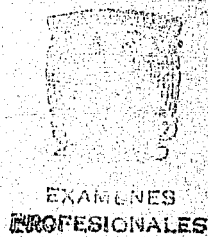

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
SEMIÑARIO DE DERECHO CIVIL

EL DERECHO DE RETRACTO EN LA LEY DE PROPIEDAD
Y CONDOMINIO

MIGUEL VIDEGARAY SANTILLANA



1967



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.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL**

**EL DERECHO DE RETRACTO EN LA LEY DE PROPIEDAD
Y CONDOMINIO**

MIGUEL VIDEGARAY SANTILLANA

1967

A mis padres:

Sr. Miguel Videgaray Ledezma y

Sra. Eva S. de Videgaray

A mi hermana

Eva Ruth

Hago patente mi reconocimiento y gratitud al Sr. Lic. Iván Lagunes quien con paciente e inestimable sapiencia dirigió este trabajo.

Expreso mi gratitud al Sr. Lic. Agustín Martínez quien con sus enseñanzas ha contribuido a mi formación profesional.

INDICE

CAPITULO I

RETRACTO : DELIMITACION CONCEPTUAL

1 ETIMOLOGIA DEL TERMINO RETRACT

2 DEFINICIONES

- a) Planiol
- b) De Diego
- c) Serafini
- d) Pothier
- e) Castan Tobeñas
- f) Dalloz
- g) Escriche
- h) Moya Palencia
- i) Pallares
- j) Enciclopedia Universal Ilustrada

3 EVOLUCION HISTORICA

- a) En las Instituciones Hebreas
- b) En el Derecho Romano
- c) En la Edad Media

4 DISTINCION ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE RETRACTO

CAPITULO II

CLASES DE RETRACTOS

1 CLASIFICACION GENERAL

2 RETRACTO CONVENCIONAL

3 RETRACTO LEGAL

4 DIFERENTES TIPOS DE RETRACTOS LEGALES

- a) Retracto feudal
- b) Retracto por deudas
- c) Retracto de consentimiento
- d) Retracto de platería
- e) Retracto sobre bienes de la iglesia
- f) Retracto de burguesía o de habitación
- g) Retracto de medianero o
retracto conyugal
- h) Retracto ducal
- i) Retracto sobre los judíos
- j) Retracto en el censo enfiteútico
- k) Retracto en el censo a primeras cepas
- l) Retracto de crédito litigioso
- m) Retracto de copropietarios
- n) Retracto de colindantes
- o) Retracto de coherederos
- p) Retracto administrativo
 - 1o. Retracto de las fincas adjudicadas
a la Hacienda Pública
 - 2o. Retracto de las fincas expropiadas
- q) Retracto de arrendamiento

CAPITULO III

EFFECTOS LEGALES DE LA VIOLACION DEL DERECHO AL TANTO

- 1 EN EL REGIMEN DE COPROPIEDAD**
- 2 EN EL REGIMEN DEL USUFRUCTO**
- 3 EN MATERIA DE SUCESIONES**
- 4 EN LAS SOCIEDADES CIVILES Y MERCANTILES**
- 5 EN LA ENAJENACION DE VIA PUBLICA**
- 6 EN LA APARCERIA RURAL**
- 7 EN EL REGIMEN DE LA COMPRA-VENTA**
- 8 EN EL ARRENDAMIENTO**
- 9 EN OTRAS LEYES VIGENTES**

CAPITULO IV

RETRACTO EN LA LEGISLACION CIVIL MEXICANA

- 1 LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO**
- 2 EL DERECHO DEL TANTO EN LA LEY DE PRO-
PIEDAD Y CONDOMINIO**
- 3 ANTECEDENTES DEL DERECHO DEL RETRACTO
EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL Y SU RE -
SURGIMIENTO EN LA LEY DE PROPIEDAD Y
CONDOMINIO**

4 ELEMENTOS DEL DERECHO DE RETRACTO EN LA LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

- a) Personales**
- b) Reales**
- c) Formales**

5 VENTA JUDICIAL

6 TESIS SUSTENTADA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA EN MATERIA DE RETRACTO

CONCLUSIONES

BIBLIOGRAFIA

CAPITULO I

RETRACTO : DELIMITACION CONCEPTUAL

1 ETIMOLOGIA DEL TERMINO RETRACTO

2 DEFINICIONES :

- a) Planiol
- b) De Diego
- c) Serafini
- d) Pothier
- e) Castan Tobeñas
- f) Dalloz
- g) Escriche
- h) Moya Palencia
- i) Pallares
- j) Enciclopedia Universal Ilustrada

3 EVOLUCION HISTORICA

- a) En las Instituciones Hebreas
- b) En el Derecho Romano
- c) En la Edad Media

4 DISTINCION ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DEL RETRACTO

I ETIMOLOGIA DEL TERMINO RETRACTO

El maestro EDUARDO PALLARES (1), siguiendo a ALBERTO M. MALAVAR, nos da el más completo significado de la palabra retracto y escribe: "etimológicamente la palabra retracto proviene del verbo latino trahere que significa mover, atraer o acercarse a sí una cosa y de su funcionamiento tractare: tratar; o bien del verbo re-traere que equivale decir lo que ya estaba traído se saca fuera, ya que celebrado el contrario el que retrae deshace lo que está hecho; según otros retracto deriva del latín retractus vale a decir el derecho que compete a ciertas personas para quedarse, por el tanto de su tasación con la cosa vendida a otro".

Gramaticalmente, es el derecho que compete a ciertas personas, para quedarse por el tanto de su tasación con la cosa -- vendida a otro (2).

La institución que nos ocupa ha sido también llamada de diversas maneras: redención, reversión, rescate, retroventa, com

(1) Diccionario de Derecho Procesal Civil, México, 1963. pág. 448.

(2) ESPASA-CALPE, Enciclopedia Universal Ilustrada, Madrid, - 1958, t. L, pág. 1423.

pra preferente, y aún se le ha confundido con el tanteo y con una condición resolutoria de la venta.

2 DEFINICIONES

a) Para MARCEL PLANIOL (3) se llama retracto : —

" El derecho concedido a ciertas personas de tomarse para sí una compra celebrada por otra, substituyéndose a ésta como comprador"

El retracto no resuelve el contrato, sólo cambia la persona del comprador. Quien ejercita el retracto se llama retrayente; quien lo sufre retraído; la teoría del retracto es como observa POTHIER, — una conveniencia y un apéndice de la teoría de la venta.

b) CEEMENTE DE DIEGO por su parte expresa : " Retracto en general es el derecho que compete a ciertas personas por la ley o por pacto para adquirir por el mismo precio la cosa que ha sido vendida a otro, rescindiendo el contrato con respecto al comprador en cuyo lugar se subroga"(4). Se desprende de este concep

(3) Tratado Elemental de Derecho Civil, trad. esp., 12a. ed., México, 1947, vol. VII, pág. 285.

(4) Instituciones de Derecho Civil Español, Madrid, 1930, t. II, pág. 179.

to que puede ser legal o convencional según que proceda de la ley o del pacto.

c) SERAFINI (5) al hacer referencia a la definición - dice que los tratadistas dan conceptos genéricos del retracto, que por lo general están inspirados en la definición de VISO, que decía así : " Se llama retracto al derecho que compete a ciertas personas por ley, costumbre o pacto, para adquirir por el mismo precio la cosa que otro ha vendido, rescindiendo el contrato con respecto al comprador, en cuyo lugar se subroga ". Y agrega, que más propio sería definir el retracto en general, por vía de yuxtaposición de conceptos, como el derecho en que por virtud del pacto o de la ley, compete al vendedor o a una tercera persona que no ha intervenido en el contrato, para adquirir la cosa vendida subrogándose en el lugar y derecho del comprador.

d) El derecho de retracto según POTHIER (6), quien - ha dedicado todo un volumen de su obra al estudio de esta figura,

(5) Cit. por CASTAN TOBEÑAS, Derecho Civil Español, Común y Foral, Madrid, 1944, t. III, pág. 58, nota 1.

(6) Tratado de los Retractos, trad. esp., Madrid, s/f, t. VIII, - pág. 5.

afirma que los retractos son una consecuencia y un apéndice del — contrato de venta, puesto que el contrato de venta es el que origina el retracto y lo define de la siguiente manera "... el derecho — de hacerse suya la compra de otro y de constituirse comprador en — su lugar ". El retracto no tiende nunca a rescindir ni a destruir el contrato, sino a subrogar en todos los derechos resultantes del mismo la persona del retrayente a la del comprador sobre quien el retracto se ejerce.

e) JOSE CASTAN TOBEÑAS (7). Este ilustre maestro estudia el retracto como pacto, y lo analiza también como institución jurídica independiente, en sus analogías y diferencias con el tanteo. En este segundo concepto de el retracto, dice que es — " el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de — una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador, mediante abono al mismo, del precio que entregó y gastos del contrato que se le pudieren ocasionar "; y también " el derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas,

(7) Cit. por JOSE MENGUAL M., El Retracto Legal Agrario, en Revista de Derecho Privado, Madrid, 1935, n. 258, T. XXII pág. 81

y en determinadas situaciones, para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compraventa, subrogándose en el lugar del comprador ".

f) DALLOZ lo define como "... el derecho acordado en ciertas circunstancias particulares a una persona, de subrogarse en el lugar del comprador reembolsando el precio y gastos"(8).

g) Para ESCRICHE(9) nuestra figura retracto es un — "... derecho que compete a ciertas personas para retraer o quedar se por el tanto con la cosa vendida a otro; o bien, el derecho que por ley, costumbre o pacto compete a algunos para anular alguna venta y tomar para sí por el mismo precio la cosa vendida a otro ".

h) MARIO MOYA PALENCIA(10) en su magnífico trabajo, nos dá una definición partiendo de la idea de que el retracto es una expropiación privada diciendo : " enmarcado la figura — del retracto moderno dentro de nuestras ideas, la describiremos como el derecho concedido a los particulares de expropiar en deter—

(8) Repertoire, París, s/f, T. XXIX, pág. 1858.

(9) Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, París, 1860, pág. 1442.

(10) Expropiación Privada: Los Retractos. Las Preferencias por el Tanto, tesis profesional, México, 1955, pág. 14.

minadas circunstancias los derechos o bienes del tercero por una -- causa que la ley considere de utilidad social, mediante una subro-- gación contractual que involucre una indemnización o pago ".

i) El maestro EDUARDO PALLARES (11) habla sobre - esta institución jurídica invocando la rescisión del contrato de com praventa celebrado por el dueño de la cosa a un tercero y dice que quien lo ejercita se denomina retrayente; de esta manera nos dá la siguiente definición "Derecho o prerrogativa concedida en ciertos casos o determinadas personas (parientes, coherederos, condómi-- nos, vendedor, etc.) a rescatar la cosa vendida a un tercero por el mismo precio y condiciones estipuladas entre el vendedor originario y el comprador, reembolsando éste el precio pactado y gastos de-- vengados ".

j) De la ENCICLOPEDIA UNIVERSAL ILUSTRADA (12), tomamos la siguiente definición : " Es el que corresponde al vended or o a una tercera persona que no ha intervenido en el contrato, - de quedarse con la cosa objeto de la venta, en iguales condiciones

(11) Op. cit., pág. 448.

(12) Pág. 1423.

a las estipuladas. Este derecho que en unos casos se haya establecido por la ley en beneficio de determinadas personas, puede pactarse libremente en toda ocasión, dando dualidad de origen a dos clases de retracto, el retracto convencional y los retractos legales ".

3 EVOLUCION HISTORICA

a) EN LAS INSTITUCIONES HEBREAS

Algunos autores, GARCIA GOYENA (13), NARCISORIAZA (14), CASTAN TOBEÑAS (15), ANTONIO BRUNETTI (16) MERLIN (17), encuentran el origen de esta institución en el capítulo de la Biblia XXV del Levítico, Versículos 24, 25, 26, 27, 29, 30, 32, 33; que textualmente dicen : " Quien vendiese una cosa dentro de los muros de una ciudad, tendrá durante el año entero libertad de redimirla " (Ver. 24); " y así todo terreno de vuestra

(13) Comentarios, Motivos y Concordancias del Código Civil Español, Madrid, s/f, t. III.

(14) Los Retractos. Errores dominantes sobre la materia, Madrid, 1919.

(15) Op. Cit., págs. 58 y ss.

(16) Cit. en ESPASA-CALPE, Enciclopedia... cit., pág. 1423.

(17) Repertoire Universale et Raisonne de Jurisprudence, París, 1828, t. XV, pág. 243.

posesión se venderá con la condición de redimible " (Ver. 25); -
" Sí empobreciendo tu hermano vendiese su haciendilla, puede un
pariente suyo siquiere, redimir lo vendido por el otro " (Ver. 26);
" Mas en caso de no tener pariente cercano, si él mismo puede ha-
llar el precio con que redimirla (Ver. 27); " Se computaran los -
frutos caídos desde la venta y pagará el resto al comprador; y con
eso recobrará su posesión ". (Ver. 29); " Si no la redimiere, y -
hubiere pasado el año la poseerá el comprador y sus herederos per-
petuamente, y no podrá redimirse ni aun en el año del Jubileo " -
(Ver. 30); " Las casas que los levitas tienen en las ciudades siem-
pre se pueden redimir " (Ver. 32); " Si no se redimieren, en el -
Jubileo volverán a sus dueños, porque las casas que en las ciuda-
des tienen los levitas, se reputan como posesiones entre los hijos -
de Ismael " (Ver. 33) (18).

Por los anteriores versículos, vemos que la institución -
del retracto surge como un derecho concedido al vendedor y al pa-
reinte de una familia próxima a él, para rescatar la cosa vendida,
después de transcurrido cierto tiempo; generándose así el retracto
gentilicio o de abolengo.

(18) Sagrada Biblia, Levítico : Capítulo XXV, Versículos 24 a
33, Madrid, 1961.

b) EN EL DERECHO ROMANO

Con la misma base, esto es, considerándole como medi-
da protectora de la familia o del patrimonio familiar, la legislación
romana estatuyó la condición resolutoria conocida como el pacto de
retroventa; " El vendedor se reserva el derecho de resolver la ven-
ta restituyendo el precio al comprador en cierto plazo, o en cual-
quier época " (19) . La estipulación de esta condición engendra-
da, en favor del vendedor, un derecho de retraer nuevamente a su
dominio la propiedad vendida; de retraerla o de retrotraer las cosas
al estado que guardaban antes de haberse celebrado el contrato. Es
te derecho en favor del vendedor es el retracto.

