata, además de que el tiempo que dura el juicio no recupere su inmueble y siga sin percibir una renta que le ayuda de manera personal.

La única finalidad de que se lleve con el Juez es para que ninguna de las partes pierda la garantía de audiencia que nos establece nuestra Carta Magna, pero antes de eso el arrendador tendrá la obligación de darle un aviso al arrendatario de que se venció el plazo para seguir arrendando y en ese momento ambos analizaran la posibilidad de que el inmueble siga en arriendo o ya no.

La finalidad de que se lleve a cabo de esta manera es el evitar conflictos que al final de todo terminan convirtiéndose en personales, ya que si una de las partes en la narrativa de los hechos niega todo, la contraparte hará todo lo posible para que este se contradiga en el desahogo de las pruebas, y evitaremos que los Juzgados tengan una carga procesal más y en los otros juicios que lleven a cabo sean rápidos al momento de emitir acuerdos.

Es de suma importancia mencionar que las partes siempre deben de saber a qué es a lo que se están obligando y que siempre tengan en cuenta que por algo se estableció que ambos tiene la voluntad y el consentimiento, ya que es por eso que muchos de los conflictos que se originan es porque siempre una de ellas no cumple con lo que se pacta, también se da el caso de que muchos de los arrendadores hacen que los arrendatarios les firmen pagares y en ligar de demandar un juicio de desahucio o de arrendamiento dependiendo el caso se vayan a demandar un ejecutivo mercantil y de igual manera se haga todo un problema con los juicios.

En el Estado de Morelos los juicios han ido incrementando el número de Juicios de Arrendamiento ya que parece ser que como sociedad aun no somos civilizados de una manera correcta, simplemente actuamos conforme a nuestros instintos, si cada una de las partes colaborara para que al momento de que entre ellas hagan una conciliación de manera justa para cada una realmente nos evitaríamos conflictos de meses y hasta años.

También debemos de tomar en cuenta que es necesario fortalecer en nuestro país los controles de las clausulas para evitar los posibles abusos de algunas de las partes, ya que muchas veces lo que también perjudica es la mala interpretación de las partes las cuales creen que usaran para su beneficio lo que ellos entiendan y termina siendo un perjuicio para los que llevan a cabo un juicio.

Desde mi punto de vista convendría más que antes de llegar a un juicio se hiciera un convenio entre las partes y ambas admitieran sus errores y simplemente conciliar como personas civilizadas, porque muchas veces no somos conscientes de todo lo que genera un juicio tanto como los gastos como el tiempo invertido, realizar un contrato de arrendamiento no es complicado, lo complicado es realizarlo de manera que ambas partes lo entiendan del mismo modo y que tomen en consideración su palabra al momento de pactar.

La finalidad de que se lleve a cabo un juicio con un Juez es simplemente que dicte una sentencia favorecedora para alguna de las partes y haga lo que uno como civil puede hacer, porque muchas veces no importa tanto la decisión que tenga un Juez en un juicio, ya que para que una sentencia se haga efectiva también es muy complicado para la parte a la que favorece.

Las gráficas nos sirven de apoyo para saber y conocer la opinión tanto de abogados como personas con otra profesión que es lo que opinan acerca del arrendamiento y del juicio de arrendamiento, es importante el mencionar que muchas personas no tenían conocimiento acerca de la existencia de este tipo de juicios y simplemente dejaban que la persona se saliera por la buena antes que por la mala o simplemente entrar y sacarles las cosas y asi recuperar su inmueble.

Con esto demostramos que lo que nos rige como personas es la costumbre y la mala orientación que tenemos de muchos estudiosos de la materia de derecho.

Lo que considero que se debería de hacer es inscribir en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos el arrendamiento ya que de cierta forma ayuda a saber quiénes fueron los arrendadores y de que año a que año arrendaron.

También considero que no siempre hubo quien interpuso un juicio en contra de otra persona, creo que muchas personas se hicieron cargo de darle solución al problema ya que si una persona renta es porque tiene la necesidad de percibir dinero y si la otra renta es porque no contaba con el dinero necesario para comprar un inmueble en ese momento, y es por eso que deciden evitar ese tipo de conflictos económicos y solucionarlos por sí mismos.

De cierta manera si es un poco preocupante el que la sociedad no tenga conocimiento de los derechos que tienen ya que muchas personas no sabían y aún no saben lo que es un Juicio Especial de Arrendamiento, y mucho menos lo que cuenta con una garantía de audiencia, además podemos percatarnos de que muchos prefieren simplemente dar un aviso al arrendatario para que pague y les devuelva su inmueble y ahorrarse todo un juicio.

CAPÍTULO 6.

