308909

27
29.

UNIVERSIDAD PANAMERICANA

ESCUELA DE DERECHO

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

"EL DERECHO DEL TANTO"

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Tesis para optar por el título de
Licenciado en Derecho
que presenta el alumno

MARTIN BERNARDO RODRIGUEZ HERNANDEZ

Director de Tesis: Lic. Fausto Rico Alvarez

México, D. F. 1989

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

INTRODUCCION 1

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS .....

I. EL RETRACTO HEBREO 9

II. DERECHO ROMANO 12

III. DERECHO FRANCES 16

IV. DERECHO ESPAÑOL 27

V. DERECHO MEXICANO 37

CAPITULO II

DERECHOS DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS REALES .....

I. COPROPIETARIOS 53

II. COHEREDEROS 56

III. USUFRUCTUARIOS 60

IV. SOCIOS EN SOCIEDADES CIVILES 63

V. DE PREDIO COLINDANTE 65

Su Objeto 68

Bien Jurídico Tutelado 71

Naturaleza Jurídica 74

Sanciones 87

Jurisprudencia 90

CAPITULO III

DERECHOS DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS PERSONALES

I. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION 98

II. ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO 123

Su Objeto 136

Bien Jurídico Tutelado 137

Naturaleza Jurídica 138

Sanciones 139

CAPITULO IV

DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO .....

I. DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA 146

II. DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS NO DESTINADAS A CASA HABITACION 150

Su Objeto 153

Bien Jurídico Tutelado 156

Naturaleza Jurídica 157

Sanciones 157

CONCLUSIONES 161

I. EL RETRACTO 163

II. AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD FRENTE AL DERECHO DEL TANTO Y POR EL TANTO 165

REGLAMENTACION .....

A) Derechos del Tanto que tienen por origen Derechos Reales 167

B) Derechos del Tanto que tienen por origen Derechos Personales y Derechos de Preferencia por el Tanto.. 170

BIBLIOGRAFIA 177

II. AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD FRENTE AL DERECHO DEL TANTO Y POR EL TANTO 165

REGLAMENTACION .....

A) Derechos del Tanto que tienen por origen Derechos Reales 167

B) Derechos del Tanto que tienen por origen Derechos Personales y Derechos de Preferencia por el Tanto.. 170

BIBLIOGRAFIA 177

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

Nos encontramos frente a uno de los temas en derecho civil más controvertidos y complicados de entender, a lo largo de la licenciatura son analizados, en distintas materias, los derechos preferenciales, siendo objeto del presente trabajo una especie de éstos, los derechos del tanto, y que por su inadecuada y muchas veces insuficiente regulación, provocan confusión al momento de su explicación en la Cátedra. Confusión que ha trascendido más haya de las aulas, puesto que su constante aplicación en la vida diaria, ha provocado una falta de congruencia, al invocarse por unos y otros, así como la interpretación jurisprudencial que no concide casi siempre entre sí.

Es para mí una obligación el tratar de aportarles a mis compañeros de licenciatura un trabajo en el que encuentren un apoyo para sus cursos, así como el proponer una modesta opinión que tienda a la solución del grave problema que muchas veces se presenta al momento en que se ejercita un derecho preferencial que desde sus raíces se encuentra mal regulado, y que por su inadecuada reglamentación, al momento de su aplicación, como ya lo habíamos señalado,

conlleva a una serie de problemas con consecuencias jurídicas incalculables.

El presente trabajo se divide en cuatro capítulos y las conclusiones, el primer capítulo trata acerca de los antecedentes históricos de los derechos del tanto y el retracto que los hebreos manejaron desde el antiguo testamento, analizamos el derecho Romano y sus diversas figuras jurídicas, así como el derecho Francés y su codificación de 1804, pasamos al derecho Español, que tanta repercusión tuvo en nuestro país y por último, en este capítulo, analizamos los antecedentes del derecho Mexicano, desde sus proyectos de Código Civil hasta los Códigos Civiles de 1870 y 1884.

En el siguiente capítulo se estudian los derechos del tanto que tienen como origen un derecho real, incluyéndose dentro de estos; a los derechos del tanto que les asisten a los copropietarios; a los coherederos y colegatarios; a los usufructuarios (y por analogía al nudo propietario también, tal y como se señala en la parte correspondiente de conclusiones); a los socios en sociedades civiles y por último a los vecinos de predios colindantes con vías públicas que se hayan desincorporado y demás bienes inmuebles que reunan estos requisitos, este último derecho preferencial que emana de la ley no encuentra su origen en un derecho real en la comunidad a diferencia de los demás, sino en el predio de cuya vecindad es titular. También en este capítulo analizamos el objeto de estos dere-

chos, así como su bien jurídico tutelado, las sanciones por su violación y jurisprudencia al respecto.

En el capítulo tercero del presente trabajo, se analizan los derechos preferenciales que tienen por origen un derecho personal, dentro de los que encontramos al derecho del tanto que le asiste al inquilino de casa habitación (derecho preferencial que en la actualidad es el de mayor problemática y discusión por su inadecuada reglamentación así como por el abuso de parte de muchos inquilinos al momento de su aplicación). Y también encontramos en este capítulo al derecho del tanto que le asiste al arrendatario de inmuebles (no importando si son destinados a casa habitación o no) que se encuentren sujetos a regímenes de propiedad y condominio regulados por la Ley Sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 28 de diciembre de 1972. Y de dichos derechos preferenciales también se analiza su objeto, el bien jurídico que tutelan dichas disposiciones, su naturaleza jurídica así como las sanciones por su violación.

En el capítulo cuarto, estudiaremos los derechos de preferencia por el tanto o también conocidos como derechos por el tanto, capítulo en el que se analizan el derecho por el tanto que le asiste al vendedor en un contrato de compraventa en que se haya pactado este derecho preferencial y al inquilino de fincas no destinadas a-

casa habitación (como pueden ser locales, bodegas y otros) y que no estén sujetos a regímenes de propiedad y condominio, de estos derechos preferenciales también analizamos su objeto, su bien jurídico-tutelado, su naturaleza jurídica y las sanciones que la ley prevee-por su violación.

Y por último, tenemos las conclusiones, en las que damos-nuestra opinión al respecto de cada uno de los derechos del tanto,-manejándose dos ideas, el retracto como sanción más adecuada por -- violación al derecho del tanto que tiene por origen un derecho real y la autonomía de la voluntad frente a los derechos del tanto, que-tienen por origen un derecho personal y los derechos por el tanto,-por parte de los contratantes, dándoles la facultad a los mismos de decidir si deben de existir dichos derechos en su relación jurídica. Y, finalmente proponemos, la reglamentación que a nuestro criterio, es la más adecuada al respecto.

El presente trabajo no busca pretenciones doctrinales ni-el agotamiento del tema en cuestión, lo único que se busca es cum-plir con una obligación que más que académica es moral, para con -- quien me ha apoyado a lo largo de mi vida y de mi carrera, esperando que de una u otra manera, sea éste, una sencilla demostración de mi aprecio y respeto, así como la voluntad de tratar de resolver, - en la medida de lo posible las dudas que pudieson surgirles a los - estudiantes de la licenciatura en Derecho y demás interesados al -- respecto.

La tesis que he hecho, con el motivo de sustentar el examen profesional que me habilitará como Licenciado en Derecho para el ejercicio profesional de dicha carrera, ha sido el fruto del constante apoyo y cariño que he recibido de mis padres, así como el de mis hermanos y cuñados y no dejando atrás el estímulo y apoyo de personas a las que estimo y respeto y que sin su ayuda no hubiese sido posible la realización del presente, como son los licenciados Fausto Rico Alvarez, Manuel Borja Martínez, José Angel Villalobos Magaña y Jaime del Arenal Fenochio, a todos ustedes gracias.

