



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	6
CAPITULO 1	8
1.1 Planteamiento del Problema	8
1.2 Objetivo General	9
1.3 Objetivos específicos	9
1.4 Preguntas de Investigación	10
1.5 Justificación	11
1.6 Hipótesis	12
1.7 Marco Metodológico	13
CAPITULO 2	14
Origen y evolución del tema	14
2.1 Origen de la Propiedad	14
2.1.1 La cuestión terminológica en Roma.....	16
2.2 Enfoque Jurídico	18
2.2.1 El sentido unitario del “dominium”.....	22
2.2.2 Las facultades jurídicas que confiere el dominio.	24
2.3 Clasificación de derechos sobre las propiedades	26
2.3.1 La publicación del dominio eminente.....	31
2.4 El Nuevo sistema.....	34
CAPITULO 3	41
Marco Teórico.....	41
Qué es un delito.	42
Tipos de delitos en México.....	42
Delitos más comunes	43
Términos esenciales de un contrato de arrendamiento.....	45
Beneficios de tener un contrato de arrendamiento.....	49
Que dice la ley sobre los delitos graves cometidos en inmuebles (Ley de extinción de dominio).....	50
Capítulo IV.....	53
Análisis y resultados de investigación.....	53
Guía de encuesta y resultados.....	55

Sugerencias y propuestas.....57
Propuesta:.....58
Conclusiones59
Bibliografía60

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 actualmente en el año 2020, esencialmente por la protección legal que se debe otorgar al patrimonio de las personas con el uso de las nuevas plataformas que hay en internet para arrendar inmuebles.

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 clausulas 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.

CAPITULO 2

Origen y evolución del tema

2.1 Origen de la Propiedad

El concepto romano de propiedad

“La primera afirmación necesaria para ordenar el estudio pretende despejar desde ya un equívoco. En Roma no se conoció una definición de propiedad como la contenida en el Código francés o en el Código Civil chileno; ni siquiera, una definición como la de Bartolo: “dominium est ius utendi et abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur”. Por lo demás, los juristas romanos, poco inclinados a elaborar definiciones de carácter general, enfrentaban por lo demás el tema del dominio sin conocer la moderna categoría conceptual de “derecho subjetivo”. De aquí que, al menos desde la perspectiva del Derecho romano, resulta claro que la principal dimensión que le interesa a la protección constitucional de la propiedad, la indemnidad patrimonial, no tiene como antecedente histórico el tratamiento del dominio ni de la *proprietas* romana.

Esto no significa que los jurisconsultos romanos no hayan elaborado teorías, ni aplicado principios generales: esta actividad se desarrolló, pero con una limitación impuesta conscientemente por los propios juristas, para no elaborar más teorías que las necesarias y con utilidad práctica inmediata. Por tal razón se ha afirmado que los jurisconsultos no acometieron muchas construcciones doctrinales, no por incapacidad, ni aversión, sino únicamente porque no las juzgaban imprescindibles para alcanzar resultados prácticos. De este modo, si bien los distintos componentes de lo que hoy constituye la regulación de la propiedad ya se desarrollaron en Roma (*ius utendi, fruendi, abutendi*), jamás se

teorizó sobre su carácter de “derecho absoluto”, como lo denominamos hoy; y toda denominación o reflexión en ese campo sólo tenía un sentido en contraposición a otros derechos que otorgaban facultades limitadas de aprovechamiento económico. Lo mismo ocurre con las facultades que comprende el dominio (*uti, frui, habere, abuti*). Éstas no son sino generalizaciones, o bien el tratamiento unitario sobre el aprovechamiento de las cosas, materia que los juristas romanos solían examinar con respecto a los concretos derechos reales de aprovechamiento. Allí donde encontramos intentos de generalización es probable que estemos ante el resultado de un cambio de actitud, una tendencia hacia una mayor abstracción cuyos inicios podemos localizar en el último siglo de la República, y que adquiere mayor fuerza en la época postclásica-bizantina. Los compiladores bizantinos tenían una actitud más pedagógica y doctrinaria, con un marcado interés en la formulación de definiciones, pero nunca llegaron al nivel de abstracción de la escuela del Derecho natural o del conceptualismo jurídico alemán del siglo XIX.

¿Cómo se produce entonces la evolución conceptual de la propiedad hacia la figura jurídica que nosotros conocemos en la actualidad? El punto de referencia lo constituye la Recepción del Derecho romano y el desarrollo del *ius commune*. Como ya se ha dicho, en las fuentes romanas no aparece una definición de la propiedad. El origen de la definición se encuentra en la obra de Bartolo, que comentando la ley *Si quis vi*, del título *De acquirenda possessione* del Digesto, plantea: “*Quid ergo est dominium?*” para enseguida ofrecer un concepto que será recogido por generaciones de intérpretes hasta llegar a nuestros días: “*Est ius de re corporali perfecte disponendi nisi lex prohibeatur*”. Sostenemos, pues, que la clave para dar respuesta a la pregunta sobre el desarrollo conceptual de la propiedad se encuentra en la evolución política de la realidad en la cual se recibirá el Derecho romano a partir del siglo XI. Usando unos mismos términos y, aparentemente, dentro de un mismo y continuo bagaje conceptual, el contenido de las categorías jurídicas recibidas será el que precisaba una sociedad feudal en tránsito hacia la patrimonialización del feudo y paralelamente, aunque en íntima unión, que veía desplazarse las relaciones personales feudo-vasalláticas

de dominio político a relaciones de carácter real (con la consecuente distinción, en materia territorial, entre dominio público y dominio privado).

2.1.1 La cuestión terminológica en Roma.

Las palabras usadas por los juristas romanos para aludir a objetos dentro del actual campo semántico de la propiedad son varias. El término más antiguo parece haber sido *mancupium* o *mancipium*, derivado de *manus*, palabra con la que se designa la potestas, el poder sobre personas y sobre cosas que correspondían al “*pater familias*”, en quien se individualizaban los poderes del grupo familiar. El título que legitimaba el aprovechamiento de los bienes se entendía que estaba comprendido con los otros poderes del “*pater*”. Sólo con el tiempo se irán diferenciando estos poderes. Cosa similar ocurrirá con los distintos regímenes de bienes (*fundus*, *res corporalis*, o “suelo itálico y suelo provincial”, etc).

Según Max Kaser, la propiedad romana de los primitivos labriegos constituye un aspecto parcial de la soberanía que corresponde al *pater familias* en el ámbito de su casa sobre personas (*patria potestas*, *manus*) y cosas. Aunque en este período no hay un nombre que designe específicamente el poder sobre las cosas, el poder doméstico se extiende a todos los objetos de la *domus* y, consiguientemente, también a las cosas propiamente dichas, y ello con sujeción a reglas especiales.

Fuera de este círculo familiar, contribuye a resguardar este poder omnicomprendivo y absoluto del *pater* la defensa procesal, primero en el sistema de las “*legis actiones*”; después bajo la forma más específica del sistema formulario. Aparece en el primero de estos procesos la *indicatio arcaica*, que es el cauce para hacer valer la propiedad relativa. Sólo después alcanzará eficacia *erga omnes* respecto del que posea la cosa indebidamente y no porque tenga algún derecho contra el demandado, sino porque la cosa le pertenece al actor *ex iure Quiritium*, es decir, en virtud del Derecho civil. La fórmula adquiere un

alcance técnico en el proceso de las legis acciones: “hanc ego rem acciones ex iure Quiritium mean esse aio o meum esse ex iure Quiritium”. El mancipium es el acto (mancipatio) y a la vez el poder que se adquiere con este acto sobre las cosas (res Mancipi) y personas que integran la casa (domus); la reclamación de ellas se hace por vindicatio (sacramentum in rem de las legis acciones).

El término dominium aparece en la jurisprudencia de fines de la República, junto con el de obligatio y otros términos técnicos. Se trata de una especificación del mancipium, y con la palabra dominium los romanos designaban el señorío sobre la res, con lo cual se manifiesta que la identidad de la relación dominical no está en el contenido sino en el sujeto, es decir, en el comportamiento de éste como “señor” (dominus) de la domus y de todo el patrimonium personal.

En la última época prevalece el término proprietas (de proprius), que acentúa la pertenencia absoluta y exclusiva de la cosa que es objeto de este derecho al titular del mismo. Este término fue el que se impuso en las lenguas romances debido a que se generalizó su uso en el Derecho postclásico; la jurisprudencia clásica lo empleaba preferentemente para designar al dominio en cuanto privado del usufructo (nuda proprietas), es decir, proprietarius, en contraposición a usufructuarius. Puede decirse que con la expresión proprietas se alude al núcleo de pertenencia contenido en la idea de dominio, ya que el nudo propietario carece de las facultades materiales de aprovechamiento sobre la cosa y sólo puede predicar, jurídicamente, su titularidad dominical sobre la cosa.” [scielo.conicyt](https://scielo.conicyt.cl/docviewdoc.php?cid=12222-1) (2020)

2.2 Enfoque Jurídico

El estatuto jurídico de las cosas como cuestión previa para determinar su aprovechamiento.