Los romanos no conocieron plenamente la institución --
que nos ocupa. A través de las recopilaciones de Justiniano, te-
nemos vaga idea de que este pueblo de juristas sólo practicó en al
guna época el retracto convencional o retroventa, el de copropie-
tarios y el de créditos litigiosos.

(19) EUGENE PETIT, Tratado Elemental de Derecho Romano, --
trad. esp. a la 9a. ed., México, 1953, pág. 399.

Se desprende de estos antecedentes que dicha institución del retracto no era regulada debidamente, ni tenía vida legal, sino que únicamente revelan la idea de su existencia.

c) EDAD MEDIA

A través de los movimientos de población de los siglos - IV, V y VI, predomina una meta indubitable de la conquista de la tierra, y de igual manera las transformaciones del derecho romano permiten así como la resurrección y desarrollo de muchas instituciones primitivas absolutamente desaparecidas.

En efecto, Germanos, Alanos, Lombardos, Vandalos, - Burgundios, Hunos, Francos, Godos, Visigodos, Abaros, etc., tratan entonces de obtener posesiones en Europa. Carlo Magno, a quien la historia considera el guerrero más poderoso de la época de que hablamos, no hizo sino vencer a las diversas tribus y establecer un imperio limitado por las tradicionales marcas o fronteras.

Pero la historia también nos recuerda que la desmembración del Imperio Carlolingio a la muerte del Emperador de la Corona de Hierro, iniciada con el tratado de Verdúm, suscrito por sus nietos, abre, cronológica y socialmente, la época feudal. Aun-

que siguieron las invasiones y conquistas a partir del siglo X y hasta después del XVI, la conservación de la tierra obtenida, su administración y reparto son los hechos sobre los que gira la civilización medioeval. En su apogeo este sistema, al decir de Weckman (20) "... Estructura en dos principios :

1. — La herencia de la propiedad y ciertas cargas y obligaciones, y 2. — La fusión de la soberanía con la propiedad ".

Sobre esa base la jerarquización humana patrimonial llevada casi a la confusión anárquica, y que descendía desde el emperador y el Papa hasta el último de los siervos, configura una civilización que encuentra un aliado poderoso en el retracto.

El señor repartía feudos entre sus vasallos. Los pueblos tenían feudos y terrenos delimitados. Los vasallos subinfeudaban, parcelaban o cedían parte de sus feudos. La gleba estaba amarrada a la tierra, y, como los árboles, no le era dable producir frutos, mas que en relación a ella.

Entonces la complejidad de estas relaciones multiplica la imaginación del poderoso para lograr una mayor hegemonía fe-

(20) La Sociedad Feudal, México, 1944, pág. 22.

dal; el señor podía exigir de sus vasallos auxilium, consilium, fideltas y obsequium, o sea, fidelidad, servicio militar y judicial, servicio de ayuda financiera (en los " tres casos " : cuando el señor era hecho prisionero, armaba caballero a su primogénito o casaba a su hija mayor), servicio de consejo y servicio familias (21).

Para evitar que su feudo por enajenación o por subinfeudación, decrezca, el señor se vale del retracto. Para impedir la pérdida de ducados y de mayorazgos el señor expropia. También se vale de este camino jurídico para asegurar que en su sucesión no intervengan extraños para consolidar copropiedades y usufructos con el dominio directo para obstaculizar el establecimiento de judíos — gran ironía — en sus posesiones, etc.

El retracto se convierte en un caballo jurídico que llega a todas partes, vence en todos los torneos no tiene dicha institución encima más que un rey débil, que no era en sí sino otro señor feudal, y además una serie de eclesiásticos terratenientes en quienes — podía mandar y los cuales también tenían — en ocasiones — la facultad de retraer; el señor encontraba la vía libre. El rey era for

(21) Op. cit., pág. 23.

mulador de las costumbres y estatutos feudales, juzgador en el juicio de los " pares ", intérprete de la ley a través de los juristas bajo su férula, cabeza, en fin, de todas las condiciones sociales que no hicieron mas que facilitar la multiplicación de los retractos, encaminados a la satisfacción de muchos fines aprobiosos y de otros, que justo es decirlo también, ahora podemos seguir considerando como equitativos, y que en toda legislación posterior, van acusando los datos característicos de las diferentes clases de retracto.

4 DISTINCION ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE RETRACTO

Antes de entrar en la clasificación de los diferentes tipos de retracto, es preciso decir que existe una relación de esta institución con otro derecho, el derecho de tanto, que en su desarrollo y mecanismo de operación es similar, lo que provoca confusiones entre ambos derechos y hasta se llega a entender que, se trata de una sola y no de dos instituciones.

Aunque bien, notoria la distinción entre el derecho del tanto y retracto, no ha sido bien captada en la doctrina, especial

mente en la mexicana. El estudio de los licenciados ALBERTO y OSCAR VAZQUEZ DEL MERCADO (22) explica que : " la diferencia del derecho de retracto y del tanto es la siguiente : el derecho del tanto se ejercita antes que la cosa sea vendida, mientras que el derecho de retracto se hace valer cuando la cosa ya ha sido vendida ".

Por otro lado CLEMENTE DE DIEGO (23) los diferencia de la siguiente manera : " el retracto es complemento del tanteo, para los casos en que no se haya hecho uso de éste, consistiendo substancialmente en la facultad de subrogarse en el lugar del comprador, rescindiendo la venta consumada a su favor mediante el abono del precio y demás gastos legítimos. Así como el tanteo se dirige contra el que pretende vender y mientras tenemos hábiles medios de aplicación antes de la venta, el retracto se dirige contra el comprador después de efectuarse la venta ".

J. W. HEDERMANN (24) nos dá una idea clara de lo que es el derecho del tanto, al referirse a la materia arrendaticia

(22) El Retracto, en Revista " El Foro ", México, 1954, págs. 77 y ss.

(23) Op. cit., pág. 445.

(24) Derecho de Obligaciones, trad. esp., Madrid, 1958, vol - III, pág. 278.

de la siguiente manera : " una persona ocupa mediante arrendamiento de uso, la quinta de otro, por el momento, el propietario no ha puesto en venta el inmueble. O a la inversa, puede ocurrir que el arrendatario se decidiese al momento, a comprarlo si se le ofreciese. Pero vería con mucho desagrado que la finca pasase a manos de un tercero, pues en este caso querría a todo trance asegurarse una preferencia. Para estas situaciones está previsto el derecho de tanteo. No concede éste a su titular (a diferencia del de retracto), la posibilidad de adquirir en todo momento para sí la cosa, sino que sólo en el supuesto de que la otra parte trate de enajenar la cosa a un tercero, podrá intervenir el titular de este derecho y declarar, si la cosa ha sido vendida, la adquiero para mí -- (Derecho de Expectativa) ". Es evidente que estas situaciones pueden dar lugar a sorpresas desagradables para los terceros deseados de comprar, que quizá hubieran hecho ya preparativos adecuados o costosas evaluaciones y cuando se disponen a realizar la adquisición se interpone otra persona que afirma tener " un derecho de tanteo ".

MANRESA Y NAVARRO (25) señala las diferencias -- que separan al derecho de retracto con el de tanto, en la siguiente forma : " nace el derecho de retracto después que la venta se ha hecho, puesto que precisamente tiende a subrogar al que lo ejerce en el lugar del comprador; nace el derecho de tanto antes de que la venta se efectúe, ya que cuando esta 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 enagenación. Tiene el derecho de retracto a resolver, a dejar sin efecto una venta perfecta y consumada; por el contrario, cuando el derecho del tanto se ejercita, no existe todavía el contrato de compraventa, y mal puede resolverse lo que no ha llegado a tener existencia legal. Por último, dirígese la acción del retrayente contra el comprador y la del tanto contra el presunto vendedor ".

Puede apreciarse que no es la temporalidad del ejercicio del derecho de retracto y derecho de tanto lo que los distingue porque, en primer lugar, el retracto podía ejercitarse antiguamen-

(25) Comentarios al Código Civil Español, Madrid, 1931, t. X, pág. 317.

te antes del contrato si es que el retrayente tenía conocimiento del mismo, y porque, por otra parte, mientras que el llamado derecho del tanto no dá sino una preferencia en igualdad de condiciones dejando abierto el camino a la licitación, el retracto es una forma de subrogación en el contrato sin discusión alguna de sus condiciones. Tanteo es contratación preferente y retracto es subrogación contractual.

Hay además una tercera diferencia que es relativa : el derecho del tanto puede darse para favorecer a un sujeto jurídico, cuando se encuentra en igualdad de condiciones con terceros demandantes a la vista de una contratación de cualquiera especie, - incluso generadora de derechos de crédito, mientras que el derecho de retracto (cuando menos en nuestra legislación vigente y en la española de la que lo hemos recibido) sólo tiene lugar en contratos traslativos de dominio, concretamente venta y dación en pago. Mientras que se otorgan derecho de tanto, por ejemplo, al arrendatario y al aparcerero para celebrar contratos traslativos de uso o goce, como son el de arrendamiento y la aparcería, nunca se dá el retracto para subrogarse sino en contratos traslativos de dominio :

ventas de copropietarios o coherederos, cesión o venta del usufructuario, enajenaciones del enfiteuta, etc.

Un día llegará en que el retracto se amplíe a todos los contratos en que sea digno proteger a un sujeto, como lo han hecho ya los derechos del tanto en nuestro Código Civil de 1932. Mientras tanto la característica sigue siendo definitiva, el hecho de que las legislaciones modernas otorguen derecho al tanto y derecho de retracto con carácter subsidiario tras la inobservancia del primero, no es más que la reafirmación del principio expuesto.

Como veremos en el desarrollo subsecuente de este trabajo, la violación al derecho del tanto puede suponer la apertura del lapso para ejercitar el retracto, pero no siempre ni forzosamente, nuestra legislación considera también otras sanciones jurídicas a dicho atropello, tales como la acción de nulidad del contrato o la de daños y perjuicios.

Quédese pues bien entendido que el derecho de tanto y el derecho de retracto no son dos momentos de un mismo derecho, sino figuras distintas y muchas veces en contraposición ya que es tendencia generalmente aceptada por los nuevos códigos el consi-

derar solamente uno de los dos derechos.

A este respecto MANRESA Y NAVARRO (26) opina - que debe elegirse el del derecho del tanto por ser preventivo y dar oportunidad para mayores facilidades a la venta y proporcionar ma yor seguridad jurídica. Independientemente de estas consideraciones insistimos en que sí bien el derecho del tanto y de retracto son instituidos para la defensa de idénticos intereses, realizan ésta de diversa manera, dando oportunidad el primero a una prelación entre los demandantes y el segundo a una subrogación en igualdad de condiciones mediante el pago del precio y gastos.

Ambas facultades coexisten en la mayoría de las leyes civiles modernas : en unos casos se dá el simple derecho del tanto, y acción de nulidad o de daños y perjuicios en contra del enajenante que lo violó; en otras ocasiones se dá un derecho de tanto y un retracto para el caso de que el primero sea burlado; en otras se dan ambos derechos con carácter optativo ya que se puede ejercer una acción de tanteo antes de que se realice la venta; y si fra-

(26) Cit. en Diccionario de Derecho Privado, Madrid, 1950, t. II.

casa poder retraer el bien vendido a tercero después de efectuado el contrato. Es este un extremo verdaderamente desaconsejable, pero al que llega la legislación actual española en el caso de censo a primeras cepas. También existen tanteo y retracto en el caso de enfiteusis (Artículo 1636 del Código Civil Español) pero el segundo, como consecuencia de la violación del primero.

CAPITULO II

CLASES DE RETRACTOS

1 CLASIFICACION GENERAL

2 RETRACTO CONVENCIONAL

3 RETRACTO LEGAL

4 DIFERENTES TIPOS DE RETRACTOS LEGALES

- a) Retracto feudal
- b) Retracto por deudas
- c) Retracto de consentimiento
- d) Retracto de platería
- e) Retracto sobre bienes de la Iglesia
- f) Retracto de burguesía o de habitación
- g) Retracto de medianero o retracto conyugal
- h) Retracto ducal
- i) Retracto sobre los judíos
- j) Retracto en el censo enfiteútico
- k) Retracto en el censo a primeras cepas
- l) Retracto de Crédito litigioso
- m) Retracto de copropietarios
- n) Retracto de colindantes
- o) Retracto de coherederos
- p) Retracto administrativo

1o.- Retracto de las fincas adjudicadas a la hacienda públicas

2o.- Retracto de las fincas expropiadas.

- q) Retracto de arrendamiento.

1 CLASIFICACION GENERAL

Las Legislaciones Civiles de Francia y España concuerdan con sus diferentes tratadistas : POTHIER, CASTAN TOBEÑAS, CLEMENTE DE DIEGO, MANRESA, SANCHEZ ROMAN, en el -- sentido de que el derecho de retracto puede ser convencional o legal, según la fuente de su origen, ya sea que se trate de una libre manifestación de voluntad en la compra-venta, o bien, que se establezca por ministerio de la ley. De esta clasificación general -- del Derecho de Retracto se dan los diferentes tipos que a continuación expondremos :

2 RETRACTO CONVENCIONAL

Tendrá lugar el retracto convencional al decir de MANRESA y NAVARRO (27) y CLEMENTE DE DIEGO (28), cuando -- procede de la libre voluntad concordada y va agregado al contra_ to de compra-venta, por el que el vendedor se reserva el derecho

(27) Op. Cit., pág. 270

(28) Op. Cit., pág. 180

de recuperar la cosa vendida, con obligación de reembolsar al -- comprador, la entrega del precio, gastos del contrato, gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida y cumplimiento de lo que se hubiere especialmente pactado.

En rigor, es un pacto resolutorio, por tener la condición de esta índole. En tal virtud, el vendedor no recompra ni el vendedor revende. El vendedor no enajena para transferir por siempre la propiedad, sino para tener el precio que necesitaba y parece como que conserva la propiedad bajo condición suspensiva; será dueño si devuelve el precio y accesorios. A su vez, el comprador no acepta el dominio irrevocable sino resoluble o pendiente de condición resolutoria, hasta que el vendedor le pague el precio y accesorios. Cuando la condición se cumple, es decir, cuando el -- vendedor paga el precio y accesorios, entonces las cosas vuelven al estado que tenían antes de celebrar el contrato, y el comprador se reputa como que nunca ha adquirido, y el vendedor se reputa -- como que nunca ha sido enajenante.