CONCLUSIONES

La finalidad de todo lo anterior es que se pueda conocer un poco más del tema materia de esta Tesis, y saber cuál es la problemática y de donde es que se origina, para poderle dar una solución más práctica y económica partiendo desde la raíz, lo cual viene siendo los antecedentes históricos, y su evolución.

De cierta forma como todos los problemas siempre existe una solución para este tipo de conflictos jurídicos, que se originan por la existencia del contrato de arrendamiento y es de suma importancia analizarlos dentro del derecho comparado ya que de esa manera podemos ver cómo funciona el sistema y sus leyes en otros países y hacer una comparación como su nombre lo menciona y de esa manera ver que tan benéfico es que utilicemos o nos basemos en su misma metodología para hacer funcionar bien estos problemas.

Es de suma importancia en analizar este tipo de temas ya que muchas veces la solución es más simple de lo que uno cree y al desconocerlo se generan hasta conflictos más allá de los jurídicos.

En un principio los Juicios Especiales de Arrendamiento eran muy comunes ya que mucha gente tenía siempre problemas de este tipo derivados de una mala interpretación dentro de los contratos como una mala aplicación del contrato de arrendamiento, además de que para las personas era muy fácil en teoría recurrir a un órgano jurisdiccional a fin de que se le diera fin a su conflicto planteado, pero la sorpresa se la llevaban cuando se daban cuenta de que era mucho más largo el tiempo para que se dictara una sentencia que no siempre podía beneficiar a la parte que tenía la inconformidad.

Una vez analizado todo lo anterior podemos buscar la alternativa más confiable para que se le dé solución al problema y en este caso la solución se encuentra dentro del mismo contrato de arrendamiento.

Se debe de partir de un todo para llegar al punto en el cual nos centraremos, y de ahí darle solución al problema, una solución cuya finalidad es la de evitar este tipo de conflictos planteados.

Cabe mencionar que el arrendamiento es una de las figuras más usuales dentro del derecho cuya finalidad es la de garantizar un uso y goce de manera pacífica, pero que pasa cuando ese uso y goce es interrumpido por una mala interpretación de un contrato, simplemente se originan los conflictos en la vía Sumaria Civil.

Los antecedentes del contrato nos sirven como base para saber cuál es el origen de este mismo, además de que son de suma importancia conocerlos ya que tenemos que desde la antigüedad existe un fundamento para el contrato, que a pesar del tiempo este prevalece igual.

El contrato de arrendamiento es un tema del que muchos autores pueden dar su opinión, pero lo importante es que llegan al mismo punto y básicamente a la misma definición.

Otro punto importante de señalar es el que a partir de que surge de la cuestión en relación a que si el contrato como primer punto es como tal o es un convenio ya que la única diferencia entre los dos es la palabra “modificar”, pero de igual manera surten los mismos efectos y ambos se encuentran establecidos en la misma legislación civil; y es entonces a partir de esto que se llega a la conclusión de que el contrato es la especie y el convenio es el género.

Un tema importante y muy bien abarcado son los antecedentes del contrato, es impresionante como al igual que la naturaleza del hombre también ha ido en progreso hasta que llega el momento en que ya se establece como ley o al menos una ley lo contempla desde algo general hasta algo particular, y como a cada uno se le generan derechos como obligaciones.

Ahora bien, aunado a lo anterior el contrato en general y el contrato de arrendamiento son dos terminologías que han ido evolucionando de acuerdo con el tiempo como lo he mencionado con anterioridad, ya que la crisis económica por la que paso México, fue de gran afectación para las viviendas mexicanas y a pesar de que se trató de proteger no termino siendo más que otra forma de perjudicar a la sociedad, considerando que antes de eso ya estaba siendo perjudicada la sociedad con los cambios de gobierno y las estrategias que usa cada uno según para el incremento de la economía en la sociedad, en ese entonces además de la crisis económica por la que atravesó México, para los arrendadores fue una gran pérdida en su economía y si está perdida era para ellos, entonces también lo sería para la sociedad ya que son los que la producen con sus actividades, y también gracias a esto hubo un incremento en las cuestiones jurídicas en relación al incremento de demandas en contra de los arrendatarios, la única ventaja de estos conflictos jurídicos fue que se multiplicaron los juzgados, creando así de cierta manera un beneficio directo para los estudiosos del derecho.

Porque también los problemas fundamentales que se presentaron en esa época eran relacionados con el monto de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de hacer las reparaciones necesarias al inmueble, y el derecho que hubo en 1985 no daba soluciones a estos problemas planteados, en lo único que se hizo hincapié fue en la prórroga de los plazos que de cierta forma salió contraproducente ya que eso no disminuyo el número de conflictos más bien los aumento.

