

870109

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE GUADALAJARA

Incorporada a la Universidad Nacional Autónoma de México

62

Escuela de Derecho



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

"REGIMEN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO SOBRE JUICIOS...
DE ARRENDAMIENTO"

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

TESIS PROFESIONAL

que para obtener el título de:

LICENCIADO EN DERECHO

presenta:

ILIANA DEL ROCIO CASTRO MONTOYA



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

"REGIMEN LEGAL DEL PROCEDIMIENTO
SOBRE JUICIOS DE ARRENDAMIENTO"

I N D I C E

	Pág.
INTRODUCCION - - - - -	1
CAPITULO I - - - - -	5
CATALOGACION DE LAS NORMAS SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS QUE RIGEN EN EL ESTADO DE JALIS CO - - - - -	6
CAPITULO II - - - - -	12
ANALISIS DE LAS NORMAS POSITIVAS VISTAS EN EL CAPITULO ANTERIOR A LA LUZ DE LAS DO CTRINAS - - - - -	13
CAPITULO III - - - - -	20
LEY MORAL Y LEY POSITIVA - - - - -	21
CAPITULO IV - - - - -	28
CONCEPTO DEL BIEN, DE LO JUTO Y DE LA EQUI DAD - - - - -	29

	Pág.
CAPITULO V - - - - -	42
ANALISIS DE LA PROBLEMATICA - - - - -	43
CONCLUSIONES - - - - -	46
BIBLIOGRAFIA - - - - -	48

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

Actualmente nuestro país está atravesando - por una de las peores épocas de su historia, debido al grave problema económico que nos está agobiando, pues nos encontramos inmersos ya en una hiper-inflación que desgraciadamente afecta a la mayor parte de nuestra población.

Lo anterior ha ocasionado que el número de - asuntos que se ventilan en los tribunales haya aumentado de manera considerable, pues sabemos que este tipo de crisis - económica, repercutan, queramos o no, en el campo de las - relaciones jurídicas, las cuales se vuelven tensas y difíciles en la mayoría de sus casos.

Tomando en cuenta las ideas anteriores, es por lo que decidimos hacer un análisis de uno de los contratos que consideramos como el más ejemplificativo e ilustrativo de la situación actual, nos referimos al contrato de arrendamiento.

Antes que nada es necesario señalar algunos antecedentes de la situación que prevalece; tenemos así, - que a partir de los años ochentas se ha venido incrementando el número de la población urbana, siendo ahora del más - del ochenta por ciento del total de la de todo el país, lo que ha provocado que la expansión urbana sea cada vez mayor y al mismo tiempo que exista una gran irregularidad en lo

referente a los asentamientos humanos, pues es ya excesiva la demanda de casas habitación y la falta de oferta de arrendamiento de las mismas. Asimismo, se han producido grandes cambios en lo concerniente a la duración, estipulación del precio pactado y requisito para la celebración del contrato de arrendamiento que ha originado que en algunos estados de la república los ordenamientos legales, en esta materia, estén quedando al margen de la realidad que vivimos.

Debido al escaso poder adquisitivo de nuestra moneda, las rentas se han disparado, incrementándose hasta ser casi imposible de cubrir por parte de la población económicamente débil, por haberse convertido nuestra economía del tipo de inversión al de especulación, lo que ha provocado graves deterioros a las clases sociales menos pudientes, depauperándolas cada vez más.

Por las razones expuestas con anterioridad, es que actualmente se han incrementado de manera considerable los juicios en materia de arrendamiento, haciendo que los juicios sumarios queden solamente en los códigos como historia, ya que como por ejemplo en el caso de Jalisco, en el que no existen tribunales especializados, la duración de un juicio de esta índole, es de por lo menos de dos años, lo que provoca grandes problemas, además de que va contra el principio de economía procesal, lo cual ocasiona perjuicios al arrendador, ya que éste desea que haya mayor celeridad en el trámite de su asunto, mientras que el arrendatario mediante arquezias legales trata de conseguir el mayor retardo posible.

En razón de haber tomado conciencia de esta situación, es por lo que hemos decidido hacer un análisis del régimen legal del procedimiento sobre juicios de arrendamiento.

"Así, tenemos que en nuestro estado el arrendamiento es un contrato formal, sinalagmático, perfecto, - por lo que desde que se forma engendra obligaciones recíprocas consistentes en el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio" (1).

La presente tésis consistirá en catalogar las principales normas tanto sustantivas como adjetivas que rigen en el Estado de Jalisco, con el objeto de:

1.- Establecer la importancia que dichas normas tienen en el desarrollo habitacional actual.

2.- Realizar un análisis de las normas positivas a la luz de las doctrinas contenidas en nuestra legislación.

3.- Tratar de llegar a una solución que sea más justa y equitativa en lo que se refiere a esta problemática.

Para lograr lo anterior, hacemos uso de la propia legislación vigente en materia de arrendamiento, de las obras más representativas en este tema, así como aten-

(1) Garibay, Harper Alberto; Los Contratos en el Código Civil de Jalisco, pág.

diendo a las opiniones de nuestros más doctos estudiosos - del derecho, para poder así presentar un análisis más completo sobre esta situación y así poder dar nuestra opinión y solución.

C A P I T U L O I

CATALOGACION DE LAS NORMAS

SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS

QUE RIGEN EN EL ESTADO DE JALISCO

C A P I T U L O 1

CATALOGACION DE LAS NORMAS

SUSTANTIVAS Y ADJETIVAS

QUE RIGEN EN EL ESTADO DE JALISCO.

Nuestro Código sólo comprende una de las formas que reguló el derecho romano, siendo éste el arrendamiento de cosas, no incluyendo la prestación de servicios ni el contrato de obra.

Dentro de los contratos existentes, el de arrendamiento es uno de los más importantes tanto teóricamente como prácticamente, por los problemas que suscitan actualmente en sus constantes aplicaciones en la práctica.

"Para que se dé el contrato de arrendamiento es necesario que dos partes se obliguen al mismo tiempo, una de ellas a conceder el uso o goce temporal de la cosa pactada, y la otra a pagar en precio cierto por el trato realizado" (1).

Quando se trata de fincas por habitar, el arrendamiento por tiempo determinado, no deberá exceder de quince años, marcando también nuestra ley veinte años para fincas de comercio y por último veinticinco años al ejer

(1) Leyes y Códigos de México, Código Civil del Estado de Jalisco, Editorial Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México: 1985; pág. 417.

cicio de la industria y agricultura.

El precio que se pagará por arrendar un bien se tratará de suma monetaria o un equivalente, siendo bienes todos aquellos que puedan usarse sin consumirse, con -excepción de los que la ley señale y aunando a ésto las personales.

"En el caso de que el dueño autorice a una - persona la celebración de un contrato, ésta será válida, y el arrendamiento se sujetará a establecimientos fijados a la autorización, pudiéndose hacer la presente también por disposición de ley y será auténtica.