Este retracto convencional tuvo su origen en Roma en -- el pacto de retroventa (Pactu de Retrovendendo, Digesto, Libro

XIX, Tít. V, Fracc. 12) y del que los romanistas daban un concepto más amplio que el derecho moderno, diciendo que " es aquel por el que el vendedor se reserva el derecho de adquirir nuevamente la cosa vendida, bien al mismo precio, bien mediante el pago de otro precio fijado o por fijar " (29).

Sin embargo, la institución aludida ha sido objeto de -- graves censuras por parte de algunos tratadistas :

a) Porque su uso y utilidad es más propio de la infancia del crédito y que está en razón inversa al alcance y organización - del crédito, especialmente el hipotecario.

b) Por encubrir la mayor parte de las veces un préstamo usurario sin las debidas garantías, ya que su función en la práctica es la de un mutuo con crecido interés oculto y garantía pignoratícia con pacto comisorio.

c) Por oponerse al libre movimiento de la propiedad, - sobre todo al desarrollo de la agrícola, ya que el comprador cuidara más de esquilmar la tierra vendida que de cultivarla con esmero.

(29) CASTAN TOBEÑAS, Op. cit., pág. 59

d) Por ser fuente de litigios inútiles y fácil instrumento de engaños y fraudes.

La validez del derecho de retracto convencional ha sido defendida en nombre de la libertad de contratación y por no tener en sí misma nada que sea contrario al orden público ni a los intereses generales, siendo sus vicios hijos más que de su naturaleza, de los defectos de su reglamentación.

De esta manera Manresa y Navarro (30) nos dá algunas concordancias con algunos Códigos extranjeros, a saber :

El Código Civil argentino contiene un capítulo destinado a las cláusulas que pueden ser agregadas al contrato de compra-venta, entre las cuales, a más de la retroventa menciona :

a) El llamado PACTO DE REVENTA, consistente en la estipulación de poder el comprador restituir al vendedor la cosa adquirida, recibiendo de él, el precio que hubiese pagado, con exceso o disminución.

b) EL PACTO DE REFERENCIA, en virtud del cual --

(30) Op. cit., pág. 287.

puede el vendedor recuperar la cosa vendida, entregada al comprador, prefiriéndolo a cualquier otro por el tanto, en caso de querer el comprador venderla y,

c) EL PACTO DE MEJOR COMPRADOR, que produce el efecto de quedar deshecha la venta, si se presentase otro comprador que ofreciese un precio más ventajoso (artículos 1366, 1367, - 1368, 1369, Código Civil argentino).

Análogos pactos establece el Código austríaco en su artículo 1067; mientras que del Retracto Convencional especificándolo con el nombre de Derecho de Recompra, se ocupan los artículos 1068 y siguientes.

El Código Civil de Venezuela, en los artículos 1576 y 1578 se ocupa en el primero de declarar que si se impusiese al vendedor la obligación de rescatar se considerará entonces el contrato sólo como préstamo a interés con garantía del dominio de la cosa - que se dice vendida.

El Código Civil francés también regula esta institución en sus artículos 1659, 1660, 1661, 1662. El Código Civil italiano en los artículos 1551, 1516, 1517, 1518. El Código Civil chi

leno hace referencia a esto en los artículos 1881, 1885. En cambio el portugués prohibió para lo futuro el contrato de retroventa, artículo 1567.

Nuestro Código Civil vigente, sólo admite y reglamenta el derecho de preferencia en el artículo 2303 cuando dice : " Pue de estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta ", pero en cambio, - prohíbe el pacto de retroventa en su artículo 2302 al afirmar : -- " Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes ".

3 RETRACTO LEGAL

CASTAN TOBEÑAS (31) define este derecho de Retracto diciendo que es : " El derecho que por ministerio de la ley tienen ciertas personas y en determinadas situaciones para adquirir la cosa que fue objeto de un contrato de compra-venta, subrogándose

(31) Op. cit., pág. 64.

en el lugar del comprador.

Es el que procede de la declaración de la ley, dice la definición, no interviniendo aquí para nada la voluntad de las partes (retracto convencional) para crear este derecho. La ley fundada en poderosas razones de interés público, lo cual, como siempre ocurre, no está en oposición, sino que se armoniza con el interés de los particulares, concede tal derecho en consideración a la situación especial en que las cosas pueden encontrarse respecto de ciertas personas o, a las relaciones jurídicas que con motivo u ocasión de ellas se mantienen por las partes.

No habrá, pues, que acudir a las convenciones particulares para encontrar los límites y las condiciones del derecho. La ley lo crea y la ley lo regula, sin que la iniciativa individual pueda influir en sus modalidades ni en su ejercicio.

Los artículos 1507 y 1521 del Código Civil español a -- nuestro entender son los que de una manera clara y precisa, nos dan la distinción antes apuntada sobre este retracto legal diciendo:

" Artículo 1521.- El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato,

en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago ".

Empleando una distinta forma de expresión a la dicha al referirse al retracto convencional, cuando se dice :

" Artículo 1507.- Tendrá lugar el retracto convencional cuando el vendedor se reserve el derecho de recuperar la cosa vendida, con obligación de cumplir lo expresado en el artículo -- 1518 y lo demás que se hubiese pactado ".

El tipo de retracto que nos ocupa es el derecho de subrogarse en lugar del adquirente; es decir, tiende a convertir en verdadero adquirente a aquel a quien el retracto corresponde. Salvo en lo que se refiere a la diferencia de persona, no trata de introducir alteración alguna en las condiciones estipuladas; la voluntad del que retrae carece de eficacia jurídica para variar las condiciones de la adquisición; estas condiciones están ya fijadas por el comprador y el vendedor; al retrayente toca respetarlas y cumplirlas en lo que le afecta; con vista a ellas determina si hace uso del retracto; y si a ello se decide, ya sabe que el pacto está hecho y que es una ley a la cual tiene que someterse.

El origen del retracto legal es antiquísimo, encontrán-

dose su antecedente según POTHIER (32) en el Levítico, capítulo XXV, Versículo XXV que dice : " Cuando tu hermano empobreciese, y vendiese algo de su posesión, vendrá el rescator, su cercano, y rescatará lo que su hermano hubiere vendido ". Pero prescindiendo de tan remotos precedentes mosaicos, nos bastaría para nuestro objeto con la indicación de que este retracto es ciertamente producto de la llamada época feudal, ya que el derecho Romano no lo legisló. Fue por lo tanto en el Medioevo, cuando el concepto de familia implicaba un organismo más amplio, que el que actualmente se ofrece a nuestra consideración en las sociedades modernas, en el que la especialización de las funciones y el desenvolvimiento de la idea de Estado han limitado; sin duda para los fines familiares, revestía una verdadero interés social el que la propiedad no saliese de la familia porque ésta necesitaba una fortaleza y cohesión que recibía en gran parte de la propiedad. A este efecto las necesidades de los tiempos, siempre maestras y reproductoras de derechos, dieron nacimiento a varios medios o expedientes legales, uno de los cuales fue el retracto gentilicio o de abolengo.

(32) Op. cit., pág. 8

Parece ser que, como dice MANRESA y NAVARRO - (33) este retracto va apareciendo en esos cuadernos de leyes que se llaman fueros municipales, hasta que de manos del Rey Alfonso X " El Sabio ", recibe forma más concreta en la Ley 13, Título 10, Libro 3o., del Fuero Real, que dice así :

" Todo home que heredad de patrimonio, o de abolengo, quisiere vender, si home de aquel a abolengo la quisiere comprar, tanto por tanto, hayala ante que otro alguno; e si dos, o mas la -- quisieren que son en igual grado de parentesco, hayala el mas propinquo: mas si ante que la heredad fuere vendida no viniera el pariente, é dicha que fuere vendida hasta nueve días viniere, si diere el precio por que es vendida la heredad, hayala: é si el pariente mas propinquo no lo quisiere demandar, otro pariente no lo pueda demandar, é si el mas propinquo no fuere en el lugar puedala demandar otro de su linagé mas si la quisiere por otra heredad cambiar, no lo pueda ningún pariente contradecir; y aquel pariente - que quiere la heredad que es a otra vendida, dele el precio que le costó, é jure que la quiere para sí, é que no le face por otro - engaño " .

Constituyen también un estimable precedente de esta -- materia la Ley 4a., Títl. 1o. del Libro 4o. del Fuero Viejo, y el Ordenamiento de las Cortes de Nieva; pero su reglamentación principal está en las Leyes de Toro, cuyos preceptos pasaron a la Novísima Recopilación (Tit. 13, Libro 10). Lo substancial de estas leyes consiste en que : a) la ley 70 dice que ha lugar el retracto gentilicio cuando se vende en almoneda pública, aunque sea por mandato del juez; b) la ley 71 afirma que si se venden varias cosas de abolengo por un sólo precio, hay que retraerlas todas o ninguna, y que si salen a la venta por precios individuales puede el pariente retraer de la misma manera; c) la ley 73 asegura que si el pariente mas próximo no quiere hacer uso del retracto, puede ejercitar este derecho el que le siga en grado, y así sucesivamente, siendo el preferido el de grado más próximo, aunque siempre dentro del cuarto, y en fin, la ley 74 aduce que el señor del dominio directo, el superficiario y el condueño sean preferidos en el retracto al propinquo.

Todos estos preceptos, aparte de su curiosidad histórica y de su posible aunque rara aplicación, carecen hoy de mayor in-

terés. La variación de las circunstancias sociales los ha hecho no solamente incesarios, sino perturbadores del natural movimiento y transmisión de la propiedad; por eso como observan : POTHIER (34) CLEMENTE DE DIEGO (35), MANRESA Y NAVARRO (36), con - muy buen acuerdo han sido derogados en los códigos modernos.

De todo lo expuesto podemos concluir que el retracto -- gentilicio de consanguinidad o de abolengo consistía, en "el derecho que la ley concede a los parientes del vendedor de la finca -- cuando ésta ha sido vendida a un extraño, para constituirse compradores en lugar de éste y obligarles en consecuencia a que la ponga a su disposición, a condición de que se le reembolse y se le indemnice del precio y de cualquier otro gasto que dicha adquisición le hubiese ocasionado.

-
- (34) Op. cit., pág. 8.
(35) Op. cit., pág. 185
(36) Op. cit., pág. 269.

4 DIFERENTES TIPOS DE RETRACTOS LEGALES

a) RETRACTO FEUDAL.- Según DUMOULIN (37), consiste en "... el derecho que tiene el señor cuando el feudo que ha dado a su siervo (feudo movedizo o móvil) es vendido por éste, de tomarlo para sí y reunirlo al feudo dominante con la carga de dar al comprador el precio que le ha costado y los gastos hechos ".

El sujeto de este retracto era el señor feudal, como retraente, y el comprador del feudo, como retraído, pero la costumbre de Orleans, por ejemplo, sólo otorgaba este retracto a los señores que tuvieren cuando menos el título de castellanos. Los eclesiásticos podían hacer uso de él, en cuanto fuesen señores feudales, y esta facultad les fué conservada durante toda la época medieval francesa ya que hasta 1749 un edicto se los quitó, aunque hubo célebres divergencias sobre sí en la realidad la referida ley quiso suprimirles su capacidad de goce o solamente su capacidad de ejercer a este respecto, ya que de ser válida la última aseveración los eclesiásticos, si bien no podían retraer, sí, en cambio, tenían poder jurídico para ceder su derecho. El retracto feudal podía -

(37) Cit. por POTHIER, Coutumes du Orleans, 2a. ed., París, 1861, págs. 90 y ss.

ser también ejercitado por el rey en su calidad de señor, pero éste tenía el privilegio de no ser retraído, mismo del que disfrutaban los parientes del señor por cuya rama le venía a éste el feudo.

La costumbre de Orleáns, que comenta Pothier, establecía todo este complicado sistema de redención, y por ser interesante transcribimos aquí una de sus disposiciones : " Artículo 49 - (Costumbre de los Ducados Alquiler y Prebostado de Orleáns y Jurisdicción D'Iceux). El señor castellano cuando su feudo es vendido lo puede recoger por potencia de feudo por el precio que se vendió dentro de los cuarenta días después del homenaje, hecho — por el comprador, quien está obligado a exhibir al señor, si es requerido para ello, el contrato celebrado ".

Esta clase de retracto que como hemos visto era considerada como una consecuencia jurídica de la posesión a Título — Feudal, desapareció totalmente por inadmisibles al evolucionar las ideas francesas.

b) RETRACTO POR DEUDAS. — Era éste un retracto acordado por la costumbre de Normandía, a favor del propietario que había poseído por un año y un día la heredad que después

le fuese quitada por deudas de sus ascendientes; para recuperarla debía reembolsar el precio y los gastos. Fué abolido por la ley de 29 de Diciembre de 1790.

c) RETRACTO DE CONSENTIMIENTO.- El señor tenía derecho a retraer las heredades de plebeyos que no constituyesen feudos móviles pero que se encontraren en sus posesiones y fueren vendidas sin su consentimiento. Fué abrogado por la ley de 28 de Marzo de 1790.

d) RETRACTO DE PLATERIA.- Este curioso retracto permitía a las viudas y a algunas otras personas a recuperar la plata o vajillas que se encontrasen en los inventarios de una sucesión o de una comunidad disuelta. La Ley de 14 de Diciembre de 1683 instituyó este retracto sobre la base de que el retrayente tenía que pagar el precio de inventario.

e) RETRACTO SOBRE BIENES DE LA IGLESIA.- Otorgado como acción colectiva a las comunidades de los países de Champagne y Picardie para redimir sin formalidad alguna los bienes vendidos a la Iglesia desde veinte años atrás para pagar el precio en diez años. Este retracto nació como producto de las -

medidas contra la amortización de bienes en manos del clero, dictadas por el rey de Francia en Marzo de 1660 y renovado por leyes de 1659, 1661 y 1664, alguna de las cuales en virtud de que se habían cometido muchos excesos para despojar a la Iglesia de sus bienes y comerciar con ellos, le dió a su vez a la institución eclesiástica la facultad de retraer los bienes retraídos, previa demostración de que el particular no había retraído en plan de recuperación sino en el de franco lucro aprovechándose de la liberalidad que la legislación ofrecía al estipular como tiempo de pago el de diez años.

f) RETRACTO DE BURGUESIA O DE HABITACION.