Y también de cierta forma se debe de considerar que hubo dos reformas en México para el arrendamiento como lo es la de 1985, y la de 1993, hubo muchas fracciones de artículos que reformaron para el beneficio de la sociedad porque según las rentas se debían de pagar en plazos convenidos para ambas partes, pero si se analiza a fondo, podemos apreciar que es un contrato de arrendamiento mas no un contrato de Dación en pago y también considero que por eso existieron una serie de conflictos, todo por una mala organización así como una mala interpretación de la ley, los cuales siempre serán la base para que se origine un conflicto. Se supone que las reformas iban a venir a beneficiar a las partes, pero no fue así, ya que la modificación a esas reformas simplemente era lo mismo pero en otras palabras, a fin de que la sociedad en su momento sintiera un apoyo de los legistas, hoy en cualquier estudioso del derecho se puede percatar de las lagunas que tienen las leyes tanto anteriores como las de ahora.

Si lo vemos desde un punto de cierta manera económico y practico, para muchas personas sería mejor crear un contrato de arrendamiento, ya que si no tienen la posibilidad de comprar el inmueble, es benéfico para el arrendatario arrendar y solo usar, gozar y disfrutar de él, y es por eso que se vuelve más práctico, y económico.

Se deben de tomar en cuenta todos los elementos que son necesarios y básicos para que las partes se animen a contratar, y no solamente eso, sino también que existen derechos para cada una de las partes y así tienen la seguridad de que hay algo que los ampara en caso de que ocurra algún conflicto entre ellas.

Pero no siempre es buscarle el lado malo a las cosas, también se debe de considerar que el hacer un contrato de arrendamiento es benéfico para el grupo de personas que no cuenta con la economía suficiente en su momento y realizar un

contrato es un beneficio ya que en ese momento cuentan con un espacio donde vivir de manera digna.

Ahora bien los elementos del contrato no están mal, ya que si se estudian a profundidad tendremos que son de mucha utilidad para las personas que contratan, ya que aunque sea que lleve un solo elemento como lo es el de la voluntad de las partes, entonces con eso se están evitando una serie de conflictos, es decir, la ley no está mal, simplemente que cada quien entenderá a su manera o la interpretara a su manera.

Mi opinión es que antes de que las partes contraten deberían de leerles a cada quien sus derechos así como también sus obligaciones y así se evitarían conflictos entre ellas, y que se les explique la mecánica del arrendamiento, para evitar los conflictos como los que hay hoy en día, porque este tipo de problemas vienen surgiendo desde años anteriores no son recientes, entonces eso quiere decir que desde la antigüedad había una mala organización e interpretación.

Por un lado veo bien el hecho de que se hayan creado nuevos Juzgados para la solución de los problemas, pero también por otro lo veo mal porque no tenían por qué incrementar los conflictos, muchas veces este tipo de conflictos surgen porque mucha gente lo hace por vengarse del arrendador o porque creen que ellos no tienen necesidad, pero la necesidad existe desde el momento en que una persona deja que su bien inmueble lo utilice otra persona para un beneficio aun a sabiendas de que puede que a pesar de que en el contrato se establece que se harán mejoras o se dejaran las cosas en el estado en el que se las entregaron al momento de regresar el inmueble, estas lo destruyan o lo entreguen en mal estado, eso es tener necesidad de contratar.

No debemos de regresar a las prácticas de nuestros antepasados, se supone que como sociedad cada día vamos siendo más civilizados y parece que

es todo lo contrario, caemos en una comodidad sin importar a quien estamos perjudicando, un factor muy importante es la ideología de la gente, la cual siempre será un problema, ya que no todos estaremos siempre de acuerdo en lo mismo y eso nos hace actuar sin pensar, sabiendo que podemos causarle un perjuicio a otra persona.

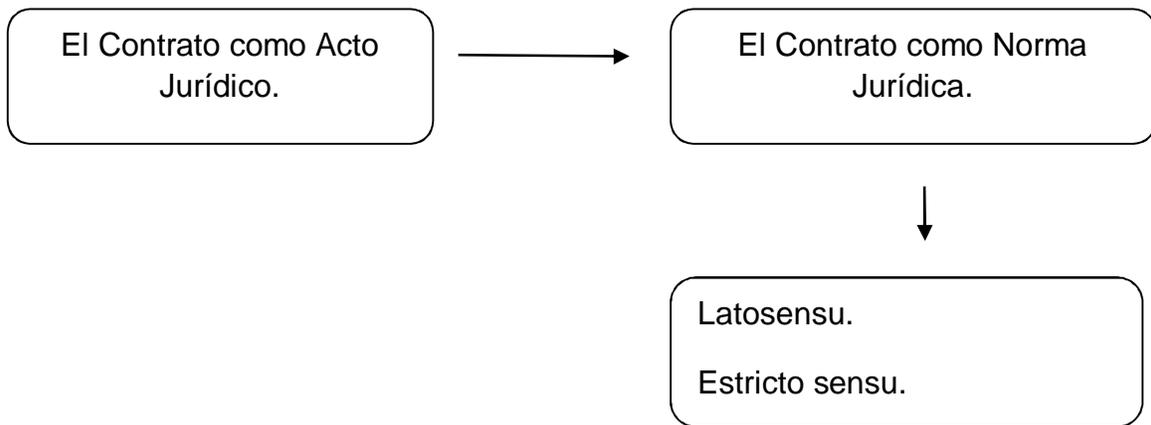
Debemos de ver como sociedad al arrendamiento como una práctica de comercio mediante la cual se obtienen un beneficio.

