

**UNIVERSIDAD DEL NUEVO MUNDO****ESCUELA DE DERECHO**

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA U. N. A. M.

**RESTRICCIONES AL REGIMEN DE PROPIEDAD, EN  
EJERCICIO DEL DERECHO DE HUELGA****T E S I S**QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A**MAURICIO ARROYO VALERIO**



## **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 está 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.

I N D I C E

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

CAPITULO I

LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN ROMA, Y EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

- 1.1 LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN EL DERECHO ROMANO. 1
- 1.2 LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE. 8

CAPITULO II

LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL DERECHO MEXICANO.

- 2.1 NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD PRIVADA. 13
- 2.2 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL. 16

CAPITULO III

EL ARRENDAMIENTO EN ROMA Y EN NUESTRO DERECHO ACTUAL.

3.1	BREVES ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN ROMA.	19
3.1.1	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	20
3.1.2	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	21
3.1.3	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	22
3.1.4	FORMAS DE TERMINAR EL CONTRATO.	23
3.2	EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN -- NUESTRO CODIGO CIVIL PARA EL DIS-- TRITO FEDERAL.	24
3.2.1	DEFINICION Y CLASIFICACION DEL CON-- TRATO.	24
3.2.2	ELEMENTOS REALES.	27
3.2.3	ELEMENTOS PERSONALES.	32
3.2.4	OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	33
3.2.5	OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	40
3.2.6	TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDA-- MIENTO.	45

3.2.7	LA TEMPORALIDAD EN EL CONTRATO DE- ARRENDAMIENTO.	52
3.3	REFORMAS AL CONTRATO Y PROCEDIMIE <u>N</u> TOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, - PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.	54

#### CAPITULO IV

##### EL MOVIMIENTO DE HUELGA EN MEXICO

4.1	LEY FEDERAL DEL TRABAJO.- NACIMIE <u>N</u> TO, ESPIRITU Y OBLIGATORIEDAD, EN- RELACION A LOS BIENES INMUEBLES DA DOS EN ARRENDAMIENTO Y SUJETOS A - UN MOVIMIENTO DE HUELGA.	58
4.2	EL CONFLICTO EN MATERIA LABORAL.	67
4.3	LA HUELGA.	71
4.4	DERECHO A LA HUELGA Y DERECHO DE - HUELGA.	78
4.4.1	ETAPAS EVOLUTIVAS DE LA HUELGA.	78
4.4.2	EXISTENCIA DE LA HUELGA.	83

4.5	REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL DE RECHO DE HUELGA,	91
4.5.1	REQUISITOS DE FORMA.	91
4.5.2	REQUISITOS DE FONDO,	93

## CAPITULO V

SITUACION JURIDICA DE LOS INMUEBLES DADOS EN --  
ARRENDAMIENTO Y SUJETOS A UN MOVIMIENTO DE HUEL  
GA.

5.1	CONSIDERACIONES LEGALES Y DOCTRINA RIAS.	95
-----	---	----

CONCLUSIONES.	105
---------------	-----

BIBLIOGRAFIA Y FUENTES.

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

Dentro de todas las legislaciones del mundo, no existe una - que sea lo suficientemente perfecta para poder ser aplicada - en cualquier tiempo y lugar, sino por el contrario, toda le - gislación se va modificando día a día, atendiendo a las cir - cunstancias que la rodean, ya sean éstas de carácter social, económico o ideológico; y atendiendo, en fin, a todos aque - llos elementos internos y externos que hacen necesario un - cambio en el comportamiento humano.

A lo anterior, nuestro Derecho, al ser uno de los más moder - nos del mundo, tampoco se encuentra exento del dinamismo por el cual cursan todos los sistemas legislativos. Por esta ra - zón de inminente evolución, y por la inquietud de poder sem - brar un antecedente en nuestro Derecho, se ha realizado este trabajo.

El estudio que a continuación se presenta, tiene como princi - pal objetivo el enmarcar un conflicto de carácter civil, el cual se ve seriamente afectado por el estallido de una Huel - ga, y como consecuencia de ésta, se priva al propietario de un bien inmueble de la posesión del mismo. El principal as - pecto, y realmente el fondo de esta tesis, es el tratar de - proteger el derecho del propietario sin truncar el derecho - de los trabajadores, situación que se presenta difícil pues - to que, en el caso planteado, el propietario del bien lo ha - bía entregado en arrendamiento al patrón en su calidad de in - quilino, y es a este último al que le sobreviene la huelga.

Lo anterior, hace evidente que en este caso, el propietario del bien dado en arrendamiento, no tiene derecho a acción alguna que le asista para poder recuperar su posesión sin vulnerar el derecho de los trabajadores, máxime cuando el propietario no es parte del conflicto laboral seguido en contra del patrón (inquilino del arrendador).

El problema aquí planteado es un hecho verdadero, por el cual actualmente muchos propietarios de bienes inmuebles están pasando; por ello, esta tesis pretende desentrañar los valores consignados en las diversas legislaciones de México que atañen a este conflicto.

Como se observará, durante el desarrollo del tema se encuentran soluciones no solamente favorables a los particulares, sino también al sector trabajador. Si la solución del conflicto que se plantea trae como resultado un beneficio para los trabajadores, entonces este trabajo habrá sido de utilidad ya que dejará sembrada una semilla más dentro de nuestro sistema legislativo.

Por otra parte, para la debida integración del presente trabajo, hubo la imperiosa necesidad de tratar temas que en apariencia no tienen relación alguna, como son: el concepto de propiedad y posesión, tanto en el derecho romano, como en nuestro derecho vigente, y la propiedad privada desde su nacimiento hasta sus limitaciones; el arrendamiento en Roma y en nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, y, por último, el nacimiento de la Ley Federal del Trabajo, concluyendo con el conflicto obrero-patronal conocido por nuestra legislación como la Huelga.

## C A P I T U L O I

LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN ROMA,  
Y EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

## 1.1 LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN EL DERECHO ROMANO.

En el presente capítulo se estudiará el derecho real por excelencia, siendo éste el más relevante que se haya conocido, tanto en el derecho romano como en nuestros días y, sin duda alguna, es a todas luces el más respetado y mayormente tutelado debido a su gran trascendencia y amplitud. Me refiero indiscutiblemente al DERECHO DE PROPIEDAD y a su elemento esencial que es LA POSESION.

Estos dos conceptos jurídicos, por su misma importancia, fueron ampliamente conocidos por los juristas romanos, y es a ellos a quienes debemos la terminología de " DERECHOS REALES ", clasificación que se deriva de la palabra " RES ", que significa cosa, y por cosa entendían los romanos todo aquello, ya fuera corpóreo o incorpóreo, capaz de brindar una satisfacción al hombre.

Pero los romanos también conocían la existencia de determinadas cosas que no podían brindar esa satisfacción a todos los hombres, por lo que determinaron los bienes o cosas, en atención a las necesidades peculiares, tal es el caso de las RES COMMUNES OINIUM INRENTURALEZ; LA RES PUBLICAE; LA RES SACRAE; LA RES RELIGIOSAE; las cuales por su naturaleza y destino no estaban consideradas dentro del comercio, ya que su finalidad consistía principalmente en el interés

público, y de aquí su limitación de no poder ser apropiadas por un interés particular. A este tipo de RES o COSA no nos referiremos ya que nuestro principal objetivo será el estudio de aquellos bienes que sí se pueden apropiar, dando origen así al derecho real por excelencia: LA PROPIEDAD.

"La Propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar.- Este derecho puede ser limitado por el interés público y por el derecho privado que desmiembra la propiedad (hipotecas, servidumbre, etc.) (1)

El derecho romano tenía un concepto muy amplio respecto de la propiedad, pero no debe entenderse este concepto como desmedido, sino que es menester reconocer que en él la propiedad no era de carácter absoluto, como algunos autores lo manifiestan. En efecto, en aquel derecho se contemplaban limitaciones al régimen de propiedad, tales como IUS, UTENDI, FRUENDI y ABUTENDI; que se refieren exclusivamente al uso del bien o cosa, y que no deben confundirse con el absolutismo que imperaba dentro de la propiedad en sí misma.

En el derecho romano la concepción de propiedad abarcaba lo que conocían como USAQUE AD COELEM (aire) y como USQUE AD INFERNA (subsuelo), lo que podía llevar al abuso no solamente

(1) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Derecho Romano, 5a. Ed., Ed. Porrúa, México, D.F., pag. 244.

de la superficie de la cosa, sino también al subsuelo y a su espacio aéreo, siempre y cuando no invadiera la esfera jurídica de un tercero, concediendo al propietario hacer y deshacer lo que le viniera en gana con su predio.

Autores, principalmente políticos juristas de la Revolución Francesa, consideraban la propiedad privada en Roma como absoluta; claro es que ellos desvirtuaron su naturaleza jurídica. A mayor abundamiento sus teorías eran reafirmadas en base al IUS UTENDI, FRUENDI y ABUTENDI, lo cual era totalmente equivocado, ya que en realidad la propiedad privada en Roma tenía un carácter de absoluta en cuanto a su disfrute, que inclusive no llegaba al abuso. Pero como se expuso al principio de este capítulo, la propiedad se puede limitar por interés público o privado.

Como un claro ejemplo de las restricciones o limitaciones a la propiedad privada en Roma, encontramos las que se conocía con el nombre de (PATI), que significa tolerar, o bajo el nombre de (NON FACERE).

Dentro de las limitaciones tenemos la más antigua que proviene de la Ley de las Doce Tablas, por la que los propietarios debían tolerar, o dejar que sus vecinos fueran cada tercer día a recoger los frutos caídos de los árboles. Igualmente, dentro de las limitaciones a la propiedad, encontramos las servidumbres legales, en donde los propietarios debían permitir que se transitara temporalmente en sus predios, mientras se hacían reparaciones en vías públicas por ejemplo.

Partiendo de estos dos supuestos, y entendiendo el interés público en detrimento del privado, llegamos a la limita --

ción a la propiedad más amplia que en derecho se conoce: LA EXPROPIACION, misma que en el derecho romano se conocía, -- aunque no se encontraba plenamente regulada como en nuestro derecho actual.

Por otra parte, hay que anotar que las limitaciones a la propiedad privada en Roma fueron realmente exageradas, como lo apunta el Maestro Margadant:

"En la época clásica, las restricciones se multiplicaron y, en tiempos del Bajo Imperio, el ejercicio del derecho de propiedad estaba tan severamente limitado como en la actualidad, o todavía más" (2)

"Las ligeras invasiones de la propiedad ajena, hechos sin mala intención, no daban lugar a reclamaciones; por ejemplo: cuando la pared de un edificio se encontraba (ven -- true facere) sobre un terreno vecino. Por tanto, si por error alguien construía un edificio que pasaba unos centímetros sobre el terreno colindante, el vecino podía exigir la demolición de toda la pared en cuestión". (3)

(2) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Op. Cit. pag. 246

(3) IDEM. pag. 246.

La cita anteriormente relacionada, denota que no obstante que el derecho romano fué un derecho categóricamente bien desarrollado, también contemplaba grandes fallas, las cuales día a día, y por la necesaria evolución dinámica del derecho, se han ido depurando, al grado de que en nuestros días, una invasión de este tipo es fácilmente impugnada y subsanada, a fin de poder reivindicar la propiedad afectada, y de esta forma no permanecer este acto como una restricción a la propiedad.

Ahora bien, junto al derecho de propiedad nos topamos con un elemento que algunas veces es confundido con él y es:  
LA POSESION:

"En un rincón del palacio de la ciega Diosa de la Justicia, vive una extraña solterona.- Su carácter es complicado y causa muchos trastornos a la pacífica convivencia de los conceptos jurídicos. Sin embargo, se le tolera, ya que no se puede prescindir de ella. Aunque de rancio abolengo jurídico no pertenece a la alta alcurnia de los auténticos derechos; pero debido a sus frecuentes intimidaciones con el derecho de propiedad, permitimos que viva en la antecámara de éste.- Me refiero a la POSESION". (4)

En efecto, y como lo manifiesta el maestro Margadant, la posesión es el elemento más determinante para poder relacio-nar o vincular físicamente una persona y una cosa, debiéndose entender claramente que no necesariamente el que detenta la posesión detenta la propiedad.

La diferencia entre propiedad y posesión, era claramente determinada por el derecho romano, el cual distinguió entre - un elemento de carácter objetivo, que es el Corpus, y un segundo elemento de carácter subjetivo que es el Animus; el - primero de ellos, radica en un poder físico y exclusivo de la cosa, en tanto que el segundo se refiere a la intención por medio de la cual se está detentando la cosa.

El concepto de posesión lo debemos entender como una situación de hecho y no de derecho, que no obstante produce consecuencias de derecho.

Por su parte, la posesión en Roma, afirma Savigny:

"... Se compone del Corpus y del Animus domini y este último elemento, por ser - subjetivo, se presume, salvo prueba en contrario, -- cuando alguna persona deriva su poder sobre una cosa, de un título, arrendamiento, depósito, etc., incompatible con la idea de propiedad, no hay posesión sino - detentación, ya que enton-

ces queda comprobado que-  
falta el Animus Domini". (5)

Como reacción a los comentarios transcritos, dice Jhering, que la detentación y posesión son idénticas, y culmina diciendo que no basta la relación entre una persona y una - cosa, sino que toda tenencia que normalmente indique un - interés propio, es posesión.