Era dado a los burgueses o habitantes de las ciudades para retraer los bienes vendidos a los extranjeros. Tiene su fundamento según MERLIN (38) en la ley de los Emperadores León y Arthemius, inserta en el Título 55, Libro 2o, del Código de Justiniano, dada -- como protección a los habitantes de las metroconias o metrópolis, - capitales de cantones, y que rezaba así : " Que ningún extranjero pueda poseer nada en estas ciudades y si algunos habitantes quie-

(38) Repertoire... cit., pág. 243 y ss.

ren vender sus propiedades, que no puedan hacerlo por ninguna manera, ni contra, si no a favor de sus ciudadanos. Si un extranjero viola esta defensa, las acciones hechas en este sentido quedarán sin efecto y no podrá cobrar más que lo realmente pagado".

Como vemos era esta una forma bastante singular de impedir la inmigración y probablemente fue estatuida a raíz de movimientos de población amenazadores del régimen feudalista. Costumbres como las de Artois, Hesdin, Flandes, etc, impulsaron el retracto de burguesía o habitación, llegando a darse una facultad redentora semejante sobre bienes muebles y viveres en Hesdin, Bergerac y Bayona. Este retracto fué abolido por ley de 18 de Junio de 1790.

g) RETRACTO DE MEDIANERO O RETRACTO CONYUGAL. - Esta clase de retracto tuvo gran acogida en todas las costumbres y aún en países de derecho escrito. MERLIN (39) - lo explica así: " Existe el retracto conyugal ... cuando una

(39) Repertoire... cit., págs. 243 y ss.

heredad es comprada durante la comunidad por dos esposos, los --
cuales, uno es pariente en línea del vendedor y que ese bien, --
después de la disolución del patrimonio es reportado entre el su-
pérstite y los herederos del muerto. En este caso la mitad de di-
cha heredad está sujeta a retracto contra el supérstite -- si no es
de la línea -- y contra los herederos si éstos son extraños al ven-
dedor ". Es una variante del retracto de abolengo y participa --
también del retracto de comunidad y del sucesorio. Formas como
ésta fueron creadas por el feudalismo para solucionar diversos --
problemas de la época.

h) RETRACTO DUCAL. - Retracto que realizaba el
pariente más cercano de la dinastía del duque, sobre el ducado --
mismo, indemnizando en el curso de seis meses a las hijas únicas.
Tuvo una vigencia relativamente efímera.

i) RETRACTO SOBRE LOS JUDIOS. - Los odios de
raza fueron también protegidos por el retracto. En regiones co-
mo Alsacia, se instituyó a favor de todos los nacionales la facul-
tad de retraer los bienes vendidos a los judíos. Era, en cierto --
modo, un retracto de burguesía pero evidentemente no fué tanto

el deseo de proteger a los habitantes para ensanchar sus feudos, - cuanto la intención de detener la marcha de los inmigrantes ju-- díos lo que lo originó.

j) RETRACTO EN EL CENSO ENFITEUTICO.- Es el derecho que tienen tanto el dueño directo de un inmueble como el titular del dominio útil de un inmueble, para adquirir; el - primero en caso de enajenación, el dominió útil de su propio inmueble y el segundo, o sea, el enfitéuta adquirir el dominio directo del inmueble enajenado, en ambos casos el que lo ejercita se subroga frente al adquirente por el precio de la enajenación. Este derecho de retracto que todavía existe en las legislaciones - española e italiana que textualmente dicen :

Código Civil Español " Artículo 1636.- Correspon-- den recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tan-- teo y el de retracto, siempre que vendan o den un pago sus respec-- tivos dominios sobre la finca enfitéutica.

Esta disposición no es aplicable a las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública " .

Código Civil Italiano " Artículo 966.- Prelación a

favor del concedente. En caso de venta del derecho del enfiteuta, el concedente es preferido en igualdad de condiciones. El enfiteuta debe notificar al concedente la propuesta de enajenación, indicando su precio; el concedente debe ejercitar su derecho dentro del término de treinta días. En defecto de la notificación, - el concedente, dentro de un año desde la noticia de la venta puede rescatar el derecho del adquirente y de todo posterior causahabiente.

Este derecho no fué consignado en las nuestras de 1870 y de 1884 no obstante que regulaban el censo enfitéutico.

k) RETRACTO EN EL CENSO A PRIMERAS CEPAS.

Regulado por el Código Civil Español en la Sección II al referirse a la institución de los foros y otros contratos análogos al de enfitéusis, el Artículo 1656 en la fracción 6a., establece que " en las enajenaciones a título oneroso, el cedente y el cesionario tendrán recíprocamente el derecho de retracto ". Dado que esta figura es análoga a la derogada enfitéusis, nuestro Código vigente tampoco la regula.

l) RETRACTO DE CREDITO LITIGIOSO.- El C6-

odigo Civil español dice :

" Artículo 1535.- Vendiéndose un crédito litigioso, el deudor tendrá derecho a extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubiesen ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fué satisfecho "

El Código Civil francés expresa :

" Artículo 1699.- Aquel contra el cual se haya cedido un derecho litigioso puede hacer que el cesionario le de recibo reembolsándole el precio real de la cesión con los gastos del contrato, y con los intereses, a contar desde el día en que el cesionario haya pagado el precio de la cesión hecha a él "

Este retracto consignado en los anteriores artículos, tiene su antecedente al decir de PLANIOL (40) en las constituciones PER DIVERSAS Y AB ANASTACIO, número veintidos y veintitrés, Tít. 35, Libro IV del Código de Justiniano. Consiste en el derecho de un deudor contra quien existe el derecho litigioso, de extinguirlo, reembolsando al cesionario el precio que pagó, las costas que se le hubieren ocasionado y los intereses del precio desde el día en que éste fué satisfecho.

(40) Op. cit., pág. 286

El motivo de este retracto particular comentan algunos autores, se debe a que los compradores de derechos litigiosos ordinariamente son personas sospechosas. Especulan con los juicios comprando a bajo precio derechos controvertidos, sobre todo créditos dudosos, para perseguir implacablemente a los deudores o demás personas sujetas a estos derechos o cargas, y para evitar, hasta donde sea posible este género de comercio se ha organizado este tipo de retracto. En la actualidad se discute el valor de este motivo, que históricamente ha sido el único.

m) RETRACTO DE COPROPIETARIOS.- El artículo 1522 del Código Civil español dice que : " El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos ".

En fin, que la ley se propone al conceder este derecho de retracto es el de desarrollar la propiedad y la industria, terminando con estados de comunidad cuya administración puede significar un obstáculo a ese desarrollo.

n) RETRACTO DE COLINDANTES. — Dice el Artículo 1523 del Código Civil español que : " También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes -- cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea ".

Limitado dicho derecho a las fincas rústicas, cuya capacidad no exceda de una hectárea, se tiende al desarrollo de la propiedad territorial y de los intereses de la agricultura. En efecto, una finca, cuya extensión no sea mayor de una hectárea, no produce, por regla general, lo suficiente para mantener a una familia pues su cultivo y cosecha requiere el uso y transportación de instrumentos de labranza y de los propios frutos que convierten aquellas en incosteables.

Todas estas dificultades desaparecen, si al vender se la finca, la compra un propietario que tenga tierras colindantes, puesto que se favorece de este modo el interés público, porque la producción aumenta, se atiende al interés privado del retrayente y no es de apreciar ningún ostensible perjuicio para el vendedor ni para el comprador.

Por otro lado no puede decirse que con este tipo de retracto, se procure o dé ocasión a la acumulación de la propiedad en pocas manos creando latifundios, porque no es fácil la -- creación de ellos de hectárea en hectárea, pues además se otorga solamente si hay varios colindantes, al dueño de tierra de menor capacidad. El propósito es, repito, desde un punto de vista social, acabar en el transcurso del tiempo con la condición de división excesiva de la propiedad territorial, precisamente donde -- esta ofrece obstáculos insuperables al desarrollo de la riqueza -- agrícola.

o) RETRACTO DE COHEREDEROS.- Para el caso de venta de derechos hereditarios que fueran los herederos, se concede el derecho de retracto a todos o cualquiera de aquellos que se subroguen en lugar del comprador, reembolsando el precio de la compra. HENRI y LEON MAZEAUD (41) observan a este respecto que este retracto no rige sino en la indivisión sucesoria,

(41) Lecciones de Derecho Civil, trad. esp., Buenos Aires, - 1960, vol. IV, IV parte, pág. 2.

y que se encuentra limitado a las adquisiciones a título oneroso, implantándose para luchar contra esas adquisiciones, porque suele hacerse por especuladores que no tomarán en cuenta para nada los intereses de los condueños.

p) RETRACTOS ADMINISTRATIVOS.- En esta misma clasificación o tipos de retractos legales, pudieran también -- comprenderse los llamados retractos administrativos, que regula la legislación española, en los que el retraído es el Estado y que por eso, no caen estrictamente dentro del Derecho Civil, pero que - coincidiendo con aquéllos por el título legal en que directamente se funda y en su oposición al retracto convencional, se les considera como legales.

1o. RETRACTO DE LAS FINCAS ADJUDICADAS A LA HACIENDA. Se refiere a las fincas que pertenecieron a deudores del erario público, y que por consecuencia de la resistencia de estos últimos al pago de las contribuciones, fueron adjudicadas a la Hacienda Públicas, para hacer efectivos los débitos no satisfechos. En efecto, la ley especial de 29 de Abril de 1920 ordena que todas las fincas adjudicadas al fisco, antes de su promulga

ción por el pago de contribuciones y débitos no satisfechos, podrán ser retraídas dentro del plazo improrrogable de seis meses, - a contar desde la fecha de su promulgación, comprendiéndose en el precio del retracto la cantidad en que las fincas se adjudicaron, al pago de la contribución que les hubiere correspondido desde la adjudicación, limitada a los tres últimos años, y los derechos abonables de la agencia ejecutiva, siempre que no hubiesen sido ventas con anterioridad.

2o. RETRACTO DE LAS FINCAS EXPROPIADAS. En la misma legislación española por ley de 10 de Enero de 1879 y - modificaciones de la Ley del 24 de Julio de 1918, se dan reglas relativas a este retracto diciendo : " En caso de no ejecutarse - la obra que hubiere exigido la expropiación, en el de que aún - ejecutada resultare alguna parcela sobrante, así como en el de - quedar las fincas sin aplicación, por haberse terminado el objeto de la expropiación forzosa, el primitivo dueño podrá recobrar lo expropiado, devolviendo la suma que hubiese recibido o que proporcionalmente corresponda por la parcela, a menos que la porción aludida sea de las que sin ser indispensables para la obra --

fueron cedidas por conveniencia del propietario ".

q) RETRACTO EN EL ARRENDAMIENTO. HENRI y LEON MAZEAUD (42) al hablar de la socialización del derecho de propiedad rural en Francia, dicen que el legislador concede al arrendatario por Ley del 27 de Marzo de 1956, que modifica el artículo 795 del Código Rural, un derecho de retracto o de adquisición preferente sobre los bienes arrendados, derecho que permite a su beneficiario subrogarse al adquirente por el precio señalado por el tribunal paritario. Así, en interés de los arrendatarios rústicos, el legislador priva al propietario del derecho de vender al adquirente de su preferencia, dejando la propiedad de ser un derecho excluyente y absoluto.

Del examen de los diferentes tipos analizados, podemos concluir que el derecho de retracto es una institución, en el sentido de constituir un ordenamiento de carácter general con normas precisas aplicables a cualquier institución. Es decir, existe un cuerpo de leyes conocido como un derecho consolidado y que se refieren al retracto, no como un derecho exclusivo, si-

(42) Op. cit., II parte, pág. 57.

no como una institución ramificada en diversas especies.

Los principios o normas propias de este derecho de retracto se pueden sintetizar en los siguientes puntos :

- 1o. Este derecho se ejercita después de la celebración del contrato.
- 2o. Intervienen dos personas en este derecho de retracto : el retrayente que lo ejercita y el retraído que lo sufre.
- 3o. Es propio de un contrato de compra-venta consumada.
- 4o. Hay subrogación total de derechos por parte del retrayente sobre el retraído.
- 5o. Además del precio, deberán pagarse los gastos y cumplirse con lo que se hubiese especialmente pactado.
- 6o. En caso de concurrir dos o más personas en su ejercicio, lo pueden ejercitar conjuntamente.
- 7o. Este derecho tiene aspectos tanto de orden público como de derecho privado.

CAPITULO III

EFFECTOS LEGALES DE LA VIOLACION

DEL DERECHO DEL TANTO

- 1 EN EL REGIMEN DE COPROPIEDAD**
- 2 EN EL REGIMEN DEL USUFRUCTO**
- 3 EN MATERIA DE SUCESIONES**
- 4 EN LAS SOCIEDADES CIVILES Y MERCANTILES**
- 5 EN LA ENAJENACION DE VIA PUBLICA**
- 6 EN LA APARCERIA RURAL**
- 7 EN EL REGIMEN DE LA COMPRA-VENTA**
- 8 EN EL ARRENDAMIENTO**
- 9 EN OTRAS LEYES VIGENTES**

En este capítulo haremos mención a las consecuencias o efectos que se producen, por la violación del derecho del tanto; pues como veremos en la parte final de este trabajo el derecho de retracto actualmente, en nuestra legislación, se origina por la -- violación que sufre el inquilino de un departamento en propiedad horizontal, del derecho del tanto que le debe respetar el propietario de dicha propiedad.

Pasemos a analizar cada uno de los casos o situaciones previstas en nuestra legislación vigente, respecto de la sanción establecida por la ley a la violación del derecho del tanto, haciendo referencia a la solución dada por los Códigos derogados de 1870 y de 1884.

1 DERECHO DEL TANTO EN EL REGIMEN DE COPROPIEDAD

Sabemos por disposición de la ley, que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas.

En relación con esta disposición, el artículo 950 del

Código Civil vigente (43) establece que los condueños gozan del derecho del tanto y el artículo 973 dice :

Artículo 973.- " Los propietarios de cosa indivisa - no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este 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 haga uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días por el sólo lapso del término se pierde el - derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta - no producirá efecto legal alguno.