Tenemos que basarnos más en los elementos del contrato como por ejemplo de que es de ejecución instantánea, ya que se da en ese momento el arrendamiento, y no es necesario esperar a que pasen meses para hacer valido el contrato, el elemento más importante desde mi punto de vista es el consentimiento de las partes contratantes, porque como su nombre lo menciona se está dando el consentimiento para que se dé el contrato, es decir, que nadie está siendo obligado a realizar algo que no quiere, y que está de acuerdo en lo que se está estipulando en el contrato sin necesidad de recurrir a un juzgado para que les resuelva el problema.

También podría decir que lo que evoluciono fue el truke, más bien desde mi punto de vista yo lo relaciono así ya que se está dando algo a cambio de otra cosa,

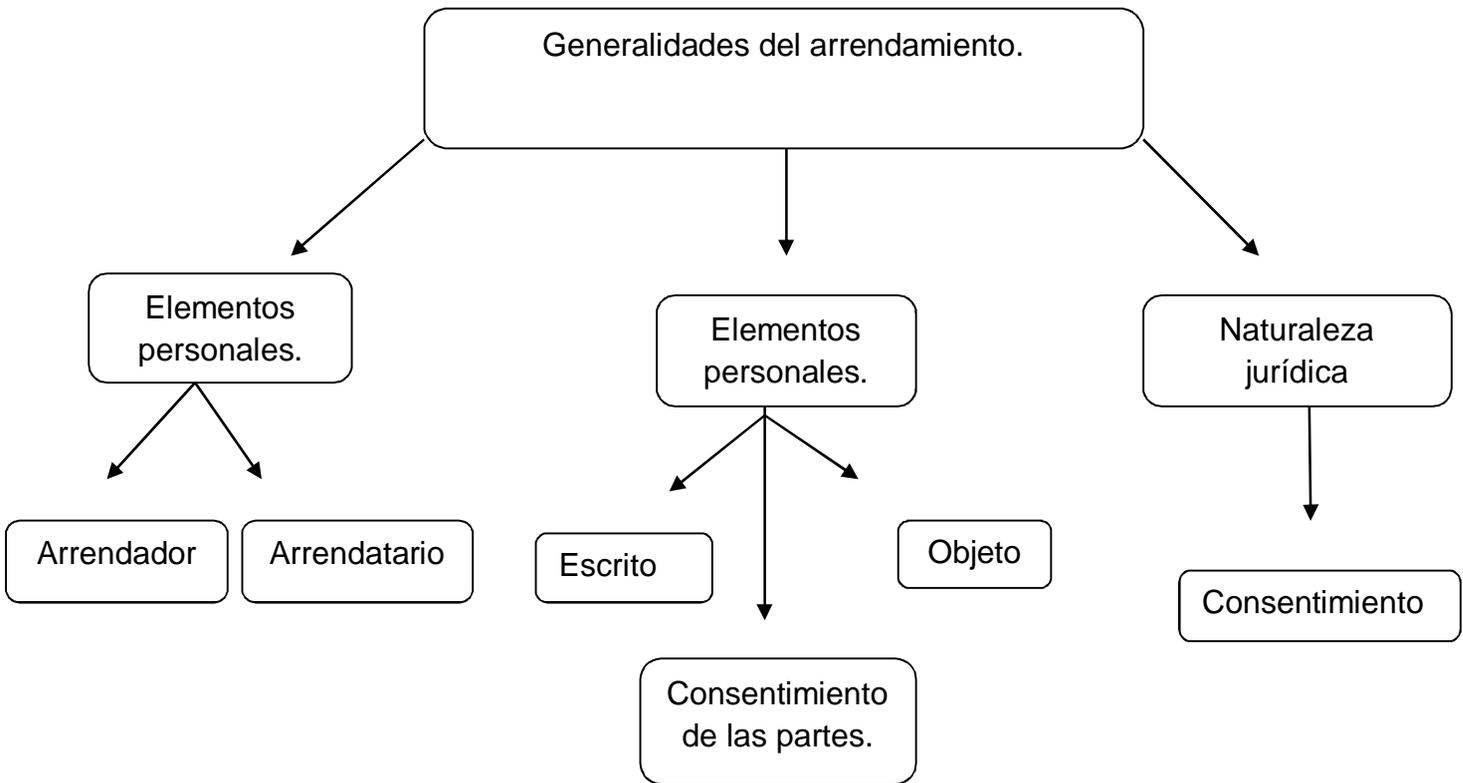
El contrato de arrendamiento desde el punto de vista que lo veamos siempre será el mismo para las partes, algunas veces tendrá diferentes palabras pero siempre será el mismo significado, una acepción de la palabra arrendar podría ser la de alquilar un bien inmueble, entonces no importa la forma en la que lo encontremos en un diccionario o libro siempre y cuando la esencia de este sea la misma.