De lo anterior concluimos que el poder de hecho y la te - nencia, son elementos que caracterizan a la posesión. Por su parte nuestro derecho, partiendo de la opinión de - - Jhering, distingue a la posesión originaria de la deriva - da. La primera como el animus domini, que no es más que el ánimo, que es la posesión sin la presunción de ser pro - pietario, siendo éste el elemento básico que distingue - Van Savigny en el caso del arrendamiento, depósito, etc.

Y de lo anterior se desprende que solamente la primera - puede invocar la prescripción, acción que también el de - recho romano regulaba; en tanto que la segunda no puede - invocar la prescripción ya que el poseedor no tiene el - ánimo de dueño, y en el caso de arrendamiento, además -- existe un título el cual determina la existencia de una - posesión derivada.

(5) FLORIS MARGADANT, GUILLERMO. Op. Cit. pag. 243.

## 1.2. LA PROPIEDAD Y LA POSESION EN NUESTRO CODIGO CIVIL VIGENTE.

El Artículo 790 del Código Civil, determina que el poseedor de una cosa es quien ejerce sobre ella un poder de hecho. De esta concepción se desprende claramente la esencia de posesión, esto es, la facultad de disponer de la cosa conforme a los atributos que la Ley o el contrato le hayan determinado al poseedor. Se hace la diferencia de " Ley o contrato le hayan determinado al poseedor ", toda vez que nuestra legislación civil así lo determina en su artículo 791, el cual textualmente reza:

" Artículo 791.- Cuando en -- virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro -- una cosa, concediéndole el de recho de retenerla temporal -- mente en su poder en calidad -- de usufructuario, arrendata -- rio, acreedor pignoratario, -- depositario, u otro título -- análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la -- posee a título de propietario tiene la posesión originaria; el otro: una posesión derivada --".

Al respecto, el maestro Rogina Villegas, nos define la posesión como:

" La posesión es un poder físico que se ejerce en forma directa y exclusiva sobre una cosa para su -- aprovechamiento total o -- parcial, o para su custodia, como consecuencia -- del goce efectivo de un -- derecho real o personal, -- o de una situación contra ría a derecho ". (6)

De lo anterior podemos deducir que la posesión implica -- necesariamente la ejecución de actos materiales con el -- propósito de aprovechamiento o bien de custodia, lo que -- constituye el ánimo de posesión, más no así el ánimo -- de dueño, ya que hay que entender que el ánimo de due ño sólo puede tenerse cuando existe el título que -- así lo justifique. Esto es la propiedad, y sólo deten tando este título, el propietario podrá disponer de la-

(6) DE IBARROLA, ANTONIO, Cosas y Sucesiones, Ed. Porrúa, -- México, D.F., 1957, Pág. 99.

posesión en forma absoluta; no así quien detenta la - posesión derivada.

Para los fines de este estudio analizaremos la pose--- sión como derivada de un acto jurídico, siendo en este caso particular, derivada de un contrato de arrenda--- miento, y en virtud del cual el arrendatario tendrá to das las facultades que conforme a derecho le asisten - en su calidad de Poseedor derivado, mismas que estudiare mos debidamente en lo concerniente a este contrato.

Por su parte, la propiedad nace como uno de los concep tos angulares del derecho civil, siendo ésta el modo - de apropiarnos de las cosas, y es lo que determina que alguien sea dueño de un objeto.

El derecho a la propiedad se extiende no sólo a lo que en el momento actual y preciso necesita el hombre, si no a todo lo que necesita para poder pasar su vida co mo hombre, y con la dignidad que se debe a la persona humana.

Como sabemos, el derecho de propiedad es un derecho na tural, anterior y superior a toda ley; pero no es ni-- nunca ha sido un derecho ilimitado.

Al respecto, nuestro Código Civil para el Distrito Fe deral, resalta el concepto de propiedad determinando - las normas necesarias que garanticen al dueño, o sea --

quien detenta el título, para que éste la retenga y no pueda ser afectado de ninguna manera por otro individuo.

Así mismo, siguiendo el mismo orden de ideas, el Código Civil, marca de una manera clara y precisa las limitaciones a que la propiedad debe estar sujeta, - - como son, el subsuelo, espacio aéreo, los minerales, - el interés público, etc.

A lo anterior, los Artículos 830, 832, 837, 841 de-- terminan:

"Art. 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las Leyes".

"Art. 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados, a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias -

pobres, mediante el pago -  
de una renta módica.

"Art. 837.- El propietario  
o el inquilino de un pre-  
dio tiene derecho de ejer-  
cer las acciones que pro-  
cedan para impedir que, -  
por el mal uso de la pro-  
piedad del vecino, se per-  
judiquen la seguridad, el  
sosiego o la salud de los  
que habiten el predio".

"Art. 841.- Todo propieta-  
rio tiene derecho a des-  
lindar su propiedad y ha-  
cer o exigir el amojona-  
miento de la misma".

A manera de ejemplo, se citan los artículos anterio-  
res a efecto de poder tener una idea, si bien no pro-  
funda pero si genérica, de lo que es la propiedad y -  
algunas de sus limitaciones. Se hace patente, que no  
nos adentraremos más a todas y cada una de las lími-  
taciones a que se sujeta la propiedad, ya que lo que  
analizaremos es una Restricción de hecho a la cual -  
es sujeta la propiedad, siendo esta restricción la -  
derivada de un movimiento de huelga, mas no así de -  
terminada por la ley.

LA PROPIEDAD PRIVADA EN EL  
DERECHO MEXICANO.

2.1 NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD PRIVADA.

El nacimiento de la propiedad privada es la existencia de la civilización que se va moldeando conforme es preciso a las necesidades de cada época; pero cuando la civilización apareció en el mundo, nació la propiedad en forma jurídica, por lo que podemos afirmar que la propiedad, como fenómeno, nació y vivirá junto con el hombre y mientras el hombre exista, le acompañará en todo momento social.

Las necesidades del hombre y su satisfacción, nos dan la noción de bienes. Bienes en sentido económico son consecuencia de aquellas cosas que sirvan para la satisfacción de nuestras necesidades. En sentido técnico jurídico, bienes son las cosas corpóreas o incorpóreas que pueden ser objeto de derechos y que nos proporcionan una utilidad económica.

Así resulta la noción de lo indispensable que es por naturaleza la distribución individual de los bienes, y esto constituye precisamente la propiedad, es decir, que los bienes pueden ser denominados, con las necesarias limitaciones.

La propiedad frente al ser humano, tiene categoría - de ser necesaria en cuanto a su existencia, por que sin ella no puede vivir en forma civilizada. Uno de los modos de conservar la vida es la de aprovechar - los bienes por necesidad, y aprovecharlos precisamente en forma individual.

Ahora bien, la propiedad se nos presenta como el estudio superior en el fenómeno social del aprovechamiento de los bienes y consistente en la atribución a -- una persona física o moral de cuanto pueda rendir un bien determinado y el bien mismo.

Por otra parte la propiedad se ha logrado configu--- rar a través de muchas vicisitudes hasta haber logrado el concepto de función social o dominio indivi--- dual de la cosa, medido por los límites que fijen -- las leyes.

Siendo así la idea de propiedad, vemos que admite la gradual comprensión o expansión del dominio, ya que puede ser de carácter público o privado, y es aquí - donde cabe la prudente reglamentación de la propie-- dad para que sirva al objeto del derecho, que tiene - por fin superior el ordenar todos los casos al bie-- nestar social e individual.

Por su parte, algunos juristas han determinado como - elementos que integran la propiedad, el que ésta sea - absoluta, exclusiva y perpetua; y lo sostienen afir- mando que es absoluta porque abarca el poder de utili

zar la totalidad de lo que puede producir un bien determinado. Exclusiva porque el aprovechamiento se realiza de manera permanente para el propietario; y perpetua, - por el derecho a transmitirla a sus descendientes.

Como podemos ver, estas tres cualidades de la propiedad no son determinantes, puesto que hay que entenderlas como meros accidentes de la misma, ya que son modificadas según las circunstancias de tiempo, lugar y contexto social que se presente en la vida de un país, por lo que podemos determinar que dichas cualidades de la propiedad son más bien modalidades ya que el absolutismo íntegro de la propiedad nunca ha existido.

También es fácil advertir que el exclusivismo y la perpetuidad han variado, por lo que determinan algunos juristas que lo que constituye la verdadera sustancia inmutable de la propiedad es el TITULO.

La propiedad existente substancialmente en sí misma, -- puede ser modificada en cuanto a su uso, temporalidad, explotación, e inclusive por la misma expropiación, pero jamás dejará de existir y de ser regulada por un ordenamiento jurídico.

Dentro de las legislaciones modernas, como lo es la -- nuestra, se le ha asignado a la propiedad una función social, destruyendo así el carácter liberal y egoísta que se tenía, pero es de anotar que este concepto de la propiedad se realiza sin alterar lo substancial, el TITULO, o sea el atributo de ser dueño de una cosa.

## 2.2 ARTICULO 27 CONSTITUCIONAL.

"Artículo 27.- La propiedad --  
de las tierras y aguas compren  
didas dentro de los límites --  
del territorio Nacional corres  
ponde originariamente a la Na  
ción, la cual ha tenido y tie  
ne el derecho de transmitir el  
dominio de ellas a los particu  
lares, constituyendo la propie  
dad privada,

Las expropiaciones sólo podrán  
hacerse por causa de utilidad-  
pública y mediante indemniza--  
ción.

La Nación tendrá en todo tiem  
po el derecho de imponer a la  
propiedad privada las modali  
dades que dicte el interés pú  
blico, así como el de regular  
en beneficio social, el apro  
vechamiento de los elementos-  
naturales susceptibles de apro  
piación con el objeto de ha-  
cer una distribución equitati

va de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del País y mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques... La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes disposiciones:... IV.- Las Sociedades comerciales, por acciones, no podrán adquirir, poseer o administrar fincas rústicas. Las Sociedades de esta clase que se construyeron para explotar cualquier industria fabril, minera, petrolera, o para algún otro fin que no sea agrícola, podrán adquirir, poseer o administrar terrenos únicamente en la extensión que sea es...

trictamente necesaria para los -  
establecimientos o servicios de  
los objetos indicados, y que el  
Ejecutivo de la unión, o los de  
los Estados, fijarán en cada ca-  
so.."

## C A P I T U L O    I I I

EL ARRENDAMIENTO EN ROMA    Y    EN NUESTRO  
DERECHO ACTUAL.

## 3.1    BREVES ANTECEDENTES DEL ARRENDAMIENTO EN ROMA.

El Contrato de arrendamiento en Roma, nace como el compro niso que tiene una persona con otra para procurarle el -- goce temporal de una cosa o para ejecutar para ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada merces.

Siendo así, los romanos distinguieron al locator y al --- conductor que era también llamado colono, granjero, inqui lino, etc. El locator era quien se obligaba a suminis--- trar la cosa o trabajo, y el conductor quien pagaba el -- precio del alquiler o merces. De una manera general el lo cator y el conductor se podían identificar plenamente con los nombres de arrendador y arrendatario respectivamente.

Dentro del Derecho Romano, se distinguieron dos tipos de arrendamiento a saber:

- a) El arrendamiento de Cosas.- (locatio rerum) y-
- b) El arrendamiento de servicios.- (locatio opera rum u operis),

Por lo que respecta a su significado.- El primero de -- ellos, arrendamiento de bienes, y el segundo de perso-- nas o trabajadores, por su parte y para fines de nues-- tro estudio, nos avocaremos a analizar el arrendamiento de cosas, siendo que en la actualidad no existe en nues-- tro derecho el arrendamiento de personas.

### 3.1.1 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento de cosas.- Para los romanos existió -- una gran analogía con la compra-venta, al grado de que -- llegaron a identificar tanto estos dos contratos que las reglas que dictó Justiniano, en materia de compra-venta, eran aplicables al arrendamiento.

Siendo así, trataremos de explicar el arrendamiento en -- la antigua Roma, pero siempre recordando que en nuestro derecho vigente existe una clara y determinante diferen-- cia respecto con la compra-venta.

Para el derecho romano, tanto en el contrato de compra-- venta como en el de arrendamiento, debía existir un --- acuerdo de las voluntades, que debía versar sobre el pre-- cio y cosa; situación que entendida en estricto derecho, es idénticas en ambos contratos.

Por su parte, el arrendamiento podía tener por objeto -- cualquier cosa que fuera el dominio privado, ya fuera -- mueble o inmueble, corpórea e inclusive incorpórea, --

en sí, para el derecho romano todo lo que se consideraba dentro del comercio podía ser dado en arrendamiento.

Continuando con estos dos elementos, los romanos entendían que el precio en estos dos tipos de contratos debía ser:

- a) Cierta,
- b) Consistente en dinero, y/o
- c) En especie, en los casos de arrendamiento de fundos.

El contrato de arrendamiento es un contrato sinalagmático, perfecto y que produce sus efectos como en la compra-venta, en donde hay obligaciones recíprocas a cargo de los contratantes, siendo éstas las siguientes:

### 3.1.2 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

- a) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la casa durante la duración del arrendamiento.
- b) Garantizar el uso pacífico de la casa dada en arrendamiento.
- c) Garantizar al inquilino contra la evicción, en cuyo caso debía indemnizar al arrendatario en caso de enajenar el inmueble arrendado.

- d) Garantizar al arrendatario en los casos - de vicios ocultos que disminuyeran la uti lidad de la cosa, y
- e) Realizar todos los actos tendientes a la conservación y disfrute del inmueble para asegurar la posesión dada en arrendamien- to.