En consecuencia la sanción prevista por la ley para este caso, es la de nulidad relativa de la venta consumada; porque si en la especie se violó el derecho del copropietario prete-

(43) " Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pu diendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecar la, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si - se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enaje - nación o de la hipoteca con relación a los condueños, esta rá limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho - del tanto.

rido, el objeto de la nulidad establecida por la ley, no es simplemente de que las cosas regresen a su estado primitivo, sino de que aquél adquiera y se le respete su derecho del tanto, como lo dice la primera parte del artículo 973; además, que se le dé oportunidad para que adquiera en las mismas condiciones en que un tercero pretenda adquirir. Declarando dicha nulidad el juez para que se venda a aquel cuyo derecho se violó (copropietario preterido) condenando al vendedor a hacerlo y si no lo hace lo hará éste en su rebeldía, esto es, lo hace no porque quiera vender, sino porque ha cometido un hecho ilícito y al hacer válido el derecho del tanto, tendrá que vender quiera o no. Quedando la venta válida si el comunero preterido ratificare aquella venta ya que fuera de él no habría ningún interés en cuanto a otro tercero para impugnarla, pudiendo por lo tanto confirmarse o prescribir la venta a favor del adquirente extraño.

En el Código Civil de 1870 en su artículo 2974 (44)¹

(44) " En caso de contravención a lo dispuesto en el artículo anterior (2973 "los copropietarios de cosa indivisible no pueden vender a extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto") podrá el copropietario preterido pedir la rescisión del contrato; pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta".

expresamente se disponía que la contraversión al derecho del tanto concedía al copropietario preterido, la facultad de pedir la rescisión del contrato dentro de un plazo de seis meses contados desde la celebración de la venta.

El Código Civil de 1884 contiene precepto similar al del Código de 1870, según puede verse en su artículo 2843 (45), pero concluye que mientras no se haya hecho la notificación al copropietario preterido la venta no producirá efecto legal alguno; sanción idéntica al vigente Código Civil.

2 DERECHO DEL TANTO EN EL REGIMEN DEL USUFRUCTO

Según el artículo 980 del Código Civil de 1928, usufructo consiste en el derecho real y temporal de disfrutar de los

(45) " Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender a extraños su parte respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario que enajene notificará a los demás por medio del 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 sólo lapso del término, se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno. "

bienes ajenos. El artículo 1005 del propio ordenamiento establece " El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto por el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto ". Este precepto no especifica para que fin se otorga el derecho del tanto al usufructuario, pero desde el momento que remite al artículo 973 relativo a los requisitos para el caso de la venta de un bien sujeto a copropiedad, es de entenderse que reconoce tal derecho al usufructuario para el caso de que el propietario del inmueble usufructuado pretenda venderlo, siendo de una nulidad relativa la venta que se realice con violación a ese derecho, ya que expresamente se dice que la venta no producirá efecto legal alguno.

Por su parte el Código Civil de 1870, en su artículo 992, textualmente decía : " El usufructuario goza del derecho del tanto ", sin aclarar en todo el articulado relativo al usufructo, con que fin se otorgaba tal derecho, pero toda vez que este precepto se encuentra en los derechos del usufructuario y en relación lógica con el 991 anterior que estatuyó que " El propietario

de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo y no de otro modo ", podemos concluir que tal derecho del tanto debió haberse establecido para el supuesto caso de que el propietario de un inmueble sujeto a usufructo pretendiera venderlo, dándole la ley la preferencia por el tanto al usufructuario para que se consolidara en su persona la propiedad y el usufructo, y se extinguiese éste último, ya que como sabemos la naturaleza de este derecho es esencialmente temporal. Además será nula la venta que se llegará a celebrar con violación del derecho del tanto, al tenor del artículo 7o. (46) del Código Civil que comentamos.

El Código Civil de 1884 (47), contenía preceptos legales idénticos a los del Código Civil de 1870 relativos al derecho del tanto en materia de usufructo y por referencia (en este

(46) " Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas, será nulos si las mismas leyes no disponen otra cosa".

(47) "Artículo 891. - El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo, puede enajenarlos con la condición de que se conserve el usufructo y no de otro modo.

" Artículo 892. - usufructuario goza del derecho del tanto."

Código) podría haberse aplicado al tiempo y forma de la notificación los términos establecidos para el derecho del tanto en la copropiedad, y también su violación estaba sujeta a la misma sanción, es decir, a la nulidad de la venta efectuada.

3 DERECHO DEL TANTO EN MATERIA DE SUCESIONES

Conforme a lo dispuesto por el artículo 1281 del Código Civil vigente, herencia es la sucesión en todos los bienes -- del difunto y en todos los derechos de obligaciones que no se extinguen por la muerte. El derecho del tanto en materia de sucesiones lo encontramos establecido en lo dispuesto por el artículo 1292 del propio Código que a la letra dice : " 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 ese derecho, el vendedor está obli-

gado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases con--
certadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho
del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación pres-
crita en este artículo, será nula ".

El mismo cuerpo de leyes previene que cuando el --
bien o los bienes que constituyen el acervo hereditario de una su-
cesión pertenece a varios herederos, y no admiten cómoda divi-
sión pues tales bienes se encuentran en un estado de copropiedad,
el procedimiento establecido para que un coheredero pueda ven-
der a un extraño su derecho hereditario es similar al establecido
en materia de copropiedad. Ahora bien, nuestro interés única--
mente, se limita a dejar asentado que la violación al derecho del
tanto por los coherederos por disposición expresa de la ley origina
una nulidad relativa de la venta consumada, o sea, idéntica san-
ción a la violación del derecho del tanto en materia de copropie-
dad, cesando este derecho si la enajenación se hace a otro cohe-

redero (48).

El Código Civil de 1870 al referirse a la partición - en materia de sucesiones estableció el derecho del tanto en favor de los coherederos, en sus artículos 4105, 4106, 4107 y 4108 -- (49), si bien no con la claridad y precisión como lo hace el vigente Código, pues no deja señalada la sanción a la enajenación hecha con violación al derecho del tanto, pues no decía si la -- venta consumada estaba afectada de nulidad o simplemente originaba una reclamación de daños y perjuicios para el titular de ese derecho; sin embargo, en estricta aplicación del artículo 7o. de ese Código era de estimarse nula la venta por ser contraria a la ley prohibitiva. Este ordenamiento civil, tenía como única modalidad en la materia estudiada, el haber establecido que el derecho del tanto cesaba cuando la venta se hacía a un coheredero

-
- (48) " Artículo 1294.- El derecho concedido en el artículo -- 1292 cesa si la enajenación se hace a un coheredero".
- (49) " Artículo 4105.- El heredero o legatario no puede enajenar su parte en la herencia, si no después de la muerte de aquel a quien se hereda". " Artículo 4106. Si hubiere otros herederos, el que la quiera enajenar, deberá instituirles de la enajenación y de sus condiciones." Artículo 4107.- Los coherederos serán preferidos por el tanto, si usan de ese derecho dentro de los tres días siguientes al aviso y cumplen las demás condiciones impuestas al cesionario extraño "Artículo 4108.- El derecho concedido en el artículo anterior, cesa si la enajenación se hace a un coheredero, o cuando se hace a un extraño por donación.

o a un extraño por donación.

De una manera idéntica en el ordenamiento civil de 1884, fue tratado este derecho del tanto entre coherederos, no aportándose ninguna novedad al respecto, según se ve de sus artículos 3802, 3803, 3804 y 3805 y sobre todo reafirmamos que la violación del derecho del tanto acarrea la nulidad de la venta efectuada.

4 DERECHO DEL TANTO EN LAS SOCIEDADES CIVILES Y MERCANTILES

La sociedad civil conforme a este Código Civil actual, tiene como elemento característico el de perseguir una finalidad preponderantemente económica, sin llegar a la especulación comercial característica de la sociedad mercantil.

Sin profundizar en el estudio de esta clase de sociedades, tanto en su funcionamiento como en su organización, debemos dejar asentado que la sociedad civil con la combinación de los recursos o esfuerzos de sus socios a un fin común, crean una unidad económica que constituye el patrimonio de la sociedad

y que tiene su origen en las particulares aportaciones de cada socio; y que si el fondo social pertenece en común a todos los socios debemos considerar que se trata de un conjunto de bienes que crean una verdadera copropiedad en que la aportación de cada socio representa una parte alícuota e indeterminada.

Es por esto, que nuestra vigente ley ha establecido el derecho del tanto entre consocios para el caso de que uno de ellos pretenda enajenar sus derechos sociales de aportación, lo cual se consagra expresamente en el artículo 2706 de este Código, que textualmente dice : " Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competirá éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar ", precepto legal que si bien no precisa la forma del "aviso " del que pretende enajenar, debemos entender que se trata de una verdadera notificación indubitable, como se exige para las instituciones arriba indicadas (copropiedad, usufructo, sucesiones) y el transcurso de los ocho días sin ejercitarse este derecho trae la pérdida del mismo.

Es igualmente omiso el artículo que se analiza, en el sentido de que no establece la sanción que sufre el enajenante que viole el derecho del tanto, reconocido a los coasociados; pues no sabemos si se trataría de la nulidad de la venta o de una acción de daños y perjuicios. Mas, estimamos, que aplicando análogicamente las disposiciones legales relativas a copropietarios de cosa indivisa, podría afirmarse que la venta está afectada de nulidad relativa, máxime si tomamos en cuenta que el adquirente de los derechos del asociado puede ser un tercer extraño a la sociedad, cuya obligada admisión podría ser totalmente contraria a los fines de la sociedad. En nuestra conclusión discrepamos de MARIO MOYA PALENCIA (50) en su ensayo-tesis sobre esta materia, ya que para él, la violación del derecho del tanto en las sociedades civiles, trae como consecuencia jurídica una reclamación de daños y perjuicios de los demás asociados.

La reglamentación del contrato de sociedad durante la vigencia del Código de 1870, se refería tanto a las sociedades

(50) Tesis Profesional cit., págs. 58 y ss.

universales como a las particulares, división que no existe en el actual Código Civil. Dicho Código tenía una reglamentación especial en materia de contrato de sociedad pues admitía que -- aquellas se crearan con cuotas o aportaciones de los socios, o -- bien, se emitieran acciones. Bastaba para que la sociedad se -- considerará civil que su finalidad no fuera realizar actos de comer -- cio, pues en tal caso la sociedad era comercial y se regía por el -- Código de Comercio de esa época; admitiendo que aún las socie -- dades civiles previa estipulación de los socios se regularán por el CODIGO DE COMERCIO. Las sociedades universales compren -- dían la totalidad de los bienes presentes o de todas las ganancias y la sociedad particular se limitaba a ciertos y determinados bie -- nes, a sus frutos y rendimientos, o a cierta y determinada industria.

El derecho del tanto se establecía por los artículos -- 2430 y 2431 (51) del ordenamiento citado, en la sociedad por --

(51) " Artículo 2430.- En la Sociedad por Acciones cada socio puede enajenar el todo o parte de la que representa, pero -- los otros socios juntos y cada uno de por sí tienen el derecho del tanto." " Artículo 2431. En el caso del artículo que -- precede, si varios socios quieren hacer uso del tanto, les -- competará éste en la proporción que representen, y el térmi -- no para proponerlo será de quince días contados desde el -- aviso que les pase el que enajene".

icciones para el caso de que un socio pretendiera enajenar el todo o parte de sus derechos, gozando los demás socios conjunta o separadamente de tal derecho, fijándose un término de quince días para su ejercicio, contados desde el aviso que debía hacer el enajenante.

No se explicaba la sanción correspondiente a la violación del derecho del tanto que gozaban los socios, pero toda vez que los bienes de la sociedad eran bienes comunes de los asociados debía regir el principio del derecho del tanto en materia de copropiedad regulada para ese Código y por consecuencia debió originarse en dicho caso, la de la rescisión de la enajenación efectuada.

El Código Civil de 1884, presentaba una reglamentación idéntica a la del Código de 1870 en materia del derecho del tanto dentro de las sociedades civiles como puede verse en sus artículos 2298 y 2299 (52), siendo omiso asimismo en la

(52) " Artículo 2298.- En la Sociedad por Acciones cada socio puede enajenar el todo o parte de la que representa; pero los otros socios juntos y cada uno de por sí tienen el derecho del tanto ". " Artículo 2299. En el caso del artículo que precede, si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competirá éste en la proporción que representen, y el término para proponerlo será de quince días, contados desde el aviso que les pase el que enajene " .

sanción a su violación pero si razonamos del mismo modo que hicimos para el Código acabado de citar, aplicaríamos la sanción prevista en materia de copropiedad con la variante de que en este Código la violación del derecho del tanto producía la nulidad de la venta efectuada y no su rescisión. ;

Por lo que se refiere a las sociedades mercantiles, en contramos reglamentado el derecho del tanto de modo expreso en las sociedades en Nombre Colectivo, en la Comandita Simple, y en la de Responsabilidad Limitada, pudiendo existir en la Sociedad Anónima y en la Comandita por Acciones si se estatuye en el pacto social.

El artículo 33 de la Ley de Sociedades Mercantiles - establece que " En caso de que se autorice la cesión de que trata el artículo 31 (cesión de derechos de socios), en favor de persona extraña a la sociedad (en Nombre Colectivo) los socios tendrán el derecho del tanto y gozarán de un plazo de quince días para ejercitarlo contado desde la fecha de la junta en que se hubiese otorgado la autorización. Si fuesen varios los socios que quieran usar de este derecho, les competirá a todos ellos en pro

porción a sus aportaciones ".

El precepto legal antes invocado también rige para - la Sociedad en Comandita Simple según se ordena en el artículo 57 de la propia ley que dice que es aplicable a esta sociedad, - entre otros artículos, el 33 antes transcrito.

En la Sociedad de Responsabilidad Limitada el artículo 66 de la propia ley establece que los socios tendrán el derecho del tanto en caso de que algún socio pretenda ceder sus derechos sociales (53).

La ley de referencia en ningún precepto establece - en forma terminante la sanción legal que sufriría el acto jurídico por el cual el socio hace cesión de sus derechos, con violación - del derecho del tanto que gozan los demás socios; pero desde el momento en que en diversos artículos de la ley, encontramos que mientras los demás socios o en su caso la mayoría, no den su ex-

(53) " Cuando la cesión de que trata el artículo anterior se autorice en favor de una persona extraña a la sociedad, los socios tendrán el derecho del tanto y gozarán de un plazo de quince días para ejercitarlo, contado desde la fecha de la junta en que se hubiere otorgado la autorización. Si fueren varios los socios que quieran usar de este derecho - les competirá a todos ellos en proporción a su aportación".

presa autorización para la enajenación de los derechos del socio infractor, no están obligados a reconocer el cesionario de tales derechos ya que se trataría propiamente de la admisión de un -- nuevo socio, y se estaría violando el pacto social que rige la so-- ciedad; es por ello que debemos concluir que la violación del de-- recho del tanto en las sociedades antes estudiadas originará la -- nulidad de la cesión de los derechos respectivos.

