



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

28
377

DERECHO DEL TANTO

TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OPTAR AL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA EL PASANTE
RAFAEL SAMANO BONILLA

MEXICO, D. F.

1983



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

PROLOGO.

CAPITULO I.

ANTECEDENTES DEL DERECHO DEL TANTO

a) Etimológico - semánticos	1
b) Históricos	
I.- En Roma	6
II.- En Francia	11

CAPITULO II

EL DERECHO DEL TANTO (GENERICAMENTE)

a) Definición	14
b) Características específicas	17

CAPITULO III

EL DERECHO DEL TANTO (ESPECIFICAMENTE) EN:

a) La copropiedad de la cosa indivisa	24
b) La coherencia de bienes	33
c) La transmisión de las sociedades	40
d) El usufructo	43
e) La aparcería	46
f) El arrendamiento	48
g) La propiedad colindante con la vía pública	55

CAPITULO IV

EL DERECHO DEL TANTO Y LA NULIDAD 57
a) Doctrina 64
b) Jurisprudencia 68

CAPITULO V

EL DERECHO DEL TANTO Y EL RETRACTO
a) Doctrina 70
b) Jurisprudencia 82

CONCLUSIONES 89

BIBLIIDGRAFIA 90

PROLOGO

A veces, las aventuras intentadas en la vida diaria, provocan la necesidad de desempolvar figuras jurídicas relegadas, hasta cierto punto, en el olvido.

Si bien el derecho del tanto es conocido desde la antigüedad, sus características propias lo han hecho un recurso poco común, ya que quienes tienen necesidad de utilizarlo, normalmente desisten ante la apabullante fuerza de razones debidas a sentimentalismos atávicos, o a idiosincrasias bien definidas; y es que el derecho del tanto extiende su campo de aplicación fenomenológica sólo en el ámbito de la copropiedad y normalmente los copropietarios tienen, además de éstas, otro tipo de relaciones que pueden -- condicionar la actitud mental para hacerlo valer.

Actualmente, la copropiedad ha logrado relevancia, sobre todo por lo que toca en su aplicación en el régimen jurídico de los inmuebles.

Este fenómeno se ha originado sobre todo en las grandes ciudades superpobladas en que la escasez de recursos obliga a las personas a compartir satisfactores.

No obstante lo apuntado, quiero adentrar en la investigación y presentar un panorama general del derecho - del tanto por las diversas aplicaciones que tiene en las relaciones de la vida, ahora, modernamente común.

Con la idea de ir descubriendo, paulatinamente, lo más recóndito del derecho del tanto, empezaremos por recurrir a los principios filológicos para asomarnos aunque sea en forma somera, al proceso gramatical y semántico de la palabra.

No tiene este estudio la intención de aparentar un agotamiento exhaustivo de la etimología de la palabra, aunque, justo es decirlo, más bien tiende a integrar un panorama general que finque y establezca, en la medida de lo posible los lineamientos más señalados en el cauce evolutivo del término.

Esta medida me parece saludable, ya que, en esta forma, se consigue unificar todas las acepciones de un vocablo que aunque pudiera tener tendencias equívocas, con el sólo hecho de concretar el sentido en que se utiliza se convierte en unívoco.

Por lo demás, es muy importante que limitemos

el alcance significativo de las palabras, para estar seguros de que estamos hablando de lo mismo y entendiendo las diversas cuestiones de un sentido convenido.

Luego, constataremos los diversos ropajes (sobre todo jurídicos) con los que se ha revestido a la palabra tanto, ya que las palabras como medio de expresión se van manipulando para darles significados que correspondan a las necesidades del lenguaje.

Asentadas las acepciones más relevantes con que se ha rodeado la palabra tanto iniciaremos, a manera de apunte, a señalar las incidencias jurídicas, sin entrar en críticas sobre su buen o mal uso.

Eso lo reservamos para cuando entremos de lleno a hablar en forma exclusivamente jurídica del derecho del tanto, tal y como debe ser entendido y manejado.

Para la perfecta comprensión no podemos soslayar el antecedente histórico de tal derecho.

Aunque su creación se desvanece en la bruma de la historia, señalaremos sus principios generadores en el Derecho Romano e iremos descendiendo, suavemente, aunque a

saltos, por las demás complicaciones jurídicas.

He reservado un capítulo para tratar el derecho del tanto; tocaremos casi todas las cuestiones relativas a tal derecho.

La idea es tratarlo, primeramente, a nivel general, para luego, en un apartado siguiente aplicar nuestra atención a desmenuzar todos los casos posibles de aplicación específica.

Devendremos del género hacia las especies, produciendo una crítica a contrario sensu de las confusiones - que, por exactas, resultan fuera de la rigidez jurídica.

Actualmente existen numerosísimas aplicaciones de la hipótesis que involuciona el supuesto jurídico del tanto, al punto que nos vemos obligados a ser incisivos en las especies más importantes.

Si bien la diferencia entre una y otra no es - hasta el punto de la contradicción, sí podemos llegar a establecer su autonomía y sus características en su utilización.

Posteriormente, haremos el estudio de la sanción prevista en el derecho del tanto: la nulidad.

Sin pretender recurrir a una repetición de la teoría de las nulidades, sólo nos limitaremos a traer a colación los conceptos necesarios para hacer inteligible nuestra postura, analizándola en sus consecuencias alternativas.

Trataremos de investigar si la sanción en el derecho del tanto corresponde a la nulidad relativa o absoluta o si ambas tienen cabida alternativamente.

Por último, echaremos mano del viejo recurso del investigador: la comparación.

Comparando el concepto del derecho del tanto con otras figuras que por muchas características de similitud, en muchas ocasiones, han provocado confusiones en los estudiosos del derecho.

Debo hacer notar que solo me he concretado a hacer este estudio, fijándome sobre todo, en la legislación mexicana y sólo recurriendo, esporádicamente, a datos de antecedentes históricos, al derecho romano, porque de otra manera rebasaría los límites autoimpuestos en este trabajo.

Como colofón, y sin pretender sentar una estructura dogmática de afirmaciones irrefutables y a manera -

más de exégesis que de controversia, deduciremos las conclusiones relativas y obvias.

Estoy convencido de que todo trabajo de investigación puede tener sus puntos vulnerables y que sin duda - el talón de Aquiles del presente, lo constituyen el prurito y la curiosidad científicas, ambos en mí, incipientes.

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL DERECHO DEL TANTO

a) Etimológico - semánticos

b) Históricos

I.- En Roma

II.- En Francia

CAPITULO I

ANTECEDENTES DEL DERECHO DEL TANTO

a) Etimológico - semánticos

Generalmente, para lograr vislumbrar con más seguridad el alcance significativo que tiene una palabra - en un campo determinado, hace falta remontarse al análisis de su significación gramatical.

Este proceso refleja las diversas acepciones de que se reviste alguna palabra a través del devenir histórico.

Como las vivencias de los pueblos cambian con sus vicisitudes, estilo de vida, su forma de reaccionar ante las necesidades concretas en el espacio y en el tiempo, aunque en el fondo existan patrones normales de conducta, propiciando el acomodo significativo de los medios de expresión.

Los versados en raíces hacen derivar la palabra tanto del adjetivo tantus, que demuestra en forma indubitable su genealogía latina.

La palabra tanto, según el diccionario de la Real Academia Española, se aplica en la cantidad, número o

porción de una cosa indeterminada o indefinida. (*)

Al escuchar la frase " me debes un tanto ", la palabra se sustantiviza indicando que la deuda corresponde a cantidad cierta o número determinado en una cosa dando la idea de equivalencia.

Esto da la idea de significar una cantidad proporcional respecto de otra, según lo previamente estipulado o con sujeción al precio corriente.

También se utiliza como adverbio, ya que en la expresión " no trabajes tanto " se pretende hacer referencia a una cantidad exagerada.

En la aseveración " tanto vales cuanto tienes " se hace alusión a equivalencia de cantidades indeterminadas.

Cuando alguien dice "otro tanto", todo el mundo entiende que debe pagar otra cantidad equivalente a un número o precio que sirvió de referencia.

En el summun de la acrobacia gramatical se ha acuñado el verbo tantear cuyo significado se constriñe en me dir o parangonar una cosa con otra para ver si viene bien o ajustado. (*)

(*) Diccionario de la Real Academia Española Pág. 1242.

Sin embargo, el mismo verbo tiene otras significaciones, ya que tantear se utiliza para reconsiderar y reconocer con prudencia y reflexión las cosas antes de ejecutarlas; calcular aproximadamente o al tanteo.

" Tanteo ": acción o efecto de tantear o tantearse (también se usa para señalar el número determinado de tantos que se ganan en un juego).

Fácilmente puede deducirse que, cuando se usa - la palabra " tanto " con referencias aritméticas, (número, - cantidad, precio) siempre se manifiesta la idea de equivalencia proporcional, aludiendo a un punto o patrón que sirve de antecedente y que se presume conocido.

Ahora bien, sin pretender agotar todas las posibles derivaciones del vocablo, ya que éstas podrían contarse en número indefinido, es conveniente indagar las definiciones que como derecho del tanto se manifiestan, no con el sentido estricto de la exactitud jurídica, sino más bien refiriéndose a matices genéricos, pero no por eso menos diferenciadores, de lo que normalmente debe entenderse por derecho - del tanto.

" Tanto ", jurídicamente, significa la copia de un escrito; cantidad determinada de una cosa proporcional --

respecto de otra. (*)

Cuando se habla de tanto también pretende referirse a un testimonio expedido por un funcionario competente, relativo a una parte determinada de las constancias de unos autos. (*)

El diccionario registra el verbo tantear y constríñe su contenido a " dar por una cosa el mismo precio en que ha sido rematada en favor de otro ", por la preferencia que concede el derecho de algunos casos, como el de condominio. (*)

Ante tantas acepciones aparentemente disímboles, cualquiera puede pensar que se trata de un vocablo equívoco, es decir, que pudiera tener varias significaciones totalmente distintas, cómo, por ejemplo, toro, que al mismo tiempo significa un animal mamífero se aplica también a darlo como nombre de una constelación.

Con todo, tanteo tiende a ser unívoco, si se toma en cuenta que las más de las veces se utiliza para poner de relieve la idea de equivalencia proporcional a una canti-

(*) Diccionario de Derecho: Rafael De Pina Vara. Pág. 315.

(*) De Pina Vara OP. Pág. 316.

(*) Diccionario de la Real Academia Española. Pág. 1242.

dad o número.

La anterior afirmación entraña que, en el fondo, todo el mundo entiende por tanto un número o cantidad iguales a otro que sirve de referencia.

b) Históricos

I.- En Roma

Es conveniente hacer notar que al hurgar sobre el origen de una figura jurídica, no debe pretenderse un descubrimiento de igualdad, sino más bien de similitud ya que - debe tenerse presente el enmarcamiento estático de la institución legal sujeta al estudio y a su necesario cambio en el tiempo y el espacio.

Tratándose de normas de derecho positivo, necesariamente cambiantes, ya que tienen que adaptarse a la innegable mutación del modo de vivir de los pueblos, es común -- encontrar la paternidad en uno o en otro antecedente, que - conservando el mismo espíritu regulador, ha cambiado de nombre o sus características de conceptualización han sido adaptados a los modos de vida, durante el curso del tiempo.

En nuestra investigación, hemos constatado que el antecedente más remoto del tanto lo constituye el ius -- protomiseos.

Nótese que el mismo prefijo protos denota prioridad, preeminencia o superioridad.