“Para la jurisprudencia romana, las cosas (res) son bienes en cuanto susceptibles de una apropiación o pertenencia personal. Y por tal razón, antes de reflexionar acerca del contenido y el aprovechamiento de un bien bajo el título de “dueño”, se preocuparon de establecer qué bienes son susceptibles de apropiación y cuáles no.

Desde el punto de vista jurídico, en el Derecho Romano se utilizaron diversas clasificaciones para establecer el régimen de las cosas y, dentro de éstas, el suelo. Se debe prevenir, no obstante, que el análisis de las categorías romanas respecto de la clasificación y régimen de las cosas conlleva una serie de problemas, debido a que esta materia es conocida imperfectamente por la ausencia de fuentes, la existencia de interpolaciones en las mismas y su origen en épocas diversas. Esto hace que estas distinciones no sean en muchas ocasiones congruentes, llegando a ser, incluso, contradictorias.

La clasificación más general que se puede encontrar es aquella que considera la distinta aptitud que tiene la res de ser objeto de relaciones jurídicas privadas, y suele expresarse por los juristas romanos con los términos *res in commercio* y *res extra commercium*, o bien *res in patrimonio* y *res extra patrimonium*. Gayo utiliza en sus *Institutiones* esta última distinción en los siguientes términos: “*quae vel in nostro patrimonio sunt vel extra nostrum patrimonium habentur*”. Sin embargo, acto seguido señala que la *summa divisio* de todas las res es entre *divini iuris* y *humani iuris*: “*Summa itaque rerum divisio in duos articulos dicitur: nam aliae sunt divine iuris, aliae humani*”. De esta forma, no queda claro en qué relación sistemática se encuentran ambas clasificaciones, ya que no se puede entender el carácter de “suma” que le atribuye Gayo si existe una clasificación

anterior y más general, como parece ser aquella que utiliza como referencia el patrimonio. Entendida esta clasificación en su sentido natural, tendría que aludir a cosas que actualmente están incluidas en el patrimonio de alguien (in patrimonio) y cosas que actualmente no están incluidas en el patrimonio de nadie (extra patrimonium). En tales condiciones, las res divini iuris tendrían que ser extra patrimonium, pero no cabe afirmar que las res humani iuris tendrían que ser siempre in patrimonio, porque hay cosas de tal género que evidentemente no están en ningún patrimonio, como las res nullius o las res sine dominio. Al parecer, la idea de Gayo era identificar a las res in patrimonio con las res humani iuris y las res extra patrimonium con las res divini iuris; sólo que la distinción in patrimonio-extra patrimonio no es propiamente una división o clasificación de las cosas, sino la expresión de un criterio aproximado para introducir la verdadera división en cosas de Derecho divino, que no están en un patrimonio, y de Derecho humano, que sí lo están en la “mayoría de los casos” (plerumque), como párrafos más adelante el propio Gayo reconoce.

Por su parte, Celso, seguido por Pomponio, distingue “las cosas respecto de las cuales no hay comercio” (res quarum commercium non est), que suele abreviarse como extra commercium, de aquéllas respecto de las cuales hay dicho comercio, y que se llaman in commercium. Esta distinción es seguida usualmente por la jurisprudencia y se basa en la posibilidad o imposibilidad de que algunas cosas puedan ser objeto de apropiación y, más en general, de tráfico jurídico.

Los romanistas combinan estas clasificaciones, de manera que las cosas divididas según la distinción gayana entre res divini iuris y las res humani iuris son, a su vez, clasificadas a la luz de esta distinción. Así, se sostiene que todas las res divini iuris (res sacrae, res religiosae y res sanctae) son res extra commercium, mientras que dentro de las res humani iuris sólo las res publicae (mas no las res privatae) serían res extra commercium. A partir de una distinción atribuida a Celso, las res publicae se dividirán en res publicae in publico usu y res publicae in pecunia populo. Las primeras forman el dominio público del populus Romanus, siendo bienes indisponibles y destinados al uso de todos,

como los lagos de aguas perennes, los estanques de aguas intermitentes y los canales; los ríos y los puertos; los grandes edificios públicos, como el foro y las basílicas; las vías y los caminos públicos, los baños públicos y los teatros. Las segundas integran el dominio privado del pueblo romano, quien tiene sobre ellos la calidad de dueño como cualquier particular, de forma que dichas cosas quedan en principio sujetas a un estatuto dominical de Derecho privado. Pertenece a esta clase de cosas la tierra pública (*ager publicus*) o el botín de guerra.

Las *res in pecunia populi* correspondieron, en principio, al conjunto de bienes patrimoniales del *populus Romanus* conocidos como *aerarium populi Romani*, siendo absorbidas, a partir del Principado, por el *fiscum Caesaris*, dando lugar a las *res in patrimonio fisci* o *res fiscales*. De esta manera, sólo son *res extra commercium* las *res publicae in publico usu*, mientras que las *res publicae in pecunia populi* son *res privatae*, aunque de titularidad pública.

Queda por integrar una última clasificación aportada por Marciano en el siglo III d.C., que divide las cosas en *res communes omnium*, *res universitatis*, *res nullius* y *res singulorum*. La noción de *res communes omnium* comprende aquellas cosas que por la naturaleza o por Derecho natural (*natura* o *naturali iure*) no pueden ser objeto de propiedad por los particulares, pero son comunes a todos en el disfrute y aprovechamiento, como el aire, el agua corriente, el mar y el litoral. Las *res communes omnium* fueron recogidas originalmente dentro de las *res publicae*, hasta que Marciano formula esta categoría, la que es recogida posteriormente por Justiniano en sus *Instituciones*. Sin embargo, los autores están de acuerdo en que las *res communes omnium* constituyen una categoría ambigua y de marcado valor filosófico, ya que algunas de las cosas que se incluyen en ella son consideradas en varios textos como *res publicae*, esto es, propiedad del pueblo romano. Para Alejandro Guzmán Brito, esta categoría sería una noción personal del citado jurista, influida por ideas estoicas según las cuales el mar y el litoral marino son bienes que a todos pertenecen y que nadie puede apropiárselos en particular, como de hecho ocurre con el aire.

Las *res universitatis* son los objetos que pertenecen en común a las ciudades, a una corporación o colectividad, tales como los teatros, estadios y otros semejantes. Con las *res publicae* sucedía algo similar, pues el término *publicae* parece haber sido aplicado también a los bienes de la Corona y de los municipios.

En definitiva, existen tres categorías de bienes a los que en el Derecho romano se les considera *res extra commercium* y se les aplica, por tanto, un régimen jurídico público o exorbitante al régimen común de las cosas: i) las *res publicae in publico usu*; ii) las *res communes omnium*; y iii) las *res universitatis*.

Estos bienes se caracterizan por su uso y disfrute libre y gratuito para todos los miembros de la colectividad. Sobre estos bienes los particulares pueden ejercer todas aquellas facultades que estén conformes con la naturaleza y el destino de la res, con el único límite de no impedir el igual ejercicio de los demás. Por tal razón se crearon algunos interdictos para proteger el uso colectivo de estos bienes y las autoridades romanas asumieron el poder de conferir su uso exclusivo a través de concesiones administrativas, a pesar de que estaban sujetas a un régimen de *extra commercium*, que implicaba su inalienabilidad e imprescriptibilidad.

Por regla general, el ciudadano podía navegar en el mar, pasear por las plazas, tomar agua de los ríos para satisfacer sus necesidades; pero si quería construir sobre el litoral del mar o sobre suelo público, derivar agua del río para su fundo, o si quería ejercer cualquier otro acto que excediera al uso normal del bien, era necesario contar con lo que hoy llamaríamos una concesión administrativa previa otorgada por la autoridad pública. Así, y de forma paralela a la concesión de *ager publicus* (*ius in agro vectigali*), se desarrolló todo un régimen de concesiones sobre *res extra commercium*, especialmente sobre suelo público urbano y edificios públicos.

2.2.1 El sentido unitario del “dominium”.

Para hablar del concepto de propiedad en Roma es necesario hablar de las diversas épocas que conforman su historia. En cada una de ellas, la propiedad se nos presenta como un derecho con características propias.

Lo cierto es que el término clásico *dominium* aparece, como ya hemos señalado, en el siglo I a.C., y se utiliza para designar en un primer momento la potestad del *dominus* o jefe de la casa (*domus*) que se ejercita sobre la casa misma y los que en ella viven y, en relación con los bienes, para designar el “poder civil de dueño”. El concepto de dominio a esta época ya se encuentra decantado y es el que va a permanecer hasta la codificación justiniana.

Por tal razón la historicidad de la propiedad en el Derecho romano a partir de esta época va a estar determinado por las personas que pueden ser titulares de este derecho (plano subjetivo), y los bienes que pueden ser objeto de uso y aprovechamiento a través de ella (plano objetivo). El contenido material o conjunto de facultades dominicales se mantendrá constante, mientras que el universo de personas que pueden ser titulares de dominio y de cosas susceptibles de ser su objeto, experimentarán una expansión en el tiempo que llevará a una concepción unitaria del dominio.