Cuando existe copropietario poseedor de cosa indivisa no podrá arrendar sin autorización de los demás co propietarios.

Dentro de la celebración de contratos de - arrendamiento existen prohibiciones para empleados y encargados de cualquier dependencia pública; para los primeros - tomar en arrendamiento bienes que se estén tramitando dentro de su jurisdicción, y para los siguientes arrendar bienes que administren. Cuando en un arrendamiento lo pactado se eleve a una cantidad mayor de cien pesos, se hará por egrito el contrato y si se tratara de predio rústico, exce-diendo la renta de cinco mil pesos anuales se otorgará en escritura pública, estableciendolo así nuestra ley en los - numerales 2324, 2325 sucesivamente." (2)

(2) Leyes t Códigos de México; Op. Cit. pág. 418

Si por cualquier motivo se verificara el contrato de arrendamiento durante su legal vigencia siempre - subsistirá el arrendamiento hecho. El arrendatario tendrá la obligación de pagar las rentas acordadas en el contrato en la fecha estipulada. Sólo que exista algún convenio se extinguirá el contrato de arrendamiento a la muerte de alguna de las partes y se rescindirá si se trasmite la propie--dad a una causa de utilidad pública, quedando sujetos a indemnización tanto el arrendador como el arrendatario por el expropiador, de acuerdo a lo establecido por la ley.

"Los arrendamientos relacionados a bienes del estado, municipales o de establecimientos públicos, los regulará el derecho administrativo.

El arrendador tiene que entregar al arrendatario lo convenido en buen estado; reparar la cosa arrendada; transmitir el uso o goce temporal de la cosa arrendada; garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada; responder de daños y perjuicios que causen al arrendatario en caso de evicción; pagar mejoras hechas por el arrendatario, devol--ver al arrendatario el saldo que hubiera a su favor al término del contrato; preferir al arrendatario respecto cual--quier otro interesado en el nuevo contrato." (3)

"Se hará la entrega del bien en el momento - convenido por las partes. Salvo caso necesario y por así establecerlo la ley, el arrendador podrá durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada e intervenir en el uso de ella. En tiempo considerable el arrendatario es tá obligado a decir al arrendador las necesidades que éste (3) Leyes y Códigos de México; Op. Cit. pág. 420.

crea convenientes. Si el arrendador no cumple con lo establecido, tendrá plena capacidad el arrendatario para rescindir el contrato en el momento que él crea pertinente. Decidirá el juez sobre el pago de los daños causados al arrendatario por faltade oportunidad en las reparaciones. Así, en caso de no hacer uso o goce pacífico del bien arrendado, el arrendatario tiene acción contra los autores del hecho, no contra el arrendador, teniendo derecho de hacer del conocimiento del propietario cualquier mejora o daño del bien, y en caso de no hacerlo, incurre bajo su responsabilidad, en el caso de que se presentara juicio y resultara vencedor, - el arrendatario puede pedir pago de daños que sufra, además disminución de renta, sin ninguna excusa está obligado a responder de los vicios o defectos de la cosa el arrendador y también a devolver el saldo a favor del arrendatario si es que hubiese, al término del contrato, y si éste no tuviera algún pendiente. Si se pacta en el contrato el hacer mejoras útiles y necesarias al bien, corresponde al arrendador pagar por ello al arrendatario.

Es de suma importancia ahora saber que el arrendatario tiene que pagar las rentas convenidas; responder de juicios causados por los inquilinos que se encuentren habitando el bien; disponer sólo para el uso convenido; el arrendatario estará obligado a pagar las rentas hasta que reciba el bien, y se hará en el lugar convenido por las partes, si el pago se pacta hacerse en frutos y éste no lo hace, pagará en dinero el mayor precio que éstos tuvieron." (4).

El arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato por caso fortuito, siempre y cuando no pueda hacer

(4) Leyes y Códigos de México; Op.Cit. págs. 420, 421, 422, 423.

uso de la cosa arrendada, y si se impidiera en parte pedirá la reducción proporcional de la renta. Si sucede un accidente como es en caso de incendio y son varios los arrendatarios y no se sabe de dónde empezó, pagarán todos proporcionalmente a la renta que estén pagando si viviera también ahí el arrendador, éste pagará lo que a él corresponda; y si se le llegara a encontrar culpabilidad a un inquilino, - asumirá toda la responsabilidad pagando por ello. Si se trata de arrendamiento para establecer una industria peligrosa, el arrendatario tiene la obligación de asegurar esa finca.

En ningún caso el arrendatario podrá variar la forma del bien contratado sin consentimiento expreso del arrendador y en caso de que lo hiciere no habiendo una descripción expresada, al momento de entregarlo en el estado normal que se encontraba.

"Dentro de este tema tan importante como es el arrendamiento, encontramos el de fincas urbanas y fincas rústicas; al primero agregamos, que se dará en arrendamiento una finca a la persona que cumpla con las condiciones de higiene necesarias catalogadas en el Código Sanitario, e incurriendo en responsabilidad de pagar daños y perjuicios causados a los inquilinos, en caso de no cumplir con lo establecido. La renta que se pagará por el servicio se hará sobre el valor fiscal del inmueble y en plazo convenido. En el arrendamiento de fincas rústicas, el dueño de un predio de esta naturaleza está obligado a cultivarlo y cederlo para que no termine su fertilidad, si lo mantiene ocioso tiene que darlo en arrendamiento o aparcería para que se produzca un beneficio a la humanidad. El arrendata-

rio pagará por el bien contratado de la misma manera que en el arrendamiento de fincas urbanas.

Si el predio rentado no diere un beneficio - suficiente por esterilidad de la tierra, o pérdida del producto por caso fortuito, el arrendador no tendrá derecho de pagar al arrendatario, cuando se da arrendamiento por plazo determinado el sucesor podrá en el último año barbechar las tierras que se encuentren sin ocupar, así como también podrá hacer uso de los medios necesarios para laborar lo que corresponderá después a él, esto conforme a costumbres legales; no necesariamente si en el arrendamiento de un predio rústico se incluyera el ganado de labranza o de cría o existente en él, el arrendatario tendrá respecto del ganado los mismos derechos y obligaciones que el usufructuario, pero no está obligado a dar fianza. Las formas de terminar el arrendamiento son; por haberse cumplido el plazo fijado; convenio expreso, nulidad, confusión; pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; expropiación del bien contratado, evicción de la cosa dada en arrendamiento." (5).

(5) Leyes y Códigos de México; Op. Cit. Págs. 425, 226.

C A P I T U L O I I

ANALISIS DE LAS NORMAS

CAPITULO I I

ANALISIS DE LAS NORMAS

Un tema de singular importancia dentro del campo jurídico, lo constituye el referente a las normas, ya que éstas son el fundamento por antonomasia de la ley.