En Roma, los monarcas, los grandes señores y - posteriormente los municipios tenían la costumbre de arren-- dar sus tierras a perpetuidad, mediante un censo o vectigal, razón por la que estas tierras se llamaban agri vectigales.- (*) .

Por razón de la perpetuidad del arriendo, el -- pretor encontró natural dar al colono una protección más efi-- caz que la acción personal nacida del contrato. Le ofrece - una acción in rem, reconociendo de ésta manera un verdadero- derecho real en beneficio del colono..

Desde el siglo III, en el bajo Imperio Romano, - los emperadores tomaron por costumbre alquilar sus tierras - incultas a perpetuidad, o a un largo término, con la obliga-- ción, por parte del colono, de cultivarla y plantarla, de -- donde le viene el nombre de agri enphyteucarii.

A medida que las invasiones de los bárbaros y - la creciente miseria hacían casi imposible el cultivo del -- terreno, las tierras situadas en las provincias lejanas que- daban casi siempre sin cultivo; esta práctica fue seguida -- por los grandes propietarios.

(*) Eugéné Petit. Tratado Elemental de Derecho Romano, Pág.- 295.

Se extendió el régimen de los agri vectigales, y así, el colono, llamado enfiteuta, fue investido de un derecho real, el derecho de enfiteusis.

Bajo el emperador Justiniano, ya no se distinguen las dos instituciones: las expresiones agri vectigales y enfiteuticarius son sinónimas. (*)

Lo interesante del ius agri vectigalis y la enfiteusis como antecedentes del derecho del tanto, cabe contraerirlo al derecho que tenían los vectigales o los enfiteutas, entre otras prerrogativas, de ser preferidos para el caso de la renovación del arrendamiento de tierras.

Y precisamente, para proteger esa prerrogativa, se creó el ius protomiseos, que es un auténtico derecho de preferencia que podía hacerse valer ante el arrendador.

El ius protomiseos (o derecho de preferencia) - se derivó del pacto protomiseos que consagraba precisamente el derecho, el cual podía ser por testamento o como resultado de la ley.

(*) Eugene Perit. Op. Cit., Pág. 296.

Por testamento, el ius protomiseos se heredaba de padres a hijos, a efecto de que fuera más equitativo para la descendencia el disfrute de los beneficios que resultaran del trabajo de los ascendientes, efectuado durante largo --- tiempo.

" Fue admitido al fin de la república que el -- simple pacto que ésta unido a un contrato que se relaciona con él, de manera íntima, le preste un caracter obligatorio y produzca una obligación sancionada por la acción del mismo contrato ". (*)

Podemos encontrar auténticos derechos de preferencia, también, en el pacto de retracto.

" El pacto de retracto consiste en que las partes convienen en que cuando el comprador venda otra vez la - cosa, en igualdad de condiciones, el vendedor tendrá prefe-- rencia sobre cualquier otra persona ". (*)

Este pacto produce efectos análogos a la retro- venta.

(*) Eugene Petit. Oo. Cit. Pág. 323.

(*) Eugene Petit. Op. Cit. Pág. 323.

La promesa de venta también constituye un auténtico derecho de preferencia.

" Promesa de vender, es una convención por la que uno se obliga para con otro a vender una cosa". (*)

A la promesa de venta se le designa también, -- como opción, en virtud de que al acreedor puede, a voluntad, utilizar o no la promesa que le ha sido hecha.

(*) Robert Joseph Pothier. Tratado del Contrato de Venta. --
Pág. 236.

II.- En Francia.

Otro antecedente del derecho del tanto lo constituye el pacto de preferencia, el cual se considera, sobre todo en el derecho francés, como una modalidad de la promesa de compraventa.

En el derecho antiguo francés, como lo relatara Pothier en su tratado de los contratos, " la promesa de vender es una convención por la que uno se obliga para con otro a venderle una cosa ".

A continuación, el autor mencionado señala como diferencia entre la promesa de vender y la venta misma " el que promete vender una cosa no la vende todavía, solo contrae obligación de venderla cuando se le requiera al efecto ".

El que vende una cosa determinada se convierte en deudor de esta cosa para el comprador, pero el que promete vender cierta cosa no es todavía deudor de la misma, solo es deudor de un hecho.

A la promesa de venta se le designa con el nombre de opción, en virtud de que al acreedor puede, a voluntad, utilizar o no la promesa que le ha sido hecha.

Teniendo en cuenta este antecedente puede entenderse, con más claridad, porqué el derecho francés señala el pacto de preferencia, que nosotros creemos constituye un antecedente del derecho del tanto, como una modalidad del derecho de promesa de venta.

" El pacto de preferencia es un contrato por el cual una de las partes se obliga a escoger a la otra parte - como comprador, en caso de decidirse a vender la cosa; en general, se admite que el precio en este caso se determine por el precio que los terceros podrían haber ofrecido por la misma cosa ". (*)

A veces se complica la opción con una condición: se estipula que si el propietario se decide a vender, deberá avisar de ello al beneficiario de la promesa, a quien, en igualdad de condiciones, dará la preferencia sobre todos los demás; se dice entonces, que hay derecho de prelación (tanteo) o también, pacto de preferencia.

El pacto de preferencia equivale a una promesa condicional de venta; esencialmente existe la preferencia -- originada por una expresión unilateral de voluntad, para hacerse exigible cuando el propietario de la cosa se resuelva a vender la cosa con preferencia de la persona beneficiaria de la promesa.

(*) Planiol y Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil. --

Pág. 564.

CAPITULO II

EL DERECHO DEL TANTO (GENERICAMENTE)

a) Definición

b) Características específicas

CAPITULO II

EL DERECHO DEL TANTO GENERICAMENTE

a) Definición.

El derecho del tanto es una figura jurídica -- bien definida y autónoma.

Todos los juristas están de acuerdo en que el tanteo es el derecho que la ley concede a determinadas personas para tantear, o sea para comprar, por el mismo precio -- que se ha ofrecido a un tercero, un bien cuya venta aún no se realiza.

El quid del derecho del tanto reside en que su aplicabilidad de ejercicio se circunscribe al tiempo que precede a la enajenación.

Al ejercitarse el derecho del tanto, la enajenación propuesta queda firme, sin que exista alteración alguna en las relaciones jurídicas de los interesados.

Al no ejercitarse el derecho del tanto, lo único que acontece es que la enajenación sufre una dilación.

En nuestro sistema legal, tanto en el Código de 1884 como en el Código vigente de 1928, la figura jurídica del derecho del tanto ha sido señalada estableciendo un derecho de prelación: tan solo han variado los puntos de aplicación en cuestiones particulares y específicas, pero mejorando en forma palpable la terminología y la sistematización de la figura.

Es importante hacer resaltar que el legislador no ha manejado la figura del tanto en forma genérica, sino ha pretendido crear un catálogo de casos concretos para clasificar su aplicabilidad en forma relativa.

Por otra parte y en su atinencia doctrinaria, diversos autores definen el derecho del tanto como " la preferencia para comprar o adquirir, en igualdad de precio y -- condiciones, una cosa que se intenta enajenar, antes de que la enajenación se consume ". (*)

En términos generales, se contempla el derecho del tanto como un derecho excepcional y de estricta interpretación de la ley y, consecuentemente, no puede ser creado -- contractualmente por voluntad de las partes y fuera de las -- hipótesis de aplicación que la propia norma prevé.

(*) Valverde Valverde Calixto. Tratado de Derecho Civil Español. Pág. 505.

La legislación y la doctrina precisan que el -- tanto implica, esencialmente, una prelación o preferencia en la compra, por lo cual el titular tiene facultad de hacer su ya la cosa en lugar de cualquier otra persona.

Es por esto que se señala con insistencia, que el derecho debe ejercitarse antes de que la enajenación se - realice, en virtud de que tiende a convertir en adquirente a aquel a quien el derecho corresponda; en palabras simples, e quívale a hablar de una posibilidad de substitución en la -- persona del comprador.

El derecho del tanto (facultad de susbtitución- en el comprador), no introduce ninguna modificación en las - condiciones del contrato; solo puede haber diferencia en un- extremo de la relación jurídica; más aún, el titular del de- recho no tiene facultad alguna para determinar las condicio- nes de adquisición, porque éstas ya están fijadas de antema- no por los posibles compradores y vendedor o en última ins-- tancia por el solo vendedor.

b) Características específicas.

Es común en la doctrina y en la legislación señalar como elementos para la validez del ejercicio del derecho del tanto, los siguientes elementos:

- 1) Que exista una cosa protegida por este derecho.
- 2) Que dicha cosa pretenda ser enajenada a un tercero.
- 3) La existencia de la notificación.
- 4) La vigencia de un plazo.

Cualquier pretensión de glosa hermenéutica nos obliga a señalar las cuatro características anteriores, como límites para la integración de la hipótesis legal de la figura del derecho del tanto.

Por un lado, es innegable que debe ser una cosa susceptible de equivaler al objeto materia de la relación jurídica; en este caso, debe existir una cosa protegida por un concreto derecho del tanto.

Es importante señalar que, al referirse nuestro legislador, en términos genéricos, a la palabra cosa, habla, en forma indiscriminada, tanto de los bienes muebles como de los bienes inmuebles y de los intangibles y que equivale a -

expresar que esas especies son susceptibles de aplicación -- del tanteo.

Por otra parte y como ya lo hemos señalado antes, la cosa debe estar en susceptibilidad próxima e inminente de ser enajenada.

Se puede tener el goce del derecho del tanto -- (como posibilidad), pero hasta en tanto la cosa se expone a la venta, eso no es más que una facultad latente que puede e ejercitarse en el momento del anuncio.

Por esta razón, debe haber notificación: el que pretende enajenar tiene la obligación de colocar al titular de este derecho en condiciones normales de poder ejercitar-- lo y para esto es preciso que le notifique el deseo de enajenación que pretende realizar y las condiciones de ésta.

Esta notificación requiere, para que produzca - plenos efectos en nuestro derecho, que se realice en forma - tal, que merezca fe y crédito y que se pueda comprobar, de - la manera que la misma norma ordena que debe efectuarse, ya sea por conducto de notario público, judicialmente y, en algunos casos, por medio de testigos.

El objeto de esta notificación es, además, de -

no crear una situación nugatoria para el titular del derecho, proteger también los derechos de todos los interesados, es - decir, el comprador (posible) y vendedor, ya que como acertadamente expresa Vázquez del Mercado, " frecuentemente el copropietario y el coheredero negaban se les hubiera hecho la notificación, pretendiendo beneficiarse con el precio que -- aparecía en la escritura, que es siempre menor que el real".

(*)

Nuestros Códigos Civiles de 1884 y 1928, establecen como regla general, para el ejercicio del derecho -- del tanto, un plazo de ocho días hábiles.

Este plazo tiene un caracter fatal e improrrogable; se inicia para el titular del derecho a partir de la notificación que le haga el que pretende enajenar la cosa.

Este término no solo es conveniente sino necesario, ya que concede al titular del derecho la oportunidad -- por un tiempo razonable (ocho días) para ejercitarlo; consecuentemente, se impide que la propiedad permanezca incierta -- por mucho tiempo por lo que se refiere a su movilidad económica que significaría la imposibilidad de una traslación de dominio.

(*) Vázquez del Mercado (Cit. por Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Pág. 245).

Del ejercicio del derecho del tanto se originan diversos efectos que, al ser considerados en su naturaleza propia, pueden ser calificados de normales:

Estos se inician cuando el vendedor de una cosa sujeta al derecho del tanto, cumpliendo con todos los requisitos que la ley establece, notifica al titular del derecho la enajenación que pretende realizar a un tercero y las condiciones de la misma.

