



Nombre del alumno: Pinto Macías Diego

Nombre del profesor: María del Carmen Cordero Gordillo

Nombre del trabajo:

TESIS: CONTRATOS INMOBILIARIOS PARA SITUACIONES EXTRAORDINARIAS EN EL AÑO 2020.

Materia: Seminario de tesis

Grado: 9 no. Cuatrimestre

Grupo: Derecho

Comitán de Domínguez Chiapas a 2 de julio de 2020.

Para mi amada esposa,

La persona más importante en mi vida

Y la mejor compañera del mundo.

Contenido

INTRODUCCIÓN	5
CAPITULO 1	7
1.1 Planteamiento del Problema	7
1.2 Objetivo General	8
1.3 Objetivos específicos	8
1.4 Preguntas de Investigación	9
1.5 Justificación	10
1.6 Hipótesis	11
1.7 Marco Metodológico	12
1.8 Marco Teórico	13
1.9 Bibliografía	14

INTRODUCCIÓN

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes. La propiedad es el derecho real por excelencia que implica un poder directo e inmediato sobre las cosas, atribuyendo a su titular una facultad moral de dar, disfrutar y disponer de la cosa en provecho propio, con exclusión de los demás.

Guillermo Floris Margadant señala que es precisamente la propiedad uno de los pilares sobre los que descansa el derecho civil, al igual que la familia, el contrato y la sucesión mortis causa.

Del contexto doctrinal citado en el párrafo precedente, podemos establecer que es primordialmente el derecho de propiedad, la génesis del Derecho inmobiliario. Es a través de la regulación a la propiedad que se define el modelo de organización económica y política en una sociedad. Desde la perspectiva económica, el régimen de propiedad define las reglas de apropiación de los bienes y la asignación de los recursos disponibles para el aprovechamiento productivo de los mismos; asimismo, el régimen de propiedad determina los alcances y límites para ejercer el control sobre los bienes apropiados, las condiciones de circulación y transferencia de unas manos a otras, así como los incentivos y prohibiciones para su explotación y, por lo tanto, las condiciones de existencia y funcionamiento del mercado.

El régimen de propiedad define quiénes y en qué medida tienen el control sobre bienes y recursos disponibles, consecuentemente, determina su margen de autonomía frente a otros actores y también su capacidad para influir y orientar a la comunidad en su conjunto. En buena medida el régimen de propiedad existente en una sociedad determina el equilibrio de fuerzas que existen en la base de todo Estado.

El Derecho inmobiliario se constituye por el conjunto de normas positivas que rigen el nacimiento, modificación, transmisión, adquisición y extinción de los

derechos de propiedad y demás derechos reales que se constituyen sobre bienes inmuebles y la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores.

Borja Soriano establece que un buen derecho inmobiliario debe tener dos finalidades: dar seguridad completa a la propiedad inmueble y a los derechos reales que sobre ella se constituyen, y favorecer, en la medida en que debe hacerlo, la movilización del valor de la propiedad territorial.

El derecho de propiedad, como señala Domínguez Martínez, y a diferencia de los demás derechos reales donde el aprovechamiento es parcial, es el poder jurídico ejercido por una persona en forma directa e inmediata sobre una cosa, que le permite su aprovechamiento total en sentido jurídico y además oponible a terceros.

En una economía de mercado, el régimen de propiedad tiene como pieza fundamental el derecho a la propiedad privada. Este derecho fue el prerrequisito para el nacimiento y desarrollo del capitalismo moderno. La propiedad privada hizo posible el surgimiento de ese sistema de incentivos basado en decisiones descentralizadas que llamamos mercado. Ello explica porque constitucionalmente la propiedad sea considerada como un derecho fundamental al lado de la libertad y la igualdad.

La materia inmobiliaria, a pesar del contenido económico de los actos jurídicos que envuelve, carece de una regulación amplia, específica y precisa en nuestro país; al efecto, el presente trabajo de investigación proyecta establecer las bases para formular distintas propuestas legislativas que tutelen situaciones de hecho que suceden en el mundo de los negocios inmobiliarios, esencialmente por la protección legal que se debe otorgar al patrimonio de las personas.

CAPITULO 1

1.1 Planteamiento del Problema

En la actualidad hemos alcanzado un nuevo nivel de tecnología, en donde muchísimas personas sin ser dueñas de un bien inmueble y sin conocer a los futuros arrendatarios, puede arrendar varias propiedades en distintas ubicaciones y generar ingresos. Todo esto gracias a aplicaciones tecnológicas como AIRBNB, etc.

Muchas personas que actualmente utilizan este tipo de plataformas y que han generado ingresos, confían ciegamente en las protecciones que estas aplicaciones les pueden dar en caso de alguna situación extraordinaria, sin darse cuenta que al no tener un contrato profesional y bien fundamentado con las leyes y reglamentos de cada zona geográfica, están totalmente desprotegidos para cualquier situación grave ej. Homicidio, secuestro, sustancias ilícitas, tráfico de personas, tráfico de armas etc.