5 DERECHO DEL TANTO EN LA ENAJENA- CION DE VIA PUBLICA

El artículo 771 del Código Civil de 1928 aparece re-- ductado en los siguientes términos : " 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 ejer-- citarse 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 ".

En este precepto legal encontramos con claridad y -
precisión la sanción impuesta a la autoridad administrativa, que
enajene vía pública violando el derecho del tanto al propietario
de predio colindante; pidiendo éste la rescisión del contrato de
venta y proceda la autoridad administrativa a venderle si tiene
interés en adquirir, exhibiendo el precio de compra para garan-
tizar su deseo de comprar.

En el Código Civil de 1884 encontramos un precepto
idéntico al anteriormente transcrito según aparece en su artículo
707, con idéntica sanción y que parece ser el único antecedente
del Código vigente, ya que en el Código de 1870 no lo encontra-
mos de igual manera.

6 DERECHO DEL TANTO EN LA APARCERIA RURAL

Para los fines de nuestro estudio también podemos --
decir, que el derecho del tanto lo encontramos regulado en el --
Código Civil de 1928, tanto en la aparcería rural, como en la -
aparcería de ganado, según puede verse de los artículos 2750 y

2763 del Código Civil vigente que textualmente dice :

ARTICULO 2750.- " Al concluir el contrato de aparcería (agrícola), el apaercero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería ".

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

En el primer caso, o sea, en la aparcería rural, si bien no se determina ni la forma de la notificación, ni el plazo para el ejercicio del derecho, como tampoco la sanción al nuevo contrato de aparcería por violación al derecho del tanto, dada la naturaleza peculiar de este contrato, creemos que el apaercero que sufrió la violación sólo podría ejercitar una acción de daños y perjuicios en contra del dueño del predio rústico, por convenimiento de la obligación que tenía de preferir al anterior aparcerero. En efecto, de estimarse nulo el nuevo contrato de aparcería, las cosas volverían al estado que guardaban antes de la violación del derecho, lo cual en la realidad pudiera ser imposible por en-

contrarse iniciado o avanzado el cultivo de la tierra, lo cual redundaría en un notorio perjuicio al nuevo aparcerero.

En el segundo caso, o sea, en la aparcería de ganados, el derecho del tanto encuentra su justificación a favor del aparcerero o mediero, dado que estando obligado a guardar y tratar a los animales con el cuidado que ordinariamente emplee en sus cosas, sería injusto privarlo de los animales sin darle la oportunidad de adquirirlos en propiedad, en el caso de venta de ellos.

La ley no señala cuál sería la sanción de la venta efectuada con violación a este Derecho del Tanto ; pero toda vez que el artículo 2758 (54) del Código Civil vigente expresamente dispone que el propietario no puede disponer de ninguna cabeza de ganado, ni de las crías, sin el consentimiento del aparcerero, pensamos que la venta sería de una nulidad relativa, por falta de este consentimiento mas que por la violación del derecho del tanto.

(54) " El aparcerero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza, ni de las crías, sin consentimiento del propietario, - ni éste sin el de aquél ".

Por su parte los Códigos Civiles de 1870 y 1884 fueron omisos al tratar el derecho del tanto a favor del aparcero rural, ya que el conceder este derecho fué una novedad del Código vigente, no así al referirse al derecho del tanto a favor del aparcero de ganados como se puede ver en los artículos 2473 del Código Civil de 1870 y 2341 del Código Civil de 1884.

ARTICULO 2473.- " En caso de venta de los animales, antes de que termine la sociedad, disfrutarán los socios el derecho del tanto ".

ARTICULO 2341.- " En caso de venta de los animales, antes de que termine la Sociedad, disfrutarán los socios del derecho del tanto ".

Como quedó asentado, al tratar la aparcería de ganados en el Código vigente al referirnos a la sanción por la violación al derecho del tanto, la venta que efectuara el propietario de los animales sería nula, por la falta de consentimiento del aparcero, mas que por la violación de tal derecho según se desprende de los artículos 2465, del Código Civil de 1870 y 2333 -

del Código Civil de 1884 (55).

7 DERECHO DEL TANTO EN EL REGIMEN DE LA COMPRAVENTA

En principio, podemos afirmar que en el contrato de compraventa regulado en el Capítulo Primero del Título Segundo del Código Civil vigente, no existe el derecho del tanto como -- previsión legal para todo acto de compraventa, sea de bienes -- muebles o inmuebles, pues regularmente las compraventas se celebran sin imponerse al adquirente o al vendedor mayores obligaciones de las normales en esta clase de operaciones, y sólo por -- excepción es que los contratantes estipulan un derecho del tanto en favor del vendedor para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fué objeto del contrato de compra-venta. (56)

(55) " Artículo 2465.- El mediero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza ni de las crías sin el consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél". " Artículo -- 2333.- El mediero de ganados no podrá disponer de ninguna cabeza ni de las crías sin consentimiento del propietario, ni éste sin el de aquél.

(56) " Artículo 2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de -- que el comprador quisiera vender la cosa que fue objeto -- del contrato de compraventa ".

En efecto, de las múltiples escrituras de compra-venta públicas o privadas que han ido de mi conocimiento, no he encontrado — tal estipulación como carga u obligación del comprador en favor del vendedor; y si alguien quisiera vender un bien de su propiedad en esas condiciones difícilmente encontraría un adquirente.

En el supuesto de que las partes en un contrato de compra-venta hubiesen estipulado la preferencia por el tanto para el vendedor en caso de que el comprador quisiera vender la cosa objeto de la compra-venta, se regulan la forma tiempo y condiciones del ejercicio de ese derecho en los artículos 2304 y 2305 que expresamente establecen :

ARTICULO 2304.- " El vendedor está obligado, a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiese hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que — el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará —

sin efecto el pacto de preferencia " .

ARTICULO 2305.- " Debe hacerse saber de una ma
nera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que
ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la
venta es válida; pero el vendedor responderá de los daños y per-
juicios causados " .

Como se podrá observar de las disposiciones transcri
tas no se precisa la forma de hacerse saber la oferta de venta al
vendedor, pero al decirse que debe ser en forma fehaciente, se
entiende que debe ser por conducto de un notario o de autoridad
judicial, o dos testigos como se exige en otros derechos del tanto
ya estudiados.

En el segundo de los preceptos invocados encontra--
mos que la violación dl derecho del tanto pactado, sólo da al ti
tular de ese derecho una acción de daños y perjuicios , quedan
do válida la venta efectuada.

La misma ley establece que cuando el objeto sobre -
el que se tiene derecho de preferencia se venda en subasta públi
ca, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, hora

y lugar en que se verificará el remate (Artículo 2307). Este -
derecho de preferencia llega al conocimiento de la autoridad que
verifica la subasta, a través del testimonio de la escritura de com
pra-venta celebrada entre las partes, o bien, del informe de gravá
menes que proporciona el Registro Público de la Propiedad y del
Comercio; y debemos entender que corresponde a la autoridad re
matante la obligación de notificar fehacientemente a quien goza
del derecho del tanto la subasta por celebrarse. En caso de vio
lación de ese derecho al ser omisa la autoridad en la notificación
y celebrada la subasta pública, no nos dice la ley cual sería la -
sanción aplicable a dicha venta, pero conforme al artículo 2305
arriba transcrito, entendemos que la venta sería válida para el -
adquirente.

Además, agregamos, que el pacto de preferencia con
venido en el contrato de compra-venta es de carácter intransmi
ble ya que no puede cederse a los herederos por quien la disfruta
(artículo 2308).

En resumen, concluimos que el derecho del tanto en
materia de compra-venta existe y se crea únicamente cuando ha -
ido expresamente pactado por las partes contratantes, y sólo por

excepción se regula el derecho del tanto en la venta de derechos de coherederos, de copropietario, de usufructario, de aparcería de ganados, venta de vía pública, en la cesión de derechos de socios en sociedades civiles y mercantiles, y en el arrendamiento que adelante estudiaremos.

En los Códigos Civiles de 1870 y de 1884, no se reglamenta el derecho del tanto convencional y sólo encontramos fuera del contrato de compra-venta, el derecho del tanto legal en relación con las instituciones antes mencionadas (copropiedad, usufructo, sucesiones, sociedades civiles y mercantiles, enajenación de vía pública, aparcería rural).

8 DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO

El derecho del tanto en materia de arrendamiento, dentro del Código de 1928, lo encontramos regulado por lo dispuesto en el artículo 2447, cuyo texto es el siguiente :

ARTICULO 2447.- " En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha 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".

La procedencia de este derecho está prevista en dos situaciones. a) Que habiendo terminado el contrato de arrendamiento de un inmueble, el arrendatario tiene derecho a que - en caso de nuevo arrendamiento de la finca que ocupa se le prefiera a otro interesado en igualdad de condiciones, para seguir disfrutando de la localidad arrendada, siempre que su contrato - haya durado más de cinco años, hubiere efectuado mejoras de importancia en la finca arrendada y esté al corriente en el pago de sus rentas.

Esta situación prevista por la ley en nuestro medio social inquilinario resulta de muy difícil aplicación para que el arrendatario pueda recibir un beneficio con el ejercicio de este derecho. En efecto, en el Distrito Federal generalmente los arrendamientos que duran más de cinco años sólo se dan en con-

los casos en locales comerciales y casa habitación que tienen rentas "congeladas" por protección del decreto presidencial de mil novecientos cuarenta y ocho; pues actualmente a los propietarios de fincas no conviene celebrar contratos de arrendamiento por más de un año forzoso para ambas partes y aún prorrogado por un año o más conforme a la ley, de ninguna manera se llega al plazo máximo que exige este precepto. Por otra parte, no es frecuente que los inquilinos realicen mejoras en la finca arrendada y menos que éstas sean de importancia, ya que de haberse hecho resultan de muy difícil prueba para el arrendatario y, también de difícil aceptación por el arrendador, demostrar tales mejoras ante un Tribunal.

Por lo que hace a que el inquilino esté al corriente en el pago de sus rentas, resulta superflua tal exigencia legal ya que no cabe pensar que un arrendatario haga mejoras y no cumpla con el pago puntual de sus rentas. En consecuencia, podemos afirmar que este derecho del tanto en la preferencia de un nuevo arrendamiento para el arrendatario, resulta ineficaz por tener que llenar tales exigencias.

La violación del derecho del tanto que venimos analizando no trae consigo la nulidad del nuevo contrato de arrendamiento sino la responsabilidad del arrendador en una acción de daños y perjuicios, conforme a lo dispuesto por el artículo 2305 (57) por envío expreso de la ley.

b) La segunda mención que prevé el artículo 2447 de referencia, no expresa el derecho del tanto en favor del arrendatario para el caso de que el propietario quiera vender la finca. Si bien la ley no es muy clara en determinar las condiciones que debe satisfacer el arrendatario para gozar de este derecho, pues de la lectura de la segunda parte de este precepto legal, pudiera pensarse que con sólo tener la calidad de arrendatario se gozaría de tal derecho, interpretando la disposición legal en su integridad, puede concluirse que también deben ser satisfechos por el arrendatario que desee comprar la finca los tres requisitos que expresamente se indican en el caso anterior.

(57) " Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan 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 " .

Las diversas disposiciones del presente artículo son aplicables a las operaciones de compraventa de bienes inmuebles, pues encontramos tal derecho en el Capítulo de Comercio y en el capítulo relativo a la venta de bienes inmuebles por parte de las diversas propietarios. (Artículos 484 y 485 del Código de Comercio), y en otros ordenamientos como la Ley General de Instituciones de Crédito, Ley de las Compañías de Seguros, Ley General de Bienes Nacionales, y en particular la Ley de

mentaria del Artículo 951 del Código Civil vigente conocida como Ley sobre Régimen de Propiedad y Condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales, de dos de diciembre de 1954, cuyo estudio nos reservamos para tratar en el siguiente capítulo, por ser el de más trascendencia en esta tesis, ya que en dicha ley nace a la luz de nuestro derecho la Institución Jurídica del "RETRACTO", que es la materia directa de nuestro trabajo.

CAPITULO IV

RETRACTO EN LA LEGISLACION CIVIL

MEXICANA

- 1 LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO
- 2 EL DERECHO DEL TANTO EN LA LEY
DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO
- 3 ANTECEDENTES DEL DERECHO DEL RE-
TRACTO EN NUESTRA LEGISLACION CI-
VIL Y SU RESURGIMIENTO EN LA LEY -
DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.
- 4 ELEMENTOS DEL DERECHO DE RETRACTO -
EN LA LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO
 - a) Personajes
 - b) Reales
 - c) Formales
- 5 VENTA JUDICIAL
- 6 TESIS SUSTENTADA POR LA SUPREMA CORTE
DE JUSTICIA EN MATERIA DE RETRACTO

BIBLIOTECA CENTRAL
U. N. A. M.

1 LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

La ley sobre régimen de propiedad en condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos viviendas o locales de fecha 2 de diciembre de 1954 y publicada en el "Diario Oficial" el 11 de diciembre del mismo año, no es sino la ley reglamentaria del artículo 951 del Código Civil vigente, reformado por Decreto de 20 de noviembre de 1954, precepto legal que originalmente al entrar en vigencia el Código Civil de 1932 textualmente tenía la siguiente redacción :

ARTICULO 951.- " Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes :

I Las paredes maestras, el tejado o azotea, y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

II Cada propietario costeará el suelo de su piso.

III El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a --

prorrata por todos los propietarios.

IV. - La escalera que conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo : la que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará por todos, excepto por los dueños del piso bajo y primero; y así sucesivamente ".

Esta disposición legal que fue extraída de los Códigos Civiles de 1870 y 1884, del Capítulo de Servidumbres para ser implantada en el Capítulo de la Copropiedad del Nuevo Código con cuya materia conserva más estrecha relación y fue reproducción fiel de sus artículos 1120 y 1014.