En este orden de actuaciones, si dicho beneficiario ejercita su derecho dentro del término legal, abonando al vendedor el precio correspondiente y cumple con el resto de las condiciones predeterminadas de la enajenación, hace suya la cosa y excluye automáticamente a cualquier tercero que aspira a adquirirla.

Sin embargo, puede acontecer que el titular del derecho del tanto no esté interesado en ejercitarlo y de manera expresa manifieste su voluntad de no convenir en la adquisición, o bien, ejercitar su derecho, o bien que pretendiendo hacer uso de él no abone oportunamente el precio.

En cualquiera de estas alternativas, se extingue el derecho del tanto, recobrando automáticamente el vendedor la posición de libertad para llevar a cabo la enajenación con cualquier tercero que esté interesado.

Sin la intención de ser prolijos, tampoco resultaría conveniente no hacer un comentario, aunque ligero, en virtud de ser materia de otro capítulo, a la hipótesis que se puede presentar en el caso de que el enajenante, contraviniendo sus obligaciones, propicia una situación para el beneficiario en la que no puede éste ejercitar su derecho, ya sea porque no efectúe la notificación a éste o simplemente porque no respete el plazo.

Al respecto, nuestros Códigos han variado de criterio:

En nuestro antiguo ordenamiento civil de 1870, en el artículo 2974, se reglamenta el derecho del tanto de los comuneros, concediendo a éstos una acción rescisoria para el caso de que se contravenga el artículo 2973 del citado cuerpo de leyes, que establecía la prohibición de vender a terceros, cuando el copartícipe deseaba ejercitar su derecho de preferencia.

Esta acción debía ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la celebración de la venta y tenía por efecto volver las cosas al estado que guardaban antes de realizarse la misma, es decir, que obligaba al vendedor a restituir el precio recibido y al comprador a entregar la cosa.

No obstante lo anterior, no todo es divergencia en nuestros ordenamientos, ya que podemos señalar como punto de consonancia que ambos Códigos (el de 1884 y el de 1928) - establecen el principio de que en caso de que la enajenación se realice sin efectuar el aviso o notificación prescrita, ésta no producirá efecto legal alguno.

A mayor abundamiento, este principio se consagra en nuestro ordenamiento civil vigente, en sus artículos- 973 y 1292:

"Art. 973.- Los copropietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños, su parte alícuota respectiva, si el copartícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el propietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto.- Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde el derecho; mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

"Art. 1292.- El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que ha concertado la venta, a fin de que aquellos, dentro del término de ocho días hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso

de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el sólo lapso de los ocho días, se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose las notificaciones prescritas en este artículo, será nula".

La crítica aplicable a esta clase de nulidad será puesta de manifiesto en un capítulo aparte; y como pretendemos intentarla, no sólo por lo que se refiere al derecho del tanto en forma genérica sino específicamente en los diversos casos que la ley señala, la soslayaremos de momento y abordaremos cada una de las situaciones específicas.

CAPITULO III

EL DERECHO DEL TANTO (ESPECIFICAMENTE) EN:

- a) La copropiedad de cosa indivisa
- b) La coherencia de bienes
- c) La transmisión de las sociedades
- d) El usufructo
- e) La aparcería
- f) El arrendamiento
- g) La propiedad colindante con la vía pública

CAPITULO III

EL DERECHO DEL TANTO (ESPECIFICAMENTE) EN:

- a) La copropiedad de cosa indivisa.

En la definición del derecho del tanto concedido a los copropietarios de cosa indivisa, seguiremos, sólo - como punto de referencia, la definición que dá Escriche del derecho de retracto de comunión, ya que " mutatis mutandis " las características son aplicadas al derecho del tanteo.

El derecho del tanto de los copropietarios consiste en la facultad que tiene cualquiera de los condueños - de una cosa indivisa para hacerse preferir en igualdad de -- precio y condiciones, para el caso de que alguno de ellos -- quiera vender su parte a un extraño. (*)

La finalidad de este derecho del tanto es la -- misma que la del retracto de indivisión del derecho español, es decir, tiende a terminar con el estado de indivisión o -- comunidad que pudiera existir sobre un bien determinado.

Para que haya posibilidad de ejercitar el derecho del tanto, es necesaria la existencia de una cosa común

(*) Escriche Joaquín. Diccionario razonado de legislación y jurisprudencia. Pág. 1557.

o sea que haya comunidad de bienes en el sentido estricto -- del vocablo.

La comunidad puede recaer sobre cualquiera clase de bienes, sean éstos muebles o inmuebles e intangibles; y la pretensión de la venta debe ser inminente hacia una persona extraña.

Para ejercitar el derecho del tanto, debe contarse con la calidad de copropietario, ya que esto forma parte-substancial de la hipótesis legal.

Al echar un vistazo a nuestra reglamentación antigua y a la vigente, nos topamos con que el Código Civil de 1870 ya regulaba el derecho del tanto en favor de los copropietarios de una cosa indivisa.

En el artículo 2970 se establecía que los copropietarios de cosa indivisa no podían vender a extraños su -- parte respectiva, si el partícipe quería hacer uso del tanto.

Correlativamente, el artículo 2974 de ese ordenamiento indicaba que, en el caso de contravención a lo dispuesto, podría el copropietario preterido pedir la rescisión del contrato, pero solo dentro de los seis meses siguientes, contados desde la celebración de la venta.

El licenciado Mateos Alarcón, al comentar el -- primero de los artículos mencionados, manifiesta: " El Código Civil ha conservado el retracto entre comuneros, establecido y regla-mentado por nuestra antigua legislación, por el bene-ficio público que produce, pues la propiedad en común, que - es imperfecta y el origen de discusiones y contiendas entre- los propietarios, se convierte, por él, en singular y perfec- ta, que es y debe ser el estado normal de ella. (*)

Nótese que esta prohibición no es absoluta sino condicional, esto es, si el partícipe quiere hacer uso del - derecho del tanto y adquirir la parte de otro copropietario, dando el precio ofrecido por el posible comprador.

No obstante que la disposición que se comenta - no hace mención a la notificación que el copropietario enaje- nante debe hacer a los demás condueños respecto de la venta- y sus condiciones, dicha notificación debe sobreentenderse, - pues es necesario que ésta exista a fin de que los copropie- tarios puedan hacer uso de su derecho del tanto.

Es importante traer a colación que en el artícu- lo 2974 del Código de 1870 dispone que en el caso de que uno

(*) Mateos Alarcón Manuel. Estudio sobre el Código Civil. -- Pág. 209.

de los partícipes, contrariando lo previsto en el artículo anterior, venda, los restantes copropietarios pueden pedir la rescisión del contrato de venta, dentro de los seis meses siguientes, contados a partir de la fecha de la celebración de la misma.

Continuando con nuestra investigación, podemos observar que en el Código Civil de 1884 también se reglamentó el derecho del tanto, quizá con mayor acierto que su antecesor, en sus artículos 2843 y 2844, los cuales han sido reproducidos íntegramente por el Código Civil vigente de 1928, en sus artículos 973 y 974, por lo que pensamos que cualquier comentario opcional puede ser dirigido en forma alternativa a cualquiera de los dos ordenamientos citados.

El artículo 973 del Código Civil vigente y su correlativo 2843 del Código de 1884, subsanan la omisión contenida en el ordenamiento de 1870, al cual le faltó hacer referencia a la notificación que debe realizar el copropietario enajenante a sus demás copartícipes.

Esta notificación, para que surta plenos efectos, debe hacerse, según lo disponen expresamente los artículos mencionados, en forma especial, ante notario o judicialmente.

La omisión del aviso acarreará como consecuencia que la venta no produzca efecto legal alguno, por estar viciada y traer aparejada una sanción de nulidad.

Abundando en la casuística, el artículo 974 del Código Civil de 1928 establece las reglas para el caso de que sean varios copropietarios los que deseen hacer uso del derecho del tanto.

En este caso, el copropietario que represente la cuota mayor será el que tenga preferencia; y si todos representasen cuotas iguales, el preferente será designado -- por la suerte.

Cabe hacer mención, sobre este particular, que el Código español, en su artículo 1522, dispone que para el caso de venta de la cuota de uno de los copropietarios, los restantes pueden retraer a prorrata, según sean sus porciones en la cosa común.

Comparando las anteriores disposiciones, encontramos que nuestro legislador más acertado que el español, ya que no solo mejora la redacción de los preceptos sino que más acorde con la finalidad de los mismos, establece las reglas que, lógicamente, darán como resultado la terminación del estado de indivisión, existente entre los copropietarios

Para reforzar este punto de vista, resulta importante reproducir el comentario de Gastón Solana, a propósito del artículo 974 mencionado con anterioridad: " cabe -- considerar a este respecto, que siendo la finalidad de la -- institución que nos ocupa (derecho del tanto), procurar la -- consolidación de los dominios, poseidos por varios proindiviso, en una sola persona, resulta contradictorio el permitir -- que los derechos de prelación sean ejercidos por varios a -- prorrata, porque el resultado no es otro que el de la porción adquirida en esa forma, antes poseída por uno solo, sea al -- verificarse la adquisición poseída por varios en común, consiguiéndose, con esto, tan solo la perpetuación del estado -- de indivisión que se pretende hacer desaparecer. (*)

Por otra parte, debe observarse que el artículo 950 de nuestro Código Civil vigente, tiene su antecedente -- en el artículo 399 del Código Civil español, el que ratifica el derecho del tanto, concedido a los copropietarios en los artículos 973 y 974.

Resulta interesante hacer la presentación de varios artículos relacionados con el derecho del tanto por lo que se refiere a los copropietarios y que están señalados por el mismo Código Civil vigente, ya salvadas las característi-

(*) Gastón Solana. Los Derechos de Tanteo y Retracto. Pág.541.

cas de aplicación de cada caso, son aplicables a todos los -- casos de concreción; el punto de partida para poder hablar de un posible derecho del tanto depende de la existencia de una cosa indivisa.

El artículo 944 establece que en cuanto a los gastos de conservación todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a ellos.

Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncia a la parte que le pertenece en el dominio; (obligación real o propter rem) cualquier comentario debe estar inclinado a reconocer que la norma mencionada refleja un alto contenido de igualdad y justicia, porque reparte la carga de la obligación en forma estrictamente proporcional, lo que resulta, en última instancia, una igualdad jurídica.

Como respaldo al anterior aserto, el artículo 945 confirma: ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones a la cosa común, aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos.

No debe perderse de vista que la concepción de la ventaja (algo que conviene a alguien) tiene su origen en una matriz subjetiva y personal; cada individuo tiene una --

concepción de los valores en forma concreta que pudiera provocar un fenómeno de contradicción en la escala, al punto -- de que lo que puede convenir a uno no convenga a otro, cuando menos en el grado que se supone.

Con esto, el legislador hace un corte por lo -- sano y trata de evitar cualquier consecuencia normal derivada de la anormal forma de propiedad que significa la cosa indivisa.

Cuando se refiere a la administración de la cosa indivisa, se asienta que son obligatorios para todos los acuerdos de la mayoría de los copartícipes; (artículo 946) y rápidamente, a fin de ser claro, se añade: que se necesita la mayoría de los copropleterios (en presencia) y la mayoría de los intereses (en representación) (artículo 947). Si no la hubiere, o se supone que no la hubiere, resolverá el Juez (artículo 948).