Me gusta la forma o manera en la que se le considera al contrato de arrendamiento, ya que un acto jurídico siempre implicara la manifestación de la voluntad la cual creara derechos y obligaciones y también que se establece como una norma jurídica, la cual será de carácter obligatorio para las partes, como lo muestra el siguiente cuadro.



Entonces observamos que el contrato siempre será de carácter obligatorio el cual se tendrá que cumplir con él.

Si tomando todo lo anterior lo resumo a un punto en donde se pueden apreciar las generalidades del contrato de arrendamiento entonces tenemos lo siguiente:



Una vez analizado lo anterior tenemos que el arrendamiento en derecho comparado no tiene mucha diferencia con otros países, ya que las reglas que se siguen son las mismas y la esencia del contrato también es la misma, podemos también hacer el análisis con otros tipos de países, por ejemplo en el caso de Chile su Código tiene parecida redacción a la de nuestro país; otro ejemplo es el de España ya que el arrendatario se encuentra vinculado a la cosa, sin ninguna relación a una determinada persona y desde el momento de la celebración del contrato se vincula al inmueble, con la persona que lo usara, gozara y disfrutara.

De cierta manera el arrendamiento tiene un tronco común con el comodato, la única diferencia es al momento de establecer el precio, pero la esencia es la

misma, y también lo llega a tener con la compraventa, ya que en ambos se transmite el uso, goce y disfrute, y son actos jurídicos.

Y también hay que tener en cuenta que desde el momento en que se pacta el arrendador está obligado simplemente a dos cosas: la primera que es la de hacer y la segunda la de dar.

El arrendamiento es una figura jurídica a nivel tanto nacional como internacional, ya que es contemplado también como un acto mediante el cual los arrendadores obtienen un medio de subsistencia propia, además que desde mi perspectiva tanto la compraventa como el arrendamiento son dos actos jurídicos de mayor importancia para la sociedad, ya que si no se cuenta con la capacidad económica para adquirir tanto la propiedad como la posesión de un inmueble entonces simplemente adquieres el uso, goce y disfrute de manera temporal, con las cláusulas que establezca el contrato.

Además como lo hemos visto con anterioridad, el arrendamiento tiene la función de transmitir el uso, goce y disfrute de un inmueble, esta figura es benéfica para las partes contratantes, ya que la que paga por ese uso que es denominado arrendatario, puede usar un inmueble ya sea a bajo precio o a precio elevado, esto se va a variar del inmueble, la ubicación, las condiciones del inmueble, y el arrendador.

Ahora bien el ejemplo señalado con anterioridad no es más que un contrato de arrendamiento breve para saber cómo es un contrato, y darnos cuenta de los elementos que debe de contener, aunque debe de quedar claro que cada persona redacta de manera diferente y puede que muchos sean más coloquiales o formales al momento de establecer las cláusulas y las declaraciones.

También hay que tomar en cuenta que en Estados Unidos cuando se da el vencimiento del plazo en el contrato, este de inmediato surte sus efectos y las partes contratantes saben que tienen que hacer la desocupación del inmueble sin necesidad de promover algún juicio, dado esto puedo decir que en México deberíamos de adquirir este método ya que es una manera más práctica para desocupar el inmueble.

También al momento de realizar el contrato de arrendamiento se deben de precisar bien las cláusulas con la finalidad de evitar alguna confusión al momento de pactar.

También existen dos tipos de contratos, el primero es por tiempo determinado, en el cual se establecerá una fecha para la rescisión de este o la ejecución, y el segundo es por tiempo indeterminado, mediante el cual no se estipulo ninguna fecha para que se diera la rescisión del contrato, pero esto no implica que el contrato no pueda ser rescindido, ya que de todos modos existen varias causales para la rescisión de un contrato de arrendamiento.