Así, tenemos que en un sentido amplio, la norma es: "toda regla de comportamiento, obligatoria o no; stricto sensu corresponde a la que impone deberes o confiere derechos" (1).

Existen tres grandes grupos o clases de normas a saber: las religiosas, las morales y las jurídicas. Las primeras, se crean inspiradas en la idea suprema de Dios y por lo tanto su principal objeto es el ayudar al hombre a lograr un fin último en una vida que no es la terrena, dentro de las principales características de este tipo de normas tenemos el que son heterónomas, interiores, unilaterales e incoercibles. La heteronomía es la exigencia de que los sujetos queden vinculados a la norma. Son interiores en virtud de que buscan el perfeccionamiento del individuo. Unilaterales debido a que son actos que el individuo debe o no realizar de acuerdo con su propio interés. Lo in

(1) García Maynes, Eduardo; Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A.; 32 Edición; México 1980, pág. 4.

coercible consiste en que el acto es realizado o no con pleno conocimiento y libertad sin coacción.

"Las normas morales son aquellas que son impuestas imperativamente al hombre con la finalidad de conseguir el bien personal del mismo. Son inspiradas de igual manera que las religiosas de una idea capital del bien, aun que no necesariamente ligadas a la divinidad. Las características de este tipo de normas son: la autonomía, unilateralidad, incoercibilidad y el ser interna. La única diferencia con las religiosas es en lo referente a la autonomía que consiste en la aceptación o reconocimiento sincero que hacen de la norma" (2).

Ahora bien, entraremos a analizar las normas que para este trabajo presentan mayor importancia, y que son las jurídicas.

Por norma jurídica se entiende "a la significación lógica creada según ciertos procedimientos instituidos por una comunidad jurídica y que, como manifestación unificada de la voluntad de ésta, formalmente expresada a través de sus órganos e instancias productoras" (3).

Así, tenemos que toda norma jurídica es bilateral, en razón de que prescribe simultáneamente deberes y facultades, en una relación entre dos personas señalando a cada cual lo que le corresponde, además de que en caso de

(2) Soto Álvarez, Clemente. Introducción al Estudio del Derecho y Nociones del Derecho Civil, Editorial Limusa; Segunda Edición; México, 1982; pág. 29.

(3) Obras Maestras y Ediciones Bibliográficas Argentinas (OMERBA); Edición 1979; pág. 331.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

15-

incumplimiento de alguno de los sujetos obligados, señala - sanciones que podrían ser impuestas por algún órgano de la comunidad.

Las características generales de las normas jurídicas son: la bilateralidad, que consiste que frente al obligado por la norma existe otra persona facultada a exigirle el cumplimiento de la misma; la exterioridad consiste en el hecho de que en caso de que la norma no sea cumplida voluntariamente, se haga cumplir aún contra la voluntad del obligado; la heteronomía, es el hecho de quedar su jeto a una voluntad o querer ajeno; es decir, existe una renuncia a la facultad de autodeterminación normativa.

En cuanto a la clasificación de las normas jurídicas existen muy diversos criterios de clasificación, atendiendo a los siguientes puntos de vista:

- a).- Del sistema que pertenecen.
- b).- De su fuente.
- c).- De su ámbito especial de validez.
- d).- De su ámbito temporal de validez.
- e).- De su ámbito material de validez.
- f).- De su ámbito personal de validez.
- g).- De su jerarquía.

- h).- De sus sanciones.
- i).- De su cualidad.
- j).- De sus relaciones de complementación.
- k).- De sus relaciones con la voluntad de los particulares" (4).

Desde el primer punto de vista dividire en nacionales y extranjeros, según se trate del sistema normativo a que pertenezca, sea el del país o de alguno extranjero.

"En lo que se refiere a la clasificación atendiendo a sus fuentes, existen en general tres clases, que son; las de derecho escrito o leyes que son hechas a través de un proceso regulado formalmente; las de derecho consuetudinario o no escrito, que son derivadas de la costumbre; y por último, las de derecho jurisprudencial, que son aquellas que provienen de la actividad de los tribunales, en especial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación" (5).

En lo concerniente al ámbito espacial de validez, éste a su vez se subdivide en cuatro especies que son: el espacial, el temporal, el material y el personal; el primero se refiere a la porción del espacio en que es aplicable el precepto; el segundo, es el lapso durante el cual conserva su vigencia; el material es como su nombre lo indica, la materia que regula, y, por último, el perso-

(4) García Maynes Eduardo; Introducción al Estudio del Derecho, Editorial Porrúa, S.A.; 32 Edición; México 1980, págs. 78 y 79.

(5) García Maynes Eduardo; Op. Cit. pág. 80.

nal que es el referente a los sujetos que obliga. Asimismo dentro de este mismo, podemos señalar a las leyes federales y locales según que su validez sea en toda la república o - en alguna de las entidades de la federación.

"En la clasificación que atiende al ámbito - temporal de validez, las normas jurídicas pueden ser de vigencia determinada o indeterminada; las primeras son aquellas cuyo ámbito temporal de validez se encuentra de antemano establecido, y por el contrario, en las segundas el - lapso de vigencia no es fijado desde el principio.

Atendiendo al punto de vista de su ámbito ma- terial de validez, las normas jurídicas se dividen en dos grandes grupos que son: de derecho público y de derecho privado; el primero constituido por el derecho constitucional, administrativo, penal procesal e internacional, mien- tras que el segundo por el derecho civil y mercantil." (5).

"En cuanto al ámbito personal de validez las normas jurídicas pueden dividirse en genéricas e individualizadas; las primeras son las que obligan o facultan a to dos los sujetos que queden comprendidos dentro de esa clase de concepto-sujeto. Las individualizadas son aquellas que obligan o facultan a uno o varios miembros de la misma cla- se, individualmente determinados.

La clasificación de las normas jurídicas des- de el punto de vista de su jerarquía, se compone de las normas constitucionales, las ordinarias, las reglamentarias y (5) García Maynes, Eduardo; Op. Cit. Pág. 81.

las individualizadas; todas las anteriores normas son de -
 caracter general excepto de las individualizadas que se re-
 fieren a situaciones jurídicas concretas.

Atendiendo a las sanciones que se imponen, -
 las normas jurídicas se clasifican, en leyes perfectas, le
 yes plus quam perfectas, leyes minus perfectas y leyes im-
 perfectas. Las perfectas refierense a aquellas cuya san- -
 ción consiste en la inexistencia o nulidad de los actos vul-
 neren. Las plus quam perfectas son aquellas que al mismo -
 tiempo que imponen un castigo al infractor, exigen además -
 la reparación pecuniaria. El tercer grupo de leyes está in
 tegrado por aquellas cuya violación no impide que el acto -
 materia de la violación produzca sus efectos jurídicos. En
 lo que se refiere a las leyes imperfectas son aquellas que
 no se encuentran previstas de sanción." (7).