Como colofón, cabe insistir que el régimen de propiedad de cosa indivisa representa múltiples y variados problemas; es una situación anormal, poco deseable, que a veces se acepta o se tolera por la falta de recursos, ya naturales, ya económicos.

El fino espíritu francés ha acuñado una frase .

válida en alusión al anterior aserto: qui a compaignon, a mai-
tre (quien tiene compañero, tiene amo).

b) Derecho del tanto en la coherencia.

El derecho del tanto de los coherederos, indudablemente, es una institución que tiene como fundamento y origen la figura del retracto sucesorio.

Este derecho de tanteo consiste en la facultad que tiene cualquiera de los herederos de una sucesión para hacerse preferir, en igualdad de precio y condiciones, en caso de que alguno de ellos intente vender sus derechos hereditarios a un extraño.

La finalidad de este derecho de tanteo, es la misma que se señala para el otorgamiento del derecho de retracto sucesorio, es decir, terminar con el estado de indivisión, alejar a los extraños de los secretos de familia y evitar la especulación en los derechos de esta clase.

Los elementos que deben darse en el mundo fenomenológico, para que exista y pueda ser ejercitado el derecho del tanto de los coherederos, puede resumirse en los siguientes:

1) Que haya varios herederos o partícipes en una sucesión.

2) Que la venta se intente efectuar a una persona extraña a la herencia y antes de efectuarse la partición.

3) Que los coherederos hagan uso de su derecho dentro del plazo legal.

Nuestro antiguo Código Civil de 1870 reglamentaba el derecho del tanto de los co-herederos, en sus artículos 4106 a 4108, mismos que fueron adoptados por el Código de -- 1884 con los números 3803 a 3805; ambos ordenamientos preceptúan:

" Si hubiere otros herederos, el que quiera enajenar, deberá instruirles de la enajenación y de sus condiciones ".

" Los herederos serán preferidos por el tanto si usan de este derecho, dentro de los tres días siguientes del aviso y cumplen las demás condiciones impuestas al cesionario extraño ".

" El derecho concedido en el artículo anterior, cesa si la enajenación se hace a un extraño por donación ".

En igual forma que en todos los derechos de esta especie, el coheredero que pretende enajenar sus derechos hereditarios, está obligado a instruir o dar aviso de esta enajenación a los demás, a fin de que en las mismas condiciones sean preferidos por el tanto en lugar de cualquier extraño.

Los demás coherederos tenían un plazo de tres días, a partir del aviso, para hacer uso de su derecho de tanteo.

Nuestros ordenamientos anteriores no preveían el caso en el que el coheredero enajenara, omitiendo la notificación prescrita.

Esta omisión, al decir de Gastón Solana, puede subsanarse en la forma siguiente: " dada la evidente analogía que este tanteo guarda con el de los comuneros, y el contrasentido que resultaría de conceder un tanteo que no estuviera protegido por ninguna garantía, sino sujeto solo a la honestidad y buena fe del obligado, ya que siempre que se ocultase la enajenación podría ser violado sin sanción alguna, resulta lógico que deberán en este caso ser aplicadas las reglas determinantes de la hipótesis, igual que en el tanteo de comuneros ". (*)

El Código Civil de 1928, regula el derecho del tanteo en sus artículos 1292 a 1294, mejorando notablemente, no solo la reglamentación de esta institución, sino llenando las lagunas existentes en los ordenamientos anteriores.

La notificación que se prescribe en el artículo

(*) Gastón Solano. Opus Citatum. Pág. 1245.

1292, al igual que en el caso de la copropiedad, debe ser -- formal, es decir, debe realizarse de manera especial ante -- notario público, judicialmente o ante testigos.

Debe hacerse notar que la exigida solemnidad -- ante testigos, como forma opcional o alternativa, no es permitida en el retracto de copropietarios.

Dicha notificación es el inicio que marca el -- plazo que tienen los herederos para hacer uso de su derecho -- y en nuestro Código actual se amplía a ocho días en lugar de los tres días que señalaban los Códigos anteriores.

El propio artículo, infine, prescribe los efectos de la enajenación efectuada sin el requisito del previo-aviso.

Estos efectos se hacen consistir en la nulidad de la venta, sanción que en todo caso será catalogada de relativa por tratarse tan solo de la omisión de un requisito -- previo.

En el artículo 1293, se establecen las reglas a que deben sujetarse en el caso de que dos o más coherederos-quieran hacer uso del derecho del tanto, y que revisten las mismas características, tanto en la estructura como en su -- finalidad, que las contenidas en los artículos relativos al

derecho de tanteo de los comuneros, y que en el fondo se dirigen a terminar con el estado anormal de la indivisión.

El artículo 1294, acorde con la finalidad del derecho del tanto, establece que éste cesa, si la enajenación es hecha a cualquiera de los coherederos.

Esta excepción se debe a que la enajenación hecha en favor de un coheredero elimina tanto el estado de indivisión como los peligros que se pudieran presentar cuando la venta se lleva a cabo en favor de un extraño.

Nuestro sistema legal, en cuanto a la apertura de la sucesión, está condensado en los siguientes preceptos del Código Civil:

a) "Art. 1288.- A la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras -- que no se haga la división ".

b) "Art. 1289.- Cada heredero puede disponer del derecho que tiene en la masa hereditaria; pero no puede disponer de las cosas que forman la sucesión ".

c) "Art. 1660.- Los efectos de la aceptación o repudio de la herencia se retrotraen, siempre, a la fecha de la muerte de la persona a quien se hereda ".

d) "Art. 1665.- Ninguno puede renunciar a la sucesión de una persona viva, ni enajenar los derechos que eventualmente pueda tener a su herencia ".

e) "Art. 1291.- El heredero o legatario no puede enajenar su parte de la herencia, sino después de la muerte de aquel a quien hereda ".

f) "Art. 1292.- El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario, debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta a fin de que aquellos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto.

Si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas.

Por el solo lapso de los ocho días, se pierde el derecho del tanto.

Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula ".

g) "Art. 1293.- Si dos o más herederos quisieren hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al que presente mayor porción en la herencia, y si las porciones son iguales, la suerte decidirá quien hace uso del derecho ".

La parte final de este precepto es censurable, ya que debió haberse reglamentado mejor, una licitación privada y propiciar un arreglo económico entre los herederos --

interesados.

h) "Art.1294.- El derecho concedido - en el artículo 1292 cesa si la enajenación se hace a un coheredero.

c) El derecho del tanto de los socios.

Otro de los casos en que se presenta el derecho del tanto, es el de los socios en la sociedad civil y su finalidad consiste, al decir de Mateos Alarcón, en que: "La sociedad civil descansa, principalmente, en la confianza recíproca de los socios, cuya circunstancia hace que aunque uno de éstos pueda ceder su parte a un tercero, el cesionario no pueda ocupar el puesto del socio cedente en la sociedad, por más que tenga derecho para reclamar de ella lo que adeude aquel". (*)

En nuestro Código Civil de 1870, este derecho de tanteo de los socios se reglamentaba en sus artículos 2340 y 2341, mismos que se adoptaron, correlativamente, en los artículos 2298 y 2299 del Código Civil de 1884 y que literalmente dicen:

"Art. 2298.- En la sociedad de acciones, cada socio puede enajenar el todo o parte de lo que represente; pero los otros socios juntos y cada uno por sí, tienen el derecho del tanto".

"Art. 2299.- En el caso del artículo que precede, si varios socios quieren hacer uso del derecho del tanto, le competará éste en la porción que re-presente, y el término para proponerlo será de quince días, contados desde el aviso que les pase el que enajene".

Aunque la conformación gramatical de los mencionados artículos se antoja un poco agreste, se puede deducir que nuestros Códigos anteriores establecían el principio de que en la sociedad por acciones, cada socio puede enajenar - el todo o parte de los derechos que le correspondan en la sociedad; pero los otros, cada uno por sí mismo o unidos, gozan del derecho del tanto, el cual debe ejercitarse en el término fatal de quince días que deben empezar a contarse desde que el aviso les sea pasado por el socio enajenante.

El ejercicio del derecho corresponderá a los socios en proporción a la parte que representan en la sociedad.

Se debe hacer notar que los ordenamientos mencionados, no hacen referencia explícita a la notificación que necesariamente debe mediar para poder hacer uso del derecho del tanto, ni a las consecuencias que la omisión de este requisito trae aparejadas.

Pretendiendo colmar esta laguna, el viejo legislador apuntaba en los artículos siguientes que " eran aplicables los preceptos de la participación de comuneros a este derecho del tanteo ... " .

(*) Mateos Alarcón. Op. Cit. Pág. 246.

Nuestro Código Civil vigente, quizá con mejor - aprovechamiento de las experiencias pasadas, reglamenta el - derecho del tanto de los socios en sus artículos 2705 y 2706, en la forma siguiente:

El primero de los artículos citados, encierra - una novedad en nuestro sistema jurídico, ya que establece -- que el derecho de los socios es inalienable, si no existe el consentimiento previo y unánime de todos los socios.

La segunda de esas disposiciones, conserva los - principios generales establecidos para la materia del tanto, mejora la regulación de este derecho, al reducir el término - de su ejercicio, a una regla general de ocho días, contados - a partir del aviso que reciban los socios del socio que pre - tende enajenar.

Por lo demás y al igual que nuestros antiguos - Códigos, establece que los socios que deseen hacer uso del - derecho del tanto, deberán hacerlo en proporción a los inte - reses que representen en la sociedad.

d) El derecho del tanto del usufructuario.

El usufructo es el derecho real, producto de un desmembramiento del derecho de propiedad, por el cual se concede al usufructuario la facultad de usar y disfrutar, temporalmente, de los bienes ajenos sin alterar su substancia.

En esta figura nos encontramos, por una parte, con el usufructuario (titular del derecho del tanto), y por la otra, en el nudo propietario.

En principio, es válida la afirmación de que - tanto el usufructuario como el nudo propietario son libres - y absolutos en el ejercicio normal de sus respectivos derechos, pudiendo enajenar, el uno su derecho y el otro vender la cosa sobre la que se constituye el usufructo, sin más limitaciones que conservar la ausencia de perjuicios mutuos.

Sin embargo, como la enajenación de la nuda - propiedad pudiera resultar perjudicial para el usufructuario, nuestra legislación civil le concede el derecho del tanto, - que, en este caso, consiste en la facultad de hacer suya la - nuda propiedad por el mismo precio que pudiera dar un comprador extraño.

El otorgamiento de este derecho de tanteo, no - ocasiona perjuicio alguno al nudo propietario, en virtud de

que una vez que ha decidido la venta de la cosa objeto del usufructo, da igual que la adquiera el usufructuario o un tercero, siempre y cuando se pague el precio y se respeten las condiciones concertadas.

Nuestro sistema civil vigente, al través de sus distintos artículos, ha regulado este derecho en forma análoga a la que los Códigos de 1870 y 1884 disponen en sus artículos 991, 992, 891 y 892 respectivamente, que dicen:

"El propietario de bienes que otro tenga en usufructo, puede enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo y no de otro modo".

"El usufructuario goza del derecho del tanto".

Por su parte, el Código Civil de 1928, en su artículo 1004 reglamenta que este derecho de tanteo opera en la misma forma que señalamos antes, es decir, de modo idéntico que las anteriores regulaciones, aclarando tan solo en su artículo 1005, que se aplica, en forma supletoria, todo lo dispuesto en el artículo 973, por lo que toca al aviso de la enajenación y al plazo para hacer uso del derecho; en otras palabras, remite a la regla general consignada en dicha disposición.