En el caso de Colombia se hizo más preciso el estudio del arrendamiento puesto que se hicieron una seria de graficas las cuales muestran un poco como es el nivel de arrendamiento en Colombia, ya que si observamos la base fundamental tenemos que el arrendamiento es y sigue los mismos elementos que en los países estudiados salvo en el caso del arrendamiento Ingles, y también una de las diferencias es que la mayoría de los contratos es de manera verbal y no escrita, es muy raro que se lleguen a dar los contratos de esa manera, ahora bien si el contrato es de manera escrita el arrendatario le ayuda a la arrendador a redactar el contrato, de manera que ha ambos les cause un beneficio y este de acuerdo.

Puedo mencionar como ejemplo el arrendamiento en España, ya que en ese país, el arrendamiento puede ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio como un acto jurídico, antes de que este se realice los requisitos que piden es que se haya realizado el contrato de arrendamiento de manera escrita, también se les da un tipo manual en el cual vienen los derechos del arrendador y del arrendatario a fin de evitar algún tipo de conflicto entre las partes. Esto se da con la finalidad de que las personas interesadas en el arrendamiento sepan quienes ha sido arrendatarios del inmueble y de que año a que año se dio este acto jurídico, lo curioso es que solo en ese país se ha llevado a cabo esta práctica.

Desde mi perspectiva siempre en el arrendamiento hay dos partes beneficiadas, tanto los arrendadores como los arrendatarios de los bienes inmuebles, y la única forma de terminación del contrato es el Inglés, y opino que así se debería de llevar acabo el contrato.

Entonces tenemos que en derecho comparado se hizo el análisis del arrendamiento de tres países diferentes y un estado como son los siguientes:

Arrendamiento Venezolano.

Arrendamiento Ingles.

Arrendamiento Morelense.

Arrendamiento Colombiano

La primera razón para esta iniciativa se fundamenta en el interés por sustraer a estos hogares de sus actuales condiciones habitacionales precarias y por ofrecer una alternativa a los hogares que potencialmente se encuentran transitando hacia ellas.

Este efecto se materializa en los asentamientos precarios y en la consolidación o la formación de la condición de pobreza del hogar.

La segunda razón se relaciona con la importancia que representa para las ciudades el evitar la formación de estos asentamientos, en términos de los costos que implica su atención y del impacto sobre el nivel medio de calidad de vida de su población.

Además no solo se analiza el origen y la forma de un contrato o el beneficio que puede tener, sino que también se observa el nivel económico en el que se encuentran las personas al optar por un contrato de arrendamiento.

La práctica del contrato de arrendamiento más común es la del arrendamiento de bienes inmuebles, esta práctica ha venido creciendo a niveles del 20% anual desde el dos mil trece.

A pesar de lo anterior, el mercado de Arrendamiento en México es uno de los menos penetrados comparado con EUA, Europa y otros países latinoamericanos.

El arrendamiento representa el 18% del total del portafolio de financiamiento estructurado en México, cifra muy baja comparada con otras economías.

Con esto podemos ver que el arrendamiento en México a pesar de ser muy usual no es tan demandado como en otros países, a pesar de que si ha habido un incremento en el mercado, tal vez tenga que influir las leyes en nuestro país las cuales siempre serán superadas por las de otros los cuales las ponen sobre todas las cosas.

Es por eso que debemos que crecer como país para superarnos y así mismo nuestras leyes sean de las mejores aplicadas a nivel internacional y tomar como base a los otros países.

Como podemos observar, para llevar a cabo un Juicio se tiene que seguir una serie de pasos los cuales no son nada sencillos y a pesar de que las partes aún pueden impugnar una sentencia, también lo tienen que hacer mediante un recurso y este se lleva ante una instancia distinta a la que conoce del Juicio principal, ya que el Juez que dictó la sentencia no puede ser el mismo que la impugne.

El arrendamiento y los conflictos de este mismo se originan debido a que muchas veces las personas son necias y no saben respetar y llevar a cabo un contrato de arrendamiento, pareciera como si se les olvidara todo lo que habían establecido como clausulas las cuales ellos firmaron de conformidad debido a que se estipulo que contaban con la capacidad para llevarlo a cabo de manera pacífica, y que al finalizar tendrían la obligación de regresar el inmueble en el mismo estado en el que lo adquirieron, pero todo eso parece ser muy complicado para muchas personas, que carecen de cultura.

En muchos casos simplemente se les hace fácil no pagar a fin de que como ya saben que un Juicio implica abogado y dinero pues para ellos es mejor quedarse en el inmueble ya que saben que no siempre es fácil contratar a un abogado privado debido a los gastos de honorarios que cobran.