Atendiendo a las necesidades que fueron surgiendo - por el incremento tan alarmante de la población, ante la escasez de de habitación en el Distrito Federal se hizo necesaria la creación de edificios habitacionales, con mayores beneficios para el inquilino y más segura inversión para los propietarios, por lo cual en el año de 1954 se reformó el Artículo 951 del Código Civil -- vigente, dando nacimiento a la Ley de Propiedad y Condominio; quedando redactado en la siguiente forma :

ARTICULO 951.- " Cuando los diferentes pisos, de

partamentos, viviendas o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente de tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda o local, y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, cimientos, sótanos, muros de carga, fosos, patios, pozos, escaleras, elevadores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el piso, departamento, vivienda o local de propiedad exclusiva respecto del cual se considera anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compra

venta correspondientes, por el Reglamento de Condominio y Administración y, en su caso, por la Ley Reglamentaria de este artículo ".

2 EL DERECHO DEL TANTO EN LA LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

Ahora bien, conforme al Artículo 20 de la Ley de -- Propiedad y Condominio, cada propietario puede enajenar, hipotecar o gravar en cualquier forma su piso, departamento, vivienda o local, sin el consentimiento de los demás propietarios; y el artículo 21 de la propia ley establece : " En el caso de venta de un piso, apartamento, vivienda o local, sujetos al régimen -- de propiedad que reglamente esta ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto; los propietarios de los otros pisos; departamentos, vivienda o local, no disfrutarán de ese derecho.

De los preceptos legales 20 y 21 transcritos vemos -- que no rige el principio de copropiedad respecto a los propietarios de los diversos pisos del edificio, no obstante que existen -- múltiples partes del edificio en que sí son copropietarios; es de-

cir, la ley quiso que cada titular lo fuese en forma exclusiva de su piso, departamento, vivienda o local y pudiese disponer libremente de él, sin tomar en cuenta a los demás titulares; es por eso que expresamente establece la ley que entre los titulares no existe el derecho del tanto, el cual se le concede únicamente al inquilino del piso, departamento, vivienda o local.

Como se ve del precepto legal anterior, el arrendatario disfruta del derecho del tanto con sólo tener ésta calidad, - no teniendo que satisfacer ningún otro requisito para el goce de tal derecho, pues rompe la ley, con el sistema del arrendatario común del edificio no sujeto a el régimen de la Ley de Propiedad y Condominio. En este sistema el arrendatario para gozar del derecho del tanto, tiene que cumplir con las exigencias del Artículo 2447 del Código Civil vigente, o sea, tener cinco años - de arrendatario, haber hecho mejoras importantes a la finca y estar al corriente en el pago de sus rentas; requisitos que como vimos en el capítulo anterior eran de difícil satisfacción por parte del arrendatario para poder beneficiarse con la adquisición del inmueble que se fuere a vender.

En cambio, en la situación de la Ley de Propiedad y Condominio, un inquilino está en una mejor posibilidad de constituirse en propietario del piso ya que desde el momento en que se constituye en arrendatario nace el derecho del tanto a su favor; lo cual nos demuestra que hubo por parte del legislador una mayor comprensión de la situación social de la clase arrendataria dándole la oportunidad de constituirse en propietario; estimando por ello que este beneficio se debería hacer extensivo para todos los arrendatarios de casas, locales, departamentos, pisos o viviendas que no está comprendidas dentro de la protección de la Ley de Propiedad y Condominio.

3 ANTECEDENTES DEL DERECHO DE RETRACTO EN NUESTRA LEGISLACION CIVIL Y SU RE- SURGIMIENTO EN LA LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

De lo estudiado en capítulos anteriores, podemos desprender en forma genérica, que el derecho de retracto es el derecho que compete a una persona en determinadas situaciones

para adquirir la cosa que fué objeto de un contrato de compra--
venta, subrogándose en el lugar del comprador, en igualdad de
condiciones.

Este derecho que en los Códigos Civiles de 1870 y -
1884, fué ampliamente regulado en la compraventa de bienes --
raíces con pacto de retroventa por tiempo fijo, no mayor de cin-
co años contados a partir desde la fecha del contrato, consistía -
en que el vendedor podía recuperar la cosa vendida, reembolsan-
do al comprador, del precio recibido, de los gastos del contrato,
de los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida, res-
cindiéndose en tal caso el contrato celebrado. Así puede apre-
ciarse de los siguientes artículos del Código Civil de 1884, que
corresponden exactamente en su redacción a preceptos del Códig-
o Civil de 1870, por lo que se hace innecesario transcribir éstos.

ARTICULO 2901.- " Se llama retroventa la venta
hecha con la condición de que dentro de un plazo determinado -
se pueda rescindir el contrato, devolviéndose respectivamente el
precio y la cosa ".

ARTICULO 2902.- " La retroventa sólo puede tener

lugar en bienes raíces ".

ARTICULO 2903.- " La retroventa no puede estipularse, por más tiempo que el de cinco años contados desde la fecha del contrato ".

ARTICULO 2904.- " Si el vendedor no hace uso del derecho de retracto en el término convenido, y a falta de éste en el de los cinco años, la venta queda irrevocablemente consumada ".

ARTICULO 2905.- " El vendedor que quiera efectuar la retroventa deberá reembolsar al comprador :

- I Del precio recibido;
- II De los gastos del contrato;
- III De los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida ".

La retroventa, o sea, la venta con pacto de retro fué derogada conforme al decreto de 5 de abril de 1917 (58) y su de-

(58) Expedido por el Jefe del Ejecutivo Constitucionalista, encargado del Poder Ejecutivo de la Nación, fué derogado, el capítulo que trataba de la retroventa, o sea, de la venta con pacto de retro. Se solicita también de los Gobiernos de los Estados, que para hacer efectivo este Decreto, procedieran a hacer en las legislaciones respectivas, las reformas que aseguraran su eficacia.

rogación quedó confirmada por disposición del Artículo 2303 -- (59) del vigente Código Civil. Sin embargo, vuelve a surgir en nuestro derecho con una modalidad muy particular, ya que si bien se relaciona con el contrato de compraventa de bienes inmuebles, ha dejado de ser derecho del vendedor para otorgarse -- como un derecho exclusivo del arrendatario que ocupa un inmueble (sometido al régimen de la Ley de Propiedad y Condominio) y el cual ha sido vendido con violación del derecho del tanto -- reconocido por esta ley.

El artículo 22 de la Ley de Propiedad y Condominio textualmente asienta :

ARTICULO 22.- " En caso de que un propietario - deseara vender su piso departamento, vivienda o local, lo notificara al inquilino por medio del administrador del edificio de - notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto de que dentro de los -

(59) " Queda prohibida la venta con pacto de retroventa, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido - objeto de una compraventa entre los mismos contratantes ".

diez días siguientes manifieste si hace uso del derecho del tanto".

Como vemos, se señala el procedimiento a seguir para hacer del conocimiento del inquilino la venta propalada por el propietario y las condiciones de la misma, teniendo él un plazo de diez días siguientes a el de la notificación para que haga saber al propietario si hace uso del derecho del tanto, y en tal caso exhiba el precio convendido. No precisa la ley la forma en que el inquilino hace saber al propietario la aceptación del precio de venta, pero se entiende que debe hacerlo en forma fehaciente, sea a través del administrador del edificio, de notario o judicialmente, a fin de que no exista duda de su aceptación.

El precepto legal es muy claro en el sentido de que el inquilino, para poder comprar el inmueble que ocupa, deberá aceptar el precio ofrecido al propietario, y las condiciones convenidas en el contrato de compraventa; y si el inquilino propusiera un precio distinto y con condiciones diversas se tendría por perdido su derecho del tanto.

El precepto que se comenta sólo prevé el caso de que el propietario desee vender su inmueble, existiendo ma-

por amplitud en el concepto de enajenar el inmueble, que se contiene en el artículo 20 de la propia ley, ya que, dentro del concepto jurídico de enajenar cabría la posibilidad de una transmisión del derecho de propiedad en otras formas autorizadas por la ley, como son la Cesión de Derechos, la Donación, la Permuta, la Venta Judicial; Operaciones legales en las que debería quedar involucrado el derecho del tanto otorgado al arrendatario para tener mayores posibilidades de hacerse propietario.

El artículo 23 de la ley de Propiedad y Condominio regula la sanción o consecuencia legal que se deriva en caso de que el propietario del inmueble realice su venta con violación del derecho del tanto, del que goza el arrendatario que lo ocupa; precepto legal, único en toda la legislación que regula el derecho del retracto, como institución jurídica independiente, con caracteres particulares y distintos de los que tenía en nuestras legislaciones civiles derogadas; y que el legislador de una manera acertada se lo concedió al arrendatario, tomando en cuenta su calidad de persona explotada y supeditada a los intereses de los propietarios de inmuebles. Asimismo el legislador para dar este derecho al arrendatario tomó como base los antecedentes legales

de otras legislaciones extranjeras en que el derecho de retracto - se ha instituido a favor de algunas personas, en determinadas situaciones, cuando se encuentran en una notoria desventaja frente a terceras personas, que sólo buscan con la compra venta que efectuan, un lucro y una usura sin importarles la condición económica, sentimental o social de éstas.

No podemos decir que este derecho de retracto a favor del arrendatario de inmuebles sujetos a la ley de Propiedad y Condominio sea único y novedoso, pues no es, nuestro derecho el único que lo regula; ya que en Francia conforme a la ley del 27 de marzo de 1956 se le concedió también este derecho de retracto al arrendatario de tierras rústicas, rompiendo así con la figura general del derecho de retracto que otorgaba la ley francesa en otras instituciones.

Esta ley francesa es más noble que la nuestra, pues - determina expresamente que en caso de que no se pongan de acuerdo el vendedor y el retrayente sobre el precio de la compra venta éste puede ser fijado por el Tribunal Paritario, aún cuando sea precio menor del que pide el propietario.

Nuestro legislador no tocó esta situación pero pensamos que con el avance e incremento que está tomando la propiedad horizontal, tendrá que regular este problema y fijar bases sólidas y efectivas para el caso de venta en el que vendedor y arrendatario no se pongan de acuerdo sobre el precio de venta.

Independientemente de esto creemos que el legislador obró con acierto al proyectar esta ley; ya que inspirándose en la doctrina y en las leyes cubanas y españolas redactó dicha ley en los siguientes términos :

ARTICULO 21.- " En caso de venta los demás propietarios gozarán del derecho del tanto ".

ARTICULO 22.- " En caso de que un propietario desee vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará a los demás por medio del administrador del edificio, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes manifiesten si hacen uso del derecho del tanto.

Si varios propietarios se interesan en la adquisición

la venta se efectuará con el que ofrezca mayor precio, y si las ofertas iguales será preferido el propietario del departamento más inmediato al objeto de la venta. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes ".

ARTICULO 23.- " Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenara con infracción a lo dispuesto en el Artículo anterior, cualquiera de los propietarios, u aquél que debíhaber sido preferido podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra venta, siempre que haga uso del derecho del tanto dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que las notificaciones se hayan hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comparecer ante el notario o quien haga sus veces, demostrando en forma indubitable el día y la hora en que notificó a cada

uno de los propietarios".

Presentado el proyecto para su discusión en la Cáma
ra de Senadores, las Comisiones Unidas Primera de Puntos Constituciou
cionales y Primera de Justicia, elaboraron una nueva redacción
de los artículos 21 a 23, después de haberlos discutido, en los -
que se establece el derecho del tanto y de retracto a favor de los
arrendatarios y establecieron que no gozarían de este derecho los
propietarios de los demás departamentos, redacción que fué aprou
bada sin discusión y por unanimidad (60), quedando la ley de 2
de Diciembre de 1954, en estos términos:

ARTICULO 21.- " En el caso de venta de un piso, -
departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad
que reglamenta esta ley, inquilino disfrutará del derecho del
tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamu
ento, vivienu
da o local no disfrutarán de ese derecho".

ARTICULO 22.- " En caso de que un propietario --
deseare vender su piso, departamento, vivienda o local, lo noti

(60) MANUEL BORJA MARTINEZ, La propiedad de Pisos ó --
Departamentos en Derecho Mexicano, México, 1957 , --
Págs. 143 y ss.

ficará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto".

ARTICULO 23.- " Si el piso, departamento, vivienda o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios, o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compra venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante el notario, o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y hora en que se notificó al inquilino " .

4 ELEMENTOS DEL DERECHO DE RETRACTO EN LA LEY DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO

A continuación estudiaremos sistemáticamente el al cance de la institución de retracto consagrada en el Artículo 23 de la ley de Propiedad y Condominio arriba transcrito, precisando los elementos personales, reales y formales de la institución.

a) Elementos Personales

En el retracto de arrendamiento se presentan cuatro personas como esenciales dentro de las relaciones jurídicas de existencia y validez del derecho :

I.- La persona del retrayente , o sea el arrendatario cuyo derecho del tanto ha sido violado por el propietario al anejenar el local ocupado por él, en virtud de un contrato de arrendamiento.

II.- La persona del retraído, o sea el tercero extraño a la relación del contrato de arrendamiento y que resulta

ser el adquirente del inmueble vendido con violación del derecho del tanto de que disfruta el arrendatario.

III. - El arrendador propietario del piso en condominio que lo ha vendido infringiendo el derecho del tanto del que goza el arrendatario.

IV. - El notario que levanta la escritura relativa a la compraventa, celebrada entre el propietario arrendador y el retraído o adquirente del inmueble, violándosele el derecho del tanto al arrendatario.

Otros elementos personales que también pueden intervenir dentro de la institución del retracto, sin ser esenciales serían :

1o. - El juez que interviene en la contienda judicial que surge por la violación del derecho del tanto y ejercicio del derecho de retracto, y que en el procedimiento de juicio sumario decide el derecho. Figurando también como elemento personal de la institución del retracto en el caso de venta judicial del piso o departamento sujeto a la ley de Propiedad y Condominio y ocupando por un arrendatario cuyo derecho del tanto

ha sido violado, por no habérsele notificado la subasta.

2o. - Los acreedores del propietario arrendador del piso o departamento pudieran tener intervención en la relación jurídica del retracto, en caso de enajenación o venta; pues de tratar de adquirir el piso o departamento estarían obligados a respetar el derecho del tanto de que goza el inquilino o en su caso sería contra ellos como causahabientes del propietario a quienes se dirigiría la acción del retracto.

No es por demás decir, que los elementos personales de la institución de retracto, deben ser personas capaces en pleno ejercicio de sus derechos o en su caso intervenir por conducto de sus representantes legales.