### 3.1.3. OBLICACIONES DEL ARRENDATARIO:

- a) El arrendatario, como principal obligación t e n í a el pago del precio convenido, en los casos que se tratara de un fundo ru-- ral. El precio del arrendamiento podía -- ser menor al establecido, cuando la cose- cha del predio era mala debido a algún ca so fortuito o de fuerza mayor, salvo compen- sación con el año siguiente, si se daba - una excelente cosecha.
- b) Tenía la obligación de restituir el pre-- dio dado en arrendamiento al expirar el - plazo, siendo directamente responsable -- del deterioro sobrevenido por dolo o cul- pa.

- c) Mantener y conservar la cosa dada en arrendamiento como un buen padre de familia, abs teniéndose, como sus dependientes, de reali zar actos tendientes a desmerecer la cosa.

Por otra parte, el derecho en Roma, considera que si un bien dado en arrendamiento perecía por caso fortuito, la pérdida la sufría el arrendador, quedando en libertad el arrendatario de pagar el precio convenido, y en caso de existir una pérdida parcial, el inquilino podía disminuir el precio del arriendo en la proporción que éste quedara afectado.

#### 3.1.4. FORMAS DE TERMINAR EL CONTRATO.

1a.- Por la expiración del tiempo convenido.- Duración que en el derecho romano era de cinco años, en los fundos rústicos, en donde vencido el término, si el arrendador continuaba gozando de la cosa arrendada sin oponibilidad del arrendador, operaba un acuerdo tácito y continuaba por un año más.

2a.- El mutuo consentimiento.- Lo que significa que antes de vencido el término establecido, las partes acuerdan en resolver el contrato en condiciones como si hubiera llegado el término.

3a.- La anulación obtenida por el arrendador,- Que era la facultad que tenía él para deshacer el arriendo cuando el arrendatario abusaba del disfrute de la cosa o transcurrían dos años sin pagar las merces.

3.2 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN NUESTRO CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,

3.2.1 DEFINICION Y CLASIFICACION DEL CONTRATO.

Nuestro Código Civil vigente, solamente comprende en la figura del arrendamiento a las cosas, ya sean estas muebles o inmuebles y no así el arrendamiento de personas, como lo hemos visto en el apartado que antecede.

Nuestro derecho civil moderno, contempla al arrendamiento como:

Un contrato por virtud del cual, una persona denominada, arrendador concede a otra arrendatario, el uso y goce temporal de una cosa, mueble, inmueble, corpórea o incorpórea, mediante el pago de un precio cierto.

Siendo así, nuestro Código Civil vigente, lo define en su Artículo 2398 en los siguientes términos:

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

Respecto a la clasificación de este contrato, atendiendo a la definición dada por nuestro Código Civil y siguiendo a la doctrina, el contrato de arrendamiento lo podemos clasificar en:

- a) **CONTRATO BILATERAL.-** Puesto que ambos contratantes se encuentran obligados recíprocamente.
- b) **ONEROSO.-** Ya que se encuentran estipulados provechos y gravámenes recíprocos.
- c) **CONMUTATIVO.-** En la celebración del contrato, los contratantes desde ese momento conocen las prestaciones y alcance de las mismas, por lo que desde su celebración las partes conocen los beneficios o las pérdidas.

- d) DE TRACTO SUCESIVO.- Ejecución duradera - ya que las prestaciones que reciben las partes continúan durante toda la vigencia del contrato.
- e) INTUITO PERSONAE.- Atendiendo a que el arrendatario no puede ceder ni subarrendar sus derechos sin permiso del arrendador, a excepción de la muerte de los contratantes,
- f) CONSENSUAL.- Por que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes; pero por lo general es escrito.
- g) FORMAL.- Puesto que también recae sobre bienes inmuebles y en algunos casos hay que inscribirlo, igualmente hay que atender a la cuantía del contrato, como lo analizaremos más adelante.
- h) NOMINADO.- En atención a su debida reglamentación dentro de nuestro ordenamiento Jurídico.
- i) TRASLATIVO DE USO Y DISFRUTE.- Considerando que en el arrendamiento se transmite la posesión y por ende el uso y disfrute según el alcance que los con--

tratantes le otorguen.

### 3.2.2. ELEMENTOS REALES.

Dentro de los elementos reales del contrato que nos atiende, estos deben considerarse tres a saber:

- a) La Cosa.- La que nuestro Artículo 2400 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nos dice,

Art. 2400.- Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El artículo anteriormente transcrito determina que las cosas susceptibles de dar en arrendamiento pueden ser tanto bienes muebles o inmuebles, e incluso corporales o incorporales; pero también hay que entender que estos se encuentran permitidos para ello. atendiendo a su naturaleza y destino, esto es, que existen bienes que pudieran darse en arrendamiento pero la Ley ha determinado que estos pertenecen al dominio público, o al mismo Estado, tales como playas, riberas de los ríos, monumentos, calles, etc., o bien --

bienes tan personales que no se deben transferir en su uso o disfrute, como sería el caso de algún Título Profesional, distinción o grado militar, pensiones - alimenticias, etc.

- b) El precio.- Respecto al precio, nuestro Código Civil, en su artículo 2399, textualmente reza:

Art. 2399.- "La renta o pre  
cio del arrendamiento puede  
constituir en una suma de -  
dinero o en cualquier otra-  
cosa equivalente, con tal -  
que sea cierta y determinada  
".

Siendo así, debemos entender que el precio del arrendamiento debe ser cierto y determinado, Ahora bien, - en los casos que se trate de frutos, como puede ser el caso que determina el artículo ~~anteriormente~~ transcrito, se deberá observar lo dispuesto por el artículo 2430 del mismo ordenamiento civil;

Art. 2430.- "Si el precio -  
del arrendamiento debiera -  
pagarse en frutos y el ---  
arrendatario no los entregare  
en el tiempo debido, está  
obligado a pagar en dinere

ro el mayor precio que tu  
vieron los frutos dentro-  
del tiempo convenido".

No pudiéndose pactar que la renta consiste exclusivamen  
te en una parte de los frutos, ya que estaríamos frente  
a un contrato de aparcería agrícola, comercial o indus-  
trial, pero sí se podría pactar una cantidad determina-  
da, y además, una cierta participación en los frutos.

- c) El tiempo.- Este otro elemento es determinante  
en el contrato de arrendamiento, como se advir  
tió en su definición, ya que existe evidente -  
mente la temporalidad, como un elemento más --  
que lo distingue de la venta, al igual que la-  
posesión.

Nuestro Código Civil marca como un máximo de -  
tiempo para el arrendamiento, 10 años para fin  
cas destinadas a la habitación, 15 años para -  
fincas destinadas al comercio, y 20 años para  
fincas destinadas a la industria. Esta determi-  
nación se encuentra estipulada en el artículo  
2398, segundo párrafo, que textualmente reza:

Art. 2398.- "... El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas - destinadas a la habitación, de quince para las fincas - destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Por lo que respecta a esta limitación, la comisión - redactora de nuestro Código de 1928, la determinó en virtud de que:

"Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento, para cuidar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por larguísimo plazos, al quedar prácticamente fuera del comercio porque nadie tiene interés en alquilar bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otro".

En virtud de lo anterior, nos podemos colocar en dos supuestos principalmente: el primero de ellos lo que sucede cuando se ha pactado un máximo de arrendamiento al previsto por la Ley; y el segundo, lo que sucede cuando no se ha pactado plazo alguno para el vencimiento del contrato.

Los supuestos son muy simples, en el primero de ellos entenderemos que no por ello el contrato debe de ser nulo, sino simplemente se deberá tomar como plazo máximo el establecido por la Ley, no así lo convenido por las partes; en el segundo de los supuestos, el contrato en el que no se estableció vencimiento alguno, cualquiera de las partes contratantes lo podrá dar por terminado previo aviso que se dé una a la otra en forma indubitable en un término de 2 meses: situación que previene nuestro ordenamiento civil en sus artículos 1853 y 2478, los que textualmente rezan:

Art. 1853.- Si alguna cláusula de los contratos admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Art. 2478.- Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anti-

capación si el predio es -  
urbano, y con un año si es  
rústico.

### 3.2.3. ELEMENTOS PERSONALES.

Las partes que intervienen en la celebración de este contrato son dos. El arrendador y el arrendatario, el primero de ellos es quien da la cosa en arrendamiento y el segundo, o sea el arrendatario, quien la recibe, entendiéndose que quien la renta está obligado a pagar el precio pactado en el contrato.

Las partes contratantes requieren la capacidad general para contratar, así como el arrendador debe tener la legitimación necesaria para poder dar el bien o cosa en arrendamiento, ya sea por él o por interpósita persona legalmente capacitada para ello. Tal sería el caso de los corpropietarios, los Apoderados Generales con actos de administración, etc.

Siendo el contrato de arrendamiento uno de los contratos más importantes en la actualidad, nuestra legislación ha determinado tratar de regularlo en todos los aspectos, por tal motivo, ha reservado un -

capítulo especial para determinar las obligaciones de los contratantes que son:

3.2.4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Art. 2412.- El arrendador es tá obligado, aunque no haya pacto expreso.

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa --- arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las - reparaciones necesarias;

III.- A no estorbar ni embaazar de manera alguna el -- uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de repara- ciones urgentes e indispensa bles;

IV.- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;

V.- A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

La fracción primera del artículo invocado, se refiere a que el arrendador debe entregar la cosa en arrendamiento con todas las pertenencias que existían a la celebración del contrato, y en el tiempo - convenido, en caso de no existir de manera expresa cuándo se deba de otorgar la cosa sujeta al arrendamiento, el artículo 2413 nos dice:

Art. 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario.

Es clara esta estipulación contenida en el artículo transcrito, como en el párrafo I del artículo anterior, ya que de no verificarse la entrega o posesión del objeto arrendado, el contrato carecería de

eficacia y por tanto se vería afectado el espíritu - del mismo.

La cosa que se entrega debe encontrarse en estado -- de servir al uso convenido, o a destino pactado por los contratantes y que sea conforme a su naturaleza.

La fracción segunda.- Consistente en la obligación - del arrendador de conservar la cosa dada en arrendamiento, durante la vigencia del contrato, en las mismas condiciones que tenía cuando se celebró. --- m i s m o, a efecto de que pueda servir al uso convenido y sin que pierda o sufra alteración el uso y goce a que tiene derecho el arrendatario; al respecto, el artículo 241- nos dice:

Art. 2416.- Si el arrendador no cumpliera con hacer las - reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección - del arrendatario rescindir - el arrendamiento u ocurrir - al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento - de su obligación, mediante - el procedimiento rápido que se establezca en el Código - de Procedimientos Civiles.

Asimismo, el artículo 2423 establece:

Art. 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I.- Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiera el contrato;

III.- Cuando por el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

La fracción tercera.- Establece la obligación del arrendador de garantizar al arrendatario el uso convenido o el uso natural de la cosa arrendada; y no estorbarlo ni embargarlo de manera alguna, ya sea por situaciones de hecho o de derecho; y en el caso de esta eventualidad se suscite, el arrendatario tendrá derecho para repetir contra el arrendador, a efecto de ser compensado por tales motivos.

Al respecto existen los artículos 2445, 2490, 2334 y 2431 que determinan:

"Artículo 2445.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio a la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

"Artículo 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

"Artículo 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fé, responderá también de los daños y perjuicios".

"Artículo 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato".

De los artículos anteriormente citados se desprende claramente la obligación del arrendador contenida en el artículo 2412 Fracción II, IV y V, de no estorbar ni embargar de manera alguna el uso de la cosa arrendada.

Por su parte, la fracción IV, establece los derechos del arrendatario en el caso que el arrendador no le garantice el uso y goce pacífico, otorgándole facultades que hemos ya transcrito, en diversos preceptos legales que en obvio de repeticiones sólo agregaremos el Artículo 2414 para dejar la idea completa sobre este particular.

"Artículo 2414.- El arrendador no puede , durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412".

Finalmente la fracción quinta, determina, de manera categórica, la obligación del arrendador de compensar al arrendatario por todos los daños que sufra este último - en caso de existir defectos o vicios ocultos que impidan el uso de la cosa arrendada, sobre ésto el artículo 2421 establece:

"Artículo 2421.- El arrendador --- responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. - Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios y defectos de la cosa arrendada".

## 3.2.5 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Art. 2425.- El arrendatario - está obligado:

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, servientes o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa - solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

La primera de dichas obligaciones es la principal, ya que constituye la contraprestación fundamental por el uso de la cosa, de tal suerte que cuando se priva de él, se suspende también el pago de la renta.

El pago de la renta, debe ser cierto y determinado, y en la forma y tiempo convenidos.

Por su parte, los artículos 2431, 2432, 2433, 2434 y 2445 nos determinan:

Art. 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta -- mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Art. 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior.

Art. 2433.- Lo dispuesto en los dos artículos anteriores no es renunciable.

Art. 2434.- Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fé, - responderá también de los - daños y perjuicios.

Art. 2445.- El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

Ahora bien el arrendatario está obligado a pagar renta desde el día en que reciba la cosa y dejará de hacerlo hasta el día en que la entregue.

Por otro lado, la falta de pago de la renta da derecho al arrendador a obtener la rescisión del contrato, o bien su cumplimiento, pero este elemento lo analizaremos debidamente dentro del capítulo respectivo.

Por lo que toca a la segunda fracción, el arrendatario - es directamente responsable por todos los actos que ejecuten, él, sus dependientes, o familiares, que tiendan a deteriorar la cosa dada en arrendamiento. Esta situación la plasmó el legislador entendiendo que en este contrato existe un derecho personal, y por tanto, recaen sobre los contratantes las responsabilidades inherentes al cumplimiento del mismo, debiendo para ello involucrar - obligaciones de hacer, como de no hacer.