Los juicios parecen ser sencillos pero no siempre es así, ya que el abogado debe de fundamentar bien su escrito antes de presentarlo, sino se lo regresan para que lo corrija y si el abogado no lo hace se le desecha la demanda, y el arrendador piensa que el abogado ya se le vendió, simplemente es hacer conciencia sobre nuestros actos y así habrá un gran progreso en todos los ámbitos.

Es muy importante analizar que si el contrato de arrendamiento es autónomo como lo mencione con anterioridad no hay necesidad de que se tenga que realizar un juicio para que se dé la desocupación del inmueble, muchas veces este tipo de juicios son muy tardados además de costosos y lo único que hacen es que el arrendador no recupere su inmueble de manera inmediata, además de que el tiempo que dura el juicio no recupere su inmueble y siga sin percibir una renta que le ayude de manera persona.

La única finalidad de que se lleve con el Juez es para que ninguna de las partes pierda la garantía de audiencia que nos establece nuestra Carta Magna, pero antes de eso el arrendador tendrá la obligación de darle un aviso al arrendatario de que se venció el plazo para seguir arrendando y en ese momento ambos analizaran la posibilidad de que el inmueble siga en arriendo o ya no.

La finalidad de que se lleve a cabo de esta manera es el evitar conflictos que al final de todo terminan convirtiéndose en personales, ya que si una de las partes en la narrativa de los hechos niega todo, la contraparte hará todo lo posible para que este se contradiga en el desahogo de las pruebas, y evitaremos que los Juzgados tengan una carga procesal más y en los otros juicios que lleven a cabo sean rápidos al momento de emitir acuerdos.

Es de suma importancia mencionar que las partes siempre deben de saber a qué es a lo que se están obligando y que siempre tengan en cuenta que por algo se estableció que ambos tiene la voluntad y el consentimiento, ya que es por eso que muchos de los conflictos que se originan es porque siempre una de ellas no cumple con lo que se pacta, también se da el caso de que muchos de los arrendadores hacen que los arrendatarios les firmen pagares y en lugar de demandar un juicio de desahucio o de arrendamiento dependiendo el caso se vayan a demandar un ejecutivo mercantil y de igual manera se haga todo un problema con los juicios.

De cierta manera si es un poco preocupante el que la sociedad no tenga conocimiento de los derechos que tienen ya que muchas personas no sabían y aún no saben lo que es un Juicio Especial de Arrendamiento, y mucho menos lo que cuenta con una garantía de audiencia, además podemos percatarnos de que muchos prefieren simplemente dar un aviso al arrendatario para que pague y les devuelva su inmueble y ahorrarse todo un juicio.

Como podemos ver ya una vez analizado todos los temas anteriores tenemos que el contrato de arrendamiento no es más que la manifestación de la voluntad, la cual nos ayuda a darle solución al mismo problema planteado y originado por este, si se dejaran de utilizar los Juicios Especiales de Arrendamiento, los juzgados tendrían una menor carga procesal, y sería la manera más rápida y efectiva para que se diera la desocupación del inmueble y el pago atrasado, lo más conveniente sería utilizar el mismo contrato de arrendamiento para llegar a un acuerdo y que mediante este se de por finalizado el problema planteado

BIBLIOGRAFIA

1.- Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. (1993). Mexico : Sista .

2.- Diccionario de la Real Academia Española. (2006). Mexico: Paseo del Gato.

3.- INDICADORES DE JUSTICIA CIVIL Y FAMILIAR. (2008-2009-2010). Recuperado el 27 de AGOSTO de 2014, de INDICADORES DE JUSTICIA CIVIL Y FAMILIAR.: http://estadistica.tsjdf.gob.mx/portal/docs/Anuario2011/capitulo_3.pdf

4.- El Contrato de Arrendamiento. (14 de Abril de 2012). Recuperado el 13 de Enero de 2015, de El Contrato de Arrendamiento: <http://temasdederecho.com/2012/04/14/el-contrato-de-arrendamiento/>

5.- Enciclopedia Jurídica Mexicana . (202). México : Porrúa.

6.- Adame Goddard , J. (2006). Derecho Civil y Romano . Mexico : Instituto de Investigaciones Jurídicas.

7.- Arellano Garcia, C. (1993). Practica Forense Civil y Familiar. Mexico : Porrúa.

8.- Cano Tejeda, O. (s.f.). Manual de Procedimientos. Recuperado el 12 de Marzo de 2015, de Manual de Procedimientos: http://www.poderjudicialdf.gob.mx/work/models/PJDF/PDFs/TSJDF/articulo14/i_m_normativo/MP_JAI.pdf

9.- Concepto y Naturaleza de los Contratos. (s.f.). Recuperado el 2014 de Diciembre de 06, de Concepto y Naturaleza de los Contratos.: http://campus.unir.net/cursos/lecciones/ARCHIVOS_COMUNES/versiones_para_impprimir/gd16/tema1.pdf

10.- Definicion.de. (s.f.). Recuperado el 22 de Febrero de 2015, de Definicion.de: <http://definicion.de/juicio/>

11.- Fix- Zamudio , H. (s.f.). Ensayor sobre Metodologia . Mexico .