De estos elementos personales antes referidos la única persona activa es la del arrendatario o retrayente, ya que es la que ejercita el derecho de retracto; pues las demás personas intervienen en forma pasiva por sufrir el ejercicio del derecho del retracto.

b.) Elementos Reales

Como elementos reales de la institución del retracto podemos señalar los siguientes :

I.- Los diferentes pisos, departamentos, viviendas o local de que conste un edificio, pertenecientes a distintos dueños, y que el edificio esté sujeto a la ley de Propiedad y Condominio; pues si el edificio de varios pisos o departamentos pertenece a diversos dueños sin estar sujetos a la Ley de referencia, - habría una copropiedad entre ellos, sin operar el retracto aún -- cuando estuviere ocupados por arrendatarios.

II.- Que el piso, departamento, vivienda o local, se encuentre alquilado por persona física o moral, en virtud de un contrato de arrendamiento celebrado con el legítimo propietario, ya que de estar ocupado por sus dueños o por terceras - personas con carácter distinto al de arrendatario no habría derecho de retracto.

c) Elementos Formales

Los requisitos formales que estimamos necesarios para que opere la institución que estudiamos son los siguientes :

I.- Que el propietario del piso, departamento, vivienda o local, tenga intención de venderlo en precio fijado y condiciones estipuladas, notificando el vendedor tales requisitos; pues cabe aclarar que de no existir los elementos esenciales de una venta perfecta por no haberse convenido sobre la cosa y su precio, carece de objeto hacerle notificación alguna al inquilino respecto de un mero deseo de vender o de una promesa de venta celebrada entre propietario y comprador; lo cual no originaría el derecho de retracto.

II.- Que se notifique al inquilino por el propietario la venta concertada respecto del local que ocupa y que tal notificación se le haga por conducto del administrador del edificio, de notario o judicialmente; únicas formas de notificación fehaciente que limitativamente admite la ley; pues de ser formas enunciativas de notificaciones, cabría, válidamente hacerla por otros medios como, testigos, correo certificado, etc. Sí la notifica--

ción se hiciere por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante notario, a quien haga sus veces en forma indubitable el día y hora en que se notificó al inquilino; comprobación que únicamente puede darse, entendiéndose el administrador la notificación personalmente con el arrendatario y que éste le firme algún documento en que conste el recibo de la notificación; pues no es frecuente, que un propietario use de este medio de notificación porque en un procedimiento judicial pudiera ser invalidada.

III. - Que el piso, departamento, vivienda o local, ocupado por un arrendatario sea enajenado por el legítimo propietario, con infracción del derecho del tanto de que goza el inquilino; entendiéndose que sí la enajenación se efectuará por quien no es el legítimo propietario del inmueble, toda vez que dicha venta estaría afectada de nulidad no se daría nacimiento al derecho de retracto, que tiene como condición esencial para su ejercicio el que la venta sea válida; en consecuencia, no habría violación del derecho del tanto en la venta concertada y que ha sido notificada al arrendatario, por quien no es el propietario, --

pues como sabemos la venta de cosa ajena es nula.

IV. - La violación del derecho del tanto puede darse porque no se notifique al arrendatario la venta y sus condiciones; porque no se le haga la notificación en cualquiera de las tres formas autorizadas por la ley; o porque habiéndose hecho la notificación en alguna de esas formas, por defectos sea del acto de notificación, o de la cosa que se notifica se invalide judicialmente; pues para la procedencia del retracto es esencial demostrar ante la autoridad competente que el derecho del tanto fue violado.

V. - Que teniendo el inquilino conocimiento de la venta consumada, reclame la violación del derecho del tanto y haga uso del derecho de retracto dentro de los quince días siguientes al de su conocimiento, exhibiendo el precio pagado por el comprador; pues se entiende que si tal derecho lo ejercita fuera de los quince días habrá perdido su derecho.

Aparentemente pudiera afirmarse que el inquilino está en libertad de manifestar en cualquier momento tener conocimiento de la venta consumada, y a partir de ese momento computarse los quince días de término que le dá la ley para el ejercicio

del retracto, lo cual no es así, ya que siendo arrendatario y estando obligado a pagar las rentas que se están causando, forzosamente tiene que llegar a su conocimiento en un término breve la venta efectuada.

VI. - Que el retrayente esté conforme en subrogarse en los derechos adquiridos por el retraído, notificándose lo en forma indubitable a éste y al vendedor, con exhibición del precio de la venta y aceptación de las condiciones pactadas por ellos, - ya que si no les hace tal notificación dentro del plazo fijado por la ley, se entenderá perdido su derecho de retracto.

VII. - La subrogación de los derechos del propietario de que es titular el retraído y que deben pasar a la propiedad del retrayente, difícilmente podrá esperarse que lo haga voluntariamente el comprador, pues de hacerlo así estaría aceptando la expresa violación del derecho del tanto por parte del vendedor, - y de lo cual no es responsable. Por lo tanto, el retrayente se verá en la necesidad de recurrir a la autoridad judicial, ante la cual a través de un juicio contencioso, en la vía sumaria, resolvería como situaciones legales las siguientes :

La procedencia de la acción de retracto ejercitada por el retrayente; la subrogación de los derechos del retraído a favor del retrayente, poniéndose a disposición del primero el precio exhibido; la cancelación de la inscripción de propiedad a favor del retraído, respecto del inmueble vendido, girándose oficio al Registro Público de la Propiedad para la inscripción correspondiente; imponerse al retraído la obligación, de otorgar en favor del retrayente, y ante notario, la escritura de subrogación correspondiente, la cual en su rebeldía será otorgada por el juez; la condena al vendedor del pago de los daños y perjuicios causados tanto al retrayente como al retraído de ser procedente.

5 VENTA JUDICIAL

Si el piso, departamento, local o vivienda, sujeto a la ley de Propiedad y Condominio y dado en arrendamiento se saca a subasta pública en juicio seguido en contra del propietario la autoridad que interviene está obligada a notificar al arrendatario la venta por efectuarse, para que conforme a lo establecido por el Artículo 2307 del Código Civil vigente ejercite su derecho

de preferencia de que goza para que se presente el día, hora y -
en el lugar señalado donde se verificará el remate; si la venta ju-
dicial se hubiese efectuado, y el arrendatario probará que se le
violó su derecho del tanto, en ejercicio del derecho del retracto
se subrogará en los derechos del adjudicante o adquirente del in-
mueble vendido.

6 TESIS SUSTENTADA POR LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA EN MATERIA DE RETRACTO

A través de diferentes ejecutorias, la Corte ha esta-
blecido Jurisprudencia en el sentido de que hay derecho de re-
tracto en el régimen de copropiedad; cuando se ha violado el de-
recho del tanto al copropietario pues el precepto 973 del Código
Civil vigente se derivan dos acciones para los copropietarios : -
a) La del tanto, cuando la venta está simplemente propalada, -
pero no realizada entre el partícipe y el tercero extraño, impli-
cando una venta directa del copropietario enajenante en favor -
del que ejercita el derecho del tanto, en los términos del contra-
to propalado por el tercero; y b) la de retracto, cuando la --

venta se realizó y que tiene por objeto, hacer posible que el copartícipe actor adquiriera la parte alícuota subrogándose en todos los derechos y obligaciones del comprador.

A este respecto, el maestro ROJINA VILLEGAS ha aclarado de una manera muy acertada a través de votos particulares en estas ejecutorias, que no hay subrogación, esto es, derecho de retracto; ya que la subrogación debe estar expresamente reconocida en la ley y que si bien tenemos el Capítulo que reglamenta la subrogación en pago en los términos del Artículo 2058 - del Código Civil vigente y además se admiten casos especiales - de subrogación en que la ley así lo declara (cuando se vende la cosa dada en arrendamiento, el comprador se subroga en los derechos y en las obligaciones del arrendador. Cuando el fiador paga y se subroga), no se estatuye por ministerio de la ley, subrogación alguna en la especie de copropiedad y que lo que la ley quiso al decir que la venta no produciría efecto legal alguno en el precepto 973 del Código Civil vigente, es la de establecer -- una nulidad relativa para que el copropietario mediante una substitución adquiriera la parte alícuota vendida.

Adhiriéndome al maestro ROJINA VILLEGAS en -
sus razonamientos sobre la inexistencia de subrogación en la ca-
pacidad ya que como dice él, es necesario que por ministerio de
la ley así se establezca, quedando probado dicho razonamiento
en el artículo 23 de la Ley de Propiedad y Condominio que así -
lo establece de una manera clara y precisa.

CONCLUSIONES

PRIMERA El retracto es derecho que surge en la nueva Ley de Propiedad y Condominio vigente, como institución con caracteres peculiares y distintos al concepto tradicional que se tuvo de él, y el derecho que tiene una persona de subrogarse en los derechos de un tercero-adquirente, pagando el precio y gastos ocasionados.

SEGUNDA En nuestro derecho, el retracto es prerrogativa exclusiva del arrendatario de piso, departamento, vivienda o local sujeto a la Ley de Propiedad y Condominio; sin que esté dicho arrendatario obligado a satisfacer otra cualidad para el goce de este derecho.

TERCERA El derecho de retracto es una sanción a la violación del derecho del tanto que goza el arrendatario bajo la esfera jurídica de la Ley de Propiedad y Condomi-

nio.

CUARTA La Ley de Propiedad y Condominio otorga al arrendatario la posibilidad de adquirir el piso, departamento, local o vivienda que arrienda, en ejercicio del derecho del tanto, e igualmente lo adquiere por la violación a tal derecho a través del derecho del Retracto.

QUINTA El retracto sólo opera para la compraventa consumada y no para la venta únicamente convenida, pues por falta de forma, está afectada de nulidad y no produce efecto legal alguno. En efecto, el retracto, exige como condición esencial para su ejercicio el que la venta sea válida, ya que sólo así podrá existir la subrogación de derechos.

SEXTA En la subasta pública de piso, departamento, vivienda o local, sujeta a la Ley de Propiedad y Condominio, arrendado, es necesario notificar al arrendatario que lo ocupa, el remate que va a efectuarse.

SEPTIMA En un contrato de arrendamiento de bien inmueble no

sujeto a la Ley de Propiedad y Condominio, los contratantes pueden válidamente convenir un derecho -- del tanto en favor del arrendatario para el caso de -- venta de la finca, estipulándose condiciones más favorables que las exigidas para el ejercicio del derecho del tanto legal contenidas en el artículo 2447 -- del Código Civil.

OCTAVA Puede fijarse como sanción a la violación del derecho del tanto una acción de daños y perjuicios, o -- bien, una acción de retracto, ya que ambas sanciones caerían dentro de la previsión analógica a que se refiere el artículo 1858 del Código Civil.

NOVENA Sólo en un procedimiento judicial de juicio sumario, podrá el retrayente subrogarse en los derechos adquiridos por el retraído, ya que voluntariamente el comprador no lo haría por no ser él quien le violó su derecho del tanto.

DECIMA En nuestro derecho debería reglamentarse la existencia del retracto sin estar supeditado su nacimiento y

ejercicio a una violación del derecho del tanto, al igual que lo hacen legislaciones extranjeras.

DECIMA

**PRIMERA La Suprema Corte ha establecido derecho de retrac-
to, fuera del caso previsto por la Ley de Propiedad
y Condominio, sin tomar en cuenta que para que exis
ta la subrogación es necesario que la ley establezca.**

BIBLIOGRAFIA

- BORJA MARTINEZ, manuel La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Ed. Porrúa, Mexico, 1957.
- CASTAN TOBEÑAS, José Derecho Civil Español, Común y Foral, 6a. ed., Ed. Reus, — Madrid, 1944, t. III.
- DALLOZ Repertoire, París, s/f, t. XXIX
- DICCIONARIO DE DERECHO
PRIVADO, Ed. Labor, Madrid, 1950.
- DIEGO, Clemente de Instituciones de Derecho Civil Español, Madrid, 1941.
- ESCRICHE, Joaquín Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, París, 1860.
- ESPASA-CALPE Enciclopedia Universal Ilustrada, Madrid, 1958, t. L.
- GARCIA GOYENA, Florencio Comentarios, Motivos y Concordancias del Código Civil Español, Madrid, 1852, t. III.
- HEDEMANN, J. W. Derecho de Obligaciones, trad. esp., Ed. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1958, vol. III

MANRESA Y NAVARRO,
José Ma.

Comentarios al Código Civil -
Español, 4a. ed., Ed. Reus, -
Madrid, 1931, t. X.

MAZEAUD, Henri y León.

Lecciones de Derecho Civil, -
trad. esp., Ed. EJA, Buenos
Aires, 1960, vol. IV.

MENGUAL, José M.

El Retracto Legal Agrario, en
Revista de Derecho Privado, -
Madrid, 1935, t. XXII, n. --
258.

MERLIN M.

Repertoire Universal et Raisonné
de Jurisprudence, 5a. ed., Pa-
ris, 1828, t. XV.

MOYA PALENCIA, Mario

Expropiación Privada: Los Re-
tractos, Las preferencias por el
tanto, tesis profesional, México
1955.

PALLARES, Eduardo

Diccionario de Derecho Proce-
sal Civil, 4a. ed., Ed. Porrúa,
México, 1963.

PETIT, Eugene

Tratado Elemental de Derecho
Romano, trad. esp., de la 9a.
ed., México, 1953.

PLANIOL, Marcel

Tratado Elemental de Derecho
Civil, trad. esp., 12a. ed.,
México, 1947, vol. VII.

POTHIER, Robert Joseph

Tratado de los Retractos, trad.
esp., 2a. ed., Madrid, s/f, t.
VIII.

- Coutumes du Orelans, 2a. ed.,
París, 1861.
- RIAZA, Narciso Los retractos errores dominantes
sobre la materia, Madrid, 1919.
- SAGRADA BIBLIA, 8a. ed., Ed. Apostolado de la
Prensa, Madrid, 1961.
- VAZQUEZ DEL MERCADO, El Retracto, en Revista "El Fo-
ro ", México, 1954.
- Alberto y Oscar
- WECKMAN, Luis La Sociedad Feudal, Ed. Jus.
México, 1944.

LEGISLACION CONSULTADA

CODIGO CIVIL DE 1870

CODIGO CIVIL DE 1884

CODIGO CIVIL DE 1928

CODIGO DE COMERCIO VIGENTE

CODIGO CIVIL FRANCES

CODIGO CIVIL ESPAÑOL

CODIGO CIVIL ITALIANO

LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTI-
LES.

LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD Y CON
DOMINIO DE LOS EDIFICIOS EN PISOS, DE
PARTAMENTOS, VIVIENDAS O LOCALES.