Las normas jurídicas atendiendo a su cuali-
 dad, se dividen en: positivas y negativas; siendo las prí
 meras aquellas que permiten cierta conducta y las negativas
 como su nombre mismo indica, las que prohíben determinado -
 comportamiento.

Tomando en cuenta la clasificación de las -
 normas jurídicas desde el punto de vista de sus relaciones
 de complementación, éstas son primarias o secundarias, prí
 marias aquellas que son complementadas por otra norma, y se
 cundarias las que complementan a la norma.

Por último, atendiendo a su relación con la
 (7) García Maynes, Eduardo; Op. Cit. Págs. 82-83.

voluntad de los particulares, las normas denomináanse taxativas cuando obligan en todo caso a los particulares independientemente de su voluntad; y dispositivas las que pueden dejar de aplicarse, por voluntad expresa de las partes, a una situación jurídica concreta.

Al analizar algún tipo de norma en especial, pueden concurrir varias de las anteriores clasificaciones, ya que no son excluyentes y sí, por el contrario, pueden complementarse.

C A P I T U L O I I I

LEY MORAL Y LEY POSITIVA

CAPITULO III

LEY MORAL Y LEY POSITIVA

La ley moral es una de las más antiguas, tanto que es anterior a las leyes positivas y a la prescripción de los códigos. Esto las hace ser legítimas y por lo tanto obligatorias, es caso de conflicto con la ley natural ésta tiene la primacía. Es una ley excelente en virtud de su fin y por su relación con las leyes humanas, siendo su finalidad primordial facilitar al hombre el vivir de acuerdo con su propia naturaleza, y la definimos como "La regla que encamina la actividad libre del hombre hacia su fin" (1). Se personifica en las reglas de conducta a las que han de someterse en forma de obligación los seres inteligentes y libres, aceptándola el hombre de manera conciente, pues él comprende que hay actos que se deben aceptar y otros evitar.

"Como toda ley, tiene sus caracteres y propiedades que lo hacen diferente de otra, ésta tiene como principal la universalidad o extensiva a todos los hombres, en cualquier tiempo, en todo lugar, abarcando las circunstancias de la vida, no aceptando distinción de épocas ni razas. Esta universalidad descansa en la identidad de la naturaleza humana que asigna a todos los hombres el mismo fin, por

(1) Preciado Hernández, Rafael; Lecciones de Filosofía del Derecho; Editorial Jus; Tercera Edición; México, 1979; pág. 106.

lo cuál tendrá medios idénticos para lograrlo; cuenta también con otra propiedad muy importante, es absoluta, diciéndonos que no admite distinción de circunstancias, tiene un cumplimiento estricto, no varía según la posición o intereses creados, se impone a todos los hombres sin excepción alguna. Existe también la inmutabilidad y se encuentra fundada en lo esencial de Dios y en la del hombre, no variando de ninguna manera sus preceptos ni intrínsecamente ni extrínsecamente, otra propiedad es la de ser evidente, en este carácter distinguimos los principios morales y sus consecuencias como es por ejemplo hacer el bien y evitar el mal, dándonos a conocer así que honrar a nuestros padres, que el homicidio es malo y quien esté en cabal disfrute de sus facultades no lo puede ignorar, en cambio los preceptos secundarios de estos principios no es muy fácil poder ver la relación inmediata con el acto de referencia; éstos pueden ser ignorados por las circunstancias en que se encuentre el individuo, dificultando así la aplicación de éstos. Por último, tenemos que puede ser libre y practicable la primera, nos dice que la ley moral ilustra la inteligencia y mueve la voluntad sin suprimir la facultad de negarse a cumplirla, y el segundo nos explica que en ningún momento ésta ley resulta imposible." (2).

"Esta ley establece una serie de pruebas para comprobar su existencia y en primer término tenemos en consentimiento universal que nos dice: que en todo tiempo el hombre ha tenido las mismas nociones fundamentales acerca de la justicia, la honestidad, el respeto y veneración de su ser supremo y las mismas ideas elementales acerca de lo bueno y lo malo, sobre ésta base han sido establecidas todas las legislaciones inseparables de cualquier forma de sociedad humana por primitiva que se le considere. Como segunda

(2) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Págs. 108, 109.

prueba tenemos la razón; ésta menciona que si observamos - los seres en la naturaleza, descubrimos que todos ellos es tñn regidos por leyes especiales de acuerdo con los recursos y posibilidades de su naturaleza, orientados hacia sus fines naturales y específicos; otra más, es la conciencia individual, el testimonio de la conciencia nos permite distinguir las acciones buenas de las malas, lo permitido de - lo vedado, el hombre puede actuar de desacuerdo o en convi- vencia con la pasión e interés creado. Si no existiese la ley moral, no tendría aplicación posible esta voz interior del hombre que es la conciencia. Para establecer la dife- rencia de bien y mal nos basamos en la conformidad u oposi- ción del acto." (3).

El hombre tiene tres clases de fines: uno fi sico, otro intelectual, y, un fin moral. De aquí la exis- tencia para él de tres clases de bienes.

"El físico, es todo aquello relacionado con el desarrollo y la conservación del cuerpo, salud, vida; - otro es el bien intelectual representado por todo aquello - cuanto amplíe el campo de sus conocimientos y asegure la pg sesión de la verdad, y un tercero es el moral, comprende tg to lo honesto en su comportamiento como individuo y miembro de la sociedad" (4).

El conseguir el logro de estos bienes es pa- ra el hombre la regla de perfección, y para este empeño hay que guardar el orden natural y respetar una jerarquía, dan do preferencia a los de orden superior.

(3) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Págs. 109, 110.

(4) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Págs. 110, 111.

Las naciones del bien y del mal surgen según se respeten o de desconozca este orden.

El mal es para el hombre todo aquello que vá en contra de su naturaleza y del orden moral, y el bien es todo lo contrario, aquí nos damos cuenta que entre el bien y el mal existe una diferencia esencial basada en la naturaleza humana.

LEY POSITIVA

Ley basada única y exclusivamente en la conciencia o razón práctica, su objeto es aclarar y precisar los preceptos de la ley moral, se origina en un hecho positivo que la estatuye según se trate de leyes positivas divinas o humanas éstas no poseen los caracteres de la ley natural son particulares que varían de un pueblo a otro y dentro del mismo cambian según circunstancias. No son absolutas, ya que se pueden desobedecer y no obligan en caso de necesidad extrema, la definimos "como la ordenación de la razón para el bien común promulgada por el que tiene el cuidado de la comunidad" (5).