"Art. 1005.- Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma de dar aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto".

e) El derecho del tanto del aparcerero.

1.- Aparcería de ganados:

El otorgamiento del derecho del tanto en el contrato de aparcería de ganados, tiene por objeto conciliar -- los intereses de los contratantes, para el caso de que, por circunstancias especiales, el propietario o el aparcerero se vean en la necesidad de vender los animales, antes de la expiración del contrato.

Con esta base, los artículos 2473 del Código Civil de 1870 y el 2731 del Código de 1884, disponen respectivamente:

"En caso de venta de los animales, antes de que termine la sociedad, disfrutarán los socios del derecho del tanto.

Nuestro Código vigente concede este derecho del tanto en el artículo 2763 y esencialmente es idéntico a sus correlativos de nuestros Códigos anteriores; y aunque, al -- igual que ellos, no hace alusión al plazo dentro del cual -- puede ejercitarse el derecho, estimamos que ambos casos deben sujetarse a las reglas generales que rigen la materia y que se encuentran contenidas en los artículos que se refieren al derecho del tanto de los coherederos y copropietarios.

2.- Aparcería agrícola:

Nuestro Código Civil vigente, a diferencia de nuestras legislaciones anteriores, crea una nueva figura por lo que se refiere al derecho de tanteo en la aparcería agrícola, y en su artículo 2750 establece:

"Art. 2750.- Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiera cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería ".

De la redacción del anterior artículo, se desprende que nuestro legislador otorga el derecho del tanto al aparcerero agrícola, solamente para el caso de que al terminar el contrato la tierra sea dada en nuevo arrendamiento y no para el caso de venta como en el artículo 2763; de esta manera el otorgamiento de este derecho del tanto resulta incompleto, dados los intereses que se tratan de proteger con el mismo.

Este precepto, como el comentado en apartado anterior, tampoco hace mención de la forma y tiempo en que debe ejercitarse el derecho; en esta virtud, creemos que el espíritu del legislador se inclinaba a proteger este derecho, en forma supletoria, con todas las reglas comunes y generales que regulan la materia.

f) El derecho del tanto del arrendatario.

El derecho del tanto del arrendatario no existía en nuestros Códigos anteriores; es una innovación del Código Civil vigente.

Dicho ordenamiento consagra en su artículo 2447 el derecho del tanto del arrendatario, en los siguientes términos:

"Art. 2447.- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

Según la exposición de motivos, la finalidad de la disposición anterior, es hacer desaparecer "todos aquellos irritantes privilegios en favor del propietario que tan duramente hacían la situación del arrendatario".

Es ésta una medida proteccionista para los arrendatarios, la cual tiene un carácter único y exclusivo -

en nuestro derecho, ya que no se encuentra en ninguna de las legislaciones contemporáneas.

La remisión que la disposición que se comenta - hace a los artículos 2304 y 2305 del mismo ordenamiento y -- que reglamentan el pacto de preferencia, es a nuestro modo - de ver, del todo inexacta, ya que incurre en una lamentable- falta de técnica legislativa, porque no solo hace nugatorio- el derecho del tanto del arrendatario al concederse una sim- ple acción de daños y perjuicios, sino además desvirtúa, en- su esencia, el concepto del derecho del tanto, al involucrar en esta institución preceptos que regulan otra, que si bien- guarda igualdad en apariencia está lejos de ser idéntica.

En estas condiciones, se varía la forma de la - notificación para el caso de enajenación; se aumenta el pla- zo para ejercer el derecho del tanto de ocho a diez días y - se dispone que la enajenación efectuada sin el aviso previo, será válida y solo dará lugar al pago de daños y perjuicios.

Al decir del maestro, licenciado Hernán Gonzá-- lez Iturrarán, con mucha frecuencia se confunde lamentable-- mente, hasta por los peritos en derecho, los conceptos de -- derecho del tanto y derecho por el tanto. (*)

(*) Hernán González Iturrarán. Estudio sobre el derecho del tanto.

En nuestra legislación civil solo tienen y pueden ejercitar el derecho del tanto los copropietarios de cosa indivisa y los coherederos de bienes de una herencia, los usufructuarios, los socios de una sociedad civil y los aparceros en el caso del artículo 2763, derechos establecidos -- respectivamente en los artículos 973, 1292, 1005, 2705, 2706 y 2763 del invocado Código Civil, que literalmente dicen:

"Art. 973.- Los copropietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

"Art. 1292.- El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumar la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo, será nula".

"Art. 1005.- El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y el tiempo para hacer uso del derecho del tanto".

"Art. 2705.- Los socios no pueden ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás co-asociados; y sin él, tampoco pueden admitirse otros nuevos socios, salvo pacto en contrario, en uno y en otro caso".

"Art. 2706.- Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del derecho del tanto, les competirá éste, en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar".

"Art. 2763.- En el caso de venta de los animales, antes de que termine el contrato de aparcería, disfrutará los contratantes del derecho del tanto".

En otras legislaciones, Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal y Ley General de Sociedades Mercantiles, existen disposiciones legales que establecen ese derecho del tanto, para condueños de condominio construido con recursos oficiales y para transmisión de acciones en sociedades meercantiles, cuyo espíritu es exac

tamente el mismo que el que se encuentra prescrito en la -- legislación civil, o sea que única y exclusivamente los co-- propietarios de cosas indivisas o acciones, tienen el derecho del tanto, siendo importante destacar que la falta de notifi-- cación a los copropietarios o copartícipes, según el caso, - genera la nulidad de las ventas que se efectuasen, nulidad - que podrían intentar los copartícipes afectados a quienes no se hubieren hecho las notificaciones de referencia. (*)

Por lo que se refiere al derecho de preferencia por el tanto, se encuentra definido y regulado por los artículos 2303 y 2304 del Código Civil, que respectivamente di-- cen:

"Art. 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferen-- cia por el tanto, para el caso de que-- el comprador quisiere vender la cosa-- que fue objeto del contrato de compra-- venta".

"Art. 2304.- El vendedor está obliga-- do a ejercer su derecho de preferen-- cia dentro de tres días, si la cosa - fuere mueble, después que el compra-- dor le hubiere hecho saber la oferta-- que tenga de ella, bajo pena de per-- der su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para - ejerc-er el derecho, bajo la misma pe-- na. En ambos casos está obligado a - pagar el precio que el comprador ofre-- ciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de prefe-- rencia".

El artículo 2305 del propio ordenamiento, determina:

"Art. 2305.- Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrecen por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

Inmediatamente se advierte la diferencia de conceptos, específicamente entre el derecho del tanto y el derecho por el tanto, a saber:

El derecho del tanto surge de dispositivos legales imperativos y no de pacto alguno, es decir, el derecho del tanto corresponde única y exclusivamente a los copropietarios, a los coherederos, a los condueños de edificios construidos con recursos oficiales y a los socios respecto de transmisiones de acciones. (*)

Este derecho no proviene de ningún pacto, sino que está establecido por las leyes respectivas en beneficio de los copartícipes o condueños, razón por la cual si se efectúa la venta sin notificar a éstos, esa venta será nula y pueden destruirse sus efectos.

(*) Hernán González Iturrarán. Estudio sobre el derecho del tanto.

En cambio, el derecho de preferencia por el tanto, procede de una estipulación o pacto que hubieren celebrado el comprador de un bien y el vendedor del mismo, pero solo puede ejercitarse ese derecho para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa y siempre y cuando hubiere -- prometido darle preferencia al que se la vendió, o sea, al vendedor primitivo.

La diferencia más notable estriba en que, según lo dispuesto por el artículo 2305 del Código Civil vigente, - si el comprador realizace la venta a persona distinta de la que goza el derecho de preferencia por el tanto, la venta será válida. (*)

(*) Hernán González Iturrarán. Estudio sobre el derecho del-tanto.

g) Derecho del tanto de colindantes con la vía pública.

Este derecho del tanto se establece en los artículos 707 del Código de 1884 y 771 del Código Civil vigente, siendo ambos preceptos idénticos y que respectivamente establecen:

"Art. 771.- Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que este artículo concede deberá ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando éste no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato, dentro de los seis meses, contados desde su celebración".

Consideramos que nuestros legisladores no han estado del todo atinados en este punto, es el de no conceder efecto legal alguno a las ventas hechas sin haberse realizado la notificación establecida, en el presente caso, debieron haber estado en consonancia con esa pauta y no haber concedido acción rescisoria que debe hacerse valer dentro de los seis meses contados a partir de la enajenación, sino acción de nulidad.

El artículo 17 de la Ley General de Bienes Nacionales establece: "cuando de acuerdo con lo establecido -- por esta ley puedan enajenarse o vayan a enajenarse terrenos que, habiendo constituido vías públicas, hayan sido retirada-- das de dicho servicio, los bordos, zanjas, setos, vallados -- u otros elementos divisorios que les hayan servido de lími-- tes, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que les corresponda, para cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación".

El derecho que este artículo concede deberá e-- jercitarse, precisamente, dentro de los treinta días siguien-- tes al aviso respectivo".

Y el artículo 21 del ordenamiento citado dice:-- "igual derecho corresponderá al último propietario de un --- bien adquirido por procedimientos del derecho público que va-- ya a ser vendido".

En tanto no se hace alusión concreta a la omi-- sión de los requisitos, suponemos que la ley remite a los li-- neamientos señalados por el Código Civil precisamente en la-- materia del derecho del tanto.

CAPITULO IV

EL DERECHO DEL TANTO Y LA NULIDAD

a) Doctrina

b) Jurisprudencia

CAPITULO IV

EL DERECHO DEL TANTO Y LA NULIDAD

Deseo hacer notar que, al tratar de establecer el alcance que nuestro legislador ha querido dar a la expresión " No produce efecto legal alguno ", no pretendo formular una repetición, ni mucho menos una crítica, a la teoría de las nulidades.

Mi intención se reduce, tan solo, a tratar de elaborar un breve comentario para determinar, dentro de dicho sistema, los efectos que se producen cuando la enajenación se lleva a cabo sin respetar las obligaciones establecidas para la existencia del derecho del tanto.

El Código Civil de 1928, en la primera parte del título VI, del libro IV, reglamente la inexistencia y la nulidad, siguiendo para ello la doctrina clásica abanderada por Bonnecase.

La inexistencia está definida en el artículo 2224, en los siguientes términos:

"Art. 2224.- El acto jurídico inexistente por falta de consentimiento o de objeto que puede ser objeto de él, no producirá efecto

legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, o por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

Bonnecase, al referirse a la inexistencia, - supone que el acto jurídico no reúne los elementos orgánicos indispensables para estar dotado de vida jurídica. (*)

En estos términos, un acto jurídico requiere, para existir, una o varias voluntades, un objeto y, según los casos, la expresión de la voluntad en forma rigurosamente determinada.

Si alguno de estos elementos falta, íntegramente, el acto será inexistente.

A primera vista, parece que nuestro legislador, al no conceder efecto legal alguno a la enajenación celebrada sin el aviso previo, ha impuesto como sanción la misma inexistencia.

Sin embargo, con una observación más detenida salta a la vista que, en el presente caso, no falta ni el consentimiento ni el objeto, que la ley y la doctrina exigen para que pueda hablarse de inexistencia; por una parte, el -

(*) Bonnecase Julián.- Elementos del Derecho Civil. pág. 494.

consentimiento existe entre el comprador y el vendedor, y por la otra existe un objeto que tiene todos los caracteres requeridos por la ley para que el acto tenga eficacia plena; en -- otras palabras, es lícito, posible y se encuentra dentro del comercio, y además, está debidamente determinado en los diferentes casos en que la ley establece el derecho del tanto.