En el Derecho romano antiguo y clásico, el *dominium* reconoce sólo como titular a los ciudadanos romanos que hayan adquirido la cosa por un modo de adquirir reconocido por el *ius civile*. Esta regla se flexibiliza, en primer lugar, respecto de los ciudadanos que han adquirido un bien no sujetándose a las formalidades del *ius civile* (*mancipatio* o la *in iure cessio*), la han adquirido de un *non dominus* y la tienen sólo *in bonis*. Esta figura es denominada “propiedad bonitaria”, “pretoria” o “publiciana”, ya que fue efecto de una acción introducida por el pretor *Publicius* para remediar las dificultades que surgían por la aplicación estricta del régimen de dominio del *ius civile*. Contempla en su edicto la concesión de la acción civil que tenían los propietarios (*rei vindicatio*) para estos casos, pero adaptada con la técnica de las ficciones, y se la denominó *actio Publiciana in rem*. El término

técnico usado en las fuentes para designar todas estas situaciones que no se pueden calificar como dominium, es “tener entre los bienes” (in bonis esse o in bonis habere).

También hubo acciones a favor de los peregrinos otorgadas por el pretor con la ficción “si cives Romanus esset” (actio fruti, actio legis Aquiliae, etc.), en las que se finge su condición de ciudadano, razón por lo que la doctrina habla de propiedad peregrina, desaparecida en el año 212 con la constitutio Antoniniana, de Caracalla, que declaró ciudadanos a todos los habitantes del orbe romano.

El objeto sobre el cual puede recaer el dominium puede ser una cosa mueble o inmueble. En el caso de inmuebles sólo podían ser idóneos para el dominium ex iure Quiritium los que se encontraban situados in solo Italico. Los fundos situados in privinciali solo pertenecen en propiedad soberana al pueblo romano o al emperador, según se trate, respectivamente, de provincias senatoriales o imperiales. Las tierras provinciales son dejadas a los particulares en simple goce –possesio vel usufructus–, pagando un stipendium o tributum. Sin embargo, la distinción entre fundos provinciales y fundos itálicos también pierde sentido al dictarse la constitutio Antoniniana, del 212 d.C., ya que la organización política romana pasa a tener una base territorial y no personal. Además, desde que Diocleciano somete a tributación, en el año 292 d.C., a las tierras situadas en la península itálica, dicha distinción ya no tiene razón de ser.

Es por tal razón que Justiniano a través de una constitución recogida en CI. 7,25,1 borra esta distinción y unifica el régimen de la propiedad. Bajo Justiniano hay una sola forma de propiedad, que es llamada indistintamente dominium o proprietas, y que es amparada por la rei vindicatio.

El dominium o proprietas es una denominación que designa a un concepto único que expresa la plena in re potestas de un hombre sobre una cosa, sin perjuicio de su mayor o menor extensión en cuanto a quienes podían ser titulares de dicho derecho o de su mayor o menor extensión en torno a qué cosas (sobre todo inmuebles) caían bajo su poder. Y en este sentido Edoardo Volterra señala que

el examen de los pasajes de los juristas romanos en la época histórica nos persuade de que configuraban el derecho de propiedad bajo un aspecto unitario y concedían igual valor jurídico a las diferentes expresiones usadas: *mancipium*, *dominium*, *proprietas*, y la afirmación judicial *meum esse ex iure Quiritium*. Aun cuando tales expresiones surgieron en épocas diferentes y originariamente respondían a concepciones distintas, es cierto que los juristas clásicos las usaron para expresar una misma relación jurídica entre el hombre y la cosa, adaptándolas a la noción unitaria que ellos tenían de esta relación.

2.2.2 Las facultades jurídicas que confiere el dominio.

“En el Derecho romano la propiedad es la más plena pertenencia personal de las cosas (*res*), pero se identifica con las cosas mismas y es, por lo tanto, diversa según sea la cualidad jurídica de las cosas sobre las que recae. Por tal razón, la propiedad no es un *ius in re*, sino la misma *res*: no se vindica la propiedad, sino la *res* (*rei vindicatio*). Como señala d’Ors, siendo la propiedad la cosa misma en cuanto pertenece a alguien, el contenido de la propiedad depende de la modalidad de aprovechamiento de aquella cosa: la propiedad de una finca, la de un esclavo, la de una cosecha y la de unas monedas. De ahí que los romanos se abstuvieran de dar una definición de la propiedad.

En el pensamiento romano existe, entonces, el concepto o idea de propiedad cuyo contenido es un conjunto innominado y genérico de facultades (que en el pensamiento contemporáneo lo podríamos entender como su régimen jurídico objetivo-abstracto), pero además se encuentra la propiedad o propiedades en concreto, cuyo contenido va a estar determinado por las posibilidades de aprovechamiento de la cosa, siendo esta última la propiedad en el sentido que hoy damos a la expresión aludiendo a un concreto y específico derecho de propiedad.

Así, se afirma que el uso o aprovechamiento de las cosas es distinto según la naturaleza de éstas, de manera tal que, de sus diversas modalidades, depende

el contenido de la propiedad y aún el concepto mismo de ésta. Se distinguen en este respecto los actos de simple uso (usus), los actos de disposición (habere) y los de disfrute (frui). El contenido del derecho de propiedad se refiere a la realización de un conjunto de actos –jurídicos o materiales, y más o menos variables en su intensidad– de forma legítima respecto de una cosa, a voluntad del titular, y la posibilidad de desarrollar estos actos está condicionada por las cualidades del bien.

Al cierre de este acápite es importante destacar, por lo tanto, esta dimensión original (al menos en el Derecho romano) de la propiedad como conjunto de actos jurídicamente amparados. Ello permite comprender con mayor facilidad las discusiones que se suscitarán posteriormente (ya en los tiempos modernos) sobre la relación entre libertad y propiedad. La propiedad no es sino una especial forma de libertad, configurada y protegida jurídicamente, cuya nota esencial es la exclusividad. Por otra parte, los antecedentes que respecto de la propiedad se obtienen del Derecho romano permiten despejar la confusión conceptual de una noción que quiere ver en la propiedad una relación entre una persona y una cosa. El Derecho comprende y ha comprendido siempre un conjunto de órdenes y prohibiciones que limitan la libertad de acción de los individuos, y que tratándose del derecho de propiedad consiste en una facultad que se le atribuye al individuo para pretender de otros cierto comportamiento, que no es sino el ser respetado en el momento de sacar ventaja de una cosa o aprovecharla económicamente. “
scielo.conicyt (2020)

2.3 Clasificación de derechos sobre las propiedades

Dominio eminente, dominio directo, dominio útil.

“Lo dicho no implica que en los juristas de la Recepción y en los glosadores no existiese la capacidad de distinguir las variedades de situaciones jurídicas surgidas al amparo del régimen feudal. Su mérito consiste en haber logrado construir un acervo conceptual que permitiese explicar, a partir de categorías jurídicas romanas, la realidad de la propiedad desdoblada y de las plura dominia. Sus componentes principales son los pares “dominio eminente/dominio directo” y “dominio directo/dominio útil”.

Como ya se ha señalado, el sistema feudal incluía un variopinto universo de realidades posesorias o de tenencia, en uno de cuyos extremos se encontraba el señor feudal, titular nominal originario, pero desprovisto de toda facultad efectiva de aprovechamiento económico de la tierra; y en el otro el campesino, hombre libre o sometido a algún tipo de restricción (usualmente el vínculo a la tierra y al señorío) que carece de cualquier título dominical, pero es quien detenta efectivamente la tenencia de la tierra, pasando por una serie de intermediarios, los vasallos y subvasallos, suzerains y señores, respectivamente. En Francia se contaron seis formas principales de concesión que no transmiten la propiedad. En Alemania existieron considerables diferencias no sólo entre los territorios, sino también entre las distintas comarcas. En Italia la situación era similar, aunque en el norte y centro se extendió el uso de la enfiteusis y un contrato derivado de ella (contractus libellarius), mientras que en el sur se utilizaba la colonia perpetua como forma de entrega de la tenencia de la tierra. En España se adoptó en los distintos territorios la enfiteusis, el censo en diversas modalidades, los foros y los juro. Por su parte, la concesión de los inmuebles de la Iglesia y las instituciones eclesiásticas se realizaba a través de la precaria, debido a que sus bienes estaban sometidos a un régimen especial de prohibición de enajenar. No obstante la diversidad de formas que existían para configurar estas relaciones,

todas tenían un elemento económico común: la concesión de suelo agrario con la finalidad de su explotación a cambio de un pago, ya sea en dinero, en especie o servicios.

Las posiciones jurídicas de los campesinos tenían a su vez diferencias profundas, que iban desde una especie de derecho de propiedad sobre el suelo a cambio de una renta real asegurada, pasando por concesiones de por vida y heredables, otras sujetas a plazo, hasta llegar a la forma más débil, que era la concesión condicionada a la revocación por parte del señor feudal. El abanico también era extenso respecto de las prestaciones debidas, aunque normalmente eran contribuciones en especie o dinero junto a eventuales servicios.