Sus conceptos son una ordenanza, es obligatorio y no un consejo; de la razón debiendo dirigir sabiamente la voluntad del legislador para que sus leyes sean razonables, ya que tiene como súbditos a seres racionales, para el bien común, la ley debe proponerse en beneficio de la co

(5) Preciado Hernández; Rafael; Op. Cit. Pág. 111.

lectividad, debe ser promulgada; y esto nos dice que la ley obliga a partir de su publicación, poniéndose en conocimiento de aquellos a quienes obliga; y teniendo por último al encargado del cuidado de la comunidad, a él corresponde hacer y promulgar.

"El objetivo principal de esta ley es completar, esclarecer y precisar las ordenanzas y la ley moral" (6).

Una ley como esta, promulgada de acuerdo con la naturaleza humana, necesita fundarse en la ley moral y es de ésta de donde saca su fuerza obligatoria que liga la conciencia.

Para que una ley positiva tenga fuerza moral obligatoria, debe llenar una serie de condiciones, debe ser: "Justa, que quiere decir, darle a cada uno lo que le pertenece, siendo primordialmente promulgada por autoridad legítima, el individuo pueda someterse a una ley injusta siempre y cuando su observancia no implique nada contrario a la ley moral" (7).

Una segunda condición es "útil, esto quiere decir que tenga interés y sea de provecho para el bien común, ya que esto es inseparable de la naturaleza misma de la ley, la cual se promulga para ayudar al individuo y a la colectividad a realizar sus fines temporales y eternos, también debe ser estable y duradera, diciéndonos que debe tener permanencia, seguridad y firmeza en el espacio, si la ley se propone alcanzar y regular la actividad humana den-

(6) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Pág. 112.

(7) Palomar de Miguel, Juan; Diccionario para Juristas, "Ediciones Mayo"; México, 1976.

tro de los principios de la moral y del orden, no podrá lo-
grar este fin sin la existencia de estas condiciones. La ob-
servación de la ley debe ser física y moralmente posible, -
ya que a lo imposible nadie está obligado." (8).

La idea general que tenemos sobre ésta, es -
que toda ley obliga a determinada cosa si no obligara deja-
ría de serlo, para tomarla simple y sencillamente como con-
sejo, y entendernos por obligación el vínculo moral por la
cuál el sujeto de la ley se obliga a conformar su conducta
con las prescripciones de ésta.

Ahora analizaremos los modos por los cuáles
una ley puede ser obligatoria, y el "primero es bajo pena
de falta; tratándose sólo las leyes morales, ejemplo el -
mandamiento divino que prohíbe desear injustamente el bien
ajeno, otro es bajo pena de falta y castigo, en este caso
es sólo para la ley penal y moral, ejemplo la que prohíbe
el perjuicio. Es también de importancia la que nos señala
bajo pena solamente de castigo en este caso es una ley ci-
vil puramente penal su transgresión no significa necesaria-
mente una falta moral, ejemplo la ley civil que prohíbe pa-
sar de un país a otro sin llevar documentos en regla, es -
puramente penal y quienes la quebranten, sufren un castigo"
(9).

Como una observación, diríamos que no existe
una sola ley eclesiástica o de derecho divino que sea exclu-
sivamente penal, sería un grave error querer convertir to-
das las leyes civiles en puramente penales.

(8) Palomar de Miguel, Juan; Op. Cit.

(9) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. pág. 113.

Vistos los principios que se derivan de la moral para la ley positiva que, en síntesis tienden todos - al bien absoluto, y visto también el contenido de la ley positiva a propósito del tema que me ocupo en esta tesis, fácilmente se puede concluir en el sentido de que tal ley positiva abandona los cauces que le marca una sana moral y se mueve en otros campos inspirados por criterios políticos.

C A P I T U L O I V

CONCEPTO DEL BIEN,
DE LO JUSTO Y DE LA EQUIDAD.

C A P I T U L O I V

CONCEPTO DEL BIEN,

DE LO JUSTO Y DE LA EQUIDAD.

El análisis del concepto virtud es un complemento indispensable para el estudio de la ética.

La naturaleza de la virtud es hacer el bien de forma habitual, recibiendo opiniones distintas de filósofos destacados en esta materia; "si la virtud es siempre hacer el bien, no es suficiente, pues algunas veces se hace el mal a sabiendas, nos dice Sócrates; para los morales del placer la virtud es un arte o técnica para asegurar el goce de algo, es para la escuela sentimentalista equiparar la virtud al ejercicio de los sentimientos, otras opciones importantes son aquellas donde define a la virtud como la fuerza moral que exhibe la voluntad del hombre en el cumplimiento de su deber, nos dice Kant, y la que comunmente se define en el lenguaje ordinario, es cualquier poder físico o moral de producir una cosa, ejemplo los poderes que otorga la constitución, el señor presidente dispone....."

Así pues, las virtudes pueden clasificarse de diferentes puntos de vista, por ejemplo de acuerdo con la facultad que perfeccionen se encuentran: "las virtudes intelectuales que ayudan a la inteligencia para que se sien ta a la búsqueda de su objeto, que es la verdad y la cien

(1) Preciado Hernández, Rafael; Lecciones de Filosofía del Derecho; Editorial Jus; Tercera Edición; México, 1979; - Págs. 153,154.

cia, y también encontramos las virtudes morales utilizadas como fundamento de conducta del hombre y son prudencia y sabiduría definida como la virtud que nos dirige en la elección, su objeto principal es la enseñanza de aplicar rectamente los medios a los fines de un bien verdadero a la naturaleza, enumerando así funciones propias a esta virtud como es el hábito de la reflexión y deliberación, implicando ésta que debemos tener el reconocimiento de los principios generales de la moral, otra función es el juicio o exacta apreciación del valor moral, así como también la decisión y determinación de la voluntad, y entre otras tenemos el buen consejo y el recto juicio o sentido común. Asimismo dentro de las virtudes morales a la justicia que es un concepto muy importante en la actualidad, ya que es reguladora de todas las relaciones entre los hombres; a pesar del hambre y sed de justicia que ha existido en todos los tiempos, hoy - el hombre ha sido más consciente de esa hambre que lo consume y esa sed que lo quema. Al respecto se han hecho varias divisiones de justicia, tales como derecho social, internacional, entre otros, siendo éstos sostenidos por un tronco común que son los principios de la justicia; Preciado Hernández expone estos principios distinguiendo perfectamente los principios fundamentales y sus aplicaciones" (2).

Como primer ejemplo tenemos las aplicaciones de la justicia a la moral de los abogados en los juicios y segundo, en aquellos asuntos no aplicables del todo a nuestra época.

La justicia es la encargada de ordenar todas las relaciones personales y de hecho es el corazón de las virtudes cardinales y morales, encontrándose latentes en to

(2) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Pág. 155, 156.

da la ética, invadiendo así tratados como aquellos que se refieren a relaciones del hombre con Dios.