Respecto a las obligaciones de hacer, el artículo 2444 - nos dice:

Art. 2444.- El arrendatario debe hacer las reparaciones que aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por - personas que habitan el edificio.

Por otra parte dentro de las obligaciones de no hacer, - nos señala el artículo 2440 lo siguiente:

Art. 2440.- El arrendatario que va a establecer en la - finca arrendada una indus--

tría peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha fin ca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria.

Finalmente, en la fracción tercera, el arrendatario queda obligado al uso de la cosa arrendada, no a su arbitrio, - sino conforme al uso convenido o a la naturaleza de la co sa, lo cual se traduce en la conservación propia del obje to, por lo que queda limitado a no modificar el bien.

Art. 2441.- El arrendatario -- no puede, sin consentimiento - expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la - devuelva, restablecerla al es- tado en que la reciba, siendo, responsable de los daños y per juicios.

Según el artículo anteriormente transcrito y atendiendo - a los artículos invocados dentro del inciso de la frac -- ción segunda del artículo 2425, nos podemos percatar cla- ramente de lo que quiso plasmar el legislador al - -

enunciar las palabras, "responder por los perjuicios - que la cosa arrendada sufra y servirse de la cosa solamente para el uso convenido".

### 3.2.6. TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como ya hemos estudiado a lo largo del presente capítulo, el contrato de arrendamiento tiene la característica de temporalidad por lo que debemos de suponer que - debe llegar a un término, por ello el artículo 2483 -- nos dice:

Art. 2483.- El arrendamien-  
to puede terminar:

I.- Por haberse cumplido el  
plazo fijado en el contrato  
o por la Ley, o por estar -  
satisfecho el objeto para -  
que la cosa fue arrendada;

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

I.- Por lo que respecta a este primer inciso, o sea el vencimiento del plazo, éste es la causa normal o natural por la que un contrato de arrendamiento se termina, pues como ya hemos analizado a lo largo de este capítulo, en los contratos de esta especie existe el elemento real que es la temporalidad.

Ahora bien, en los supuestos en que las partes contratantes no hayan establecido alguna fecha determinada para su vencimiento, hemos visto que el contrato quedará por un tiempo indeterminado, pero no podrá exceder del máximo marcado por la Ley.

II.- Atendiendo a la segunda fracción del artículo - que se analiza, debemos considerar que, si bien es --- cierto que para el nacimiento de alguna obligación - se requiere la voluntad de las partes también es ---- cierto que la misma se requiere para su - terminación. En la especie el supuesto que nos en- marca la fracción que se analiza es que, aunque en - el contrato se haya estipulado una fecha determinada para su cumplimiento, las partes contratantes podrán, en cualquier momento de la vigencia de su obligación, terminarlo anticipadamente por medio de un convenio- expreso, dejando así el contrato como si éste hubiere cumplido con todos sus efectos.

III.- Por su parte la nulidad en el contrato podrá - decretarse en base a muy diversas causas siendo és-- tas las que determina nuestro artículo 1795 de la -- Ley aplicable, y que textualmente reza.

Art. 1795.- El contrato pue  
de ser invalidado;

I.- Por incapacidad legal -  
de las partes o de una de -  
ellas;

II.- Por vicios del consen-  
timiento;

III.- Porque su objeto, su motivo, o su fin, sea ilícito;

IV.- Porque su consentimiento no se haya manifestado en la forma que la Ley establece.

Tales circunstancias traen como resultado que el contrato en cuestión se encuentre afectado de invalidéz, y por tanto no pueda producir sus efectos conforme a derecho. Por otra parte, el artículo 1794 nos determina como elementos de existencia del contrato.

- a) El consentimiento, y;
- b) El objeto.

Situación en la cual se presenta en forma distinta a la invalidez del contrato ya que en estos dos supuestos el contrato nunca existió y por ende, nunca tuvo consecuencias jurídicas dentro del derecho. Por otra parte dentro de la nulidad, el contrato sí tuvo consecuencias legales, y al ser declarado nulo los efectos que se hayan producido durante su vigencia se deberán retraer hasta el momento de la celebración del contrato, quedando obligadas las partes ya sea el arrendador o el arrendatario a cubrir los daños y perjuicios que haya ocasionado.

IV.- Por ser el arrendamiento un contrato sinalagmático y bilateral, se entiende que los provechos y los gravámenes se conocen desde la celebración de éste; y de la bilateralidad se desprende que existen obligaciones recíprocas a cargo de los contratantes. y en el supuesto, de que una de ellas no cumpla con su obligación, cabe la resolución del contrato por el incumplimiento, Sobre el particular - el artículo 1949 de nuestra Ley civil vigente textualmente nos dice:

Art. 1949.- La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Por otra parte, igualmente nuestra Ley civil previene la imposibilidad objetiva de poder arrendar la cosa - objeto del contrato. Al respecto nos dice el artículo- 2431 q u e a la letra se transcribe.

Art. 2431.- Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el -- uso de la cosa arrendada, no - se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato.

Así mismo, se deberán entender como causas de rescisi--- sión los supuestos contenidos en los artículos 2489,- 2492, 2445.

Art. 2445.- El arrendatario -- que por causa de reparaciones- pferda el uso total o parcial - de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrenda--- miento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del- contrato, si la pérdida del u- so dura más de dos meses en -- sus respectivos casos.

Art. 2489.- El arrendador pue  
de exigir la rescisión del --  
contrato:

I.- Por falta de pago de la -  
renta en los términos prevenid  
dos en los artículos 2452 y -  
2454;

II.- Por usarse la cosa en --  
contravención a lo dispuesto  
en la fracción II del artícu-  
lo 2425.

III.- Por el subarriendo de -  
la cosa en contravención a lo  
dispuesto en el artículo 2480.

Art. 2492.- Si el arrendador,  
sin motivo fundado, se opone--  
al subarriendo que con dere--  
cho pretenda hacer el arrenda  
tario, podrá éste pedir la resci  
sión del contrato.

V.- Dentro de este apartado, nuestra legislación ci-  
vil en su artículo 2431, transcrito anteriormente, dispo  
ne de una manera clara y evidente la situación en-

que existe pérdida o destrucción del inmueble arrendado, de donde el arrendatario podrá optar por la rescisión del contrato.

VI.- Este supuesto que encierra la fracción que se estudia, no recae directamente sobre los contratantes, sino que obedece a un principio constitucional contenido en el Artículo 27 de nuestra carta magna, mismo que establece que la propiedad privada podrá ser limitada a los particulares cuando exista una causa de utilidad pública.

VII.- En lo concerniente a esta última fracción, se presenta como una causa imputable al arrendador, en donde el arrendatario no puede utilizar la cosa dada en arrendamiento ya que existe un derecho preferente a cargo de un tercero, y por tanto se ve alterado substancialmente el objeto del contrato. En virtud de lo anterior el arrendatario se puede ver privado del uso o goce total del bien objeto del contrato.

### 3.2.7 LA TEMPORALIDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,

A lo largo del presente capítulo hemos estudiado lo que es el contrato de arrendamiento desde su celebración, contenido obligacional, elementos formales, reales, hasta su terminación. Así mismo hemos analizado sus elementos formales y se ha resaltado a lo largo de éste, un elemento que es sobresaliente y determinante para

los fines de este estudio, nos referimos a la temporalidad, ya que como hemos visto el tiempo de arrendamiento no debe pasar del máximo que establece la Ley. Situación que el legislador entendió y plasmó en nuestro ordenamiento jurídico.

Los arrendamientos perpetuos no se han presentado dentro de nuestro derecho actual ya que como sabemos, el decreto de prórroga de arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, continúa en vigor, en el cual se dejó indeterminadamente la vigencia de los contratos celebrados con anterioridad a este decreto, Dicho decreto no fijará la atención de nuestro estudio ya que como tal puede ser modificado en cualquier momento de la vida jurídica en nuestro México.

Por otra parte debemos enfatizar y dejar claramente expresado la verdadera imposibilidad jurídica de que un Código Civil pueda sobrepasar ó ir más allá de -- una Ley Federal, tal es el caso del Artículo 924, ler. párrafo de la Ley Federal del Trabajo el que textualmente reza:

Art. 924.- ... " A partir de la notificación del pliego de peticiones con emplazamiento a huelga, deberá -- suspenderse toda ejecución de sentencia alguna, así -- como tampoco podrá practi-

carse embargo, aseguramiento, diligencia o desahucio, en contra de la empresa o establecimiento, ni secuestrar bienes del local en que se encuentren instalados..."

El artículo transcrito, dentro de su texto expresa claramente la imposibilidad de poder ejecutar una sentencia de desahucio, ya que prohíbe ejecutar sentencia alguna a partir de un emplazamiento de huelga. Lo anterior hace evidente que la temporalidad a que nos referimos en el contrato de arrendamiento, se ve truncada y seriamente afectada por una disposición de carácter Federal.

### 3.3 REFORMAS AL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO, PUBLICADAS EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1985.

La materia de arrendamiento a lo largo de su reglamentación por nuestro actual Código Civil para el Distrito Federal de fecha 26 de marzo de 1928, que entró en vigencia el 1° de octubre de 1932, no había experimentado -- cambios de notoria trascendencia, y no fué sino hasta el 28 de Diciembre de 1984 cuando el legislador aprobó reformar la Ley inquilinaria, habiéndose publicado a cargo del Presidente Constitucional el decreto correspondiente

en el Diario Oficial de fecha 7 de febrero de 1985, el que surtió sus efectos iniciando su vigencia al día -- siguiente de su publicación.

La intención del legislados al reformar sobre esta materia, fué principalmente el evitar la desproporcionalidad que normalmente se daba en la celebración de este tipo de contratos, perjudicando en la mayoría de -- los casos los derechos de los inquilinos.

También fué iniciativa del legislados normar los conflictos nacidos del arrendamiento, por lo que, además de reformar el procedimiento judicial, creó los juzgados del arrendamiento inmobiliario, los cuales como -- autoridad judicial tienden y son competentes para conocer de las controversias que se originen de inmuebles -- dados en arrendamiento.

No obstante la importancia que pueda revestir el estudio amplio y profundo del citado decreto, no estudiaremos su contenido ya que aunque las reformas fueron enfocadas al contrato de arrendamiento así como a los -- conflictos derivados del mismo, básicamente el decreto se refiere a bienes inmuebles arrendados destinados a -- casa habitación, no así a                    industriales o comerciales y como se recordará esta tesis esta enfocada -- únicamente a los inmuebles arrendados no destinados a -- casa habitación.

Con lo anterior, no pensemos que la labor del legisla-

dor se limitó a regular el contrato de arrendamiento, - sino que también vislumbro la necesidad de vigilar su - observancia y cumplimiento por lo que como ya se mani-- festo, creo los juzgados del arrendamiento inmobiliario los cuales conocen no solo de los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, sino de todo con-- trato de arrendamiento o controversia derivada de cual-- quier tipo de bienes inmuebles, lo cual, en este caso, - si hace evidente que los inmuebles a que nos referimos - en este trabajo sí son materia del decreto, el que, ha-- traído como notorio resultado que toda contienda inquilinaria sea resuelta en un menor término y con verdadera precisión jurídica, lográndose en la mayoría de los casos, sentencias claras, precisas y congruentes.

Por su parte, hay que recordar que el fin de este estudio no es el procedimiento judicial derivado de un contrato de arrendamiento sino la ejecución de una sentencia que faculte al arrendador para tomar nuevamente posesión del predio arrendado, lo cual como se verá a lo largo de trabajo, esta ejecución es suspendida en virtud de un movimiento de huelga efectuado en el inmueble en cuestión.

Ahora bien, en los capítulos anteriormente estudiados, - hemos visto lo que hoy en día nuestro derecho entiende por posesión, propiedad, nacimiento y limitaciones a la propiedad privada, y el contrato de arrendamiento, por lo que atendiendo a nuestro estudio pasaremos al análisis de lo que es el nacimiento y espíritu de la Ley Fe-

deral del Trabajo concluyendo con lo que es propiamente - el conflicto Obrero Patronal hasta llegar al estallido de la Huelga.

El aparente cambio tan brusco de una materia de derecho - privado a una de Orden Público, y que a simple vista no - tienen relación alguna, se muestra evidente si analizamos el tema de esta tesis, ya que como estudiamos durante la - introducción, el propósito es intentar preservar y respec - tar un derecho privado, como lo es la propiedad, sin trun - car o menoscabar un derecho social como lo es el derecho - de los trabajadores. Esta situación nos obliga necesaria - mente, primero al estudio de lo que es el derecho indivi - dual para después continuar con el derecho social, y una - vez entendidos éstos, poder formar el criterio más acepta - do conforme a derechos que tiendan a resolver la problemá - tica planteada en esta tesis.

En virtud de las manifestaciones anteriormente vertidas, - pasaremos al estudio de nuestra Ley Federal del Trabajo.

## C A P I T U L O    I V

## EL MOVIMIENTO DE HUELGA EN MEXICO.

4.1 LEY FEDERAL DEL TRABAJO.- NACIMIENTO, ESPIRITU Y --  
OBLIGATORIEDAD, EN RELACION A LOS BIENES INMUEBLES-  
DADOS EN ARRENDAMIENTO SUJETOS A UN MOVIMIENTO DE -  
HUELGA.