A partir de los siglos XII y XIII se fortaleció la posición jurídica del campesino frente al señor en la mayoría de los países europeos, con la creciente importancia del carácter transmisible que fue adquiriendo la cesión del suelo, y la fijación de las contribuciones y servicios debidos. Ciertamente es que en algunas zonas hubo lo que comparativamente podría denominarse un retroceso sobre todo en el siglo XIV, en el que la economía de la Europa Oriental llevó a un empeoramiento de posición jurídica del campesinado, y en el siglo XVI, en que la entrada de comerciantes enriquecidos al grupo de señores territoriales impulsó un intento de cambiar el arrendamiento hereditario por un arrendamiento a plazo fijo. Este fortalecimiento fue recogido por los juristas que, con notable espíritu práctico, privilegiaron la protección a las realidades de aprovechamiento bajo la forma de dominio útil, a partir de algunos pasajes del Código de Justiniano (C. 11,62,12) y del Digesto (D. 39,3,1,23 y 14,5,5,1). Distinguiendo entre dominio eminente, dominio directo y dominio útil era posible comprender la posición jurídica del señor y la del vasallo en la concesión de las tierras, bajo la reserva de hacer contribuciones al cedente, junto a la existencia de un derecho de reversión a favor del señor, así como las distintas realidades posesorias o de tenencia de los campesinos frente a su señor (quien tenía la tierra en calidad de vasallo).

Con la propiedad desdoblada la glosa llegó a una integración del Derecho romano y germánico sobre el suelo, lo que contribuyó decisivamente a la aplicación práctica del primero, ya que sin una adecuación al Derecho germánico hubiera sido muy difícil que el Derecho romano llegara a los tribunales aun cuando el origen de este notable hecho histórico se atribuya a un “malentendido científico”.

En efecto, el origen de esta distinción se encuentra en la evolución que experimentaron en el Derecho romano tardío tanto la enfiteusis como el derecho de superficie, a cuyos titulares se concedió una *rei vindicatio utilis*, la que se construyó a partir de la acción romana que defendía la propiedad (*rei vindicatio*). Esto llevó a los juristas medievales a la conclusión de que la acción *utilis* se tenía que basar en un *dominium utile*. La glosa *Nam in suis a Cl. 10,15,1* expresa lo ya dicho: “*Appellatione sui accipe, sive sit dominus directo sive utiliter ut feudatarius, emphyteuta et similes*”. Aunque esta glosa no encontraba asidero en las fuentes romanas, contribuyó a compatibilizar el Derecho romano con el germánico, ya que el derecho de superficie y la enfiteusis eran perfectamente comparables a los casos germánicos de una *Gewere* que admitía diversas gradaciones.

El reconocimiento del *dominium utile* no era sólo una cuestión de carácter teórico, pues tenía importantes efectos en la praxis. La posición del campesino o vasallo se encontró reforzada a través de la doctrina de los juristas, lo que dio origen a una actitud más cuidadosa por parte de los señores territoriales para impedir su aparición. Los campesinos y los señores rurales comenzaron, respectivamente, a alterar en su provecho el monto de los tributos, junto a lo cual se inició una lucha por obtener el *dominium plenum* –unión del *dominium directum* y *utile* en una sola mano—. Para tal efecto, los señores rurales o terratenientes privaron a los campesinos de la tierra y pasaron a administrarla personalmente (*Bauernlegen*). La Iglesia y la realeza siguieron una conducta diversa, ya que optaron por la protección del campesino amparando su dominio útil.

Frente a la posición adoptada por los señores territoriales surgió la cuestión de saber si la facultad de disposición, que en principio se les reconocía, podía sin

más ser ejercida en perjuicio de los campesinos. El jurista de Brandenburgo Köppen declaró, ya entrando al siglo XVII, la ilicitud del denominado Bauernlegen cuando su única causal era la utilidad privada del señor, legitimándola cuando ella perseguía la utilitas pública. En Alemania, los señores territoriales trataron de evitar la aparición del dominio útil limitando la duración de los contratos de cortijo, para que no constituyeran locatio ad longum tempus, fuente usual de dominium utile.

De este modo, la aplicación de los principios del ius commune otorgó mayores garantías a los campesinos a través del reconocimiento y respecto de su dominium utile, que vino a constituir una categoría de protección preferida frente al dominio directo como mero título de tenencia o posesión, sin tenencia o posesión efectiva, sin aprovechamiento en los hechos. De esta forma, no podían ser privados de él sin la correspondiente indemnización. Pero al mismo tiempo, se reconoce en el dominio directo una facultad de disposición inherente a la calidad de señor y, por lo tanto, en términos contemporáneos, de carácter público y no privado. Si bien se protege el dominio útil, se le reconoce al señor, incluso al que se encuentra más alejado de la tenencia o la posesión en la respectiva cadena, un poder de disposición. Recuérdese aquí que el señor feudal, al menos, tiene la facultad de disponer del feudo cuando falta todo heredero (una vez que se ha evolucionado hacia el carácter hereditario del beneficio feudal), o bien de privar del feudo a un vasallo desleal –aunque ocasionalmente requiera autorización de la Iglesia para sentirse él mismo liberado de su parte del juramento—. Se le va a reconocer luego la facultad de atraer para sí una parte del beneficio feudal cuando lo requiere la pública utilitates; esto, en particular, tratándose del rey. Esta facultad, o haz de facultades, será denominada dominium eminens. Expuestas así las cosas, esta teoría permitió explicar una de las instituciones más propias del Derecho público moderno, como lo es la expropiación, en la medida en que el titular del dominium eminens aparece como un suprapropietario del fundo con respecto a sus vasallos, ejerciendo potestades de imperio, mas no derechos de propiedad propiamente tales. Así, le corresponde un derecho “predominante”, un ius eminens que justificaba su

injerencia en la propiedad de aquellos. Era un derecho de majestad, pero no se podía ejercer de forma arbitraria y sin pagar la correspondiente indemnización. Cuando se hacía uso de la suprapropiedad (*ius o dominium eminens*) y se imponía una carga, ésta tenía que ser compensada con una indemnización. El principio o norma que se aplicaba era el del tratamiento equitativo del vasallo.

La integración de las relaciones posesorias agrarias en el Derecho común fue esencialmente obra de los juristas de la época de la Recepción. En Alemania se debe a los juristas de los siglos XV hasta XVIII. Estas bases se mantuvieron en lo sustancial, sin perjuicio de que se dieran algunas evoluciones particulares dentro de la doctrina. Dentro de ellas destaca la concepción que se impuso en Francia en el siglo XVIII, en donde se consideraba como verdadero propietario al titular del *dominium utile*, en lugar del titular del *dominium directum* como lo entendía el *ius commune*. Así lo afirma, por lo demás, Pothier, lo que era el preludio de la revolución que se experimentará a fines de dicho siglo y del sentido que se le dará a la propiedad.

La propiedad dividida, con su correspondiente teoría, sobrevivió hasta finales del siglo XVIII, cuando el Estado corporativo fue cuestionado en tiempos de la Ilustración y, como consecuencia de la abolición de los privilegios y el orden estamental, se termina por extinguir las cargas feudales sobre la propiedad, surgiendo un concepto unitario y absoluto, que viene a desplazar la concepción de la propiedad desdoblada. El concepto de “dominio eminente”, por su parte, fue reconducido al concepto de “soberanía” a partir del siglo XVII, en una visión en la que pesaba todavía la confusión entre potestades públicas y otras de naturaleza u origen patrimonial, sobre todo porque los príncipes y monarcas, además de las potestades que les correspondían en virtud del *ius o dominium eminens*, habían recuperado para sí, en muchos casos, el dominio directo de una serie de territorios. Por eso no es de extrañar que romanistas como Álvaro d’Ors relacionen el concepto de dominio eminente con un poder potencial de la comunidad sobre el territorio, derivada de su apropiación colectiva y originaria, y

que le otorgaría el poder para expropiar, imponer tributos y para planificar urbanísticamente.

Todo este complejo sistema va a ser el principal objetivo de ataque tras el triunfo de las ideas individualistas. Las premisas ideológicas liberales, apoyadas por una evolución económica que así lo reclamaba, van a demandar la construcción de un derecho de propiedad de contenido ilimitado o absoluto, que chocaba derechamente con la realidad de un dominio desmembrado y su correspondiente tradición doctrinal. La construcción de este concepto unitario parte necesariamente de un desmantelamiento de la propiedad dividida, en donde cobra especial relevancia la desvinculación de las cargas feudales. Por su parte, la teoría de los plura dominia, la variedad de modalidades de aprovechamiento parcial, temporal sometido a cargas, etc., se abandona a partir de la integración de los iura in re en la propiedad, esto es, a partir de su construcción y definición por referencia a la propiedad. La propiedad se va a entender, a partir de este momento, como un derecho preexistente y conceptualmente constante, que contiene en sí facultades susceptibles de constituirse en iura in re.

2.3.1 La publificación del dominio eminente.

La propiedad desdoblada ha sido una de las construcciones jurídicas que mayor importancia ha tenido durante todo el período que va desde la recepción del Derecho romano hasta la conformación de la propiedad burguesa libre de toda carga. Quizás su construcción haya sido un poco artificiosa y errática a la luz de las fuentes justinianeas, pero su rápida aceptación, así como su aptitud para explicar un sinnúmero de figuras jurídicas heredadas del Derecho feudal, hicieron de esta construcción uno de los vehículos más importantes de la recepción del Derecho romano.