El derecho es el objeto de la justicia porque la justicia es la reguladora de todas las relaciones interhumanas, en las cuales la norma es una cierta equidad o igualdad, o sea, una aproximación a lo que es justo; ahora bien, una cosa puede pertenecer a alguien de dos maneras. - Primero, por naturaleza; en este caso tenemos el derecho natural y es expresado por medio de la ley natural; segundo por convención, tenemos aquí el derecho positivo y es expresado por leyes positivas, pero, es necesario advertir que - la naturaleza del hombre está por sobre sus convenciones y por lo mismo, jamás podrá la ley positiva oponerse a la ley natural, sin convertirse en violencia y tiranía.

En este caso pues, el papel que toma el derecho positivo, será aplicar el derecho natural a una sociedad determinada, pero para esto se tomará en cuenta las circunstancias históricas y culturales o instituir una ley, - ahí donde la justicia natural quede indeterminada.

"Existe también un derecho de gentes o llamado derecho de los pueblos, que es sólo aquello que la razón natural constituyó entre los hombres para ser observado por todos; y es aquí en este derecho, donde se encuentra fundada la declaración de los derechos humanos de las naciones unidas y el derecho internacional.

Es natural no en cuanto a que la naturaleza -

del hombre especifique todas y cada una de las relaciones entre los pueblos; pero sí en el sentido de que la naturaleza nos prevee de los derechos inviolables, aún por contrato, porque son inalienables.

Ahora bien, como anteriormente analizamos el derecho de la justicia, pasemos a otro punto de suma importancia, denominado la virtud de la justicia siendo ésta un hábito, o sea, una disposición permanente del hombre para actuar, teniendo por objeto esta actuación todo lo que se refiere a las relaciones interhumanas y recayendo sobre la equidad en respetar todo derecho del otro. Mas para que sea un acto de virtud es necesario que sea voluntario, estable y firme, no tratándose de actos esporádicos, pues no sería justo aquél que alguna vez respeta al derecho ajeno, sí no quien lo hace de manera permanente, no siendo tampoco justo quien realizara alguna obra justa sin saberlo, sino accidentalmente. Desde este punto de vista, definimos a la justicia como "el hábito según el cuál el hombre tiene la constante y perpetua voluntad de dar a cada uno según su derecho" (3).

La justicia tiende pues, a desarrollar la voluntad de respetar el derecho ajeno, y no se le puede considerar como virtud intelectual sino de voluntad, y es virtud porque hace al hombre lo llamamos virtuoso, y es por lo mismo que la virtud no se mide principalmente por el interior del hombre que actúa, sino por el mismo objeto real, o

(3) De Aquino Santo Tomás; Tratado de la Ley; Tratado de la Justicia, Editorial Porrúa; "Sepan Cuantos", México - 1981, 2a. Edición, Pág. 123.

sea, que la norma de la justicia es una igualdad objetiva, no meramente subjetiva.

"Asimismo podemos ahora analizar el reverso de la justicia, denominándola injusticia y decimos que es un vicio; considerando a un hombre injusto de dos maneras: la primera, de modo particular, no buscando el bien común, y la segunda de modo general, no preocuparse por el bien común, sino de su propio interés y egoísmo" (4).

Pero a esto podemos añadir que no todo hombre que cometa una acción objetivamente injusta, quiere decir que sea injusta, porque siendo la justicia la virtud, y la injusticia un vicio, necesariamente se es justo sólo a sabiendas y queriéndolo, sobre esto nos dice Tomás de Aquino que normalmente el hombre que comete una injusticia objetiva lo hace por ignorancia de lo que es recto o por arrebatamiento de una pasión momentánea, y en este caso no hay un acto plenamente humano, para que existiese sería necesario que el hombre obrara por intención, o sea, tendiendo a esa acción como a un fin, y esto no puede ocurrir si no se conoce el fin; y por otra parte, si no hay voluntad expresa sobre el mismo, y en este caso sería que el hombre no procede por el hábito de la injusticia sino por otro motivo. Pero aún así, habrá quien obre injustamente, o sea, con la intención de algo conocido como injusto, pues uno de los actos principales del hombre injusto es actuar así, mas sin embargo, tal caso no es lo normal, aún entre aquellos que no actúan de manera recta objetivamente, no es fácil actuar injustamente por propia intención, pues generalmente se actúa por otro fin, pero si se da tal caso a quien ese hábito, se darán pues muchos casos en los cuáles el hombre estará en

(4) De Aquino Santo Tomás; Op. Cit. Págs. 135,136.

vuelto mas bien por ignorancia que por maldad de éste. Es por eso necesario conocer la verdad sobre la justicia, para poder instruir al hombre sobre ella.

Ahora bien, es normalmente conocido al juicio como el acto principal de la justicia; por éste se de clara y se determina en un caso concreto al derecho; mas - para que un juicio sea justo, deberá contener tres requisitos: el primero, es que tiene que proceder de una recta in tención de buscar la justicia, de otra forma el juicio se- ría vicioso; el segundo, es que deba ser dictado el juicio por una autoridad competente, pues si se hiciera lo contra- rio, sería un usurpador, tercero y último, el juicio debe dictarse según la razón y prudencia, pues de lo contrario - se convierte en temerario. Todo juicio que procediere de - sospechas es ilícito y se transforma en injusticia de quien lo pronuncia, pues su procedencia es de la malicia o de un mal efecto que se tenga.

Para hacer mas completa nuestra investiga- - ción acerca de la justicia, es muy necesario hablar de las partes de la misma, en los tipos de justicia existentes en contramos la justicia conmutativa, que puede darse de perso- na a persona, de individuo a individuo como personas priva- das; y la otra llamada justicia distributiva o bien de au- toridad a súbditos, o sea de relaciones entre comunidad y cada individuo.

En la primera, un individuo ha de dar a otro exactamente el equivalente de lo que recibió, es decir, que la proporción que se ha de observar es aritmética, o sea -

completa igualdad; en cambio, en la segunda la justicia ditributiva la autoridad ha de dar a cada uno lo que merece o necesita según el papel que ejerce en la comunidad, por ello, aquí se trata de aritmética o sea en diversa escala, según su función comunitaria, por lo tanto ambas clases de justicia difieren en cuanto a sus aplicaciones; la distributiva norma las funciones de los individuos en una sociedad y la conmutativa regula las relaciones entre las personas, éstas pueden ser involuntarias de parte de quien las sufre como cuando se lesiona el derecho del prójimo en sus cosas por el robo o la rapiña.