C A P I T U L O I

"ANTECEDENTES HISTORICOS"

I. EL RETRACTO HEBREO.

Sin duda el origen más directo y tal vez el más antiguo del derecho del retracto que actualmente encontramos en el artículo 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, es el retracto en el Derecho Hebreo.

Un derecho que encuentra su razón de ser en la perpetuidad de la propiedad hebrea por conceptos netamente religiosos e históricos, para Zepeda Trujillo (1), la perpetuidad de la propiedad hebrea, originaba en sí un límite a la propiedad al sólo poderse vender por tiempo limitado. Y sólo por causa de muerte se podía verificar la transmisión en forma definitiva.

El tiempo por el cual se podía transmitir dicha propiedad no podía exceder de 50 años, ya que al llegar al año jubilar dicha propiedad retornaba al patrimonio del hebreo que la hubiese vendido. "Así pues, la enajenación de la propiedad entre los hebreos era lícita pero está limitada a cierto tiempo. El tiempo de esta limitación era la llegada del nuevo jubileo. El

(1) Zepeda Trujillo, Enrique, "El Derecho del Tanto", México, Ed. Libros, México, 1961, pág. 25.

jubileo era el año quincuagésimo o el siguiente al cumplimiento - de siete semanas de años, en el cual las propiedades enajenadas - volvían al dominio de los vendedores: y santificarás el año quin-- cuagésimo y anunciarás remisión para todos los moradores de tu -- tierra. Cada uno recobrará su posesión... En el año del jubileo todos han de recobrar sus posesiones". (2)

La anterior cita que hace Zepeda Trujillo, nos demuestra el profundo contenido religioso e histórico del retracto-hebreo, lo que nos lleva a la conclusión de que el pueblo Israelita quería evitar la confusión de Israelitas con otras tribus, situación que consideraban de suma importancia para la llegada del-Mesías, y evitando además la disminución de la fuerza del pueblo-mismo, "...Se atiende al empeño de los israelitas por evitar la - mezcla entre los miembros de las diferentes tribus, lo cual era - factor importante para determinar la llegada del Mesías y además-debe tenerse en cuenta que se buscaba evitar que... alguna de las tribus se colocara en plano desigualdad y de pobreza respecto a - las demás, lo que podía llegar a ser causa de... detrimento de la Unidad Nacional". (3)

Existen varias reglas al respecto que emanan del -

---

(2) Zepeda Trujillo, op. cit., p. 25.
(3) Ibidem, p. 26.

capítulo XXV del Levítico del antiguo testamento y que son las siguientes:

Primera: La propiedad hebrea con excepción de la urbana, deberá de ser reivindicada a la llegada del año jubilar o jubileo, el cual se verificaba cada 50 años.

Segunda: La propiedad urbana de los hebreos, o sea aquella casa en ciudad amurallada que se haya vendido, tendrá derecho el vendedor de rescatarla durante el año siguiente a la venta y si no fuese rescatada la venta será definitiva y no podrá ser recobrada en el año del jubileo.

Tercera: Las casas de los levitas que sean vendidas, independientemente donde se encuentran ubicadas serán perpetuamente rescatables.

Para el licenciado Moya Palencia [4] el presente retracto hebreo, no existía como una consecuencia o sanción a la violación de algún privilegio o preferencia de algún tercero, sino que lo cataloga como un derecho de expropiación. Y señala también que un requisito indispensable para que opere el retracto en derecho hebreo es que exista un parentesco consanguíneo, considerándolo el licenciado, como un derecho de sangre o de parentesco.

---

(4) Moya Palencia, Mario, Expropiación Privada "Los Retractos, las Preferencias por el Tanto", tesis U.N.A.M., 1955, p. 16.

II. DERECHO ROMANO.

Dentro del Derecho Romano, existen varios antecedentes de los Derechos preferenciales de los que trata nuestro trabajo, encontramos en varias épocas del desarrollo de la cultura romana estas disposiciones, como son: en la época del Emperador Constantino Magno donde se introduce el concepto del retracto hebreo, o la ley "contrahenda emptione", así como la "additio indiem" y el pacto de retroventa.

En épocas del Emperador Constantino Magno, según considera Jacobo Godofredo (5), es quien introduce el concepto hebreo del retracto en virtud del cual los parientes del vendedor rescatan la cosa objeto de la venta a un extraño. Dicha disposición dentro de la normatividad jurídica romana no tuvo mucho éxito en virtud de su inequitativa aplicación, y como respuesta a esta inadecuada aplicación la 14ª Ley de "contrahenda emptione", viene a derogar dicha norma.

---

(5) Citado por Sancho Llamas y Molina: Comentario Crítico, Jurídico, Literal a las Ochenta y Tres Leyes de Toro, Tomo II, Imprenta y Librería de Gaspar y Roig Editores, Madrid, 1853, p. 433.

El autor José Gonzáles y Serrano [6] opinaba que - en vez de velar un interés jurídico concreto, constituía una vana honestidad harto onerosa, limitando la libre disposición de los - bienes, aboliendo por ende la antigua ley y permitiéndose ahora - la venta libremente, con las limitantes que la ley impusiere a determinadas personas.

Posteriormente al formarse el Corpus Iuris Civile, por los juristas del Emperador Justiniano, ya en Constantinopla,- retoman la ley de "contrahenda emptione", con ciertas modificaciones, como son la obligación del enfiteuta de notificar al señor - del dominio directo del bien, su voluntad de vender las mejoras - hechas, dicha disposición se comprendía en la Ley número 3 del Código de Justiniano, llamada "Jure Emphitéutico", donde el enfitéuta para poder vender las mejoras, después de haberle hecho sabe-- dor de éstas, debía de obtener el consentimiento del señor del dominio directo quien a su vez gozaba de dos meses para otorgar su- consentimiento o pagar el precio que ofrecen por dichas mejoras. Y si éste no se manifestaba, dentro del plazo señalado, el enfi-- teuta quedaba libre de llevar a cabo dicha venta con cualquier -- persona que no estuviese imposibilitada de adquirir por enfitéu-- sis. Otra modificación que le hacen a dicha disposición es la de preferir a los vecinos del barrio en la venta de los bienes loca-

---

(6) González y Serrano, José: Comentario Histórico, Crítico y Jurídico a las Leyes de Toro, Tomo II, Imprenta y Fundición de- M. Tello, Madrid, 1876, pp. 391 y 392.

lizados en éste pudiéndose asemejar este derecho preferencial al-actual derecho del tanto que goza el dueño del predio que colinda con la vía pública que se desée enajenar.

También vemos antecedentes al actual derecho de -- preferencia por el tanto, que emana del contrato de compraventa - cuando en el derecho romano en un contrato de compraventa se le - podían unir cláusulas que condicionaban la celebración de dicho - contrato, tales como la "Additio in diem", que consistía en que - una vez pactada la compraventa se establecía un cierto plazo, en-que si un tercero ofrecía condiciones más favorables para el ven-dedor se realizaba dicho contrato con éste, teniendo siempre el - comprador la preferencia quien podía a su vez igualar dichas con-diciones y celebrar el contrato. Otra cláusula que era muy usual en dichos contratos era el pacto de retroventa, que actualmente - se encuentra prohibido, tal y como lo establece el artículo 2302-del Código Civil para el Distrito Federal, en cambio en derecho - romano dicho pacto si estaba permitido, el cual consistía en que-el vendedor se reservaba el derecho de poder resolver la venta en un plazo determinado o en cualquier época restituyéndole al com--prador el precio que hubiese pagada por éste. Siendo instaurado-dicho pacto que constituía un verdadero retracto convencional, como una medida protectora del patrimonio de la familia a través de dicha condición resolutoria. "El vendedor se reserva el derecho-de resolver la venta, restituyendo el precio al comprador en cier

to plazo, o en cualquier época". (7)

(7) Ley 2, C. de Pact. Empt. IV-54. Citada por Petit, Eugéne, -- "Tratado Elemental de Derecho Romano", traducción de la novena edición, Editorial Nacional, México, 1953, p. 399.