La noción de dominio eminente condensaba un complejo de relaciones jurídicas que surgían de las instituciones feudales, relaciones que hoy llamaríamos tanto públicas como privadas. Por eso, no es de extrañar que ella haya servido para

explicar tanto las modalidades propietarias sobre el suelo agrario, como también, posteriormente, la relación que tiene el Estado con los bienes del dominio público, con el objeto de descartar los títulos de naturaleza privada y reconducirla al concepto de soberanía o, más precisamente, a la obligación de mera administración y conservación de estos bienes. Esta es la idea que Víctor Proudhon formula en la primera mitad del siglo XIX, y que Colmeiro seguirá al sostener que los bienes públicos “pertenece al dominio eminente, se derivan del derecho de soberanía y comprenden todas las cosas que no son propiedad de los individuos ni de las Corporaciones”.

La llamada época clásica del Derecho natural o del racionalismo jurídico (siglos XVII y XVIII), formuló la noción de dominio eminente como facultad pública derivada de la soberanía o sumo imperio del príncipe para poder disponer de los bienes de sus súbditos en caso de necesidad o utilidad pública. En este sentido, Hugo Grocio (1583-1643), considerado el padre de esta Escuela, desarrolla su pensamiento sobre el “dominio eminente” en su obra más notable e influyente *De iure belli ac pacis libri tres* (1625), haciendo una nueva adecuación con las formas que ha adoptado la organización política (Estado moderno) y la concepción del poder político de los monarcas absolutos como soberanía. Para Grocio, el *dominium eminens* es una facultad que pertenece al soberano, según lo expresa en el lib. I, cap. 1º, párr. 6: “*Sed haec facultas rursum duplex est: vulgaris scilicet, quae usus particularis causa comparata est; & eminens, quae superior est jure vulgari, utpote communitati competens in partes & res partium boni communis causa. Sic regia potestas sub se habet & patriam & dominicam potestatem; sic in res singulorum majus est dominium regis ad bonum commune, quam dominorum singularium; sic reipublicae quifque ad usus publicos magis obligatur, quam creditori*”.

En lo que sería una mejor referencia al concepto de dominio eminente, se cita el lib. I, cap. 3º, párr. 6, 2, en donde trata del poder civil y las cosas sobre las que versa, distinguiendo si recae sobre las cosas generales o sobre las particulares: “*Singularia circa quae versatur, sunt aut directe publica, aut privata quidem, sed*

quatenus ad publicum ordinantur. Directe publica sunt actions, ut pacis, belli, feoderum faciendorum; aut res, ut vectigalia, et si quae his sunt similia; in quibus comprehenditur et dominium eminens, quod civitas habet in cives, et res civium ad usum publicum”. La distinción entre la facultad o derecho ordinario (que se refiere a las cosas de uso privado) y la facultad o derecho eminente (facultas eminens), delinea en definitiva la relación que existe entre derecho subjetivo y el derecho de soberanía. La primera compete a toda persona como sujeto ordinario, mientras que la segunda se entiende atribuida al rey, como la más alta magistratura del Estado moderno que se acaba de consolidar.

El pensamiento de Grocio fue seguido por toda la doctrina iusnaturalista moderna, entre los que estaba Tomasio, Pufendorf, Vinnio, Crusius, Diescau, Boehmer, Bynkershoek, Huber, Vattel y Noodt. Dentro de este grupo de juristas cabe destacar el pensamiento de Emmerich de Vattel (1714-1767), que vincula el dominio eminente con la naturaleza del vínculo que tiene el soberano respecto de todo tipo de bienes, tanto públicos como privados. Al respecto sostiene que “el derecho que pertenece a la sociedad, o al soberano, de disponer en caso de necesidad y por la salud pública de todos los bienes contenidos en el Estado se llama “dominio eminente” [...] además del dominio eminente, la soberanía de un derecho de otra naturaleza sobre los bienes públicos, comunes y particulares, y es el derecho de mandar en todos los lugares del país que pertenecen a la nación”. Y, seguidamente, llega a sostener que “todo lo que es susceptible de propiedad se presume que pertenece a la nación [...], pero la nación no posee todos estos bienes de la misma manera. Los que no están divididos entre las comunidades particulares o los individuos de la Nación, se llaman “bienes públicos”; los unos están reservados para las necesidades del Estado, y hacen el dominio de la corona o de la república; los otros quedaron comunes a todos los ciudadanos, que se aprovechan de ellos, cada uno según las leyes que reglan su uso, y se llaman bienes comunes”.

Lo dicho explica la asociación constante, sobre todo en siglos posteriores, que se hace entre bienes públicos y dominio eminente. Sin embargo, esta vinculación

fue desapareciendo. Ya en su tiempo Jean Domat (1625-1695) había utilizado la expresión soberanía para hablar del poder que tiene el príncipe sobre estos bienes; Víctor Proudhon sigue el mismo camino, en la primera mitad del siglo XIX. No obstante, el término dominio eminente se seguirá utilizando, aunque como sinónimo de soberanía, como ocurre con la obra de Colmeiro, en el siglo XIX, y del jurista chileno Luis Claro Solar, a comienzos del siglo XX, especialmente frente a la falta de una sólida teoría de las potestades públicas.

En síntesis, la propiedad desdoblada, como expresión de la patrimonialización del poder y de la justificación de las diversas cargas feudales, desembocó en las categorías modernas de la soberanía, fundamento de la monarquía absoluta y reconvertida dentro de los principios del Estado liberal de Derecho, y de la propiedad liberal, libre de cargas feudales, unitaria, abstracta y absoluta. “
scielo.conicyt (2020)

2.4 El Nuevo sistema

El régimen liberal y la nueva concepción del derecho de propiedad

“La sociedad del Antiguo Régimen, así como su organización política y su Derecho, comenzó a ser desplazada en Europa a finales del siglo XVIII, como ocurrió con Francia, y a lo largo del siglo XIX, como fue el caso de España y sus

antiguos territorios en América. La nueva sociedad burguesa eliminó los estamentos privilegiados, estableció la igualdad jurídica de los hombres, implantó la libre circulación de los bienes y suprimió las instituciones medievales desvinculando a la tierra de viejas cargas y lastres que dificultaban su circulación, y que eran herencia de un régimen de propiedad desmembrada o desdoblada. En lo político, las antiguas monarquías de cuño absoluto fueron dando paso al modelo del Estado liberal burgués de Derecho, mientras que en lo económico el régimen feudal fue desplazado por el emergente sistema de producción capitalista.

En el régimen francés este proceso, vivido con la intensidad y rapidez de los sucesos de la Revolución, se plasmó jurídicamente en dos textos básicos y a la vez fundamentales del nuevo sistema jurídico de corte individualistas: la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 16 de agosto de 1789 y el Code Civil de 1804. En este último cuerpo normativo se puso una especial atención a las cuestiones vinculadas a la propiedad inmobiliaria, debido no sólo a la importancia económica que tenía el suelo en dicho momento histórico, sino también con el objeto de suprimir definitivamente toda forma de Derecho feudal que pudiera existir sobre la tierra.

El modelo de derecho de propiedad seguido en la Europa continental y que reproducen los pueblos americanos, fue el impuesto por el triunfo de la Revolución francesa de 1789 y que significó la asunción del poder por parte de la burguesía y el establecimiento de las bases políticas, económicas y sociales que permitieron configurar la propiedad como un derecho subjetivo fundamentado en la naturaleza de la persona humana.

Este hecho histórico, que marcará todo el siglo XIX y se proyectará en el siglo XX bajo una profunda revisión, encuentra su causa en el denominado "individualismo jurídico", que es el resultado de tres movimientos confluyentes: i) el iusnaturalismo racionalista de los siglos XVI y XVII; ii) el movimiento e influencia de la visión económica por parte de los fisiócratas; y iii) las construcciones

científicas realizadas por grandes juristas franceses de los siglos XVII y XVIII, destacando entre ellos Domat, Pothier y Portalis.

El iusnaturalismo racionalista se encuentra relacionado con el más amplio movimiento intelectual y político de la Ilustración, que domina el pensamiento europeo del siglo XVII. Este movimiento adopta distintas formas en Inglaterra, Francia y Alemania, pero el elemento o tronco común está constituido por una actitud intelectual de crítica racional del orden social y jurídico de la época, propugnando su reforma en función de la idea de progreso. Crea una nueva metafísica del Derecho utilizando para ello la experiencia de su historicidad y los materiales del Corpus iuris, considerado como ratio scripta, para la formulación de un sistema de Derecho privado fundado racionalmente, lo que conduce a un planteamiento abstracto y atemporal del mismo.

A la luz de este sistema el hombre aparece como un ser libre por naturaleza y titular de un conjunto de derechos inherentes a su condición, lo que son inalienables e imprescriptibles. La sociedad civil es la forma que adoptan los hombres para proteger sus derechos, los que pueden ser limitados o restringidos sólo en la medida que sea necesario para cumplir este fin.

Las consecuencias de estos postulados en el ámbito del derecho se producen a través de la articulación de un conjunto de instrumentos jurídicos que se estructuran sobre la base de los siguientes pilares: el derecho subjetivo, la autonomía de la voluntad, el contrato y la personalidad reconocida a cada individualidad.