En tales condiciones y tratando de ser consecuentes, debemos buscar la naturaleza del acto jurídico dentro de las categorías de nulidad que nuestro Código Civil establece.

El multicitado ordenamiento, en su artículo-2225, establece dos clases distintas de nulidad: la absoluta y la relativa.

El artículo 2226, define la primera en los términos siguientes:

Art.2226.- La nulidad absoluta, por regla general, no impide que el - acto produzca, provisionalmente, - sus efectos, los cuales serán destruidos, retroactivamente, cuando se pronuncie la nulidad por el juez. De ella puede prevalecerse todo interesado yno desaparece por la prescripción o la confirmación.

El artículo 2227 define la nulidad relativa, como la excepción al principio establecido para la nulidad -

absoluta, en la siguiente forma:

Art. 2227.- La nulidad es relativa cuando no reúne todos los caracteres enumerados en el artículo anterior. Siempre permite que el acto produzca, provisionalmente, sus efectos ".

Al punto, Bonnecase afirma: " Por el contrario, la nulidad consiste en la invalidez e ineficacia que afecta un acto, por contravenir un mandato o prohibición de la ley ". (*)

Ahora bien, para nuestra ley, el acto jurídico existe cuando se reúnen un objeto, una o varias voluntades, según sea el caso, y la expresión de la voluntad en forma determinada.

Si bien estos elementos de existencia pueden estar afectados en su integridad material o jurídica, se propiciará el fenómeno existente, pero viciado de nulidad o anulabilidad.

Como se ve, esta nulidad implica dos variantes en la doctrina clásica: la nulidad absoluta y la nulidad relativa, dependiendo de la omisión de requisitos accidentales en mayor o menor escala.

(*) Bonnecase. op. cit. 498

Ambas exigen ser dictadas por los tribunales, pero mientras la nulidad absoluta puede ser invocada por todos, la relativa solo puede ser solicitada por determinadas personas, quienes son, normalmente, las directamente afectadas.

Entre ambas nulidades pueden establecerse - dos grandes diferencias:

La nulidad absoluta de un acto puede invocarse por toda persona; la relativa sólo por la persona que sufre el perjuicio directo. La nulidad absoluta no es susceptible de confirmación o convalidación; la relativa es convalidable y prescriptible.

De la exposición anterior y considerando el aviso o notificación como un requisito previo y externo para la celebración de la enajenación (donde hay encuentro de dos voluntades sobre un objeto determinado que además es lícito y está en el comercio) y como no hay incapacidad para efectuar ésta, debemos concluir que las ventas hechas, omitiendo el aviso o notificación, tan solo están afectadas de nulidad relativa.

Este vicio de nulidad sólo puede ser invocado por el titular del derecho del tanto, quien es el destinatario único de la protección legal; será susceptible de confir

mación y prescribirá como todas las obligaciones.

Resulta interesante reproducir el comentario de Antonio de Ibarrola, relativo a la cuestión que venimos tratando: (*)

¿ Qué quiere decir el legislador al afirmar que mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno ?

¿ Habla de inexistencia, nulidad de pleno derecho o de simple anulabilidad ?

El autor, analizando con tino varios párrafos de Ferrara, se pone a considerar en beneficio de qué personas se ha establecido la nulidad.

Concluye que la violación del derecho del tanto produce simplemente la anulabilidad del acto, ya que la ley que lo establece protege sólo los intereses meramente privados de los copartícipes.

La acción de nulidad está sujeta a un término; la enajenación anulable puede ser convalidada gracias al consentimiento del condueño preterido; sólo éste puede inten

(*) Antonio de Ibarrola. op. cit. pág. 565.

tar la acción, es decir, está legitimado para su ejercicio.

Creemos que dada la explicación anterior, --
queda claro que el legislador habla de una nulidad relativa.

a) Doctrina.

De acuerdo con la exposición hecha anteriormente, procederemos a analizar lo sostenido por diversos juristas que han examinado profundamente la figura jurídica -- del derecho del tanto y la sanción de nulidad que produce la inobservancia de las reglas que tiene dicho derecho.

Existen al respecto varias opiniones, algunas que sostienen que se trata de una nulidad absoluta y otras que consideran que es una nulidad relativa.

Entre los tratadistas que se inclinan en considerar que la inobservancia de los requisitos legales a que está condicionado el derecho del tanteo, produce nulidad absoluta, se encuentra el maestro Leopoldo Aguilar Carbajal, - quien sostiene que en el caso que nos ocupa existe una nulidad absoluta, por ser contraria al orden público la prolongación indefinida de la copropiedad: " en el caso concreto, - si estamos frente a una nulidad absoluta, por ser contraria al orden público la prolongación indefinida de la copropiedad, según se ha demostrado, en virtud de que el legislador clasifica esta inobservancia del derecho del tanto dentro de las nulidades, que por naturaleza debe ser absoluta, y lo que -- solo hace el artículo 973 es elevarla a la categoría de nulidad de pleno derecho, con la finalidad evidente de que el co-

propietario pueda celebrar el contrato en los términos que lo haría el tercero ". (*)

Entre los tratadistas que consideran que la falta de notificación a que se refiere el artículo 973 del Código Civil produce nulidad relativa, encontramos a Rafael Rojas Villegas, quien, al tratar lo relativo a la copropiedad hereditaria señala:

" Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en el artículo 1292, será nula. Igual disposición existe para la copropiedad ordinaria en el artículo 973, con la única modificación de que este precepto en su parte final dispone que mientras no se haga la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno, en ambas situaciones la venta no será oponible al heredero o copartícipe preteridos; pero si una controversia se promueve, dado que el adquirente generalmente se encuentra en posesión de la parte alícuota respectiva, o habrá pagado ya el precio de la misma, será necesario tramitar el juicio correspondiente y que se decida por sentencia que por ser inoponible la venta al heredero o copartícipe excluidos y cuyo derecho del tanto se violó, tendrán derecho en todo tiempo para adquirir la parte alícuota que indebidamente fue enajenada a un extraño. Será por consiguiente el heredero o copartícipe interesados los que intentarán la acción correspondiente ..". (*)

Rojas Villegas Rafael. Derecho Civil Mexicano. pág. 547

(*) Aguilar Carbajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil

De acuerdo con lo sostenido por el autor citado, se infiere de su simple lectura que nos encontramos ante una nulidad relativa al afirmar que solamente el afectado es quien puede acudir ante los tribunales para solicitar la anulabilidad de la venta.

El maestro Manuel Borja Soriano, en su libro "Teoría General de las Obligaciones", hace un perfecto y detallado análisis entre la inexistencia y nulidad de los actos jurídicos y diferencia claramente la nulidad absoluta de la relativa:

" La nulidad absoluta es la que ataca a los actos que se ejecutan materialmente en contravención a un -- mandato o a una prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público, tales son los contratos -- que tienen por objeto un acto ilícito. La nulidad relativa es una medida de protección que la ley establece a favor de personas determinadas ". (*)

Lo sostenido por el autor acabado de mencionar, aplicado a la figura jurídica que nos ocupa, nos hace pensar que la violación al derecho del tanto está afectada de nulidad relativa, porque los preceptos legales que la regulan tratan de proteger los derechos de los copartícipes y

(*) Borja Soriano Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Pág. 95.

éstos son los únicos facultados para ejercitar la acción ante las autoridades correspondientes, es decir, están dirigidos a personas determinadas.

b) Jurisprudencia.

Nuestro más alto tribunal, ha emitido en relación con el tema que nos ocupa, las siguientes ejecutorias:

DERECHO DEL TANTO.- Si un copropietario tiene convenida una venta sobre su parte en favor de un extraño y no notifica judicial ni notarialmente de esa compraventa a los otros copartícipes, éstos no pueden ejercitar su derecho del tanto, -- pues el ejercicio de tal derecho descansa en dos presupuestos: I.- Que el copropietario ya tenga convenida una venta con un extraño. - II.- Que el copropietario notifique notarial o judicialmente de la venta convenida a los copartícipes, para que éstos usen el derecho del tanto en un plazo de ocho días, -- cuando no exista la notificación, - el derecho no puede ser ejercitado en forma espontánea.

Esto se desprende del artículo 973 del Código Civil del Distrito Federal.

Directo 6179/1975. Ma. Crescencia-
na Pérez Gallo y Coag. resuelto el
16 de agosto por mayoría de 3 vo-
tos contra los de los señores Mtro
García Rojas y Valenzuela. Penente
el señor Mtro. Medina. Srío. Lic.-
Lucio Cabrera.

Tercera Sala .- Boletín 1956, Pág.
573.

**DERECHO DEL TANTO, NULIDAD RELATI-
VA EN CASO DE FALTA DE NOTIFICACION
DE LA VENTA, A QUIEN GOCE DE AQUEL.**
De conformidad con el Código Civil
de 1884, y con el vigente en el --
Distrito y Territorios Federales, -
la falta de notificación a la per-
sona que tiene el derecho del tan-

to, no motiva una nulidad absoluta, porque no contraviene una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público. Al establecer la ley que mientras no se haga esa notificación la venta no producirá efecto legal alguno, tiende a proteger al copropietario, pues debe entenderse que esa falta de efectos legales es con relación al mismo copropietario; y tratándose de una nulidad relativa, sólo puede ser invocada por el perjudicado en la falta de notificación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XL, Pág. 111. A.D. 5965/57. Pedro Solís Salas.- Cinco votos.

DERECHO DEL TANTO. COPROPIETARIO.

En el caso de la venta de un inmueble que pertenezca en mancomún a varias personas, para que tenga validez la enajenación de los derechos reales que a una de ellas correspondan en dicho inmueble, es preciso que notifique a sus copropietarios su propósito de enajenar tales derechos, para que haga uso del derecho del tanto, y si no hace esa notificación, será nula la venta.

Sexta Epoca, Cuarta Parte. Vol. VI. Pág. 128 A.D. 4756/57. Canuta Muñoz Medina. Cinco votos.

DERECHO DEL TANTO ENTRE COPROPIETARIOS. Si el copropietario enajena a un tercero su derecho de copropiedad sin la previa notificación al partícipe, para que pueda hacer uso del derecho del tanto, la venta es nula por determinación de la ley.

Quinta Epoca. Tomo CXXVII, Pág. 653 A.D. 4013/51. Mateo Martínez y Coag. Unanimidad de cuatro votos.

CAPITULO V

EL DERECHO DEL TANTO Y EL RETRACTO

a) Doctrina

b) Jurisprudencia

CAPITULO V

EL DERECHO DEL TANTO Y EL RETRACTO

(DIFERENCIAS COMPARATIVAS)

a) Doctrina.

En virtud de que el derecho del tanteo incluye, en forma implícita algunos de los elementos del derecho del retracto, muchos juristas los consideran como sinónimos; sin embargo, nosotros creemos que son figuras autónomas y obviamente diferenciables.

Para respaldar la validez de nuestro aserto, creemos oportuno traer a colación la opinión de Manresa y Navarro: " Nace el derecho del retracto después que la venta - se ha hecho, puesto que precisamente tiende a subrogar al que lo ejerce en lugar del comprador; nace el derecho del tanteo antes de que la venta se efectúe, ya que cuando ésta se intenta o proyecta, es cuando hay que dar el aviso legal, a partir de cuyo momento se cuenta el plazo, pasado el cual, se puede llevar a cabo la enajenación. "... (*)

El derecho del retracto está encaminado a resolver o a dejar sin efecto una venta perfectamente consumada.