III. DERECHO FRANCES.

Dentro del presente cuerpo normativo encontramos - distintos tipos de retractos que fueron acogidos por el Código Civil Napoleón de 1804, a través de retomar o modificar las distintas costumbres que regían la Francia en la alta Edad Media.

A partir de la caída del Imperio Romano de Occidente a manos de los bárbaros, en Francia se seguía aplicando el Código de Teodosio, que era Derecho Romano, y los bárbaros introdujeron en todo el territorio dominado su propio derecho, esta fusión de dos culturas, jurídicamente hablando, diametralmente - -- opuestas, hacen que desaparezcan las leyes como un concepto de -- norma general e impersonal abriéndole el paso al territorialismo jurídico, situación que conocemos como usos locales en Francia.

Existen autores que afirman la existencia de - --- apróximadamente sesenta costumbres generales, otras setecientas - locales y una gran diversidad de usos locales, que estuvieron en vigor en la Francia de la alta Edad Media.

Las costumbres de París, Normandía, Bretaña y de - Orleans, fueron de las costumbres de tipo general más importantes en territorio francés, dichas costumbres llevaron a dos grandes -

tendencias en su aplicación a los juristas franceses, en el norte del territorio predominaron costumbres de corte germánico, en donde se vio con toda claridad la aplicación de los retractos. En cambio en el sur predominó el derecho romano.

Robert J. Pothier (8) señala como los juristas que redactaron el Código Napoleón, basados en las costumbres de Orleans retomaron retractos de varias especies para insertarlos en dicho ordenamiento. Los retractos más importantes que señala el autor son: el señorial o feudal, el convencional y los consanguíneos o gentilicios.

EL RETRACTO SEÑORIAL O FEUDAL, es aquel que le asistía al Señor Feudal, sobre un feudo movedizo que lo dio a su siervo, y éste lo vende, opera entonces el mencionado retracto señorial, recuperando dicho feudo e incorporándolo al feudo dominante, con la obligación de restituir el precio al comprador y los gastos que hubiese hecho por dicha compra.

Los sujetos activos de este derecho eran; el Rey, quien ejercitaba su derecho en calidad de señor y quien a su vez gozaba del derecho de no ser retraido por nadie; el Señor Feudal-

---

(8) Robert Joseph Pothier, Coutume D'Orleans, Tomo VIII "Tratado de los Retractos". Traducido por D. Manuel Peó, anotado y concordado por D. Antonio Elías de Molins, Imprenta de la Viuda e hijos de J. Subirama, Barcelona España, 1883, y Tomo III de las "Obras de Pothier" por M.Bugnet, 2ª edición, Imprenta del Emperador, París, 1861, p. 6.

que tuviese el título de por lo menos castellano; y los Eclesiásticos que fuesen a su vez Señores Feudales con las mismas características de éstos.

El origen del retracto señorial lo podríamos encontrar en contratos traslativos de dominio como eran la compraventa y la donación fuese a título gratuito u onerosa, la dación en pago y el arrendamiento a renta redimible.

Los plazos para que el titular del derecho ejercitara éste, eran de veinte a sesenta días, según fuese indicado -- por las costumbres en específico, y el plazo se contraía a partir de que el adquirente del feudo fuese a rendirle fe y homenaje al señor feudal dueño del feudo dominante. En caso de que no se le rindiere fe y homenaje dicho derecho prescribía en un plazo de -- treinta años, pero en cambio si el señor feudal aceptaba como - - siervo al adquirente de dicho feudo al rendírsele la fe y el homenaje, el señor feudal perdía su derecho de retracto.

Si el señor feudal optaba por retraer el feudo a - sus dominios, gozaba de cuarenta días para pagar el precio y demás gastos al adquirente del feudo.

Vemos como en dicho Retracto Señorial o Feudal la intención de otorgarlo a los Señores Feudales, Reyes o Eclesiásti

cos que fungían como señores feudales, era la conservación del monopolio sobre las tierras por parte de unos cuantos, situación -- clásica en la alta Edad Media.

EL RETRACTO CONVENCIONAL. El presente derecho nace de un acuerdo de voluntades en la venta de alguna herencia, en la cual el heredero se reservaba el derecho de retracto para sí o para sus herederos, al momento en que el adquirente o sus sucesores desearen enajenar los bienes de la herencia objeto de dicha - venta, de tener frente al nuevo adquirente preferencia dando su - oferta como contraprestación.

Los sujetos activos de este derecho eran los herederos y sus sucesores quienes no necesitaban tener el señorío directo sobre dicha herencia, podía enajenar quien tuviese, en calidad de censo, la herencia, también podía pactarse el retracto convencional.

Podemos ver con claridad como el presente retracto convencional es un antecedente muy claro de nuestro derecho de -- preferencia por el tanto pactado en los contratos de compraventa, los dos presentan características muy similares, la más importante es que su fuente es la voluntad de los contratantes.

EL RETRACTO CONSANGUINEO O GENTILICIO. Este re- -

tracto tiene cierta similitud con el retracto hebreo, y consistía en el derecho que le asistía al pariente, no importando el grado de parentesco, de retraer la heredad, a condición de reembolsarle tanto el precio como cualquier gasto ocasionado.

Estaban comprendidas dentro de dicho retracto gentilicio las heredades que se ubicaran tanto en los poblados como fuera de ellos, entendiendo por heredades todas las fincas y sus derechos reales que tuviesen, exceptuándose al usufructuario que vendiere su derecho o al propietario que vendiere el derecho de usufructo de alguna finca, también excluyéndose los frutos que pendieren de los árboles y los árboles por cortar, así como los créditos de fincas sujetas a retracto, de lo anterior se señala que el retracto gentilicio solo se ejercitaba sobre bienes inmuebles y no sobre muebles. Existiendo costumbres como la de Sens en que era considerado el empleo como un bien inmueble, y por ende se sujetaban al retracto de este tipo. Considerándose como derechos reales que sí podían ser retraídos por la gran generalidad de dichas costumbres, la posesión que fuese a título de dueño, la enfiteusis, los derechos de censo y feudo y los de renta de bienes raíces.

Los sujetos activos de dicho derecho eran los parientes del vendedor, sin importar el grado de parentesco como ya lo habíamos señalado, salvo que la propia costumbre determinase

algo en contra, pero con la aclaración de que serían preferidos - aquellos parientes que fueren más próximos al vendedor, y en caso- de coincidencia de grado de los parientes que ejercieren su derecho, sería preferido quien lo hizo primero, y podía ser ejercitado contra el extraño o sus herederos.

Operaba dicho retracto en el caso de contratos - - traslativos de dominio, entendiéndose como tales en aquel entonces, la compraventa, tanto voluntaria como forzada, la permuta de un inmueble por uno o varios muebles distintos al numerario las - donaciones onerosas, las rentas redimibles y cualquier otro contrato que se asemeje a la compraventa.

Excluyéndose del derecho del retracto los actos de aportación de bienes raíces a sociedades, las donaciones puras y- simples, la permuta de bienes inmuebles, los arrendamientos de -- rentas irredimibles, las transacciones en las que se verificaren- la transmisión de la propiedad sobre algún inmueble o las licitaciones que se diesen entre copropietarios, así como las ventas -- realizadas por causa de utilidad pública.

El plazo para ejercitar dicho derecho dependía de- la costumbre, habiendo plazos de sesenta días como en la costumbre de Berry, de tres meses en la costumbre de Auvergne y de un - año que era el más común entre las demás costumbres.