El derecho de propiedad es concebido en función de un sujeto abstracto, formalmente igual, siempre idéntico, que dentro del supuesto de hecho de la norma aparece bajo la denominación del anónimo “el que” o “quien” al que se atribuyen las consecuencias jurídicas previstas en las proposiciones normativas codificadas. La “lógica del sujeto” en los códigos decimonónicos integra a la propiedad dentro de un sistema de derechos subjetivos a partir de la figura del “abstracto sujeto propietario”. El derecho subjetivo es un poder que se atribuye a

una voluntad para imponerse a una o varias voluntades, cuando quiere una cosa que no está prohibida por la Ley. Con esta noción se construye a su vez una concepción subjetiva del ordenamiento jurídico, el que aparece como unidad o constelación de derechos (poderes o facultades) subjetivos de todos los sujetos de derecho (personas privadas y del Estado). Por eso, no es de extrañar que la propiedad sea definida como una especie dentro del género derecho subjetivo, es decir, es un atributo de la persona; es una “facultad” o “poder” que tiene un individuo sobre una cosa, siendo, además un instrumento para el ejercicio de la libertad individual. Es por esto que los grandes idealistas alemanes (Kant, Fichte y Hegel) describirán la propiedad como una “esfera de acción libre”, realización exterior de la libertad del individuo.

El iusnaturalismo cultivó con detenimiento la noción de propiedad, con el fin de conducirla a su mayor plenitud, para desgajarla en primer lugar de las cargas feudales y para exaltarla después como un poder independiente no sólo respecto de los particulares sino que también respecto del Estado. Con esta finalidad se desarrollaron doctrinas previas que hablaban de “fuentes naturales de la propiedad” y de “modos originarios de adquisición”. Con ello, el individuo propietario, titular de un derecho subjetivo, no debía nada al Estado en relación con su amplia e ilimitada facultad de obrar sobre las cosas. Sin embargo, esta afirmación sólo se comprende adecuadamente si se tiene en cuenta que el impulso liberador va dirigido, en este momento histórico, a las concepciones que se trata de superar, esto es, no se debe nada al Estado en cuanto la propiedad no se tiene de él, no emana del Estado (como antes pudo tenerse la propiedad del rey, o emanar de alguna concesión del mismo). De lo que se trata, entonces, es de justificar la propiedad en un acto que no tenga su fuente en algún tipo de propiedad anterior.

Paradigma y modelo de este derecho, como se ha dicho, son la Déclaration des droits de l’homme et du citoyen de 16 de agosto de 1789 y el Code civil de 1804. En el primero de estos cuerpos normativos se reconoce al derecho de propiedad como un derecho natural del hombre, sagrado e inviolable, de acuerdo a lo

prescrito en sus artículos 2 y 17. Dice el primero: “Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l’homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté et la résistance à l’oppression”. El artículo 17 expresa: “La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être, privé, si ce n’est lorsque la nécessité publique légalement constatée, l’exige évidemment, et sous la condition d’une juste et préalable indemnité”.

En el Code civil la propiedad se va a consolidar como un derecho subjetivo, que tiene las características de ser absoluto, exclusivo y perpetuo, según la opinión generalmente compartida por los primeros comentaristas. Su célebre artículo 544 reza: “La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu’on n’en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements”.

El Código pone una especial atención en las cuestiones vinculadas a la propiedad inmueble o del suelo, lo que hace no solamente por la importancia económica que tiene en aquel momento histórico, sino también con la finalidad de insistir en su plan o política inmediata, que es la de ratificar la abolición definitiva de cualquier derecho feudal sobre la tierra y legitimar las transferencias de propiedad que se habían producido entre los años 1789 y 1804.

La forma y características que adopta el derecho de propiedad en las fuentes francesas es el resultado de la asunción del modelo liberal-burgués, el que necesitaba de una propiedad libre de cargas, es decir, despojada de los esquemas propietarios propios del mundo feudal. Con este importante proceso de desvinculación se unifica la propiedad como instituto jurídico, se atribuye la plenitud de su disposición a su titular, y se pone freno así al poder que ejercían durante el Antiguo Régimen los monarcas y los nobles. La propiedad liberal transforma a su titular en un soberano respecto de los bienes, ya que queda entregada a su libre voluntad la determinación de los usos que se le darán, como el destino económico a que pueden ser aplicados. No tiene respecto de ellas ninguna obligación que cumplir, ya que está plenamente facultado para no hacer

uso de ellas, dejarlas estériles, improductivas e incluso destruirlas. Esto justifica en todo su alcance el adagio: “À l’Etat la souveraineté, au citoyen la propriété”.

La consagración del absolutismo propietario expresado en la frase “de la manière plus absolue” del artículo 544 del Code daba a entender que el poder del propietario no estaba sujeto a limitaciones, y así fue interpretado por los miembros de la corriente de la exégesis en sus primeros comentarios. Sin embargo, como se ha intentado demostrar en el presente estudio, la expresión tiene un sentido de acuerdo con la función que cumple el artículo 544 en el contexto histórico, ya que en su redacción se quiere dejar de manifiesto la ruptura con el sistema de propiedades del feudalismo y la consagración de un nuevo modelo. Podría pensarse que la expresión “del modo más absoluto” es fruto de la euforia y el entusiasmo como consecuencia del radical cambio que se está produciendo por el triunfo de la revolución y el final del Antiguo Régimen, pero tiene un verdadero sentido jurídico: aludir a un conjunto de facultades reunidas en manos del titular propietario pleno de una cosa, que no podrán ser obstaculizadas o entorpecidas por otros estatutos propietarios sobre la misma cosa, a menos que el mismo, como parte de sus facultades dominicales, consienta en desprenderse de alguna de ellas bajo la modalidades de derechos reales distintos a la propiedad. La utilización de la expresión “del modo más absoluto” puede parecer a primera vista impropia desde un punto de vista gramatical, ya que en principio algo, o es relativo, o es absoluto, sin que pueda predicarse un grado superior a lo absoluto. Sin embargo, tiene sentido en esta disposición del Code si se piensa que lo que se pretende enfatizar es un carácter absoluto, no sólo respecto de otros titulares, sino que también respecto de las facultades a ejercerse. En este sentido, el uso de la expresión “del modo más absoluto” no resulta impropio, ya que no es un superlativo, sino que se refiere a las distintas posibilidades de una disposición de las cosas; de manera absoluta respecto de otros, de manera absoluta respecto de lo que se puede hacer con la cosa. O sea: de la manera más absoluta.

Esta conclusión permite comprender como este carácter absoluto de la propiedad tiene un profundo sentido histórico y no se opone de ningún modo a una intervención legislativa en su configuración. Cuestión que por lo demás es obvia, ya que la ausencia de límites dominicales resulta imposible dentro de la vida en sociedad, que demanda la imposición de reglas y de límites para que se garantice una armónica convivencia entre sus miembros. La sociedad no puede tolerar, ni ha tolerado nunca, tal configuración de la propiedad. Y tratándose de este derecho –como lo expresa Rudolf von Ihering–, la idea de la propiedad no puede conllevar algo que esté en oposición con la idea de sociedad. Estas conclusiones encuentran respaldo en los propios antecedentes del Code Civil. Robespierre afirmó que la propiedad no podía ser establecida con un carácter más absoluto que la propia libertad y postulaba su limitación para respetar y permitir el ejercicio de los derechos de propiedad ajenos], idea compartida por Portalis, para quien era necesario que las leyes pudiesen dirigir las acciones relativas al uso de los bienes. Debe haber libertad con las leyes, no contra las leyes. Y este es el plan seguido en el Code Civil. El artículo 544 reconoce en primer lugar la libertad más absoluta del propietario en el goce y disposición de las cosas que le pertenecen, pero inmediatamente acota esta libertad subordinando la facultad de usar las cosas al pleno respeto de las prohibiciones que se puedan establecer por ley o reglamento. Resulta así que no hay contraposición entre las ideas de una propiedad con este carácter absoluto y la intervención legislativa en su regulación.

La técnica utilizada es la de concebir un derecho lo más amplio y absoluto posible –cuyo sentido original está en la naturaleza humana, que es su fuente– y dejar a posteriori su configuración al legislador, quien le dará la forma que garantice el ejercicio de todos los derechos de propiedad, sin que alguno impida el ejercicio de otros. Además, acorde con la concepción liberal, las limitaciones son entendidas como deberes negativos de no hacer establecidos en razón del interés privado, es decir, se ocupan de resolver los conflictos entre particulares, desentendiéndose del interés social de la comunidad. Por esto constituye una paradoja, sino que es plenamente concordante con esta comprensión de la

regulación propietaria, la aparente contradicción que se suele hacer entre una propiedad como facultad “absoluta”, entendida como ilimitada, y una realidad legislativa llena de limitaciones.