(*) Manresa y Navarro (opus Cit.) Pág. 315.

Esencialmente difieren en que el derecho del tanto se ejercita antes de que la enajenación se consume; el del retracto se intenta para resolver o dejar sin efecto una enajenación ya perfectamente consumada.

Si consideramos a ambas instituciones, encontramos divergencias más notables: al ejercitarse el derecho del tanto la enajenación propuesta queda firme, sin que exista alteración alguna en las relaciones jurídicas de los interesados; mientras que el ejercicio del derecho del retracto, por implicar una resolución, deja sin efecto una enajenación ya realizada, produciendo una alteración en las relaciones jurídicas de los interesados.

Por otra parte, al no ejercitarse el derecho del tanto, lo único que acontece es que la enajenación sufre una dilatación; el no ejercicio del derecho del retracto tiene por efecto que la venta realizada quede firme para todos los efectos legales.

En nuestros códigos el derecho del tanto se ha manejado como herramienta para establecer el principio de prelación o de preferencia.

En cambio, cuando el derecho del tanteo se -

ejercita, todavía no existe el contrato de compraventa; consecuentemente, no puede resolverse lo que no ha llegado a tener existencia legal.

Más aún, en el retracto, la acción del retrayente debe dirigirse contra el ya comprador; por el contrario, la del tanteo se endereza contra el presunto comprador.

A mayor abundamiento: el derecho del tanteo se ejercita antes de que la cosa sea vendida, mientras que el derecho del retracto se hace valer cuando la cosa ya ha sido vendida. (*)

" Tanteo es compra preferente; retracto es subrogación legal ". (*)

Es cierto que los derechos del tanteo y el retracto aparejan en su interno muchos caracteres semejantes; sin embargo, las coincidencias no justifican que los juristas las confundan.

Guardan mucha semejanza, cuando ambos suponen una preferencia.

(*) Gastón Solana.- Op. Cit. Pág. 320.

(*) Gastón Solana.- Op. Cit. Pág. 322

Aun cuando en nuestra legislación vigente se ha mejorado la terminología y la sistematización de los preceptos que se refieren a la materia del tanteo, el legislador no ha elaborado una fórmula técnica para decidir su aplicación inconfundible (respecto a la figura del retracto) y tan sólo se ha concretado a fincar su aplicabilidad en los siguientes pasos: copropiedad, comunidad hereditaria, sociedad civil, usufructo, aparcería, arrendamiento y la propiedad de predios colindantes con la vía pública.

Ahora bien, en abstracto, el derecho del tanteo puede considerarse como el derecho que la ley concede en ciertos casos y a determinadas personas de tantear por el mismo precio lo que se pretende vender a otras. (*)

Tantear se desenvuelve, en última instancia, en una posibilidad de intervenir como posible comprador para los casos en que se puede aplicar tal facultad.

Es oportuno reproducir, por su atingencia, - las palabras de Valverde: " el tanteo consiste en la preferencia para comprar y adquirir en igualdad de precio y condiciones una cosa que se intenta enajenar, antes de que la enajenación se consume ". (*)

(*) Escriche.- Op. Cit. Pág. 1557.

(*) Valverde Calixto.- Tratado del Derecho Civil Español. Pág. 745.

En términos generales, podemos considerar que el derecho del tanto es un derecho excepcional y de interpretación escrita, que se origina en forma exclusiva por la declaración de la ley y que, consecuentemente, no puede ser -- creado contractualmente por voluntad de las partes que intervienen en la relación jurídica.

Al examinar cualquiera de los casos concretos en que la ley prevé la facultad de ejercitar el derecho del tanto, es inconfundible que la oportunidad para su intento se refiere, siempre, a los momentos anteriores a cualquier enajenación.

El derecho del tanto viene a resumirse en una prelación o preferencia en la compra, antes de que ésta se perfeccione. El titular del derecho puede hacer suya la cosa en lugar de cualquier otra persona; es decir, que el sujeto activo del derecho está en posición de convertirse en adquirente.

El derecho del tanto no puede modificar las condiciones del contrato; éstas ya están fijadas de antemano; lo que se produce es sólo un cambio de personas, ya que el tanteo de la compra se desahogará de acuerdo con las ya tomadas determinaciones de la adquisición.

En síntesis, nuestra legislación, al señalar los diversos casos en que procede la aplicación del tanto, ha dejado al descubierto los elementos de este derecho, de tal modo que con un método inductivo podemos señalar los siguientes:

- a) Una cosa susceptible del derecho del tanto.
- b) Que dicha cosa pretenda ser enajenada a un tercero.
- c) Notificación.
- d) Plazo.

Por lo que respecta al primer elemento, cabe aseverar que la aplicación del derecho del tanto debe considerarse siempre con estricta interpretación, *conditio sine qua non* que el legislador la prevea expresamente.

Si bien en nuestros códigos no se abunda en mayor señalamiento cuando se refiere a cosa, cualquier hermenéutica jurídica nos autoriza a deducir que el objeto del tanto pueden ser tanto las cosas muebles o inmuebles como las intangibles.

En el segundo elemento se imprime uno de los supuestos fundamentales del tanto: que una cosa pretenda ser enajenada a un tercero, ya que si no hay posibilidad de celebración de un contrato de enajenación no hay razón para tantear y si la cosa cuyo dominio intenta transmitirse se ofrece como adquirente al que pudiera tener derecho al tanto, éste, aunque exista en forma latente, no puede ejercitarse.

Cuando nos referimos a la notificación como uno de los elementos del derecho del tanto, queremos afirmar que el que pretende enajenar, tiene la obligación de colocar al titular del derecho del tanto en condiciones de poder hacer uso de él y, para esto, es necesario que le notifique su deseo de enajenar con todas las condiciones en que pretende hacerlo.

Esta notificación, en nuestro derecho, está revestida de cierta sacramentalidad, ya que para que produzca efectos plenos se exige que se realice en forma que merezca fé, o sea susceptible de prueba, pues debe efectuarse o bien ante notario o judicialmente.

No resultan descabelladas tales exigencias del legislador, ya que la notificación en tal forma, protege los derechos de todos los interesados: el vendedor cierto y el posible comprador.

La notificación viene a ser la manera natural en que un comprador, si recurrir a adivinaciones, puede estar en posición de intentar cualquier transacción. También puede obtenerse la certidumbre de que existen varios copropietarios a través del Registro Público de la Propiedad cuando se trata de bienes inmuebles.

Para proteger todo el alcance finalístico del derecho del tanto, se ha señalado como una característica legal del mismo, el plazo durante el cual puede ser ejercitado.

Resulta evidente, como axioma jurídico, que determinadas obligaciones y derechos no permanezcan al capricho de los sujetos sino que se sujeten en su ejercitabilidad a un límite fatal: tal es el plazo.

Nuestro código vigente establece, como regla general para el ejercicio del derecho del tanto, un plazo de ocho días hábiles.

Este plazo, que tiene un carácter fatal e improrrogable, se inicia para el titular del derecho a partir de la notificación que se le haga por el que pretenda enajenar la cosa. Este plazo resulta más que suficiente para el que pretenda ejercitar su derecho; además impide cuajo, la -

prolongación de incertidumbre en el ejercicio de los derechos.

Cuando el vendedor, cumpliendo con todos los requisitos anteriores, notifica al titular del derecho del tanto, de la enajenación que pretende realizar a un tercero y en esta situación el beneficiario ejercita su derecho, dentro del plazo, y abona al vendedor el precio determinado, se producen los efectos normales de toda enajenación; se opera el cambio de dominio en su favor y se excluye al tercero adquirente.

De otro modo, si el titular del derecho del tanto expresa su voluntad de no convenir en la adquisición, o bien, simplemente deja transcurrir el plazo sin ejercitar su derecho, o bien deja de cubrir el precio, automáticamente se extingue el derecho, surtiendo la enajenación entre el vendedor y el extraño adquirente todos sus efectos legales en forma absoluta.

En congruencia con esta vertical posición, en el caso de que el enajenante, contraviniendo su obligación, enajenase la cosa a un tercero, omitiendo la notificación ordenada por la ley, la venta sería anulable, ya no tanto por el derecho del tanto que no podría operar, sino por la acción del retracto. No obstante, nuestro legislador establece el-

principio de que " la enajenación que se realice sin efectuar el aviso o notificación prescrita, no producirá efecto legal alguno ". Este principio se consagra en los artículos 973 y 1292 del Código Civil.

A primera vista parece ser que nuestro legislador, al no conceder efecto legal alguno a la enajenación celebrada sin el aviso previo, ha impuesto como sanción a la -- misma, la inexistencia.

La inexistencia la define el artículo 2224 - del Código Civil en los siguientes términos: " El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él, no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación o por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado ".

Bonnetcase, al referirse a la inexistencia supone que el acto jurídico no reúne los elementos orgánicos - indispensables para estar dotados de vida jurídica.

En otras palabras, un acto jurídico requiere para existir una o varias voluntades, un objeto y según los casos, la expresión de la voluntad en forma rigurosamente determinada. Si uno de estos elementos falta íntegramente, el acto será inexistente.

Ahora bien, desmenuzado el aserto del legislador que priva de efecto legal alguno a la enajenación hecha - sin efectuar la notificación, impone como sanción la misma - inexistencia. Y en esta clase de celebración no encontramos ni la falta de consentimiento ni la de objeto que la misma - ley y la doctrina exigen para que se produzca la hipótesis - de un acto inexistente.

Por un lado, el consentimiento existe entre el vendedor y el comprador; por otro, existe el objeto que - tiene todas las características que la ley exige, ya que es lícito, posible y se encuentra dentro del comercio.

Esto hace aparecer una contradicción en el haber del legislador.

Yo opino que más bien se trata de una nulidad relativa, ya que el acto produce provisionalmente sus efectos (art. 2225).

La enajenación sin el aviso correspondiente - vendría a ser un acto existente, aunque anulable.

Y es anulable porque la nulidad consiste en la invalidez e ineficacia que afecta a un acto por contravenir un mandato o prohibición de ley.

Por tanto, el aviso o notificación como requisito previo para la celebración de la enajenación no significa incapacidad para celebrar un acto existente aunque afectado de nulidad relativa, la que podrá ser invocada sólo por la persona afectada en cada caso en particular.

b) Jurisprudencia.

Nuestro más alto Tribunal, ha emitido diversas ejecutorias relativas al derecho del tanto y al de retracto; a continuación citaré algunas:

ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO.- Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero, --- mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, -- por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Vol. XIII, Pág. 198. A.D. 4983/57.-

Guillermo Romo Escobar. Cinco votos.

Vol. XL, Pág. 112. A.D. 5965/57.- -

Pedro Solís Salas. Unanimidad de -- Cuatro votos.

Vol. XLIII, Pág. 49 A.D. 5073/59.-

Luisa Felipa Hoz de Torquemada, Unanimidad de cuatro votos.

Vol. LXXXV, Pág. 54. Queja 247/62.-

Cayetano Ceballos. Cinco votos.

Vol. LXXXV, Pág. 65. A.D. 8785/62.-

Josefina Ceballos de la Madrid.- - Cinco Votos.

DERECHO DEL TANTO Y ACCION DE RETRACTO. EN FAVOR DE QUIENES HA SIDO ESTABLECIDO.- La legislación para el Distrito y Territorios Federales.