12.- Galindo Garfias , I. (1981). Estudios de Derecho Civil . Mexico : Instituto de Investigaciones Juridicas .

13.-Galindo Garfias, I. (2005). Derecho Civil. Mexico : Porrúa .

14.- Gonzalez Alcantara, J. L. (Septiembre- Diciembre de 1993). Boletin Mexicano de Derecho Comparado. Mexico: UNAM.

15.- Gonzalez Alcantara, J. L. (2000). Derechos del arrendador. Mexico : Universidad Nacional Autonoma de Mexico .

16.- Gonzalez Maiz , R. (2011). Desamortizacion y Propiedad de las Elites en el Noreste Mexicano . Monterrey, Nuevo Leòn : Fondo Editorial de Nuevo Leòn

17.- J. C. (102-44). Citas en Latin de Julio Cesar. Recuperado el 10 de Marzo de 2015, de Citas en Latin de Julio Cesar.: <http://latin.dechile.net/?Cesar>

18.- J. Couture, E. (1958). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Buenos Aires.: Roque de Palma.

19.- Lopera , J. D., Ramirez, C. A., Ucaris Zuluaga, M., & Ortiz , J. (2010). El Metodo Analitico. Medellin : Centro de Investigaciones Sociales y Humanas.

20.- Lopez Duran , R. (2002). Metodologia Juridica. Mexico : IURE.
Morales, J. I. (1989). Derecho Romano. Mexico : Trillas .

21.- Navarro , C. A. (13 de Marzo de 2007). Contratos Civiles . Recuperado el 03 de Septiembre de 2014, de Contratos Civiles : <http://iuscontratosmx.blogspot.mx/2007/03/el-arrendamiento.html>

22.- Nebot, A. (s.f.). Comparacion de los Contratos de Arrendamiento Ingleses con los Españoles. Universitat Jaume.

23.- Perez Fernandez del Castillo , B. (2004). Contratos Civiles. Mexico : UNAM .

24.- Recasens Siches , L. (1496). El contrato, su ubicacion en el derecho y su fuerza de obligar. Mexico: Revista Escuela Nacional de Jurisprudencia .

25.- Rojina Villegas, R. (2008). Compendio de Derecho Civil Contratos. Mexico : Porrúa .

26.- Romo Michaud, J. (1998). Tecnicas de Investigacion Juridica. Mexico : Universidad Nacional Autonoma de Mexico.

27.- Salgado Ali , J. (1993). Derecho Procesal Civil. Mexico : Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma S.R.L.

28.- Sampieri Hernandez, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, P. (1997). Metodologia de la Investigacion . Mexico : Mc Graw Hill.

29.- Sanchez Medal , R. (1986). Contratos Civiles. Mexico : Porrúa .

30.- Sanchez Vazquez , R. (2006). Metodologia de la Ciencia del Derecho. Mexico: Porrúa.

31.- Simental Franco, V. A. (2008-2009). Contratos; consideraciones en torno a su definición. Mexico : Juridicas Unam .

32.- Sirvent Gutierrez, C. (s.f.). La aplicacion del Derecho Comparado en Investigacion Legislativa. Mexico.

33.- Torres Ramirez, J. E. (Noviembre de 2012). Estudio sobre el mercado de vivienda en Colombia. Recuperado el 30 de Enero de 2015, de Estudio sobre el mercado de vivienda en Colombia.: <http://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/5571/Estudio%20sobre%20el%20mercado%20de%20arrendamiento%20de%20vivienda%20en%20Colombia.pdf;jsessionid=EC7936204498842622DE683FE00D09E8?sequence=1>

34.- Treviño Garcia , R. (2008). Los Contratos Civiles y sus Generalidades. Mexico : McGRAW HILLS INTERAMERICANA.

35.- Unam. (2013). Código Procesal Civil para el Estado Libre y Soberano de Morelos. Mexico : Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Unam .

36.- Zamora Valencia , M. (1981). Contratos Civiles . Mexico : Porrúa .

37.- Zuñiga Alegria , J. G., & Castillo Lopez , J. a. (Septiembre Diciembre de 2007). Algunos problemas entorno al emplazamiento en juicios de arrendamiento para el D.F . Recuperado el 14 de Noviembre de 2014, de Algunos problemas entorno al emplazamiento en juicios de arrendamiento para el D.F : <http://www.azc.uam.mx/publicaciones/alegatos/pdfs/61/67-06.pdf>