En todo caso, debemos tener presente que bajo este modelo de derecho de propiedad no es posible definir con claridad sus contornos. Su conceptualización es tan abierta y expansiva que hace muy difícil, cuando no imposible, poder distinguir entre el ejercicio de las facultades que derivan de la propiedad y del ejercicio de la libertad inherente a toda persona, especialmente en el ámbito económico. De hecho, la propiedad, al menos en cuanto dominio, esto es, sobre bienes corporales, no viene a ser otra cosa sino una libertad para actuar sobre una parte del mundo físico, revestida por el derecho de un carácter de exclusividad legítima. Por tal razón los comentaristas no encuentran otro marco o límite del derecho de propiedad que el contenido en las ya mencionadas “leyes o reglamentos” (los códigos posteriores sólo harán referencia a las leyes), que es, por lo demás, el mismo marco que se establece para el ejercicio del derecho de libertad. Y por lo mismo, en este modelo, y al menos teóricamente, las facultades reguladoras del Estado son las mismas que las que tiene para regular el ejercicio de toda libertad, de modo tal que el ejercicio de la facultad de uso y disposición de la propiedad no tiene otros límites que aquellos que aseguren a los demás miembros de la sociedad el goce de los mismos derechos (artículo 4° de la Déclaration), pudiendo prohibirse, si, su ejercicio cuando es nocivo para la sociedad (artículo 5 de la Déclaration). “ scielo.conicyt (2020)

CAPITULO 3

Marco Teórico

Qué es un delito.

“Delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales.

En los delitos de resultado material también será atribuible el resultado típico producido al que omite impedirlo, si éste tenía el deber jurídico de evitarlo. En estos casos se considerará que el resultado es consecuencia de una conducta omisiva, cuando se determine que el que omite impedirlo tenía el deber de actuar para ello, derivado de una ley, de un contrato o de su propio actuar precedente.

El delito es:

- Instantáneo, cuando la consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos sus elementos constitutivos;
- Permanente o continuo, cuando la consumación se prolonga en el tiempo, y
- Continuado, cuando con unidad de propósito delictivo, pluralidad de conductas y unidad de sujeto pasivo, se viola el mismo precepto legal.“imco(2020)

Tipos de delitos en México

Hay varias formas de clasificar los delitos, siendo una de ellas su gravedad. En función de su gravedad tenemos los siguientes tipos de delitos:

- Delitos graves
- Delitos menos graves

- Delitos leves
- Delitos de mera actividad

Además, los delitos pueden clasificarse como dolosos o culposos.

Delitos más comunes

- Homicidio
- Secuestro
- Extorsión

- Robo
- Lesiones
- Delito de amenazas
- Fraude
- Extorsión
- Cohecho
- Delitos fiscales
- Abuso sexual
- Allanamiento de morada
- Abuso de autoridad
- Delito de daños

Términos esenciales de un contrato de arrendamiento

Los arrendamientos residenciales y de negocios proporcionan a los arrendatarios un contrato legalmente ejecutable acerca de la propiedad que rentan. Dado que las casas y los negocios son partes esenciales de la vida de las personas, es importante que el arrendamiento incluya todos los elementos necesarios para procurar seguridad al arrendador y al inquilino.

Términos esenciales del arrendamiento

Todo arrendador y arrendatario deben asegurarse que los siguientes términos queden incluidos en el convenio de arrendamiento por escrito, a fin de proteger sus intereses y evitar en el futuro malentendidos que potencialmente podrían conducir a un litigio. Por ejemplo:

- **Partes en el arrendamiento:** el arrendamiento debe contener los nombres de todos los arrendadores y de los inquilinos que están ligados por el convenio;
- **Descripción de la propiedad:** en muchos casos. Esto es simplemente una dirección y un número. Sin embargo, en algunos casos, pueden ser necesarias descripciones más detalladas;
- **Monto de la renta:** debe especificarse el monto de la renta en dólares;
- **Términos del cobro de la renta:** incluyendo qué día del mes la renta debe enviarse o cobrarse.
- **Término del arrendamiento:** debe indicar el contrato cuándo se inicia y termina el arrendamiento.
- **Terminación del arrendamiento:** esto debe incluir ambos: una descripción de cuando el arrendador puede dar por terminado el arrendamiento (por ejemplo, por la falta de pago de la renta o un daño significativo en la unidad) y una descripción de cuándo y cómo el inquilino

puede dar por terminado el arrendamiento (por ejemplo, un arrendamiento de mes a mes puede darse por terminado con un aviso de un mes de anticipación sin aplicación de pena alguna, pero un arrendamiento de un año puede requerir una pena financiera de significación).

- **Depósito de garantía:** deben especificarse el monto del depósito de garantía y los términos para su liberación futura para el inquilino;
- **Cargos por atraso en las rentas:** esta cláusula debe incluir el monto de los cargos por retrasos y el de la renta atrasada, a fin de que el arrendador pueda imponer tales cargos;
- **Servicios públicos:** el arrendamiento debe indicar si el arrendador o el inquilino pagarán los servicios públicos;
- **Ocupantes de la unidad:** la mayoría de los arrendamientos residenciales permiten la presencia de huéspedes y los arrendamientos de negocios, la de los consumidores o clientes. Sin embargo, si una persona permanece más de cierto tiempo o hace negocio con la propiedad, entonces esa persona puede ser considerada como ocupante en lugar de huésped y eso puede prohibirse de acuerdo con los términos del arrendamiento;
- **Mascotas:** un arrendamiento residencial debe especificar cuándo puede permitírsele o no una mascota a un ocupante y si en caso de permitírsele al inquilino, deben indicarse en el arrendamiento las limitaciones en cuanto a especies y tamaños;
- **Condición de los edificios:** debe incluirse la condición de los edificios al principio del arrendamiento así como la responsabilidad del inquilino por dicha condición durante y al terminar el período de la renta;
- **Reparaciones por el arrendador:** el arrendamiento debe especificar que las reparaciones son responsabilidad del arrendador;

- **Alteraciones de los edificios:** el arrendamiento debe describir, si existen, cualquier alteración que el inquilino pueda hacer a la propiedad;
- **Daño a los edificios:** el arrendamiento debe especificar si el arrendador o el inquilino son responsables de los daños a la propiedad;
- **Derecho de entrar e inspeccionar:** el arrendamiento debe incluir una cláusula por la que se permita al arrendador entrar e inspeccionar la propiedad mediante una notificación que sea comunicada en tiempo razonable; y
- **Resolución de las disputas:** el arrendamiento debe explicar como deberán ser resueltas las disputas.

Términos opcionales en los arrendamientos

Los siguientes términos pueden ser incluidos en algunos arrendamientos:

- **Derecho a renovar el arrendamiento:** un inquilino puede tener el derecho de renovar un arrendamiento al terminar su plazo de duración siempre que el inquilino esté cumpliendo sustancialmente todos los términos del mismo durante el período inicial del arrendamiento;
- **Derecho a subarrendar:** un arrendamiento puede permitir o impedir que un inquilino subarriende o subalquile la propiedad;
- **Estacionamiento:** un arrendamiento puede incluir el estacionamiento mediante el pago de una cuota y/o una cantidad justa;
- **Reglas:** un arrendamiento puede contener ciertas reglas que el inquilino debe respetar. Con frecuencia esto es cierto si el inquilino está viviendo en un complejo de condominios o casa con múltiples arrendatarios. Por ejemplo, el inquilino puede convenir en evitar hacer ruidos fuertes entre las 9 p.m. y las 8 a.m.

- **Pertenencias:** ciertas pertenencias, pueden ser prohibidas, a menos que el arrendatario pague un depósito de garantía adicional o mantenga un seguro adecuado.

Beneficios de tener un contrato de arrendamiento

“Sin una copia en papel donde mirar, puede ser muy difícil determinar cuáles son los términos del contrato de arrendamiento, en caso de que el arrendador y el inquilino tengan algún desacuerdo acerca de los términos del contrato.

Por ejemplo, si se rompe un artefacto del hogar en la vivienda, ambas partes, de buena fe, piensan que la otra parte es la responsable de su reparación. Sin embargo, sin tener un contrato por escrito donde consultar, es difícil decir cuál de las partes recordará correctamente su convenio verbal de arrendamiento.

Otras situaciones pueden surgir cuando una parte no actúa de buena fe y trata de manipular o cambiar el contrato como le convenga, dado que no existe un registro escrito del mismo.

Por ejemplo, un inquilino que acordó un arrendamiento de 12 meses con un arrendador y en el quinto mes decidió cambiarse a otra ciudad puede tratar de reclamar que el arrendamiento era un convenio de mes a mes y no por un año completo. Sin un contrato de arrendamiento por escrito que sirva para confirmarlo, podría ser difícil para el arrendador probar que el contrato fue, de hecho, por un período de un año.

“abogadosmex(2020)

Que dice la ley sobre los delitos graves cometidos en inmuebles (Ley de extinción de dominio)

- **Artículo 5.** La acción de extinción de dominio es de carácter real, de contenido patrimonial, y procederá sobre cualquier bien, independientemente de quien lo tenga en su poder, o lo haya adquirido.

El ejercicio de la acción de extinción de dominio corresponde al Ministerio Público.

A la acción de extinción de dominio se aplicarán las reglas de prescripción previstas para los hechos ilícitos señalados en el artículo 7, de conformidad con los plazos establecidos en el artículo 102 del Código Penal Federal, excepto en el caso de los bienes que sean producto del delito que será imprescriptible.

El Ministerio Público podrá desistirse de la acción de extinción de dominio en cualquier momento, antes de que se dicte sentencia definitiva, previo acuerdo del Procurador General de la República. En los mismos términos, podrá desistirse de la pretensión respecto de ciertos bienes objeto de la acción de extinción de dominio.

- **Artículo 6.** Para la preparación de la acción de extinción de dominio, el Ministerio Público podrá emplear la información que se genere en las averiguaciones previas que inicie en términos del Código Federal de Procedimientos Penales y en su caso, de la Ley Federal Contra la Delincuencia Organizada.