Como es sabido por todos nosotros, en épocas de la Colonia, la explotación del trabajador llegó a alcanzar niveles realmente despóticos e infrahumanos, las jornadas de trabajo llegaron a ser desmesuradas, los salarios eran sumamente bajos, y en sí, no existía prestación alguna hacia aquellos que vendían su fuerza de trabajo para la producción.

Ya para los años de 1917, y después de haberse registrado en nuestra historia acontecimientos verdaderamente -- sangrientos, debido al hambre que se vivía por parte de los trabajadores. Fué el Constituyente de Querétaro ---- quien propugnó por la creación de organismos que tuvieran entre sus principales funciones la decisión de los - conflictos surgidos en las relaciones obrero patronales.

Por su parte, los Diputados Heriberto Jara y Héctor Victoria, propusieron la necesidad de proteger a la clase - trabajadora con preceptos fundamentales. Y es el Diputa

do Manjarrez quien precisa estas ideas y presenta un -- proyecto en el cual los puntos relacionados con la ques ti ón obrera, debían desaparecer del Artículo quinto, -- que establecía como garantía individual, que la jornada máxima de trabajo sería de ocho horas, para crear un -- Título Especial al que se le denominaría "Del Trabajo y Previsión Social", o sea el Artículo 123 Constitucional.

En el preámbulo del proyecto de las bases sobre la legis laci ón del trabajo, se precisan las ideas del Diputado Mac ías, determinando que las diferencias surgidas entre el patrón y los trabajadores debían ser resueltas por med io de la Conciliación y el Arbitraje, ya que satisfacen -- más que la interpretación judicial evitándose así las in ter min ables y onerosas diligencias ya que los Códigos po co hablan de la prestación de servicios.

El verdadero espíritu de éste proyecto no era más que -- tratar de separar la antigua idea de ventilar los proble mas derivados de los contratos de trabajo por medio del Derecho Civil, y crear un Organismo Competente y espe cial izado que conociera de los conflictos obrero-patronales.

El mencionado proyecto, en lo referente a las Juntas de Conciliación y Arbitraje, contenida en la Fracción XX -- textualmente decía:

"Las diferencias o con flic tos entre el Cap ita l y el Trabajo se su-

jetarán a la decisión de un Consejo de Conciliación y Arbitraje, formado por igual número de representantes de los obreros y de los patrones y uno del Gobierno..."

La fracción anteriormente relacionada, fué aprobada en sus términos, con la salvedad de que en la publicación oficial de la Constitución de 1917, se cambió el término de CONSEJO que se había empleado en el proyecto, por el término de Junta, como una corrección de estilo.

Fuó aprobada igualmente la fracción XII del Artículo 123 que textualmente reza;

"Si el patrón se negare a someter sus diferencias al Arbitraje o a aceptar el laudo pronunciado por la Junta, se dará por terminado el Contrato de Trabajo, quedando obligado a indemnizar al obrero con el importe de tres meses de salario, además de la responsabilidad que re

sulte del conflicto, Si la negativa fuere de los trabajadores, se dará por terminado el contrato de trabajo..,"

Cabe aclarar que en esta fracción se suprimieron las palabras " a virtud del escrito de compromiso ", supresión que tuvo por objeto precisar que no se trataba de un Arbitraje Voluntario.

Estas dos Fracciones del Artículo 123 Constitucional constituyen el primer antecedente Legislativo de las Juntas de Conciliación y Arbitraje.

En estas dos fracciones es donde por primera vez se reconocen derechos de la clase trabajadora y se crean organismos para solucionar los conflictos de trabajo, desvinculados del poder Judicial, y en consecuencia de los Tribunales Civiles que significaban un obstáculo para la resolución de los conflictos entre el Capital y el Trabajo. Se crearon grandes y prolongadas discusiones acerca de las aclaraciones que estas Fracciones debían tener, y ante esta situación, creada principalmente por la contraposición de intereses que existía y existe entre el Capital y el Trabajo, fué la Suprema Corte de Justicia la que como intérprete legítimo y fiel de nuestra Constitución determinó el criterio a seguir de las Juntas de Conciliación y Arbitraje.

Nuestro Tribunal Máximo sostuvo en el lapso comprendido entre los años de 1918 a 1924, el criterio de no considerar a las Juntas de Conciliación y Arbitraje como Tribunales de Trabajo, a través de la ejecutoria del veintitrés de agosto de 1918, dictada en el Amparo promovido por Jane Rincon Mines Incorporated, publicada en el Semanario de la Federación en el Tomo II pág. 552,

No fué sino hasta el año de 1924, cuando la Suprema Corte de Justicia cambia radicalmente el criterio sostenido respecto de las Juntas de Conciliación y Arbitraje, -- por medio de la ejecutoria del Primero de Febrero de -- ese año, en la que reconoce que estos organismos, son -- Tribunales competentes no solo para resolver conflictos colectivos sino también los individuales y cuyo funcionamiento no viola el artículo 13 Constitucional toda -- vez que no se trata de Tribunales Especiales,

Posteriormente por ejecutoria del 21 de Agosto del mismo año de 1924, La Suprema Corte de Justicia, reafirma su criterio y establece categóricamente, que las Juntas de Conciliación y Arbitraje constituyen verdaderos Tribunales encargados de resolver todas aquellas cuestiones -- que tienen relación con el contrato de trabajo, en todos sus aspectos, bien sea colectivamente o en forma individual, desde el momento en que las diversas fracciones del artículo 123 Constitucional, hablan de patrón -- y obrero individualmente determinados, así mismo establece que tienen imperio para ejecutar sus laudos.

- Hoy en día, es indiscutible que las Juntas pueden hacer -- que se ejecuten sus laudos, desde el momento en que la -- Constitución les ha dado carácter de autoridades, encar-- gadas de aplicar la Ley, con la relación a los contratos-- de trabajo, y les ha conferido la potestad de decidir o -- declarar el derecho en los casos individuales relaciona-- dos con esos contratos, en los cuales actúan como Tribuna-- les, por tanto, siendo sus funciones p<sup>u</sup>blicas y obrando -- en virtud de una Ley, es indiscutible que tienen la fuer-- za necesaria para hacer cumplir los laudos y sentencias -- que dicten, pues de otro modo sólo vendrían a constituir-- cuerpos consultivos que no estarían encargados de dirimir -- las controversias relativas al contrato de trabajo, sino-- que solamente, harían simples declaraciones de derechos -- cuyo caso sus funciones serían estériles y no llenarían -- su objeto, desde el momento en que el fin que se persi-- gue, es la pronta resolución de los asuntos en beneficio-- de las clases obreras.

Tanto de las tesis jurisprudenciales transcritas, como -- de las discusiones surgidas en el Congreso Constituyente -- de Querétaro, podemos concluir que las Juntas de Conci-- liación y Arbitraje, son el órgano estatal competente pa-- ra la Administración de la justicia del trabajo, misma -- que comprende tanto la justicia distributiva, asignar lo -- que debe corresponder a cada uno de los factores de la -- producción en el proceso económico, como la justicia con-- mutativa, dirimir las controversias jurídicas que surjan -- con motivo de la interpretación y cumplimiento de las --

relaciones jurídicas del trabajo y de las normas que en ellas sean aplicables. Su función es crear el derecho de las empresas o de las industrias cuando conocen y deciden conflictos económicos, y decir el derecho de las controversias jurídicas que sujetan entre los trabajadores y patrones, sólo entre aquéllos o sólo entre éstos, cuando éstas controversias se deriven directamente o indirectamente de las relaciones individuales o colectivas de trabajo. Siendo esta función la principal más no la única, toda vez que ejerce otras tales como la fijación del salario mínimo, entre otras.

De esta manera se instituyeron y conocemos las Juntas de Conciliación y Arbitraje, como el organismo jurisdiccional adóncico para la administración de la justicia del trabajo,

Por su parte, como se desprende de las consideraciones vertidas en los párrafos que anteceden, la Ley Federal del Trabajo, dentro de su espíritu, ha tendido y tiende a dirimir los conflictos nacidos de las relaciones laborales, teniendo como principal objetivo el salvaguardar la integridad de los preceptos fundamentales contenidos en el apartado A del Artículo 123 de nuestra Constitución Política,

Dentro del marco de observancia de la Ley Federal del Trabajo, nacen las Juntas de Conciliación y Arbitraje, las cuales como órganos competentes y constitucionales-

han sido revestidos con la fuerza legal necesaria para hacer cumplir sus laudos.

Así mismo, hemos notado, que las Juntas de Conciliación y Arbitraje, se constriñen a conocer de asuntos laborales, no pudiendo inclusive dirimir conflicto alguno causado a terceros originado por la aplicación de la Ley Laboral, tal es el caso de los inmuebles dados en arrendamiento y sujetos a un movimiento de huelga.

En la especie, a lo largo de la historia de México, un sin número de inmuebles dados en arrendamiento se han visto seriamente afectados por un movimiento de huelga, habiéndose llegado al extremo de permanecer cerrados por largos períodos, afectándose desde cualquier punto de vista la propiedad privada así como el espíritu contractual del arrendamiento.

También, hay que hacer patente que mientras el movimiento de huelga exista, los afectados, en este caso particular son además del patrón, el arrendador del inmueble, quien nada tiene que ver con los trabajadores, pero su derecho a la posesión se está truncando de manera irreparable.

Es realmente alarmante y consternante el sólo hecho de pensar el por qué un bien inmueble pueda quedar a la suerte de un grupo de trabajadores con los cuales no existe entre el arrendador y ellos relación contractual alguna.

Así mismo, resulta igualmente difícil de entender el -- por qué al existir esta situación no se puede hacer o -- ejercer derecho alguno para resolverla.

Como principio, es prudente pensar que un derecho individual, que es en este caso el del propietario arrendador, no puede sobrepasar a los límites de un derecho social, como lo es el de los trabajadores, pero también -- sería prudente pensar, el por qué un derecho social si puede vulnerar un derecho individual.

Una solución inmediata sería basándose en la jerarquía de leyes así como en el espíritu de nuestros ordenamientos legales, pero ello, no nos llevaría a resolver el -- problema, sino simplemente entenderíamos el por qué un derecho social puede sobrepasar un derecho individual, -- pero la realidad de los casos es que no estaríamos atendiendo el problema aquí planteado, sino por el contrario, se estaría conformando con leyes que faltan por experimentar nuevos cambios.

El cambio legislativo que se propondrá tiende como principal objetivo resolver la interrogante planteada en esta tesis, sin restringir el derecho de los trabajadores, más aún, dentro de su contexto, como se verá en el siguiente capítulo, se favorece tanto al propietario como a los trabajadores.

Ahora bien, una vez entendido el significado y alcance de las Juntas de Conciliación y Arbitraje para dirimir los conflictos que se susciten entre trabajadores y patrones, y sólo entre ellos, o sólo entre éstos, así como la posible intervención de un tercero afectado como lo son los arrendadores, nos adentraremos primero a conocer como surge un movimiento de huelga, considerando todas y cada una de las etapas que la encierran, para concluir con el estallido de un movimiento de huelga.

Así mismo como se denotará a lo largo de los siguientes capítulos, los arrendadores afectados por el movimiento de huelga, no están facultados para hacer valer su afectación, ya que existe impedimento por parte de la Ley Federal del Trabajo inclusive para poder ejecutar una sentencia de lanzamiento una vez que el patrón (arrendatario) ha sido emplazado.

#### 4.2 EL CONFLICTO EN MATERIA LABORAL.

La palabra conflicto, se deriva del latín CONFLIGERE, - que significa controversia; y que son las contradicciones y pugnas que tenían lugar entre aquellos que intervinieron en la producción de bienes y servicios, y las que dan nacimiento a los conflictos de trabajo.

Los factores dinámicos de la producción, "Capital y Trabajo", en su deseo ilimitado de adquirir para sí-

la mayor cantidad de beneficios, sin tomar en conside  
ración la afectación que sufre la producción y el da  
ño que se hacen entre ellos, en lugar de tener una-  
convivencia pacífica y amigable producen pugnas que  
cada día son más agudas y que van adquiriendo ---  
el carácter de serios conflictos.

Como resultado de esto, la parte obrera ha adquiri-  
do fuerza por medio de la Sindicalización y la uti-  
liza como arma para luchar en contra de los supues-  
tos abusos del factor capital; a su vez, el Capital  
ejerce una serie de presiones sobre el sector obre-  
ro con el fin de beneficiarse, produciendo conflic-  
tos tanto de carácter individual como colectivo.

Por su parte, la actuación del Estado, día a día, y  
a través del tiempo, se ha significado por ir conce-  
diendo cada vez más derechos a los trabajadores y a  
la expedición de Leyes cuyas disposiciones son in-  
minutamente protectoras para el sector trabajador.

Regresando a los conflictos, se ha entendido que --  
son las diferencias que se suscitan entre trabaja--  
dores y patrones, solamente entre aquéllos y única-  
mente entre estos, en ocasión o con motivo de la --  
formación, modificación o cumplimiento de las rela-  
ciones individuales o colectivas de Trabajo.

Es importante que tomemos en cuenta la autonomía del Derecho del Trabajo, ya que de esto se deriva la sustantividad de los conflictos que los hacen diferentes, características que podemos clasificar en dos grupos, de naturaleza interna y externa.

- a) De naturaleza Interna.- Como se sabe, el Derecho Civil es un derecho de cosas, en el que se presupone la relación de propiedad, y aún de los derechos y obligaciones de carácter personal. La norma jurídica, despersonaliza las relaciones a tal grado que la persona no tiene relevancia para las normas del derecho civil. Por el contrario, en el Derecho del Trabajo, sólo existen normas dirigidas a los hombres y el hombre en el principal aspecto en ésta materia.
  