La manera de ejercitar el retracto era a través de demanda debidamente presentada ante juez, pidiéndose la entrega de la finca al comprador o a cualquier tercero detentador de ésta; haciendo la promesa de pagar el precio e indemnizar todos los gastos que hubiese ocasionado dicha compra.

Había costumbres que exigían el depósito de una garantía para asegurar el pago, como la de La Marche que exigía un depósito de trece monedas y la promesa de pago, o la costumbre de Bordeaux que exigía el depósito de una pieza de oro y la promesa referida, y otras costumbres como la de Orleans que no exigían ningún formalismo. Siempre tomándose como precio el que las partes pactaron en el contrato que dio origen al retracto y los gastos legítimos que se hubiesen causado.

En el siglo XVI en Francia, el rey Enrique III a través de un edicto dispuso que el retracto gentilicio fuese aplicable en todo el reino, pero algunos autores como Pothier afirman que dicho edicto nunca llegó a convertirse en ley.

CODIGO NAPOLEON

El veintiuno de marzo de 1804 fue promulgado el -- primer Código Civil que tuvo Francia, el Código Napoleón, que- se debió a la gran labor del Emperador Bonaparte y su comisión redactora quien empezara a trabajar en dicho proyecto desde el año- de 1800.

Durante los cuatro años de trabajo y de problemas- ante el Tribunado, quien en un principio rechazó el proyecto por- considerlo demasiado positivista, queriéndose un trabajo más filosófico, Napoleón Bonaparte se vio en la necesidad de retirar el- proyecto del tribunado y de disminuir el número de tribunos y a la vez los dividió, formando la sección legislativa por tribunos que simpatizaban con el proyecto, dándole así la aprobación al proyecto del Emperador.

En dicho Código, que se basaba fundamentalmente en costumbres generales y también en algunas particulares, conservó- únicamente algunos retractos de dicho derecho francés; como era - el retracto entre coherederos, el retracto entre comuneros y el - retracto litigioso, así como el pacto de retroventa.

Dichos retractos estaban regulados en los siguien-

tes artículos: el artículo 841, regulaba el retracto entre coherederos; el artículo 1408 el de comuneros, y los artículos 1699 al-1701 el retracto litigioso y el pacto de retroventa en el artículo 1659.

RETRACTO ENTRE COHEREDEROS

Artículo 841. "Toda persona, incluso pariente del difunto, que no sea sucesible y a la cual le hubiere cedido un coheredero su derecho a la sucesión, puede ser excluída de la partición, ya sea por todos los herederos, ya sea por uno solo, reembolsándole el precio de la cesión".

RETRACTO ENTRE COMUNEROS

Artículo 1408. "...En el caso que el marido llegare por sí solo, y en nombre personal, a ser adquirente o adjudicatario de una parte o de la totalidad de un inmueble perteneciente pro indiviso a la mujer, ésta, al disolverse la comunidad, tiene la elección de abandonar el efecto a la comunidad, la cual se convertirá entonces en deudora para con la mujer de la parte perteneciente a ésta en el precio, o retraer el inmueble, reembolsándole a la comunidad el precio de la adquisición".

RETRACTO LITIGIOSO

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".

Artículo 1700. "La cosa se considera litigiosa desde el instante en que haya demanda y contestación sobre el fondo del derecho".

Artículo 1702. "La disposición incluída en el artículo 1699 son:

1. En el caso en que la cesión haya sido hecha a un coheredero o copropietario del derecho cedido.
2. Cuando haya sido hecha a un acreedor en pago de lo que se debe.
3. Cuando haya sido hecha al poseedor de la herencia sujeta al derecho litigioso".

IV. DERECHO ESPAÑOL.

Don Manuel Borja Martinez nos señala que: "Al consumarse la conquista, en el siglo XVI, se aplican en el territorio de la Nueva España las leyes castellanas y entre ellas las Siete Partidas, el Ordenamiento de Alcalá, las leyes de Toro y más tarde las recopilaciones de Castilla, así como las disposiciones dictadas ex profeso para la América Española, que constituyen las Leyes de Indias. Durante tres siglos hubieron de aplicarse en nuestro territorio estas leyes, que con el tiempo formaron parte de la cultura nacional y de nuestra tradición jurídica" (9) y de dichos ordenamientos se analizan los siguientes:

EL FUERO VIEJO DE CASTILLA, siendo un ordenamiento jurídico muy antiguo, preveía ya una especie de retracto que viene a constituir uno de los más antiguos antecedentes del derecho de retracto.

En el año de 1351 fue dado a conocer dicho fuero que fue elaborado durante el siglo XIII, dentro del cual las leyes I, III y IV del título I del libro V preveían dicho retracto.

---

(9) Prefacio escrito por Don Manuel Borja Martinez, a la obra del licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, 2ª edición, México, 1988.

IV. DERECHO ESPAÑOL.

Don Manuel Borja Martínez nos señala que: "Al consumarse la conquista, en el siglo XVI, se aplican en el territorio de la Nueva España las leyes castellanas y entre ellas las Siete Partidas, el Ordenamiento de Alcalá, las leyes de Toro y más tarde las recopilaciones de Castilla, así como las disposiciones dictadas ex profeso para la América Española, que constituyen las Leyes de Indias. Durante tres siglos hubieron de aplicarse en nuestro territorio estas leyes, que con el tiempo formaron parte de la cultura nacional y de nuestra tradición jurídica" (9) y de dichos ordenamientos se analizan los siguientes:

EL FUERO VIEJO DE CASTILLA, siendo un ordenamiento jurídico muy antiguo, preveía ya una especie de retracto que viene a constituir uno de los más antiguos antecedentes del derecho de retracto.

En el año de 1351 fue dado a conocer dicho fuero que fue elaborado durante el siglo XIII, dentro del cual las leyes I, III y IV del título I del libro V preveían dicho retracto.

---

(9) Prefacio escrito por Don Manuel Borja Martínez, a la obra del licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, Historia de la Escribanía en la Nueva España y del Notariado en México, Colegio de Notarios del Distrito Federal, Ed. Porrúa, 2ª edición, México, 1988.

El licenciado Moya Palencia [10] opina con respecto a dicho retracto que era una disposición que favorecía a los parientes en la venta de un bien raíz de su linaje, para subrogarse en dicho contrato del plazo de nueve días que fijaba la Ley IV de la que hemos hablado. Y en dicho sentido se pronuncia Sancho-Llamas y Molina [11] al señalar que en la venta de un bien correspondiente a un Patrimonio o de Abolengo, deberá tener la preferencia el pariente respecto de cualquier extraño, preferencia que debía ser ejercitada dentro de los nueve días siguientes a la venta; y jurando que dichos bienes los quiere para sí. Vemos como no es clara la distinción entre derecho y sanción por su violación en las leyes antes mencionadas.

El derecho preferencial que se maneja es el retracto cuando en realidad el retracto constituye la sanción por violación al derecho preferencial. Vemos como la Ley III de dicho libro textualmente ordena: "III. Todo ome, que vende sua heredat, que a de patrimonio, o de avolengo, e venir otro suo pariente e dis; yo me la quiero la eredat tanto por tanto... deve aver la eredat, jurando que para sí quiere la eredat, y non para otro ome ninguno..."[12].

---

(10) Moya Palencia, op. cit., p. 31.
(11) Citado por Sancho Llamas y Molina, op. cit., p. 437.
(12) Moya Palencia, op. cit., p. 32.

Dicho antecedente se conservó en el Fuero Real también llamado como Libro de los Consejos de Castilla, por órdenes del Rey Afonso X el Sabio.