Cuando la ley no indica el caracter o grado de la nulidad que establece como sanción a la infracción de las normas que adopta, el sentenciador está obligado a penetrar en la intención que persigue el legislador y debe atender preferentemente a -- los intereses que éste ha pretendido proteger, para poder precisar -- las personas en cuyo favor ha sido establecida la nulidad. Si la venta de los derechos hereditarios por un heredero en favor de un extraño, requiere la notificación previa a -- los demás herederos para que hagan uso del derecho del tanto, bajo pena de nulidad de la venta, tal condición propende a la protección exclusiva de los intereses de los herederos ajenos a la celebración de la venta, estando encaminada la acción de nulidad o de retracto cuando no se ha efectuado la notificación, a lograr para ellos el respeto de su derecho de preferencia; y se explica que la medida adoptada -- sea en protección de estos herederos que desean adquirir derechos -- sobre los bienes sucesorios de que son también copropietarios y no de aquellos que han celebrado la venta, puesto que esta misma circunstancia excluye todo el interés de parte.

Por consiguiente, si bien es verdad que la acción de nulidad o de retracto concierne a los herederos -- que no fueron notificados antes de la realización de la venta, los efectos jurídicos de la declaración judicial no pueden producirse sino respecto de los herederos que ejercitaron la acción, tanto porque al ocurrir a la autoridad judicial a deducir el derecho de retracto manifiestan su voluntad de adquirir los derechos hereditarios materia de la venta, cuando porque atento al principio jurídico que establece los límites objetivo y subjetivo de la sentencia, ésta no puede referirse a cosas y personas distintas de las

que comprende la controversia jurisdiccional, por lo que la declaración de nulidad no puede beneficiar a -- ningún otro heredero.

Directo 3763/1959.- Esther Ledezma de Vazquez, Sucesión. Resuelto el - 29 de junio de 1960. Por unanimidad de cinco votos. Ponete el Sr. Mtro. Rivera Silva. Srio. Lic. Víctor Manuel Franco.

Tercera Sala.- Boletín 1961. Pág. - 77.

DERECHO DEL TANTO Y ACCION DE RE--TRACTO. Legislación para el Distrito y Territorios Federales.- De conformidad con el artículo 1292 del Código Civil, el ejercicio del derecho del tanto supone que la venta de los derechos hereditarios concertada entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, -- así como que se notificó a los coherederos las bases y condiciones -- en que fue concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto, más el desconocimiento y violación de este derecho engendra la acción de retracto que -- tiene por objeto lograr en la vía judicial el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha a -- tercero.

En virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la venta, -- sino que el coheredero su subroga -- en los derechos del cesionario; cabe observar que esta nulidad no tiene por objeto volver las cosas al -- estado que tenían antes, como sucede en el mayor número de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y este a aquellos derechos

vendidos, sino que el heredero ejercitante de la acción de retracto se substituya y subroge en los derechos y obligaciones del comprador en los términos y condiciones en que se hubiere pactado la venta, devolviendo al comprador el precio que haya pagado.

Para ello, si el ejercicio del derecho del tanto puede el heredero pagar el precio dentro del plazo de ocho días, en el ejercicio de la acción de retracto es condición sine qua non exhiba el precio con la demanda, puesto que va a subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia.

Directo 3761/1959. Sucesión de María de Jesúa Vda. de Ledesma y Coag. Resuelto el 21 de abril de 1960, por unanimidad de cuatro votos. Ausente el Sr. Mtro. López Lira. Ponente el Sr. Mtro. Rivera Silva. Srio. Lic. Víctor Manuel Franco.

Tercera Sala.- Boletín 1961, Pág. - 78.

ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO. TERMINO PARA EJERCITARSE.- Legislación para el Distrito y Territorios Federales.- El término para hacer uso del derecho del tanto es diverso del plazo para ejercitar la acción de retracto que comprende a quien no se le dió oportunidad de hacer valer aquel derecho; en efecto, el plazo para usar el derecho del tanto es de ocho días contados a partir de la notificación que se haga a los coherederos, mientras que la acción de retracto puede deducirse durante el plazo de diez años que la ley señala para la prescripción en general de las acciones. Conviene hacer notar que la Suprema Corte de Justicia manifestó, al resolver el am-

paro directo 1082/52 promovido por la sucesión de la señora Teresa Galván Vda, de González y Coagraviados que el derecho del tanto y la acción de retracto son en el fondo lo mismo; más de tal aseveración no puede inferirse que su ejercicio esté regido por el mismo término; es cierto que en el fondo ambas acciones son lo mismo en cuanto tienden a proteger el derecho de preferencia que concierne a los coherederos excluidos en la venta de los derechos hereditarios, sin embargo, el modo, forma y término en que deben hacerse valer son completamente diferentes.

Directo 3761/1959. Sucesión de María de Jesús Vda. de Ledesma y Coags.- Resuelto el 21 de abril de 1960, por unanimidad de cuatro votos. Ausente el Sr. Mtro. López Lira. Ponente el Sr. Mtro. Rivera Silva. Srio. Lic. Víctor Manuel Franco.

Tercera Sala.- Boletín 1961, Pág. - 79.

DERECHO DEL TANTO Y DE RETRACTO. - LA ACCION DELATIVA SI ES SUSCEPTIBLE DE EXTINGUIRSE POR PRESCRIPCION. Si es verdad que la acción de retracto que nulifica la venta celebrada con el tercero extraño a la propiedad, esa nulidad no tiene por objeto volver las cosas al estado que antes tenían, como sucede en la mayor parte de las nulidades puesto que no tiene el efecto de que el comprador devuelva el precio al vendedor y éste recupere la propiedad de la cosa, sino que por el retracto el copartícipe actor se subroga en los derechos del comprador de modo que a éste le devuelve el precio y éste quien le entrega la cosa. Se trata en consecuencia de una nulidad, la proveniente del retracto, con características especiales que lo distinguen de la genera-

lidad de las nulidades. Ahora bien, aunque en el artículo 970 del Código Civil del Estado de Nuevo León - establece que " mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto alguno ", es evidente que no debe tomarse en cuenta literalmente, dicha expresión para calificar la clase de nulidad que establece. Precisa tener en consideración, fundamentalmente, cuál es el interés que la ley pretende proteger al exigir la notificación de que se trata, este es, si se busca protección del interés público o si por el contrario se quiere salvaguardar solamente intereses particulares. Para el efecto debe hacerse notar que el derecho del tanto tiene como objeto fundamental evitar la intromisión de un extraño en la comunidad, evitar que la participación de un extraño en la cosa común pueda crear problemas mayores que los que ya por sí mismo crea frecuentemente el estado de indivisión; por otra parte, también tiene como fin mediato, evitar la prolongación del estado de copropiedad. En consecuencia puede decirse que tiene por fin proteger los intereses privados de los copropietarios, y no pretende tutelar el orden público, pues si bien es verdad que puede pensarse que la ley está interesada en que no se prolonguen los estados de indivisión, también lo es que no establece imperativamente la obligación de terminarlos, puesto que si bien es cierto que el derecho de retracto tiene por objeto, como antes se dijo, hacer posible que el preterido adquiera la parte alícuota enajenada a favor del tercero, también es que la ley no lo obliga a ello, de tal modo que es el propio titular del derecho quien decide si lo ejercita o no. En estas condiciones, es pertinente concluir que las normas referentes al dere-

cho del tanto, son normas de interés privado y, por consiguiente, - la nulidad a que se refiere el artículo 970 si es susceptible de extinguirse por confirmación (la renuncia tácita o expresa de los conductos no notificados) y por prescripción. Puede citarse en apoyo a lo anterior la tesis que aparece en la página 1706 del tomo XCIC del Semanario Judicial de la Federación.

Directo 5965/57. Pedro Solís Salas
Octubre 27 de 1960. Se negó el amparo por unanimidad de cinco votos.

Tercera Sala.- Informe 1960, Pág.47.

DERECHO DEL TANTO Y DERECHO DE RETRACTO. SUS DIFERENCIAS. Tratándose de la enajenación de uno de los copropietarios hecha en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: - Cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el -- tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

Directo 5965/57. Pedro Solís Salas.
Octubre 27 de 1960. Se negó el amparo por unanimidad de cinco votos.

Tercera Sala.- Informe 1960, Pág.
48.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- El derecho del tanto es una figura autónoma e independiente en la Legislación Mexicana que no debe ser confundida con ninguna otra.

2.- La finalidad del derecho del tanto estriba en la protección del beneficiario sobre cosas indivisas y sólo puede darse por mandato legal.

3.- Siendo la copropiedad sobre una cosa indivisa, un estado anormal en la vida comunitaria, el derecho del tanto resulta una medida moderadora de un estado normal de propiedad.

4.- La omisión de los requisitos del derecho del tanto, sólo propicia una nulidad relativa o anulabilidad.

BIBLIOGRAFIA

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

AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.- SEGUNDO CURSO DE DERECHO CIVIL.-
2a. EDICION. EDITORIAL PORRUA,
S.A. MEXICO, D.F. 1967.

BONNECASE JULIAN.- ELEMENTOS DEL DERECHO CIVIL.- TOMO I .-
EDITORIAL CAJICA JR. PUEBLA, PUE. 1945.

BORJA SORIANO MANUEL.- TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES .-
8a. EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, D.F. 1982.

DE IBARROLA ANTONIO.- COSAS Y SUCESIONES .- 4a. EDICION. EDI
TORIAL PORRUA. S.A. MEXICO, D.F. 1978.

ESCRICHE JOAQUIN.- DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JU-
RISPRUDENCIA.- 2a. REIMPRESION. EDITORA
E IMPRESORA NORBAJACALIFORNIANA. 1974.

FOIGNET RENE.- MANUAL ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.- EDITO-
RIAL CAJICA, JR. PUEBLA, PUE. 1954.

GARCIA MAYNEZ EDUARDO.- INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO.-
15a. EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A.
MEXICO, D.F. 1968.

GONZALEZ ITURRARAN HERNAN.- ESTUDIO SOBRE EL DERECHO DEL TAN
TO EN EL JUICIO ORDINARIO CIVIL
SEGUIDO POR ATALA BOULOS ALFREDO
VS. BANCO DE CAPITALIZACION, S.A.
MEXICO, D.F. 1978.

MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA.- COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL
ESPANOL.- TOMO II IMPRENTA
DE LA REVISTA DE LEGISLACION
MADRID, 1905.

MATEOS ALARCON MANUEL.- COMENTARIOS AL CODIGO CIVIL DEL D.F.
DE 1984.- TOMO II LIBRERIA DE LA VDA.
DE CH. BOURET. MEXICO, 1896.

PETIT EUGENIO.- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO.- EDITORIAL EPOCA, S.A. MEXICO, D.F. 1977.

PHOTIER ROBERT JOSEPH.- TRATADO DEL CONTRATO DE VENTA.- TOMO VI. EDITORIAL LIBRERIA DE JUAN JORDACHS. BARCELONA. 1880.

PLANIOL MARCELO, RIPERT JORGE.- TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL.- 11a EDICION - EDITORIAL IMPRESORA NORBAJACALIFORNIANA, 1928.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- DERECHO CIVIL MEXICANO.- 4a EDICION. EDITORIAL PORRUA, S.A. MEXICO, D.F. 1976.

VALVERDE VALVERDE CALIXTO.- TRATADO DE DERECHO CIVIL ESPAÑOL.- 2a EDICION TOMO II EDICION IMPRENTA DE LA REVISTA DE LEGISLACION. VALLADOLID. 1920.

LEGISLACION.- CODIGO CIVIL DE 1870
CODIGO CIVIL DE 1884
CODIGO CIVIL DE 1928