- b) De naturaleza Externa.- Principalmente hay que distinguir que mientras los conflictos de carácter civil están dirigidos a un interés particular, las normas del derecho del trabajo están dirigidas a los intereses de una colectividad, así mismo, en las contiendas de trabajo la acción gremial o sindical se deja sentir con el objeto de hacer notar el interés de la clase trabajadora, lo que en derecho civil no existe.

Ahora bien, una vez entendido lo que es el conflicto - en materia de trabajo, y distinguido lo que ha sido en el derecho civil, nos encaminaremos a analizar aquellos conflictos colectivos, que pueden llegar al cierre de una empresa, siendo estas las siguientes:

- a) Los que pueden ser de carácter jurídico y,
- b) Los que pueden ser de carácter económico.

Los primeros son los que nacen entre un grupo de trabajadores y uno o más patrones; con motivo de la indecisión de estos conflictos hay una aplicación Jurídica. En tanto que los segundos, se refieren al Antagonismo entre una colectividad de trabajadores y uno o más patrones con el fin de que se establezcan nuevas condiciones de trabajo o se modifiquen las ya existentes.

Siendo así, debemos entender que los conflictos colectivos son los originados entre un grupo o sindicato obrero y uno o varios patrones, ya sea que se unan para afectar al Contrato de Trabajo en alguna de sus estipulaciones, o bien para cuando atañen a la producción.

El carácter del Conflicto Colectivo, será el que manejaremos en éste estudio, ya que de éste, se deriva la unión permanente de los trabajadores y por tanto producen el cierre indefinido de la empresa.

De la reunión permanente de los trabajadores, en tanto no se resuelva el conflicto, surge lo que en nuestro Derecho conocemos con el nombre de HUELGA,

#### 4.3 LA HUELGA.

Estimológicamente en Castellano la Palabra "Huelga" -- proviene del vocable "Huelgo"; que significa espacio - de tiempo en que uno esta sin trabajar.

A su vez el sustantivo "Huelgo"; se origina del holgar, con raíz latina en Fallicare.- Respirar y figuradamente tomar aliento o descansar tras esfuerzo, fatiga o la su ma de ambos, que significa dejar de trabajar.

Desde el punto de vista laboral, la huelga es:

Según Huck Nipperdey, en su -  
comprendido del Derecho del -  
Trabajo, Madrid 1963, en su -  
pág. 408, nos dice: "La cesación colectiva y concertada -  
del trabajo, con abandono de los lugares de labor, por parte de los trabajadores con el objeto de obtener determinadas condiciones de sus patrones o ejercer presión sobre los mismos".

Siendo así, la palabra "Cesación" se entiende como - el paro en el Trabajo de personas empleadas en el -- mismo oficio, hecho de común acuerdo.

Por su parte, Nicolás Pizarro Suárez, citado por el maestro Mario de la Cueva, en su obra Derecho Mexicano del Trabajo, define la huelga:

"Huelga es la suspensión - temporal del trabajo resultado de una coalición obrera. Acuerdo de un grupo - de trabajadores para la defensa de sus intereses comunes que tiene por objeto obligar al patrón a acceder a sus demandas y conseguir así un equilibrio entre los diversos factores- de la producción armonizando los derechos del trabajo con los del Capital" (7)

Estas definiciones, como es notorio, adolecen de algunas deficiencias, en primer lugar se habla de un - grupo de trabajadores, o colectividad, sin especificar un porcentaje mínimo de éstos para que la huelga se pueda declarar procedente. En segundo lugar, se -

entiende que la huelga se lleva a cabo con el objeto de obligar al patrón a acudir a las demandas planteadas por el grupo de trabajadores, sin señalar que estas demandas deben formularse con apego a la Ley sin que sean violatorias de la misma.

Una de las definiciones más completas de huelga es - la que dá Mario de la Cueva en los siguientes términos:

"La Huelga es el ejercicio de la facultad legal de -- las mayorías obreras para suspender las labores en - las empresas, previa observancia de las formalidades legales, para obtener el equilibrio de los derechos- o intereses de trabajado-- res y patrono". (8)

A pesar de ser una de las mejores definiciones, de - la Cueva no contempla el elemento de temporalidad, - además de no señalar que la huelga debe ser decretada por la autoridad competente.

(7) DE LA CUEVA MARIO, Derecho Mexicano del Trabajo, 5a. Ed ., T,II Ed. Porrúa, México 1961, Pág. 787

(8) DE LA CUEVA, MARIO. Op. Cit. Pág. 788

La Ley Federal del Trabajo vigente, define a la Huelga como "La suspensión temporal del trabajo llevada a cabo por una coalición de trabajadores".

Esta definición es imprecisa y no reúne los elementos necesarios para que se pueda dar el fenómeno de Huelga. En primer lugar no se contempla el elemento de mayoría, es decir, que para que la huelga se justifique, la mayoría de los trabajadores que laboran en la empresa estén de acuerdo con el movimiento de huelga, entendiéndose por mayoría el 50% más uno de los trabajadores que laboran en el centro de trabajo.

De aplicarse como definición de huelga lo que la Ley Federal del Trabajo vigente señala, podría entenderse que cualquier grupo de trabajadores, sin importar el número de éstos, podría llevar a cabo un movimiento de huelga y automáticamente se estaría violando el Art. 451, Fracc. II de la misma Ley que señala -- que para que una huelga pueda ser catalogada como -- existente debe llevarse a cabo por la mayoría de los trabajadores de la empresa o establecimiento. Es -- cierto, que en la Fracción invocada se señala que la determinación de la mayoría sólo podrá promoverse como causa para solicitar la declaración de inexistencia de la huelga y, en ningún caso, como cuestión previa a la suspensión de los trabajos. Sin embargo es necesario que se establezca la mayoría de los trabajadores antes de la suspensión de las labores.

Así mismo, no señala el objetivo o los objetivos de la huelga. Si bien es cierto que la coalición es el --- acuerdo temporal de un grupo de trabajadores para la defensa de sus intereses comunes, la huelga no únicamente persigue la defensa de los intereses comunes de un grupo de trabajadores, sino que también puede tener como objetivos el equilibrar los diversos factores de la producción, mejorar las condiciones de trabajo, exigir el cumplimiento de las ya existentes y principalmente armonizar los derechos y los trabajadores con los derechos de los patrones.

Por último en esta definición se entiende que la huelga es decretada por la coalición de trabajadores que la plantean; acción y derecho que deben ser exclusivos de la autoridad laboral competente.

El análisis que hemos hecho de las definiciones anteriores tiene como objeto el poder encontrar los elementos necesarios para dar una definición más completa.

Por lo antes expuesto entendemos por huelga:

"La suspensión legal y temporal de labores llevada a cabo por la mayoría de los trabajadores de una empresa o establecimiento, y decreta

por la autoridad laboral competente, con el objeto de obtener el equilibrio de intereses entre capital y trabajo, mejorar las condiciones de trabajo, exigir el cumplimiento de las ya existentes y armonizar los derechos de los trabajadores de los patrones".

Como se observa, la definición contiene los elementos fundamentales que debe contener la Institución a saber:

- a) Suspensión Legal.- Significa que los motivos de la huelga están apegados a derecho y que no son violatorios de la Ley.
- b) Suspensión de labores.- Significa que la intención de los trabajadores es seguir prestando sus servicios al patrón, una vez solucionadas las diferencias o desacuerdos que impedian que los derechos de ambas partes se encuentren en armonía.
- c) Llevada a cabo por la mayoría de los trabajadores de una empresa.- Significa que más del 50% de los trabajadores están de acuerdo

en el movimiento de huelga y que de no contar con este elemento, se estaría perjudicando el interés y violando el derecho que todos los trabajadores tienen de trabajar.- Este elemento debe ser confirmado por las autoridades competentes antes de que estalle la huelga y no como actualmente se regula en la Ley: que será hasta después de estallada y sólo si se solicita por las partes afectadas la declaración de inexistencia por dicho motivo (Art. 459 y 460 de la Ley Federal del Trabajo).

Consideramos que como está regulada la huelga actualmente se le dan armas a los trabajadores para abusar de un sin número de situaciones que, a fin de cuentas, perjudican la estabilidad del centro de trabajo y la economía del mismo, así como a los patrones, a los trabajadores y a sus familiares.

d) Decretada por la autoridad laboral competente.- Este elemento es muy importante ya que en la actualidad los trabajadores estallan la huelga sin que las autoridades verifiquen si reúne todos los requisitos necesarios para considerarla legalmente procedente.

e) Con el objeto de obtener el equilibrio de --

intereses entre capital y trabajo, mejorar -- las condiciones de trabajo, exigir el cumplimiento de las ya existentes, y armonizar los - derechos de los patrones.- La huelga debe per seguir los fines señalados, de lo contrario - no tendrá objeto de ser.

#### 4.4 DERECHO A LA HUELGA Y DERECHO DE HUELGA.

El derecho a la huelga es una situación de hecho, esto significa un movimiento de huelga sin ningún fundamento legal.

Se puede decir que todos los movimientos de huelga, anteriores a la Constitución de 1917, surgían en virtud - de un derecho social ejercido por los trabajadores para la defensa de sus intereses y con el objeto de presionar a los patrones a otorgar mejores condiciones de trabajo.

A partir de la Constitución promulgada el 5 de febrero de 1917, el derecho a la huelga es instituido legalmente como derecho de huelga y faculta a los obreros a llevar a cabo movimientos de huelga para la defensa de sus intereses comunes.

##### 4.4.1 ETAPAS EVOLUTIVAS DE LA HUELGA.

Una vez comentados los conflictos laborales se hace in

dispensable entrar en el estudio de las etapas evolu-  
tivas de la huelga.

La mayoría de los autores coinciden en que son tres-  
etapas por las que pasa la huelga, a saber:

- A) Período de Gestación.- Esta etapa se inicia  
en el momento en que un grupo de trabajado-  
res se coliga en defensa de sus intereses -  
comunes, con el fin de discutir las peticio-  
nes que harán al patrón o patrones, así co-  
mo tomar la decisión de ir a la huelga, en-  
caso de que sus demandas no sean atendidas-  
a su entera satisfacción.

Esta etapa es exclusiva de los Trabajadores ya que -  
en ella no interviene ni el Estado ni el patrón.

- B) Período de Prehuelga.- Es conveniente que -  
esta etapa la estudiemos con detenimiento,-  
ya que es en ella es donde propondremos cam-  
bios fundamentales para regular el procedi-  
miento de huelga.

- a) Se inicia en el momento en que se presente  
ante la autoridad competente el escrito --  
del emplazamiento de huelga.- De conformi-  
dad con el Artículo 452 de la Ley Federal -  
de la Materia. El escrito deberá reunir los

siguientes requisitos:

- I Se dirigirá al patrón y en él se formularán - las peticiones, se enunciará el propósito de ir a la huelga si no son satisfechas, y se expresará concretamente el objeto de la misma.
  
- II Se presentará por duplicado a la Junta de Conciliación y Arbitraje.- Si la empresa o establecimiento están ubicados en lugar distinto al que reside la Junta, el escrito podrá presentarse a la autoridad del trabajo más próxima, o a la autoridad política de mayor jerarquía del lugar de ubicación de la empresa o establecimiento.- La autoridad que haga el emplazamiento, remitirá el expediente, dentro de las 24 horas siguientes, a la Junta de Conciliación y Arbitraje; y
  
- III El aviso para la suspensión de las labores deberá darse, por lo menos, con seis días de anticipación a la fecha señalada para suspender el trabajo y con diez cuando se trate de servicios públicos. El término se contará desde el día y hora en que el patrón quedó notificado".

Este último párrafo tiene una modalidad, y es la relativa a que si el motivo del emplazamiento en la cele

bración o revisión del contrato Ley, el día y hora en que se suspenderán las labores deberá ser por lo menos 30 días posteriores a la fecha de presentación -- del escrito ante la Junta de Conciliación y Arbitraje.

- b) Hecho lo anterior, la Autoridad competente deberá hacer llegar al patrón, dentro de las 24 horas siguientes a la de su recepción, la copia del escrito de emplazamiento, de conformidad con el Artículo 453 del ordenamiento antes citado.

Lo anterior trae como consecuencia que el patrón se constituye en depositario de la empresa o establecimiento, así como de todos los bienes propiedad de la misma. Además a partir de ese momento no podrá embargarse o realizarse ningún tipo de diligencia o desahucio en contra de la empresa o de los bienes de la misma.

- c) A continuación el patrón, de conformidad con el Artículo 454, deberá presentar ante la -- Junta de Conciliación y Arbitraje la contestación al pliego de peticiones, dentro de -- las 48 horas siguientes a la de la notificación.
- d) Asimismo, la Junta citará a las partes a -- una audiencia de conciliación (Art. 456).

El papel que juega la autoridad en esta etapa es única y exclusivamente conciliatoria, sin estar autorizada para declarar si la huelga es procedente o improcedente.

La autoridad únicamente podrá decidir en los casos de falta de personalidad e incompetencia.

e) En la misma audiencia de Conciliación, se podrá nombrar el personal de emergencia que deberá continuar laborando no obstante que la huelga estalle, de conformidad con el Artículo 467.

c) "Periodo de huelga estallada.- Si las partes no llegaron a ningún acuerdo favorable, la huelga estalla el día y hora fijado para tal efecto, y en ese momento se inicia la tercera y última etapa, suspendiéndose las labores en la empresa o establecimiento."

Una vez estallada la huelga, se da un plazo de 72 horas para que los trabajadores y los patrones de la empresa, o establecimiento afectado, o terceros interesados, soliciten de la Junta de Conciliación y Arbitraje declarar la inexistencia de la huelga (Art. 460).

Asimismo, el segundo párrafo del artículo señalado, -- indica que "Si no se solicita la declaración de -- -- inexistencia, la huelga será considerada existente para

todos los efectos legales".

Para solicitar la declaración de inexistencia de la huelga, deberá invocarse alguno de los casos previstos en el Artículo 459, que a la letra dice:

#### 4.4.2 EXISTENCIA DE LA HUELGA.

- I La suspensión del trabajo se realiza con - un número de trabajadores menor al fijado en el Artículo 451, Fracción II.
- II No ha tenido por objeto alguno de los establecidos en el Artículo 450, y
- III No se cumplieron los requisitos señalados en el Artículo 452.

No podrá declararse la inexistencia de una huelga por causas distintas a las señaladas en las fracciones anteriores".

El procedimiento de declaración de inexistencia de la huelga se somete a lo estipulado en el Artículo - 461, el cual señala:

"En el procedimiento de declaración de inexistencia de la huelga se observarán las nor-

mas siguientes:

I.- La solicitud para que se de-  
clare la inexistencia de la huel-  
ga, se presentará por escrito --  
acompañada de una copia para ca-  
da uno de los patrones emplaza--  
dos y de los sindicatos o coali-  
ción de trabajadores emplazantes.  
En la solicitud se indicarán las  
causas y las fracciones del Art.  
459 en que se funda.

No podrán aducirse posteriormen-  
te causas distintas de inexisten-  
cia;

II. La junta correrá traslado de  
la solicitud y oirá a las partes  
en una audiencia, que será tam-  
bién de ofrecimiento y recepción  
de pruebas, que deberá celebrarse  
dentro de un término no mayor de  
5 días;

III. Las pruebas deberán referir-  
se a las causas de inexistencia-  
contenidas en la solicitud men-  
cionada en la fracción I, y ----

cuando la solicitud se hubiese presentado por terceros, las que además tiendan a comprobar su interés. La Junta aceptará únicamente las que satisfagan los requisitos señalados;

IV. Las pruebas se rendirán en la audiencia, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Sólo en casos excepcionales -- podrá la Junta diferir la recepción de las que, por su naturaleza, no puedan desahogarse en la audiencia.

V. Concluida la recepción de las pruebas, la Junta dentro de las 24 horas siguientes, resolverá sobre la existencia o inexistencia del estado legal de huelga; y

VI. Para la resolución de inexistencia, se citará a los representantes de los trabajadores y de los patrones. La resolución se dictará por los que-

concurran, y en caso de empate, los votos de los ausentes se sumarán al del Presidente".

En caso de que se ofrezca como prueba el recuento, - se estará a lo dispuesto en el Artículo 462.

Una vez lo anterior, si la Junta declara la inexistencia legal del estado de huelga, se estará a lo -- dispuesto en las Fracciones del Artículo 463:

I. "Fijará a los trabajadores un término de 24 horas para que regresen al trabajo;

II. Los apercibirá de que - por el sólo hecho de no acatar la resolución, terminarán las relaciones de trabajo, salvo causa justificada;

III. Declarará que el patrón no ha incurrido en responsabilidad y que estará en libertad para contratar nuevos trabajadores; y

IV, Dictará las medidas que juzgue convenientes para que pueda reanudarse el trabajo".

Así mismo, si una vez estallada la huelga se presenta el caso de la Fracción I del Artículo 445, se procederá a solicitar a la Junta de Conciliación y Arbitraje que declare ilícita la huelga.

Para tal efecto, las autoridades seguirán el mismo -- procedimiento señalado para la declaración de inexistencia.

El que se califique la huelga como ilícita, traerá como consecuencia el dar por terminadas las relaciones de trabajo de los huelguistas.

La declaración de inexistencia de una huelga, así como la de ilicitud, son formas de dar por terminado un movimiento de huelga, sin ninguna responsabilidad para el patrón. Además, nuestra Ley Federal del Trabajo, en su artículo 469, nos señala cuatro formas para terminar la huelga, a saber:

I. "Por acuerdo entre los trabajadores huelguistas y los patrones" :

En estos casos, por lo general el patrón cubre parte de los salarios caídos.

II. "Si el patrón se allana, en cualquier tiempo, a las peticiones contenidas en el escrito de emplazamiento de huelga y cubre los salarios que hubiesen dejado de percibir los trabajadores";

III. " Por laudo arbitral de la persona o comisión que libremente elijan las partes";

Este caso se dá únicamente --- cuando las partes someten voluntariamente su problema a un árbitro, el cual es escogido por las partes, también libremente, y

IV, "Por laudo de la Junta de Conciliación y Arbitraje si -- los trabajadores huelguistas someten el conflicto a su decisión".

Esta fracción se refiere al caso estipulado en el Artículo 470 que a la letra dice:

"Si el conflicto motivo de la huelga se somete por los trabajadores a la decisión de la Junta, se seguirá el procedimiento ordinario o el procedimiento para conflictos colectivos de naturaleza económica, según el caso.

Si la Junta declarará en el laudo que los motivos de la huelga son imputables al patrón, condenará a éste a la satisfacción de las peticiones de los trabajadores, en cuanto sean procedentes, y al pago de los salarios correspondientes a los días que hubiese durado la huelga.- En ningún caso será condenado el patrón al pago de los salarios de los trabajadores que hubiesen declarado una huelga en los términos del artículo 450 --- Fracción VI".

En relación a este último punto, se hace injusto - el que los trabajadores sean los únicos que tienen el derecho de someter el conflicto al arbitraje -- obligatorio.- Lo anterior significa que si los trabajadores no desean el arbitraje, la huelga puede-continuar indefinidamente.

El Doctor Baltazar Cavazos, en su obra "El Mito -- del Arbitraje Potestativo", sostiene la tesis del arbitraje obligatorio para ambas partes, en aquellos casos en que las partes no lleguen a ningún - acuerdo entre los 15 días de estallada la huelga.

Estamos de acuerdo con el Doctor Cavazos, en el -- sentido de que exista el arbitraje obligatorio para ambas partes; sin embargo, diferimos de él en - cuanto a esperar 15 días, una vez que la huelga ha estallado, para que el arbitraje obligatorio pueda aplicarse, ya que la Junta tardaría por lo menos - cinco días más para dictar el laudo correspondiente. Lo anterior significa que los días de huelga - sumarían alrededor de 20, tiempo suficiente para - que empresas o establecimientos pequeños desaparezcan, y a las industrias grandes se les cause un- daño enorme, difícil de reparar a corto plazo, debido a que cada día de huelga significa pérdida, - tanto para el patrón como para los trabajadores.

Sugerimos que dicho término sea de cinco días, lap- so, en el que si las partes no llegan a ningún ---

acuerdo, la autoridad intervenga por Ley para solucionar el conflicto.

En este inciso, nos hemos concretado en su mayor parte a exponer el procedimiento señalado en la Ley del Trabajo. Lo anterior no significa que estemos de --- acuerdo, sino que hemos considerado que es mejor exponer nuestras inquietudes e inconformidades en el capítulo de conclusiones, el cual consiste en proponer una nueva reforma a la Ley Federal del Trabajo.

#### 4.5 REQUISITOS DE PROCEDIBILIDAD DEL DERECHO DE HUELGA.

##### 4.5.1 REQUISITOS DE FORMA,

Los requisitos de forma son los enunciados en el Artículo 920 de la Ley Federal del Trabajo.- La falta de alguno de estos requisitos traería como consecuencia que la Autoridad correspondiente no le diera curso al emplazamiento por carecer de contenido.

Los requisitos de forma son:

- a) El escrito de emplazamiento de huelga.
- b) El escrito deberá dirigirse al patrón o patrones correspondientes.

- c) En dicho escrito deberán indicarse claramente - las peticiones concretas que los trabajadores - están solicitando al patrón.
- d) En el mismo escrito deberá indicarse el propósito de ir a la huelga, en caso de que no se satisifagan las demandas planteadas.
- e) Deberá señalarse concretamente el objeto de la huelga, el cual se encuentra planteado en el Articulo 450.
- f) El escrito de emplazamiento debe ser presentado por duplicado ante la Junta de Conciliación y - Arbitraje correspondiente, o a la autoridad del Trabajo más próxima, a la autoridad política de mayor jerárquia del lugar de ubicación de la empresa o establecimiento para el caso de que se encuentren ubicados en lugar distinto al de lugar que la Junta.
- g) Deberá señalarse exactamente el día y hora del estallamiento de la huelga, o el término de prehuelga, en caso de no llegar a algún arreglo favoorable.

El día indicado para la suspensión de labores no podrá ser antes de los seis días contados a partir de la fecha de notificación al patrón, y de diez días cuando se trate de servicios públicos.

Como lo hemos visto en el capítulo anterior, la presentación del escrito de emplazamiento dá inicio a la segunda etapa denominada de prehuelga.- En dicha etapa, a diferencia de la de gestación, tanto la autoridad como el patrón o patrones, pasan a formar parte legalmente del problema.

#### 4.5.2 REQUISITOS DE FONDO.

Los requisitos de fondo del derecho de huelga son dos:

- a) La no existencia del equilibrio entre los diversos factores de la producción tendientes a armonizar los derechos del trabajo con los del Capital.

Este requisito tiene su fundamento en la Fracción --- XVIII, apartado "A" del artículo 123 Constitucional, y en la Fracción I del Artículo 450 de la Ley Federal -- del Trabajo.

- b) El que la mayoría de los trabajadores de la empresa o establecimiento esten de acuerdo en ir a la huelga.

Este requisito tiene su fundamento en la segunda fracción del artículo 451 de la Ley de la Materia. Sin embargo, la Ley equivocadamente señala que la mayoría se comprobará una vez estallada la huelga y a solicitud -

expresa de la parte interesada, situación con la que no - estamos de acuerdo ya que siendo la mayoría un requisi to de fondo del derecho de huelga, ésta no podrá exis tir si no contiene dicho requisito. De lo contrario -- se presentaría, como actualmente sucede, una serie de abusos por parte de los líderes sindicales y del sec-- tor obrero en general, causando graves daños al factor capital, y a ellos mismos, ya que se dan muchos casos - en que una minoría es la que desea la huelga y sin em - bargo, al probarse dicha minoría una vez estallada la - huelga, aunque el movimiento de huélga se suspenda, pa ra ese momento ya causó un gran daño, que en casos de - empresas pequeñas es irreparable.

## C A P I T U L O    V

SITUACION JURIDICA DE LOS INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO Y SUJETOS A UN MOVIMIENTO DE HUELGA.

5.1 CONSIDERACIONES LEGALES Y DOCTRINARIAS.

En los capítulos anteriores se han expuesto someramente las instituciones jurídicas siguientes:

- 1.- La propiedad.
- 2.- La posesión.
- 3.- El arrendamiento.
- 4.- La huelga.

La relación que se trata de establecer entre las tres primeras, como instituciones del Derecho Civil y por tanto el ámbito privado con la cuarta que pertenece al ámbito público y social, como se establece en el Artículo 1° y 5° de la Ley Federal del Trabajo, -- tiende a hacer patente que entre ellas, se presenta en frecuentes casos una evidente incongruencia, que se resuelve en notorias injusticias para quienes son titulares de derechos consagrados por nuestras Leyes.

En efecto, si bien es cierto que el Artículo 27 Constitucional, determina que "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..." también lo es que tales modalidades, por imponerlas re-

quieren de la promulgación previa de normas que constitucionalmente se dicten con el conceso de los órganos legislativos del Estado. Entre tanto esto no ocurra, los preceptos vigentes que regulen la propiedad, la posesión o el arrendamiento conservan plena vigencia y deberán ser aplicados en sus términos. Así el Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal, promulgado el 30 de agosto de 1928, por el Presidente Plutarco Elías Calles, dentro de las normas constitucionales de 1917, expresa:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes".

Y el artículo 831 del propio Ordenamiento complementa el precedente disponiendo:

"La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización".

Es incontrovertible que la propiedad no puede ser, en los tiempos actuales, de naturaleza absoluta y que en algunos aspectos se vé supeditada al interés social que nuestro Código Civil lo constriñe a la --

expropiación por causa de utilidad pública dejando in cólume el derecho del propietario para gozar y disponer de sus propiedades con las limitaciones y modalidades que impongan las Leyes.

El arrendamiento de inmuebles es un derecho inherente al derecho de propiedad, aún cuando no privativo, toda vez que existe el subarriendo, pero en el fondo ge nerado siempre en la propiedad disponer en los términos del artículo 830 del Código Civil.

En el capítulo anterior, se trató de examinar lo rela tivo al contrato de arrendamiento, para establecer -- sus alcances y modalidades y entre ellas destaco ahora las disposiciones del artículo 2398 del Ordenamiento en cita, que determina que el arrendamiento no pue de exceder de diez años con la evidente intención de pro teger al arrendador en sus derechos de propietario, lo que se mencionó como antecedente importante del ob jeto de esta Tesis.

Las consideraciones anteriores tienden a enfocar en - sus debidas proporciones el problema o problemas que son el objeto de esta Tesis.

En efecto, en el devenir de las relaciones, obrero pa tronales, los emplazamientos de huelga son cotidianos y naturales en un medio laboral en el que es neces ario restaurar el equilibrio entre los factores de la-

producción, que se altera fácilmente ya sea por factores externos o propiamente internos. Consagrando la institución de la huelga, como el medio de los trabajadores para recobrar lo que han perdido como consecuencia de la ruptura de ese equilibrio, la ejercitan a través de las autoridades del trabajo y cuando la parte patronal no puede o no quiere acceder a las demandas sobreviene inevitablemente el paro de las labores con todas sus inherentes consecuencias, entre ellas las de colocar la bandera de huelga en las puertas de entrada de la fuente de trabajo. Aquí se inicia un proceso, que puede generar diversas consecuencias en ámbitos diferentes del propiamente laboral. Si el inmueble donde está instalada la fuente de trabajo, es propiedad de la persona física o moral emplazada, claro es que las consecuencias del movimiento estallado corre a su cargo y el emplazado deberá medirlas y considerarlas como parte de su responsabilidad como patrón. Pero, que, pasa, cuando el inmueble no es de su propiedad, sino que lo ha arrendado de un tercero, ajeno por completo al conflicto planteado. Una respuesta simplista sería que no sufre perjuicio alguno porque el arrendatario patrón debe seguir cumpliendo con las obligaciones que le impone el contrato correspondiente. Pero resulta que es frecuente que los movimientos de huelga no se resuelvan y se eternizan y el patrón arrendatario se vea imposibilitado para satisfacer sus obligaciones contractuales de arrendamiento por obvias ra-

zones económicas. Es entonces cuando el arrendador, se encuentra ante una situación de absoluta imposibilidad de ejecutar una sentencia derivada de las acciones que la legislación Civil le otorga, toda vez que en función de lo expuesto por el Artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo que expresa:

"A partir de la notificación del pliego de peticiones con emplazamiento de huelga deberá suspenderse toda ejecución de sentencia alguna, -- así como tampoco podrá practicarse embargo, aseguramiento, diligencia o desahucio, -- en contra de la empresa o establecimiento, ni secuestrar bienes del local en que se encuentran instalados..."

Por ello es indudable que aún cuando el arrendador, por incumplimiento del contrato, demande la desocupación y obtenga sentencia favorable, en tanto persista el movimiento de huelga, no puede embargar y menos desahuciar a su deudor. Esta situación puede y en muchos casos se ha presentado, evitar que el propietario de un inmueble así afectado, recobre su legítima posesión, sufriendo los perjuicios patrimoniales inherentes, toda vez que le evita percibir rentas, tomar posesión de lo que --

legítimamente es suyo.

En el amparo 4818/35 la Suprema Corte de Justicia de la Nación determinó que la huelga no es acción jurídica; "aún cuando la huelga es una acción de los trabajadores en el sentido amplio de la palabra, no puede decirse que lo sea en la acepción jurídica del vocablo, conforme a la cual es acción en el ejercicio es un derecho ante los Tribunales... ya que es tan solo una situación de hecho.

No obstante lo anterior, como expresa el Lic. Mario de la Cueva en su obra "Derecho Mexicano del Trabajo" tomo segundo, pág. 788, "La Huelga fué un hecho jurídico tiene un sentido general y uno específico, de manera que aquel es un género que comprende como especie al segundo y al acto jurídico". Más adelante el propio tratadista expresa:

"La idea de la huelga acto jurídico, supone su -- necesaria reglamentación-- pues para que el orden legal en un Estado haga producir a un acto de voluntad los efectos jurídicos deseados, es condición -- esencial que el acto reñ-

na los requisitos de fondo y forma previstos por la Ley. Todo derecho esta necesariamente enmarcado en el ordenamiento legal y es limitado, pues la idea de derecho absoluta al margen del orden jurídico, esta "descartada".

La opinión del maestro de la Cueva, está básicamente referida, a la institución de la Huelga, pero contiene la apreciación general de que "todo derecho está necesariamente enmarcado en el Ordenamiento Legal y es limitado..."

Todo Estado de derecho, se rige por las normas que contienen las diferentes leyes dictadas siempre con apego y respeto a la Constitución General, las que deben --- constituir en todo coherente aplicable a todos los habitantes de una Nación. Así coexisten las Leyes civiles sustantivas y adjetivas, las mercantiles, las laborales, etc., formando así el Ordenamiento Legal General.

Siendo así, los casos ya mencionados cuya frecuencia es importante, en los que los derechos de un propietario arrendador, protegidos y sancionados por las Leyes Civiles de un Estado de la Federación, se ven limita--

dos y transgredidos por la existencia de un movimiento de huelga de duración indefinida, que impide la ejecución de sentencias legal y jurídicamente dictadas, presentando indudablemente una incongruencia en nuestro sistema legal que ataca los principios de legalidad, y justicia que informan a nuestra Constitución.

El propio maestro Mario de la Cueva, en la obra citada sostiene reiteradamente que "la idea de la Huelga, elevada a la categoría de ACTO JURIDICO, exige su reglamentación; los derechos no tan absolutos, ni siquiera los clásicos derechos del hombre y, por el contrario, deben ejercerse en límites razonables". Claro está que el eminente tratadista laboral circunscribe su tesis al ejercicio constitucional al derecho de huelga, pero si éste ha devenido en acto jurídico y éste como tal, ha sido susceptible de reglamentación por el legislador ordinario, señalando los requisitos de fondo, de forma, el de mayoría y el del período de pre-huelga, tales requisitos coinciden con el principio de que los derechos no son absolutos y deben ejercerse dentro de límites razonables. Por ello cuando un movimiento de huelga se eterniza y la fuente de trabajo se paraliza indefinidamente, claro está, que los primeros perjudicados son los trabajadores y el Patrón, ya que sea por absoluta imposibilidad o por irrazonable empeñamiento, no dar un paso para solucionar el conflicto en perjuicio de sus pro-

pios intereses. Pero esta situación que atañe a las partes genera a veces irreparables perjuicios a --- terceros completamente ajenos al problema, como es el caso de propietarios de un inmueble arrendado a un patrón para la instalación de la empresa. "¿ No se está en este caso ejerciendo un derecho absoluto que trascienda los límites razonables para su - ejercicio ?"

Es tan constitucional el derecho de propiedad privada consagrado por el Artículo 27 de nuestra Ley-Suprema, como lo es el derecho de huelga de que ha bla el Artículo 123 del propio Ordenamiento. ¿Porqué éste último prevalece sobre el primero hasta - el grado de hacer nulatoria la sentencia dictada - por Tribunales Comunes?. Cómo pasa con sentencias en materia de arrendamiento que no pueden ser ejecutadas en tanto subsiste un movimiento de huelga.

Si bien es cierto que el Artículo 123 y su Ley Reglamentaria atienden básicamente al interés Social de los Trabajadores, estimamos factible que en los casos especiales en los que notaria y fehacientemente se perjudiquen los derechos de terceros, ajenos a la contienda laboral, se reglamente el derecho de huelga, cuando éste se eternice, por el --- abandono o reticencia del patrón y haya transcurrido un plazo razonablemente " largo ". ¿ De hacerse lo anterior no se estará haciendo más justo, --

más equitativo el régimen constitucional de nuestro País ?.

Las instituciones jurídicas de la propiedad y del -- arrendamiento, aceptadas y reglamentadas por nuestro derecho positivo, forman parte del interés social y -- por ello deben ser respetadas y protegidas en los -- términos en que están concebidas, lo que no sucede -- en los casos comentados, por lo que es de mayor im-- portancia, revisar y en su caso modificar los efec-- tos del derecho de huelga, cuando el ejercicio de di-- cho derecho, ataque a terceros en sus legítimas prop--iedades o posesiones, con el fin de conservar el or--den constitucional.

Así las cosas, y con la intención de conservar el -- equilibrio Constitucional de nuestro derecho, se es--tima conveniente de que en el caso de que los traba--jadores haciendo uso del derecho de huelga en la em--presa o establecimiento, llegasen a perjudicar el de--recho de propiedad de un tercero arrendador ajeno a--la controversia, la Junta de Conciliación competente, previa comprobación de tal circunstancia, obligue tan--to a trabajadores como patrones a someterse a su ju--risdicción para que en un término perentorio se deci--da el fondo del conflicto y de esta manera evitar la restricción o las restricciones que sufren propieta--rios terceros ajenos a los conflictos obrero patrona--les.

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

- I El derecho a la propiedad privada, ha sido constituido en beneficio de todos los habitantes de nuestra Nación en el Artículo 27 Constitucional. El - cual, está sujeto a las modalidades que dicte el - interés público.
- II El Artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Estados, establecen, que el propietario de una cosa puede gozar y - disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que fijan las Leyes, refiriéndose en el caso - concretamente a que puede disponer, de los bienes - de su propiedad sin limitación alguna salvo el caso de la expropiación por causa de utilidad pública.
- III Al propietario de un bien inmueble, tiene la facultad de transmitir la posesión de dicho bien en forma temporal por vía de un contrato de arrendamiento.
- IV El Código Civil limita la vigencia de los contratos de arrendamiento en su inicio a un máximo de - diez años, para fincas destinadas a habitación, de - quince para fincas destinadas al comercio y de - - veinte para fincas destinadas al ejercicio de una - industria, con la finalidad de que una prolongada - relación contractual de arrendamiento no cause perjuicio económico alguno al arrendador.

- V El principio de relatividad de los contratos, - nos determina que el contrato celebrado sólo -- puede surtir efectos entre las partes contratan tes.
- VI El derecho de huelga es así mismo un derecho -- constitucional consagrado en favor de los traba jadores.
- VII En tanto que los trabajadores cumplan con los - requisitos de fondo y forma que la Ley Federal- del Trabajo establece para el ejercicio del de- recho de huelga, se estará ante la presencia de un movimiento de huelga legalmente existente.
- VIII El artículo 924 de la Ley Federal del Trabajo, - viola el artículo 27 Constitucional, al impedir que un propietario de un inmueble dado en arren- damiento a un patrón pueda ejecutar una senten- cia derivada del ejercicio de una acción, prove- niente de un contrato de arrendamiento, al esta- blecer que desde el momento de que el patrón -- sea notificado del pliego de peticiones con em- plazamiento a huelga, se deberá suspender toda- ejecución de sentencia y más aún, no podrá prac ticar desahucio alguno en contra de la empresa-

o establecimiento. Circunstancia que limita al legítimo derecho del propietario a recuperar la posesión del bien dado en arrendamiento.

- IX Debe por tanto adicionarse a la Ley Federal del Trabajo, en el Capítulo referente a la huelga, un precepto que establezca; que en el caso de que un movimiento de huelga afecte bienes inmuebles dados en arrendamiento, previa comprobación en forma fehaciente de tal circunstancia ante la Junta de Conciliación y Arbitraje competente, se someten a su jurisdicción a efecto de que, en un término perentorio se resuelva el conflicto y en consecuencia se determine sobre la legítima posesión, y así conservar el orden y equilibrio Constitucional.

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

- ARAIZA, LUIS. Historia del Movimiento Obrero Mexicano, Vol. I y II, 2a. Ed., Ediciones Casa del Obrero Mundial, México, D.F.
- BUEN L., NESTOR DE. Derecho del Trabajo, Vol. II, - 3a. Ed. Ed., Porrúa, México 1979.
- BURGOA, IGNACIO. Las Garantías Individuales, 4a. Ed. Ed., Porrúa, México 1965.
- CERDA SILVA, ROBERTO DE LA. El Movimiento Obrero en México, Ediciones Universidad de México, México 1961.
- CUEVA, MARIO DE LA. Derecho Mexicano del Trabajo, - 5a. Ed. Tomo II, Ed., Porrúa México, 1979.
- FLORIS MARGADANT, GUILLERMO, Derecho Romano, 4a. Ed. Porrúa, México, 1970.
- GARCIA MAYNES, EDUARDO. Introducción al Estudio del Derecho, 29a. Ed. Ed., Porrúa México, 1978.
- GUERRERO L EUQUERIO. Manual del Derecho del Trabajo, 9a., Ed. Ed., Porrúa, México, 1977.
- GUERRERO L. EUQUERIO. Relaciones Laborales, 1a. Ed. - Ed., Porrúa, México, 1971.
- IBARROLA, ANTONIO DE. Cosas y Sucesiones, Ed. Porrúa-México, 1957.
- LOMBARDO TOLEDANO, VICENTE. Teoría y Práctica del Movimiento Sindical Mexicano, Ed. Magisterio, México -- 1961.
- PALLARES, EDUARDO, Tratado de las Acciones Civiles, - 4a. Ed. Ed., Porrúa, México, 1981.

PINA, RAFAEL DE, Derecho Civil Mexicano, 4a. Ed. Ed.,  
Porrúa, México 1978.

ROGINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, 3a.  
Ed., Tomo V., Ed., Porrúa, México 1976.

SANCHEZ MEDAL, RAMON. De los Contratos Civiles, 3a.-  
Ed. Ed., Porrúa, México 1976.

#### F U E N T E S

CONSTITUCION POLITICA PARA LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

LEGISLACION DE AMPARO.

LEY FEDERAL DEL TRABAJO.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE FECHA 7 DE FEBRERO DE 1-85.

CAVAZOS FLORES, BALTAZAR. CAVAZOS CHENA, BALTAZAR. CAVAZOS CHENA, HUMBERTO. CAVAZOS CHENA, J. CARLOS. Ley Federal del Trabajo Tematizada y Sistemática. 14a. Ed. Ed., Trillas, México 1983.

ARROYO SAEZ, ENRIQUE. OSTOS MAÑON, VICTOR MANUEL.- Prontuario de Jurisprudencias y Ejecutorias de los Informes de la cuarta sala de 1972 a 1984, 1a. Ed.- Ed., Doz Editores, México 1985.