Por lo que respecta a las SIETE PARTIDAS es el primer ordenamiento jurídico en el Reino de Castilla que nos habla ya de una clara distinción entre un derecho preferencial y la sanción que se le impone por su violación.

Tenemos que la Ley 55 del Título V de la partida V, a la letra dice: "Dos omes o más, aviendo alguna cosa comunalmente de so uno, dezimos que qualquier de ellos puede vender a qualquier de los que han en ella parte, o a otro estraño. Pero si alguno de los que han parte en la cosa, quisieren dar tanto por ella, como el estraño, esse la deue auner ante que el estraño. E la vendida dele straño se deue entender que puede ser fecha, ante que sean entrados en juyzio para partirla, entonces non la odría vender al estraño fasta que fuesse partida, fuera ende, con otorgamiento de los otros compañeros" (13).

Y al respecto el autor José Arce y Cervantes opina lo siguiente: "1. Intención de venta de la parte alícuota: No ha-

(13) Las Siete Partidas del Sabio Rey D. Alonso IX, con las variantes de más interés y con la glosa del licenciado Gregorio López, por D. Ignacio Sanputs y Barba, D. Ramón Martí de Eixalá y D. José Ferrer y Subriana, Tomo III, Imprenta de Antonio Bergnes y Ca., Barcelona, 1843, pp. 115 a 122.

bla de otra forma de enajenación y si cuatro veces de este contrato. 2. Intención de vender a un extraño: La connotación del término "extraño", está expuesta en su contrario "cualquiera de los que han en ella parte", o sea parte en la cosa; vale decir extraño a los condueños. 3. Parece tener lugar en toda clase de cosas, ya que la ley no distingue... 4. El derecho se da a un comunero ("de los que han parte en la cosa") sin distinguir la porción que representa en la copropiedad. 5. Para el comunero nace el derecho si quisiere "dar tanto por ella (por la cosa) como el extraño": La Ley de Partida no desea que el copropietario que pretende enajenar sufra un perjuicio patrimonial, ni que el que quiera adquirir tenga una ganacia; le limita la libertad al enajenante sólo en cuanto a la elección del adquirente. 6. Tiene lugar siempre que no haya comenzado pleito para dividir la cosa común" (14).

Y de dicha Ley de la Partida podemos concluir, al igual que lo hace el licenciado Miguel Alessio Robles (15), como el bien jurídico protegido por dicho ordenamiento es limitar el derecho de propiedad en comunidad, siempre y cuando exista la voluntad del comunero de vender su parte alícuota, para evitar los conflictos derivados de la comunidad, buscándose la puridad de las instituciones, siendo actualmente el mismo bien jurídico que se busca proteger entre comuneros.

---

(14) Arce y Cervantes, José: "El Derecho del Tanto de los Copropietarios", en Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Nº 53, p. 21.

(15) Alessio Robles, Miguel: "Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano", Revista de Investigaciones Jurídicas, Nº 11, E.L.D., México, 1987, p. 49.

LAS LEYES DE TORO que fueron aprobadas por las Cortes de Toledo en 1502 y promulgadas en el año de 1505 en la Villa de Toro, para jurar a la reina doña Juana, establecen en su Ley - 70 que también el derecho del retracto le asistía a los parientes más próximos de la persona a la que se le remataren sus bienes en almoneda pública dándose como plazo para ejercitar el referido derecho nueve días a partir del día del remate, obligándose a pagar el precio.

Y si el objeto de la venta fueren varios bienes y- todos se dieren por un mismo precio, el titular del derecho no podría sacar unos y dejar otros salvo que dichos bienes de patrimonio o abolengo, fuesen vendidos en distintos precios, tal y como- lo disponía la ley 71.

Y la Ley 75 indicaba que si era vendida la parte - de alguna heredad en la que existiera copropiedad, y que el comunero pudiere sacar por el tanto, según la Ley de la Partida, refiriéndose a la Ley 55, del Título V de la Partida V ya antes transcrita, obligándose dicho comunero a consignar el precio pagado -- así como cumplir con todas las diligencias y solemnidades.

Las Leyes de Toro hacen ya una distinción más notoria entre el derecho del tanto y el retracto, afir- - - mando algunos tratadistas que estamos frente al antecedente hispá

nico del antiguo retracto legal, por ser clara la sanción por violación al derecho del tanto y que es sacar por el tanto la parte de la heredad que fue vendida al extraño.

En la NOVISIMA RECOPILACION, se manejan varios de los retractos que ya se señalaban en las Leyes de Toro, este ordenamiento fue promulgado en 1805 como suplemento de otras compilaciones, por Cédula Real del 15 de julio de 1805.

La reglamentación del retracto la encontramos en las leyes I a IX, del Título XIII del Libro X de dicha recopilación, de la siguiente manera:

Las dos primeras Leyes reglamentan el retracto de abolengo, retracto que se conserva a través de todos los ordenamientos y en el que solo se reglamentó el plazo en que debe de ser ejercitado, dicho derecho y que la Ley I a la letra dice:

"Modo de Retraer la jeredad vendida del patrimonio o abolengo", establece que: "Todo hombre que heredad de patrimonio o abolengo quisiere vender, y alguno de aquel abolengo la quisiere comprar tanto por tanto, háyala el antes que otro alguno; y si dos o más la quisieren, si son en igual grado de parentesco, pártanlo entre sí; y si no lo fueran en igual grado háyala el más propinquo: más si antes que la heredad fuere vendida, no vi-

niere el más propinquo á la retraer, y después que fuere vendida, hasta nueve días viniere, si diere el precio porque es vendida la heredad, háyala; y si el pariente más propinquo no la quisiere demandar, otro pariente no la puede demandar; y si el más propinquo no fuere en el lugar, puédela demandar otro de su linage; mas si la quisiere por otra heredad troncar, no le pueda ningún pariente contradecir, y aquel pariente que quiere la heredad que es á otra vendida, de el precio que costó, y jure que la quiere para sí y que no lo hace por otro engaño" (16).

La Ley III; reglamenta sobre que bienes se tiene derecho a retrotraer señalándose solo aquellos que han sido heredados de su abolengo, de lo que se deduce dos cosas, que solamente se podían retrotraer bienes inmuebles, porque solo se hace mención de heredades, y que quedan excluídos los bienes que el vendedor hubiese adquirido por cualquier contrato inter vivos.

La Ley IV; amplía el derecho de retracto a aquellos bienes de heredad o abolengo que fuesen vendidos en almoneda pública por remate, disposición que ya habíamos comentado en la Ley 70 de Toro.

La Ley V; establecía que cuando varios bienes fue-

(16) Novísima Recopilación de las Leyes de España, Tomo IV, edición publicada por D.Vicente Salva, Imprenta de H. Fournier y Ca., Madrid, 1846, p. 256.

sen vendidos en un solo precio, el titular del derecho no podía - retraer unos y dejar otros, en cambio si se vendiesen en distintos precios podría optar por retraer unos y dejar otros, disposición ésta, igual a la prescrita en la Ley 71 de Toro.

La Ley VI; consignaba que también podían ser retraídos los bienes que fueren vendidos al fiado, retrayéndolos de la misma forma, otorgando previa garantía de pago dentro de los nueve días siguientes al que se retrajo dicho bien, esta disposición también se encontraba en la Ley 72 de Toro.

Las Leyes VII y VIII; establecían el orden de prelación entre los parientes que podían ejercer el retracto gentilicio, disposición que a la vez provenía de las leyes 73 y 74 de Toro.

Y por último la Ley IX, establecía como sanción el retracto y la forma de ejercitar dicho derecho, tal y como se establecía en la Ley 75, de Toro. "Y la IX ordenaba que el retracto entre comuneros, el que lo quisiera sacar, consignará el precio "en tiempo y término" (17).

---

(17) Rodríguez de San Miguel, Juan Nepomuceno, Pandectas Hispano-Mexicanas, Tomo II, p. 608, citado por Renaud Courtey, Paul, "El Derecho del Tanto de Copropietarios y Coherederos y las demás Preferencias por el Tanto", tesis profesional, E.L.D., p. 36.

EL PROYECTO DEL CODIGO CIVIL DE GARCIA GOYENA, fue publicado el día 30 de abril de 1851, tuvo una gran influencia -- dentro de la codificación civil mexicana.

Dicho proyecto mantuvo varios retractos como fue - el de coherederos, el legal y el convencional, introduciendo inovaciones a dichos derechos tal y como opina el licenciado Alessio-Robles [18], y que era el determinar el origen del derecho del -- tanto, que solo se presentaba en caso de compraventas o de daciones en pago, y se introdujo también el caso en que dos o más coherederos desearen adquirir, la forma en que debían adquirir. Di-- chas interpretaciones se desprenden de los artículos correspon- - dientes de dicho proyecto y que a continuación se transcriben:

"Artículo 916. Si algún otro que no fuere de los coherederos hu-- biere comprado el derecho hereditario a uno o más- de ellos antes de la partición, pueden todos y - - cualquiera de los coherederos subrograrse en su lugar, reembolsándole el precio de la compra".

"Artículo 1450. El retracto legal es el derecho que tiene alguno- por la ley de subrogarse en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato".

---

(18) Alessio Robles, op. cit., p. 51.

"Artículo 1451. El copropietario de una cosa común que no puede dividirse comodamente o sin menoscabo, puede usar del retracto, en el caso de venderse a un extraño la parte de algunos o de todos los demás condueños. En el caso de que dos o más copropietarios quieran usar del retracto, solo podrá hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común".

"Artículo 1452. No puede usarse del derecho de retracto sino dentro de nueve días, contados desde el requerimiento que haga el vendedor o el comprador al que tiene este derecho ". (19)

De la lectura de estos artículos podemos afirmar que ya existe en este ordenamiento un concepto más claro entre el derecho del tanto y el derecho del retracto que es aplicable por su violación, pero lo que no se veía con claridad todavía era el buscar la puridad de la institución, ya que al darle derecho a los copropietarios prorrata en dicho bien, no acaba con la comunidad, a diferencia de como actualmente se regula, prefiriéndose al copropietario que represente mayor porcentaje en la comunidad y si representan igual porcentaje la suerte lo decidirá.

---

(19) García Goyena, Florencio, Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil, tomo II, México, 1878, pp. 321 y ss.

V. DERECHO MEXICANO.

Dentro de la Legislación Nacional, se han manejado los derechos preferenciales en varios momentos, tales como los -- proyectos de Justo Sierra y los del código de 1870, también fueron regulados los derechos preferenciales en los Códigos Civiles de - 1870 y 1884.

El proyecto de Justo Sierra, maneja dos tipos de - retractos; el convencional y el legal, que a la letra dicen:

SECCION I "DEL RETRACTO CONVENCIONAL"

"Artículo 1521. Tiene lugar el retracto convencional, cuando el - vendedor se reserva el derecho de recobrar la cosa vendida".

"Artículo 1523. El vendedor no puede hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además:

1º Los gastos del contrato y cualquier otro pago - hecho para la venta.

2º Los gastos útiles y necesarios hechos a la cosa vendida".

"Artículo 1526. El comprador sucede en todos los derechos del vendedor y adquiere por prescripción tanto contra el verdadero dueño, como contra los que pretendan tener derechos hipotecarios sobre la cosa vendida".

"Artículo 1535. El vendedor que recobra la cosa vendida, la adquiere libre de toda carga e hipoteca impuesta por el comprador, pero estará obligado a pasar por los arriendo que este haya hecho de buena fe y según la costumbre de las localidades".

SECCION II "DEL RETRACTO LEGAL"

"Artículo 1536. Consiste el retracto legal, en el derecho que la ley concede a alguno para subrogarse en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago, con las mismas condiciones establecidas en el contrato".

"Artículo 1537. La ley no reconoce retractos de sangre, abolengo o gentilicios".

"Artículo 1538. El copropietario de una cosa común que no puede - dividirse comodamente, puede usar el retracto en - caso de venderse a un extraño la parte de alguno - de todos los demás condueños. También pueden usar de este derecho los comprendidos en la regla séptima del artículo 1657".

"Artículo 1539. En caso de que dos o más copropietarios quieran - usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata- en la parte que tengan en la cosa común".

"Artículo 1540. No puede usarse del derecho de retracto sino dentro de nueve días contados desde el requerimiento- que haga el vendedor o el comprador al que tiene - este derecho. El requerimiento deberá hacerse ante escribano o dos testigos que declaren con certeza".

"Artículo 1541. En el retracto legal tiene lugar lo dispuesto en- los artículos 1523, 1526 y 1535".

"Artículo 1657. En cuanto a censos enfitéuticos, derechos de su-- perficie o cualquier otros gravámenes perpetuos de igual naturaleza, constituídos con anterioridad a- éste Código, se observarán las reglas siguientes:

...7ª Tanto los terratenientes como los percepto-- res de pensiones o gravámenes, podrán usar del re- tracto legal en toda transmisión de sus derechos - respectivos".

CODIGO CIVIL DE 1870

Dentro del presente ordenamiento se encuentra regulado el retracto entre comuneros en los artículos 2973 y 2974,- los cuales tienen como antecedente el artículo 1630 del proyecto- de Código Civil Portugués realizado por el visconde Antonio Luis- de Seabra, realizado en el año de 1858. Artículo de dicho proyecto que dice a la letra:

"Artículo 1566. No pueden los copropietarios de cosa indivisible- vender a extraños su parte respectiva, si el consorte la quiere tanto por tanto. El copropietario a quien no se diese conocimiento de la venta, puede, depositando el precio, haber para si la cosa vendida a un extraño, con tal que lo requiera- en el plazo de seis meses".

Este artículo lo retoma la comisión redactora - - al escribir en lo conducente el Código Civil del Distrito Federal del año de 1870.

En la exposición de motivos del referido Código - señala: que se conservó el retracto entre comuneros, asegurándose de esa manera el derecho del tanto, y en caso de preterición u --

omisión se otorgaba la acción rescisoria, dentro de los seis me-- ses siguientes.

Debemos destacar un punto de dicha exposición de- motivos, la confusión entre la acción rescisoria que procede por - el incumplimiento de una obligación y el derecho de retracto, que subroga al titular del derecho en la situación del tercero que adquirió, dos sanciones que se oponen y que se confunden en la exposición de motivos tanto como en el articulado del mismo Código, - puesto que una deja sin efectos el contrato al destruirle y la otra continúa el mismo, solo con la salvedad de que se substituye- a la parte adquirente por el sujeto activo del derecho.

El licenciado Miguel Alessio Robles (20), opina - que son normas protectoras que crean una confusión ya que al ha-- blar del retracto como una acción sancionadora de la violación -- del derecho del tanto, vela por ende la seriedad con que se debe- cumplir con dicho precepto para conseguir con el bien jurídico tutelado por la norma que es evitar la intromisión de extraños en - la comunidad, pagando el precio y resarciendo los daños y perjuicios que se hubiesen podido causar, y la rescisión que es una acción que se deriva del incumplimiento de una obligación, pero no- es así como se maneja dicha rescisión ya que se plantea en estos-

---

(20) Alessio Robles, op. cit., p. 52.

artículos la nulidad del acto por estar frente a un objeto ilícito y como consecuencia se debe de rescindir dicho acto y no por incumplir con una obligación y que a través de ejercitar dicha acción rescisoria no se logra colocar en la posibilidad de adquirir dicho bien al titular del derecho.

Vemos como hay autores como Manuel Mateos Alarcón, que no solamente señalan como antecedentes de estos artículos el referido artículo del Código Civil Portugués, sino que afirma que el artículo 841 del Código Napoleón, establece el mismo bien jurídico a tutelar, y que es la intromisión de extraños en la comunidad; "Los comentarios del Código Francés, cuyo artículo 841 establece el mismo principio, lo fundan y explican diciendo que cuando un heredero cede sus derechos a un extraño, éste tendría como aquél derecho de inmiscuirse en todos los negocios de la sucesión, de imponerse de todos los negocios y papeles, de penetrar todos los negocios de la familia y por lo mismo es muy importante para los otros herederos poder alejar a este extraño a quien la cupidez o el deseo de perjudicar ha podido solamente determinarlo a comprar los derechos hereditarios, que produciría la disención de todas las operaciones de la sucesión" (21).

---

(21)Citado por Aguilar y Carvajal, Leopoldo, "Consecuencias Jurídicas a la Violación del Derecho del Tanto", *en* estudios jurídicos en homenaje a Manuel Borja Soriano, Editorial Porrúa, México, 1969, p. 127.

El referido derecho del tanto entre comuneros como ya lo habíamos señalado se encuentra en los artículos que a continuación copio:

"Artículo 2973. Los copropietarios de cosa indivisa no pueden vender a extraños su parte respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del tanto".

"Artículo 2974. En caso de contravención a lo dispuesto en el artículo anterior, podrá el copropietario proferido pedir la recisión del contrato, pero solamente dentro de seis meses contados desde la celebración de la venta".

En relación a otros derechos preferenciales que maneja este ordenamiento tenemos al derecho del tanto del usufructuario que se encontraba regulado en el artículo 992, el de los socios en los artículos 2430 y 2431, el del censo Enfitéutico, en los artículos 3274 al 3281 y el de la aparcería de ganado en el artículo 2473, así como las disposiciones referentes a los coherederos del artículo 4105 al 4108.

Es importante señalar la opinión del licenciado Enrique Zepeda Trujillo, al respecto de la reglamentación del derecho del tanto que se hace en este ordenamiento jurídico.

Opina que dicha reglamentación obliga al vendedor a notificar la venta y sus condiciones al sujeto activo del derecho, y a preferir a éste si así lo desea.

Señala la existencia de un plazo en general para -- los derechos preferenciales relacionados que es de nueve días.

También menciona que en el caso de existir varios - cotitulares del derecho del tanto, deberán de ejercitarlo todos -- los que así lo deseen en forma proporcional al porcentaje que re-- presente. Situación que criticamos ya que no tiende a conseguir - la puridad en la institución.

Y señala que quien desee ejercitar el referido derecho preferencial deberá de cumplir con las condiciones que le hu-- bieren impuesto al tercero adquirente.

Nos indica también cuando no se puede ejercitar el- derecho del tanto, y es cuando se enajena a un cotitular o en el - caso de donación. Y en caso de violar el derecho del tanto aca- - rrearía la nulidad del acto con excepción del derecho del tanto entre copropietarios que es causal de rescisión del acto y que es de seis meses.

Opiniones vertidas por el autor en su obra "El Dere

cho del Tanto" editada en el año de 1961, obra a la que se ha he-- cho referencia con anterioridad en el presente trabajo a pie de páginas.

CODIGO CIVIL DE 1884

El presente ordenamiento no maneja muchas variantes al respecto, entre ellas se introduce un concepto nuevo y que es la sanción por violación del referido derecho del tanto entre copropietarios sanción que determina que "la venta no producirá - - efecto legal alguno", sanción que se mantiene en el Código de - - 1928 y que aparece sin poderse determinar la naturaleza de la ineficacia que afecta al acto jurídico sin dejar que la venta produzca sus efectos, ni siquiera provisionalmente.

También es importante señalar que se maneja un nuevo concepto al respecto de coincidencia de comuneros interesados en el ejercicio del derecho, señalando que cuando varios copropietarios hicieren uso del derecho del tanto, se preferirá al que represente mayor porcentaje en la comunidad y si son iguales sus -- partes la suerte lo decidirá, salvo que se pacte algo en contra.

Los artículos a que hemos hecho referencia del referido Código son los 2843 y 2844 y que a la letra señalan:

"Artículo 2843. Los propietarios de cosa indivisa no pueden ven-- der a extraños su parte respectiva si el participe- quiere hacer uso del derecho del tanto. A este - -

efecto, el copropietario que enajene notificará a los demás por medio de notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde ese derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

"Artículo 2844. Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto, será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario".

Al respecto el licenciado Miguel Alessio Robles opina que: "La nueva sanción aparece como una noción de invalidez de la venta, sin que a ciencia cierta pueda establecerse la naturaleza de la ineficacia, dejándose por tanto su determinación al intérprete". (22)

Y el licenciado Miguel S. Macedo (23) al analizar el artículo 2843, nos señala las nuevas reglamentaciones que sufrió dicho precepto, como fueron la forma en que debe de realizar

(22)Alessio Robles, op. cit., p. 53
(23)Citado por Leopoldo Aguilar Carvajal, op. cit., p. 129.

se la notificación, la fijación de un nuevo término para el ejercicio del derecho del tanto, y la sanción a su violación y que es la no producción de efectos legales en dicha venta, así como en caso de violación del derecho, éste se podrá ejercitar en cualquier tiempo. Y hace la aclaración entre cosas indivisibles y cosas indivisas, concepto éste último que regula acertadamente el Código de 1884 y que se conserva hasta la fecha, siendo conceptos distintos los bienes indivisibles de los indivisos, los primeros son aquellos que no aceptan división de ninguna especie, por ejemplo un caballo o un automóvil; y los bienes indivisos son aquellos que no aceptan cómoda división como es el caso de todos los bienes que se encuentran en copropiedad como sería una masa hereditaria, un bien inmueble, etcétera, incluyéndose en este último todos los bienes sujetos de apropiación sean o no indivisibles.

En relación a los derechos preferenciales que gozaban los coherederos, los usufructuarios y las partes contratantes en la aparcería de ganado se mantuvieron íntegramente.

Y con relación al censo enfitéutico, figura que en el Código de 1928 desaparece se le concede al enfiteuta en caso de que haya sido violado su derecho preferencial el pago de indemnización por daños y perjuicios y si el vendedor se encontraba coludido con el adquirente, se le otorga la acción del retracto, al poder reivindicar el predio enajenado.

El licenciado Aguilar Carvajal [24], añade a los comentarios hechos por el licenciado Miguel S. Macedo, que el derecho caducará por el solo transcurso del término, también señala la ampliación de dicho término de tres a ocho días, y la diferencia entre sanciones una la rescisión en el Código de 1870 y ahora que la venta no producirá efecto legal alguno, no presuponiendo válido el contrato y privándolo de sus efectos desde su celebración.

(24) Aguilar Carvajal, Leopoldo, op. cit., pp. 128 y 129.

C A P I T U L O II

DERECHOS DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS REALES

I. COPROPIETARIOS.

Habrá copropiedad, según lo determina el artículo-938 del Código Civil para el Distrito Federal, cuando una cosa o-algún derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, de lo anterior se deriva que cada condueño tiene la propiedad plena de su parte alícuota y de sus frutos y utilidades pudiendo así enajenarla, cederla o hipotecarla, tal como lo señala el artículo 950 del mismo código y que conforme al artículo 940, nadie está obligado-a permanecer en copropiedad, dando así cumplimiento al Derecho -- Subjetivo Público de Propiedad.

El propio artículo 940 del Código Civil al respecto señala:

"Artículo 940. Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división, y los partícipes no se convienen-en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados".