Este modelo de negocio resulta sumamente atractivo y de rápidos ingresos para muchos nuevos emprendedores, pero no les muestra las múltiples responsabilidades legales que conlleva a los dueños de la propiedad el rentarle a un huésped que podría ser un criminal, convertir la propiedad arrendada en una escena de crimen y al dueño del bien inmueble hacerlo cómplice.

Por esas y muchas más circunstancias lo mejor es tener un buen contrato adaptado a las leyes y reglamentos de cada zona geográfica para proteger el patrimonio y los derechos y libertades de cada propietario de inmuebles.

1.2 Objetivo General

Detectar las posibles situaciones graves que podría tener el dueño de un bien inmueble al rentar su propiedad en este tipo de plataformas, para evitar todo tipo de sanciones, que podrían ser tan graves como pena de cárcel y en algunos casos hasta la expropiación de la propiedad.

1.3 Objetivos específicos

- Identificar qué tipos de delitos relacionados con la renta de propiedades o bienes inmuebles son los más recurrentes y los más extraordinarios.
- Informar a los dueños cuales son las consecuencias y sanciones en caso de cometerse algún delito dentro de la propiedad.
- Como poder actuar y prevenir el problema agregando cláusulas específicas en el contrato para proteger al dueño del bien inmueble.

1.4 Preguntas de Investigación

¿Cuáles son los delitos relacionados con el arrendamiento de bienes inmuebles?

¿Cuáles son las sanciones por cometer este tipo de delitos?

¿Cómo beneficia al dueño de un bien inmueble tener un buen contrato de arrendamiento?

¿Cuáles son las consecuencias de utilizar estas aplicaciones sin contrato que proteja en situaciones de delitos?

1.5 Justificación

Con el paso del tiempo ha evolucionado de manera significativa el arrendamiento inmobiliario, en la actualidad la tecnología hace cada vez más fácil este proceso, abriendo nuevas oportunidades a todo tipo de personas tanto buenos ciudadanos como delincuentes.

Por eso la importancia de estar protegidos y actualizados en cuanto a las nuevas leyes y sanciones que esta actividad conlleva.

Existen clasificaciones de delitos, son distintas las causas y sanciones de cada uno, pero existiendo un buen contrato las consecuencias más graves se pueden evitar.

En ocasiones la mayoría de los propietarios toman a la ligera la importancia que este instrumento merece, es necesario buscar la adecuada asesoría para hacer un contrato que los proteja de múltiples delitos.

Los delitos más graves a los que se puede enfrentar un propietario por arrendar un inmueble y no estar bien protegido con un buen contrato pueden ser: homicidio, secuestro, tráfico de estupefacientes, de armas o de personas.

Las sanciones van desde la expropiación del bien inmueble por parte del gobierno y remate de este y para el dueño sin contrato el delito podría ser de cómplice y pasar años en cárcel, por eso es importante estar informado, actualizado y protegido.

1.6 Hipótesis

Los delitos son inevitables, el actuar de algunos seres humanos es muy complejo, por lo que es responsabilidad del propietario implementar mecanismos de prevención y detección, lo cual ayuden a minimizar los riesgos. El peor escenario que existe no solo es el delito que se pueda cometer sino también las consecuencias secundarias.

1.7 Marco Metodológico

Mi enfoque de la investigación es cualitativo, porque describo y explico los riesgos de no tener una buena protección con un buen contrato especializado en bienes raíces. La justificación de mi decisión sobre el enfoque es para darme una mayor idea de todos los riesgos que involucra no tener un buen contrato.

Mi diseño de investigación es experimental, porque quiero saber las diversas opiniones como también las diferentes cláusulas y artículos en los que se pueden apoyar los despachos de abogados en un contrato para prevención de escenarios delictuosos.

El alcance de la investigación es descriptivo y explicativo, ya que el desarrollo de la investigación no solo se explica el problema y sus consecuencias sino también se describen conceptos.

Mi técnica para la investigación es hacer una entrevista a diversos despachos de abogados para que me aporten más información para mi investigación, así también poder sacar conclusiones y hacer observaciones.

Mis recursos son hojas de entrevista, una grabadora para ir guardando respuestas o datos extras, un cuaderno para anotaciones y material de papelería.

1.8 Marco Teórico

1. Qué es un delito.
2. Tipos de delitos inmobiliarios
3. Delitos inmobiliarios son los más frecuentes
4. Principales protecciones con las que debe contar un contrato de arrendamiento.
5. Beneficios de tener un buen contrato de arrendamiento
6. Desventajas de no tener un buen contrato de arrendamiento
7. Que dice la ley sobre los delitos cometidos en inmuebles

1.9 Bibliografía

<https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-penal-federal/libro-primero/titulo-primero/capitulo-i/>

<https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-penal-federal/libro-segundo/titulo-vigesimo-segundo/capitulo-iii/>

http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2019/COD_PENAL_DF_31_12_2018.pdf

<http://www.aldf.gob.mx/archivo-d261f65641c3fc71b354aaf862b9953a.pdf>