Dentro de las partes de la justicia, también hablamos de la restitución, que no es otra cosa mas que volver a dar la posesión o dominio de lo que le pertenece, diciendo así, que la restauración de la "justicia conmutativa se da cuando algo está en posesión de otra como préstamo, para que el objeto vuelva a su dueño; si se ha lesionado la justicia es necesario repararla volviendo a la igualdad primitiva; se observan dos aspectos de injusticia, el primero es el perjuicio inferido al otro, en éste se corrige -- al reparar el daño, y el segundo es la culpabilidad de -- quien la ha cometido y se corrige mediante la pena que sufre el ofensor, y en este caso, sólo un juez tiene derecho para imponer castigo" (5).

Asimismo, tenemos también los actos contra la justicia distributiva, argumentando a estos la acepción de personas, y es a ella que toca conceder los diversos cargos, funciones y beneficios, según la capacidad que cada uno tenga para el servicio de la comunidad; esta significación se opone a la de justicia distributiva, y se da ésta

(5) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Pág. 157.

cuando se otorga a una persona un beneficio determinado que debería encaminarse al bien de la comunidad por intereses personales. En este caso, citamos como ejemplo de actos - en contra de la justicia distributiva, el hecho de que en algunos juicios, el juez juzga al reo no por la objetividad de su inconciencia o culpabilidad y según las leyes, sino tomando en cuenta intereses personales, como puede darse el caso de amistad con el acusado o acusador o el interés que pueda seguirse al juez o a otra persona de tal o cual sentencia.

"En lo referente a la justicia conmutativa, - ésta puede ser lesionada tanto de hecho como de palabra; en el primer caso por ejemplo, con el homicidio, hecho a todas luces reprobable, pues nadie tiene derecho a privar de la vida a ningún sujeto. En lo que respecta a los actos de palabra contrarios a la justicia conmutativa, tenemos en primer término a la ética del juez, considerando a ésta como - una ley para caso particular, y como tal, deberá tener fuerza coactiva para obligar a las partes a su cumplimiento en un litigio, pero por ser una autoridad pública, el juez juzgará por lo que sabe no como persona privada, o sea, según las leyes positivas y naturales por una parte, y por la otra, conforme a la noticia que le llegue del caso particular, como son pruebas, documentos, testigos, y el juez deberá ponerse como punto de equilibrio. Y en segundo lugar, contamos también con la ética del acusador; este caso se da -- cuando alguien comete un delito y la persona que conoce la falta podrá proceder de dos maneras. Por medio de la denuncia, que consiste en pedir la corrección de la persona que cometió la falta o mediante la acusación por la que se busca el castigo del crimen." (6).

(6) De Aquino Santo Tomás; Op. Cit. Págs. 137 a 139.

Una acusación se convierte en viciosa e in justa de tres maneras; en la primera decimos que es por - calumnia, y es cuando se le imputa al acusado crímenes fal sos; otra es por prevaricación, que consiste en impedir - maliciosamente el castigo de un delito vg. el fraude en la acusación; y tercera, por la tergiversación, consistente en desistir totalmente de una acusación contra toda justi- cía, por motivos incorrectos.

Ahora bien, dentro de la ética del reo, él está obligado a obedecer al juez por la autoridad que el de recho le otorga, pero únicamente dentro de los límites de - la ley; el reo está obligado a decir la verdad sobre el - ilícito cometido en caso de que el reo sea condenado injusta- mente, éste tiene el derecho de apelar a una autoridad su perior para revisión de sentencia.

Asimismo, encontramos la ética del testigo - en la cual éste rendirá testimonio siempre que así lo desee la autoridad competente. En caso de prestar un falso testi monio sería un delito grave. Primero, por el perjuicio que causa, ya que todo testigo ha de jurar decir la verdad; se gundo, por la violación a la justicia que está cometiendo, y última, por la mentira misma que nunca es lícita.

Y por último, podemos aludir a la ética del abogado, que ésta deberá defender a una persona pobre en - una causa justa, pues tiene el abogado la obligación de ha cer el bien al prójimo, y en caso de que se necesite de sus servicios, éste tendrá que socorrer aún cuando el necesita- do no se encuentre en posibilidades de pagar sus servicios, pero en este caso el abogado solo podrá pedir una remunera-

ción justa por el trabajo prestado.

Asimismo, relacionado a las virtudes morales hablamos de la fortaleza y la templanza. La primera es la virtud que nos hace superar las dificultades y peligros que exceden en la vida por amor al bien, y sus virtudes anexas son la magnificencia, que es la manera de impartir el bien por medio de obras benéficas.

"Encontramos también la magnanimidad, llamada la grandeza del alma, y son las grandes obras en servicio de lo ajeno.

Otra importante virtud dentro del tema es la paciencia, siendo ésta la aseguradora de la tranquilidad, y por último tenemos la perseverancia, que impulsa a salir adelante en obras emprendidas y llevarlas hasta su fin.

El objeto principal de la templanza es la moderación del placer de los sentidos, comprendiendo tres virtudes principales, que es la abstinencia y sobriedad, limitando ésta el alimento en servicio de los bienes espirituales; y segundo, está la castidad, cometo los impulsos de la carne a la ley de la razón, y por último, la virtud del recato y pudor, que regula los actos que pudieran inducir a la impureza" (8).

Así, después de haber hecho un breve comentario sobre las virtudes, de acuerdo a la facultad que perfec

(8) Preciado Hernández, Rafael; Op. Cit. Pág. 158.

cionen, tenemos también otras muy importantes, como son por razón de su objeto; y son virtudes teologales encaminadas al bien absoluto, como son fe, esperanza y caridad y virtudes naturales afrontadas hacia un bien creado dentro del orden natural de la vida. Estas virtudes se auxilian mutuamente dentro del camino de la vida.

De suma importancia también, tenemos las virtudes personales y sociales. Las primeras perfeccionan al individuo que las posee, y las siguientes virtudes hacen al hombre más factible para procurar el bien a los demás; y hay una tercera que son virtudes religiosas, dirigidas a los deberes de la divinidad.

Ahora bien, después de haber hecho un análisis y clasificación de los diferentes tipos de virtud que existen, nos damos cuenta que también existen vicios opuestos a las virtudes. Vicio opuesto es todo aquello contrario a la virtud, siendo éste la perversión de la voluntad en la práctica del bien por el hábito del mal. Tenemos así, de la virtud de prudencia, los vicios que se oponen por defecto son la imprudencia, que consiste en no meditar lo que se propone ni las consecuencias que pueda causar. Otro defecto muy importante es la inconsideración, que es el no analizar lo necesario el fallo que tenga que dar; y por último mencionamos también como vicio la negligencia, que lleva a dar lo necesario para aceptar en la empresa.

También existen los vicios por exceso, son los que miran a intereses materiales y no quiere cumplir con sus deberes, y estos son: la astucia, que se propone -

cumplir sus fines a como dé lugar, utilizando la deslealtad y el fraude o engaño, tratando éste de perjudicar al prójimo.