- **Artículo 7.** La acción de extinción de dominio se ejercerá, respecto de los bienes a que se refiere el artículo siguiente, aún cuando no se haya determinado la responsabilidad penal en los casos de los delitos previstos en la fracción II del artículo 22 constitucional.

El ejercicio de la acción de extinción de dominio se sustentará en la información que recabe el Ministerio Público cuando se haya iniciado la averiguación previa, o en las actuaciones conducentes del procedimiento penal respectivo, o de ambas, cuando de ella se desprenda que el hecho ilícito sucedió y que los bienes se ubican en los supuestos del artículo siguiente.

La muerte del o los probables responsables no cancela la acción de extinción de dominio.

- **Artículo 8.** La acción de extinción de dominio se ejercerá respecto de los bienes relacionados o vinculados con los delitos a que se refiere el artículo anterior, en cualquiera de los supuestos siguientes:
 1. Aquéllos que sean instrumento, objeto o producto del delito;
 2. Aquéllos que hayan sido utilizados o destinados a ocultar o mezclar bienes producto del delito.

Se entenderá por ocultar, la acción de esconder, disimular o transformar bienes que son producto del delito y por mezcla de bienes, la suma o aplicación de dos o más bienes;

3. Aquéllos que estén siendo utilizados para la comisión de delitos por un tercero, si su dueño tuvo conocimiento de ello y no lo notificó a la autoridad por cualquier medio o tampoco hizo algo para impedirlo. Será responsabilidad del Ministerio Público acreditarlo, lo que no podrá fundarse únicamente en la confesión del inculpado del delito;

4. Aquéllos que estén intitutados a nombre de terceros y se acredite que los bienes son producto de la comisión de los delitos a que se refiere la fracción II del artículo 22 constitucional y el acusado por estos delitos se ostente o comporte como dueño.

- **Artículo 9.** El ejercicio de la acción de extinción de dominio no excluye que el Ministerio Público solicite el decomiso de los mismos bienes con motivo del ejercicio de la acción penal, en los casos que resulte procedente.”[justicia.mexico\(2020\)](#)

Capítulo IV

Análisis y resultados de investigación.

No perdiendo de vista que el objetivo del presente, es brindar una nueva perspectiva de lo frágil e inseguro que es utilizar ciertas tecnologías para arrendamiento de inmuebles y que estas tecnologías dan un falso sentimiento de seguridad a las personas, pero en caso de realizarse algún ilícito dentro de la propiedad arrendada el dueño del inmueble corre el gran riesgo de parecer ante la ley como cómplice y hasta perder la propiedad.

Es necesario que estas nuevas tecnologías cuenten con regulaciones mas estrictas y mayores filtros para proteger a los dueños de estas propiedades.

Mientras tanto es responsabilidad de cada propietario que use ese tipo de plataformas asesorarse con un abogado de su región para adaptar el contrato a las leyes y estatutos adecuados para protegerse y proteger su patrimonio.

Es necesario a nivel nacional, contar con un nuevo formato universal de contrato de bienes inmuebles que venden en las papelerías, que este actualizado y proteja más al propietario.

se realizaron una serie de encuestas, mediante un cuestionario de 5 sencillas preguntas con opción múltiple y oportunidad de una respuesta. Es importante mencionar que se realizó esta encuestar a un grupo cercano a mí, que corresponde a la población objeto de estudio (personas dueñas de inmuebles que los dan en arrendamiento y que muchas veces utilizan estas nuevas tecnologías para arrendarlos).

Apoyando a lo explicado (Roberto Hernández Sampieri, 2014) arguye: “Al analizar los datos cuantitativos debemos recordar dos cuestiones: primero, que los modelos estadísticos son representaciones de la realidad, no la realidad misma; y segundo, los resultados numéricos siempre se interpretan en contexto”

Se dará a conocer el siguiente análisis, después de haber realizado la metodología de la investigación y la aplicación del instrumento de recolección de datos.

Todas las personas que hicieron el cuestionario tienen propiedades en renta en diversas partes del país y muchas veces esa es su principal fuente de ingresos.

Teniendo diversas propiedades como oficinas, locales comerciales, bodegas y departamentos.

Teniendo rentas mensuales desde \$5,000.00 pesos mexicanos hasta \$30,000.00 pesos mexicanos.

Guía de encuesta y resultados

Fecha:_____

Hora:_____

Entrevistador:

Entrevistados: María de Lourdes Pedrero, Elba Macias, Sofia Pinto, Sandra Pinto, María del Carmen Pinto, Enrique Cancino

Introducción: el motivo de la entrevista es la recopilación de datos para el análisis sobre la vulnerabilidad de los propietarios de bienes raíces y la falta de protección del estado para ellos.

1. ¿Haces un contrato de arrendamiento cuando rentas alguna de tus propiedades?
El 100% de los entrevistados respondieron que SI.
2. ¿Contrataste a un abogado, o alguien especializado en materia inmobiliaria para la realización de tu contrato?
El 100% de los entrevistados contestó que NO.
3. ¿Realizaste tu contrato de manera personal o en base al contrato de arrendamiento que venden en papelerías?
El 100% de los entrevistados respondieron que SI.
4. ¿Utilizas algunas aplicaciones como Airbnb o alguna otra de ese estilo para rentar alguna de tus propiedades?
El 90% de los entrevistados contestó que SI.
5. ¿Crees que este tipo de plataformas te ayudan legalmente o te protegen en caso de haber algún delito dentro de tu propiedad?
El 100% de los entrevistados respondieron que SI
6. Sabias que este tipo de plataformas como Airbnb o alguna otra de este tipo solo te dan una cierta protección para daños realizados a tu propiedad del tipo vandalismo.
El 100% de los entrevistados contestó que NO.

7. ¿Conoces la ley de extinción de dominio?

El 100% de los entrevistados contestó que NO

8. ¿Sabías que el gobierno puede quitarte tu bien inmueble y acusarte de cómplice si llega a cometerse algún ilícito dentro de tu propiedad?

El 100% de los entrevistados contestó que NO

Sugerencias y propuestas.

Como estudiante de la licenciatura en derecho, tuve el interés de investigar sobre el derecho inmobiliario, ya que son pocos los abogados que se especializan en esa área y son muchas las dudas en la población respecto a este tema.

Conforme han pasado los años la inseguridad, la falta de educación y conciencia de muchas personas ha aumentado y eso ha traído nuevos escenarios peligrosos para los dueños de propiedades que confiando en que las personas parecieran de buenas costumbres, muchas veces no lo son.

Siendo extremadamente necesario, este tipo de conocimiento, sobre todo, para todas aquellas personas que vive de rentas de estas propiedades y más las que viven en zonas que son consideradas de alta peligrosidad.

Así que, como resultado de este trabajo de tesis y después de someterse a un proceso de investigación, se determinan las siguientes propuestas y sugerencias:
Sugerencias: Es necesario para los abogados del país especializarse en derecho inmobiliario, derivado a la delincuencia y al crimen organizado que el estado es incompetente para controlar y en vez de proteger la propiedad de los ciudadanos de bien, con la nueva ley de extinción de dominio, las personas de bien que cometan el error de rentar a alguien del crimen organizado, perderá su patrimonio y hasta su libertad.

Propuesta:

A partir de esta investigación, elaborar un contrato universal actualizado a esta fecha que cuente con el mayor número de protecciones para el dueño y para la propiedad para que se venda en todas las papelerías del país y sea de fácil acceso a toda la población.

Conclusiones

Como se ha expuesto a lo largo de este trabajo, es evidente la importancia que representa para los dueños de propiedades de este país contar con un buen contrato de fácil acceso que los proteja a ellos y a sus propiedades.

Ya que es evidente el incremento en la inseguridad en el país, la falta de gobernabilidad en todas las áreas del estado y la protección que hay hacia los grupos criminales, desprotegiendo completamente a las personas de bien y buenas costumbres.

Así pues, y posteriormente de llevar a cabo el proceso de investigación, que inició por plantear una problemática, en un contexto determinado y con sujetos objeto de investigación, siendo este; la falta de conocimiento básico sobre sus derechos.

Bibliografía

Arratia, R. (2012). Origen del derecho inmobiliario, apuntes jurídicos. Obtenido de <https://jorgemachicdo.blogspot.com/2012/10/oda.html>

Carrasco, A. G. (Septiembre de 2009). La evolución del derecho inmobiliario en México. Obtenido de <http://revistas.bancomext.gob.mx/rce/magazines/130/7/746.pdf>

Diputados, C. d. (21 de diciembre de 2006). Obtenido de <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-penal-federal/libro-primero/titulo-primero/capitulo-i/>

Diputados, C. d. (2016 de Noviembre de 2016). Ley del Impuesto al Valor Agregado. Obtenido de última Reforma: <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-penal-federal/libro-segundo/titulo-vigesimo-segundo/capitulo-iii/>

Diputados, C. d. (25 de junio de 2018). sanciones Obtenido de http://www.paot.org.mx/centro/codigos/df/pdf/2019/COD_PENAL_DF_31_12_2018.pdf

Diputados, C. d. (15 de mayo de 2019). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Obtenido de <http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm>