

VA DERECHO

Arrendamiento



ARTURO ZAMORA JIMÉNEZ
DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE ESTUDIOS
JURÍDICOS DE LA UNIVERSIDAD DE GUADALAJARA

1. El contrato de arrendamiento puede ser verbal o escrito. Se recomienda hacerlo por escrito.
2. El contrato de arrendamiento por escrito debe contener:
 - Nombre del arrendador,
 - nombre del arrendatario,
 - descripción detallada del inmueble objeto del contrato,
 - instalaciones y accesorios con que cuenta para su uso el bien arrendado,
 - estado del inmueble,
 - garantía que deberá otorgar el arrendatario,
 - destino del inmueble,
 - término del contrato.
3. El precio de la renta puede ser pagado en dinero o en especie.
4. El fallecimiento de una de las partes contratantes no termina con el arrendamiento, salvo que así lo hubieran estipulado.
5. Puede el arrendatario, de no obtener del arrendador los recibos de renta o en caso de negativa del arrendador a recibir dicho pago, consignar estos hechos ante un juzgado de lo civil.
6. En el arrendamiento para habitación, el inquilino puede unilateralmente concluir el término del arrendamiento, con la obligación de pagar las rentas hasta la fecha en que los desocupe.
7. En el arrendamiento de inmuebles para comercio, en caso de que el inquilino devuelva el bien arrendado antes del vencimiento del contrato, está obligado a pagar la totalidad del precio estipulado en este convenio.
8. Cuando se verifique el cambio de propietario durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, es obligación del nuevo propietario notificarlo al inquilino, a efecto de que éste le pague a él las rentas correspondientes.
9. Se recomienda contar con un fiador que tenga bienes inmuebles a su nombre en el registro público de la propiedad.
10. El inquilino debe avisar al arrendador sobre daños o desperfectos que ameriten reparación mayor, para que éste los repare.
11. El inquilino debe pagar el precio de la renta de manera puntual y en la forma estipulada en el contrato, así como dar al inmueble arrendado el uso que se estipuló en el contrato, responder de los daños que por su culpa o negligencia se ocasionen y notificar al arrendador cualquier usurpación o perturbación que sufra el inmueble por parte de terceros.
12. En caso de que al vencimiento de un contrato de arrendamiento el inquilino se niegue a desocupar la finca, el arrendador tiene 30 días para demandar la desocupación, ya que de no hacerlo, el contrato se hace indefinido.
13. En el supuesto de encontrarse ante un contrato indefinido, se deben promover diligencias de notificación judicial, para que dentro del plazo de tres meses el inquilino desocupe el inmueble. En caso de no hacerlo, puede proceder a demandarlo.
14. En caso de que el inquilino no pague la renta, el arrendador podrá demandarlo por el pago de lo adeudado, para que se le embarguen bienes de su propiedad para garantizar lo reclamado.
15. No deben realizarse modificaciones al inmueble arrendado sin el consentimiento del arrendador.
16. El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, no podrá exceder de 15 años. Cuando el término exceda de cinco años, deberá ser inscrito en el registro público de la propiedad.
17. El precio de la renta en inmuebles destinados a habitación no podrá exceder del 12 por ciento anual sobre el valor fiscal que reporte el inmueble.
18. Tratándose de inmuebles destinados a habitación, la vigencia mínima del arrendamiento debe ser de un año. Este plazo es obligatorio solo para el arrendador.
19. Las observaciones mencionadas en los dos puntos que anteceden, son irrenunciables.
20. Al término del arrendamiento, el inquilino que haya cumplido con todas las obligaciones que la ley y el contrato le hayan impuesto, tendrá derecho a una prórroga del mismo por el término de un año.
21. La diligencia de lanzamiento se podrá entender con el inquilino, con familiar, doméstico, portero, vecino o agente de policía, pudiéndose romper cerraduras y hacer uso de la fuerza pública. *

SOCIEDAD

Partidos pirata

Nacieron junto a los productos pirata en los noventa. Ahora tienen más poder y credibilidad. Este tipo de agrupaciones se extienden por el mundo. Si logran ganar una elección, modificarían las formas de intercambiar dinero

MARTHA EVA LOERA

Los partidos políticos pirata se extienden por Europa y surgen en América Latina como una respuesta a un capitalismo feroz y sin rostro humano que reina en el mundo, cuyo único afán es la generación de riqueza.

Estos organismos están en desacuerdo con la concentración del ingreso y de los avances de la tecnología en pocas manos, es decir, en contra de las patentes, los monopolios y de la industria del *software*, afirmó Andrés Valdez Zepeda, especialista en mercadotecnia política y profesor investigador del Centro Universitario de Ciencias Económico Administrativas (CUCEA).

“Si un científico descubriera una cura de una enfermedad como el sida, antes de sacarla al mercado debe patentarla. Esto implica que no puede ser explotada comercialmente si el investigador no lo autoriza. Si a éste no le pagan, su descubrimiento no podría utilizarse. Eso no genera beneficio social”, dijo el académico al explicar la filosofía de fondo de estos partidos políticos.

Un ejemplo de cuánto se abaratarían las medicinas sin patente, está en los productos que vende el Doctor Simi. Él espera que los derechos sobre un fármaco caduquen de acuerdo a la legislación, para poderlos fabricar y comercializar. De ahí que un medicamento que vale 200 pesos, pueda conseguirse en 40 o menos.

Estos organismos políticos pirata son parte de movimientos contraculturales, rebeldes, de tipo revolucionario, que tienen como objetivo central el bien común, no de aquellos que detentan el poder y la propiedad de las nuevas tecnologías. La piratería la ven como un beneficio para las mayorías, puesto que evita la concentración de riqueza en pocas manos.

De acuerdo a la visión de estos organismos, mucha gente no tiene recursos económicos para comprar, por ejemplo, un disco compacto, “pero gracias a la piratería el producto es accesible para gran parte de la población. Lo mismo pasa con un medicamento caro o los programas de *software* que están sobrevaluados”.

Los enemigos de estos partidos políticos son las grandes corporaciones multinacionales, propietarias de las patentes, que ven amenazados sus intereses.

México, tierra fértil para estas agrupaciones

El surgimiento de los partidos pirata es un fenómeno reciente. Empezó en los noventa del siglo pasado, en Europa. Fue hasta esta centuria cuando empezaron a reproducirse. Cada vez tienen mayor credibilidad y aceptación popular, ya que la piratería es bien vista por muchos. “Hay

quienes la critican en discurso, pero en la práctica les aporta un beneficio económico al poder comprar más barato un producto”.

Las simpatías no sólo son de parte de los sectores sociales con menores ingresos. Los productos pirata los consumen personas de todos los estratos socioeconómicos. “Las autoridades aparentemente están en contra de la piratería, pero creo que muchos de los que forman parte del gobierno no están exentos de haber consumido un producto de este tipo, ya de manera voluntaria o involuntaria”, puesto que la piratería no puede existir sin la complicidad de las autoridades aduanales.

Partidos políticos pirata hay en Estados Unidos, Francia, España, Bélgica, Suecia y en Perú, entre otros países. Algunos tienen registro legal, otros no. En el caso de España, está dado de alta en el registro de partidos políticos del Ministerio Interior del país ibérico, con sede en Madrid, el Partido Pirata de España. Uno de los más antiguos es el Partido Pirata de Suecia.

En México, por lo pronto, no hay partidos políticos de ese corte, a pesar de que este país está dentro de los primeros lugares en producción pirata, sólo después de China. “No dudo que el día de mañana pueda surgir uno. México sería tierra fértil para este tipo de organismos”.

Sí deben ser protegidos los derechos y las patentes

El investigador universitario dijo que deben existir derechos para inventores, creadores y desarrolladores de tecnología, siempre y cuando no sean monopólicos y concentren el ingreso en pocas manos.

Bill Gates patentó y desarrolló Windows. En el mundo nadie puede usarlo si él no lo autoriza. En el costo de las computadoras el usuario paga el precio de la patente. En consecuencia, una sola persona obtiene el equivalente al producto interno bruto de 20 países. Es necesario un equilibrio.

Señaló también que si en un futuro estos partidos políticos logran ganar una elección, habría cambios, porque la inventiva y creatividad del ser humano se desarrollarían sin motivaciones monetarias.

El ser humano por naturaleza es inventivo. Parte de la satisfacción para los investigadores sería contribuir al desarrollo social.

De continuar la concentración de la riqueza en pocas manos y mientras exista pobreza y marginación, los partidos pirata tendrán un ambiente propicio para su crecimiento.

Hay que tomar en cuenta que la piratería no la inventaron ellos. Es un fenómeno social que existía. Sólo canalizan políticamente las inquietudes que ésta genera. *