Así, habiendo ya analizado los vicios de la prudencia, toca ahora examinar los vicios de la justicia, y estos son, la irreligión, la falta de acatamiento para con los padres y autoridades, la mentira, hipocresía, entre - otras.

Y por último, desglosaremos los vicios de la templanza y fortaleza, que son por defecto la destemplanza en sus formas de gula y embriaguez, la lujuria o imprudencia, y por exceso se menciona a la insensibilidad.

Analizando los conceptos Bien, Justo y Equidad en el contenido de este tema, nos damos cuenta que exigte para todo por iguales partes, y así pues, aplicarlas tanto para el inquilino como para el arrendador de una manera satisfactoria para ambas partes, sería lo mejor de nuestra decisión.

C A P I T U L O V

ANALISIS DE LA PROBLEMATICA

C A P I T U L O V

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA:

Hecho el estudio de algunos de los puntos de suma importancia que existen para la presente tesis, procedemos a hacer un análisis genérico de la situación imperante en la actualidad:

Primeramente creemos conveniente recalcar - que el arrendamiento es un contrato formal, sinalagmático, - perfecto por lo que desde que se forma engendra obligaciones recíprocas consistentes en el uso o goce temporal de - una cosa mediante el pago de un precio. "Esto según nuestro autor (1).

Pues creo conveniente mencionar que nuestra ley vigente (2): señala: que es necesario una formalidad de dos partes para que exista el contrato de arrendamiento; y también habla de que será por escrito; requiriendo aquí una formalidad mayor, pues ya se trata de contratos firmados ante autoridades.

Vemos, aquí pues, una incongruencia que tienen validez, puesto que son dadas por órganos adecuados.

(1) Lic. Garibi Harper Alberto; Los Contratos en el Código Civil de Jalisco.

(2) Leyes y Códigos de México; Código Civil del Estado de Jalisco; Editorial Porrúa.

Dentro de este importante análisis hago un breve resumen de los numerales del Código Civil del Estado de Jalisco, para tener así una breve idea sobre lo planteado.

También juzgamos importante hablar acerca de las normas, ya que éstas son de vital importancia dentro de lo jurídico, pues son el fundamento por ontonomacia de la ley.

Y haciendo aquí un análisis de todas las normas nos damos cuenta que todas son importantes; tanto las morales como las religiosas y las jurídicas; pero en nuestro caso mencionamos de suma trascendencia a las normas jurídicas, ya que son las que en nuestro campo nos rigen con mas exactitud.

Es necesario mencionar también que en cuanto a la clasificación de éstas, nosotros las aplicamos de acuerdo a la utilidad de cada una de ellas, puesto que no son excluyentes.

Asimismo, dentro del tema denominado Ley Moral y Ley Positiva, observamos que la primera ley es una de las más antiguas, la que por lo tanto es obligatoria; he aquí que nos damos cuenta que es de suma importancia para nuestra problemática, pues aplicándola a la práctica es ineludible para regirnos en el caso propuesto y como toda ley, ésta también tiene sus caracteres y propiedades, necesitando aplicar un lineamiento a seguir también en la práctica.

Dentro de nuestra segunda ley como lo es la positiva, ésta es basada en la conciencia o razón práctica y son establecidas particularmente, esto quiere decir que varían según el Estado y ésta, moldeándola a nuestro caso - es muy importante; como todas, pues se aplicaría sólo para hacer el bien a todo aquél que lo necesite. La presente ley saca su fuerza y poder de la ley moral, pues sin ella no - tendría validez; aclarando que las dos tienden al bien común.

Ahora bien, dentro del capítulo mencionado, - Concepto del Bien de los Justo y de la Equidad, hablamos de la virtud; aplicando ésta a la práctica, es hacer el bien y forma constante a la humanidad, he aquí pues tratamos en este caso de hacer el bien para las partes.

Creemos también muy necesario tomar en cuenta la opinión de algunos autores acerca de la virtud, pues de sus opiniones actualmente nos regimos en el Derecho, ya que ellos son Doctos en la Materia.

En las virtudes existen clasificaciones y - por medio de ellas nos regimos en la actualidad; tal es el caso de las virtudes intelectuales que ayuda a la búsqueda del objeto.

Asimismo decimos que dentro de este tema uno de los puntos más importantes para el Derecho es la justicia, ya que por medio de ella nos vamos a regir, pues tienen de respetar el derecho ajeno, y darle a cada quien lo que se merece.

Como vemos, el estudio de todos estos puntos analizados es de suma importancia para el desarrollo de la presente, pues aplicados cada uno a la práctica, damos solución al problema planteado y así quedando ambas partes satisfechas con la resolución.

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

- PRIMERA.- Las disposiciones que regulan el juicio en materia de arrendamiento desde el punto de vista formal, tienen validez por cuanto que fueron dadas por los órganos adecuados.
- SEGUNDA.- Dichas disposiciones legales deben ser encontradas dentro de un orden normativo en el ámbito amplio de la Moral, por cuanto que tienden a la consecución del bien.
- TERCERA.- Sin embargo esa reglamentación analizada desde el punto de vista Material, se aleja de lo justo desde el momento que tiene una marcada inclinación en favor del inquilino.
- CUARTA.- Consecuentemente y debido al grave problema que se suscita con el arrendamiento, hago la proposición de que se cree un Tribunal Especializado única y exclusivamente para dar solución a este tipo de juicios, con mayor rapidez, y que así, se llegue a un mejor arreglo tanto para el inquilino como para el arrendador; cabe mencionar también la creación de una Oficialía de Partes para recibir asuntos de esta magnitud, ya que en la actualidad son de los más abundantes debido a la poca adquisición de rentas que existen en la actualidad.

QUINTA.- También creo considerable una modernización a -
nuestra ley vigente en lo referente al arrenda- -
miento, ya que existen algunas cotizaciones ambi
guas y no acordes a la actualidad.

Los anteriores razonamientos son los que nos
motivaron a realizar la presente tesis, esperando haber lo
grado nuestro objetivo de hacer resaltar la importancia que
tienen los juicios sobre arrendamiento.

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

- Aquino Santo Tomás de, TRATADO DE LA LEY; TRATADO DE LA JUSTICIA: "Sepan Cuantos", Editorial Porrúa, S.A., Segunda Edición, México, - 1981.
- García Maynes, Eduardo; INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO; Editorial Porrúa, S.A., 32 Edición, México, 1980.
- Preciado Hernández, Rafael; LECCIONES DE FILOSOFIA DEL DERECHO, Editorial Jus, Tercera Edición; México, 1979.
- Soto Alvarez Clemente; INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO Y NOCIONES DE DERECHO CIVIL; - Editorial Limusa, Segunda Edición, México, - 1982.
- Código Civil del Estado de Jalisco; Colección Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1985.
- Palomar de Miquel, Juan; DICCIONARIO PARA JURISTAS; Ediciones Mayo; México, 1976.