Determinado el momento del nacimiento del derecho-

del tanto y que es cuando uno o varios condueños ya no deseen permanecer en dicho estado y que para tal efecto los artículos 973 y 974, nos señalan las siguientes reglas:

PRIMERA.- Se hace ejercitable el derecho del tanto cuando algún o algunos condueños quieran vender a persona extraña su parte alícuota. De lo anterior decimos dos cosas:

a) Que dicho derecho sólo podrá ser ejercitado en caso de compraventas, aunque doctrinalmente se ha aceptado que también en el caso de dación en pago procede dicho derecho no operando así en ningún otro acto jurídico en virtud del cual se pueda transmitir la propiedad, como una donación, permuta, etcétera, y

b) Que si se enajena a otro copropietario, tampoco operará nuestro referido derecho preferencial.

SEGUNDA.- El condueño que desee enajenar su parte alícuota a un tercero, deberá de notificar dicha venta convenida. La notificación deberá ser por medio de:

a) Notario
b) Judicialmente

TERCERA.- El plazo para el ejercicio, del referido derecho del tanto, que les asiste a los demás condueños es el de ocho días siguientes a la notificación.

CUARTA.- Si transcurrido dicho plazo él o los copropietarios no ejercitaron su derecho del tanto, éste se pierde.

QUINTA.- Si existen varios copropietarios que habiendo sido notificados quieren hacer uso de su derecho del tanto, será preferido aquel que represente la mayor parte, siendo iguales, se designará por la suerte a quien se debe de preferir, salvo que se pacte en contrario.

SEXTA.- Y, por último, tenemos la sanción a aquel condueño que en contravención a lo antes señalado venda su parte alícuota a un extraño, o sea sin mediar la notificación o mediando ésta no prefiera al copropietario que haya ejercitado su derecho dicha venta no producirá efecto legal alguno, tal como lo dispone la parte final del ya citado artículo 973.

II. COHEREDEROS.

Los coherederos son aquellos sujetos que tienen derecho, a título universal, a la masa hereditaria como a un patrimonio común, mientras no se haga la división, creando entre sí -- una comunidad de derechos y obligaciones al igual que en la copropiedad, determinándose todo lo anterior en los artículos 1284 y - 1288 del citado Código.

También pudiendo existir comunidad entre legata-- rios de un mismo bien, que son los sujetos que suceden al de cu-- jus a título particular, por lo que en forma separada a los herederos, se les aplican las mismas reglas que a éstos, conformándose así un tercer grupo de comuneros.

El momento de nacimiento de éste derecho del tanto, tal y como lo señala la parte inicial del artículo 1292, es cuando un coheredero (entiéndase también colegatario) desee vender su derecho hereditario a un extraño y para tal efecto se señalan las siguientes reglas.

PRIMERA.- Deduciendo de lo anterior, al igual que- en la copropiedad, el referido derecho preferencial solo nacerá:

a) Cuando estemos en presencia de una compraventa, o de dación en pago y no de otro acto jurídico-traslativo de dominio, y

b) Cuando la venta se desee llevar a cabo con un - tercero.

SEGUNDA.- El heredero o legatario, no podrá disponer de su parte alícuota de dicha masa hereditaria, sino hasta -- después de la muerte del autor de la herencia, tal y como lo dispone el artículo 1291.

TERCERA.- El coheredero o colegatario que desee -- enajenar su parte, deberá de notificar la venta concertada a los- de su clase a través de:

a) Notario.

b) Judicialmente.

c) Dos testigos.

CUARTA.- A los coherederos o colegatarios se les - notificará las bases o condiciones de la venta concertada por los de su clase.

QUINTA.- El plazo para el ejercicio del referido - derecho del tanto será de ocho días, contados a partir de la notificación.

SEXTA.- Si es ejercitado el referido derecho, dentro del término señalado anteriormente, el coheredero o colegatario está obligado a consumar la venta con quien haya hecho uso de su derecho, conforme a las bases concertadas.

SEPTIMA.- El simple transcurso del plazo de ocho - días, hace que se pierda el referido derecho.

OCTAVA.- Cuando dos o más coherederos o colegata-- rios desearen ejercitar su derecho, será preferido al que mayor - porcentaje en la herencia o legado represente, si representan el- mismo porcentaje, la suerte decidirá quien ejercitará dicho derecho, sin hacerse mención de que pueda pactarse algo en contra.

NOVENA.- Y por último en caso de violación al referido derecho del tanto, la compraventa hecha en contravención, estará afectada de nulidad.

Como podemos ver a diferencia con los copropieta-- rios, los coherederos y colegatarios también pueden notificar por medio de dos testigos, diferencia que no tiene fundamento alguno,

en virtud de estar hablando de dos derechos que nacen entre personas de la misma clase o sea comuneros.

También, en éste último, el derecho entre coherederos o colegatarios, señala que se deberán de notificar las bases o condiciones de la venta para que, si se ejercita el referido derecho, se consume la venta conforme a dichas bases concertadas, siendo así más específica la reglamentación del referido derecho del tanto entre coherederos o colegatarios que entre copropietarios, pero que a final de cuentas buscan lo mismo.

Y por último en la concurrencia de coherederos o colegatarios que representen mismos porcentajes, habiendo manifestado su voluntad de ejercer su referido derecho, la ley sólo resuelve su problema a través de la suerte, en cambio, entre copropietarios se podrá pactar alguna otra forma para su solución. Razón de dicha omisión, de nuevo la encontramos sin fundamento, como ya se había hecho notar.

III. USUFRUCTUARIOS.

El usufructo, es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos, tal y como lo establece el artículo-980.

Y se puede constituir el usufructo por ley, por voluntad del hombre o por prescripción, artículo 981. Pudiéndose - constituir a favor de una o varias personas, en forma simultánea o-sucesiva, artículo 982, pero nunca a favor de corporaciones que - no puedan adquirir, poseer o administrar bienes raíces, ya que lo - accesorio sigue la suerte de lo principal, artículo 988.

El usufructo por naturaleza es vitalicio, salvo -- que en el título se pacte algún plazo, artículo 986, y tendrá derecho el usufructuario a percibir los siguientes frutos; artículo - 990:

a) Naturales.

b) Industriales.

c) Civiles.

Al sujeto, le asiste el derecho del tanto en los mismos términos y condiciones que al copropietario, aplicándose al respecto el artículo 973 en lo conducente; la forma para notificar la enajenación de la nuda propiedad o de los derechos del cousufructuario, así como el plazo para el ejercicio del referido derecho del tanto y que para mayor claridad volvemos a señalar: NOTIFICACION:

a) Por Notario.

b) Judicialmente.

PLAZO: Dentro de los ocho días siguientes a la notificación.

Todo lo anterior conforme a lo dispuesto por el artículo 1105.

Es importante señalar que el artículo 1005, solo remite en la parte conducente al derecho del tanto entre copropietarios, en referencia al plazo y a su notificación, sin dejar con claridad establecidas las demás reglas, como son:

a) ¿En qué casos se debe de notificar?

b) ¿Si se extingue o no el derecho, por el solo --

transcurso del término correspondiente? y,

c) ¿Qué efectos producirá la violación a dicho precepto?.

De lo anterior no encontramos fundamento alguno en dicha disposición, al dejar por tanto en estado de indefinición dichos cuestionamientos, así como el porque no le asiste al titular de la nuda propiedad el derecho del tanto al momento de que se venda el derecho real de usufructo, situación que se volverá a tratar en nuestras conclusiones.

IV. SOCIOS EN SOCIEDADES CIVILES.

Recordemos que la sociedad civil, es aquel acto jurídico en virtud del cual, los socios de la misma, se obligan a combinar recursos y esfuerzos para la consecución de un fin común, con carácter preponderantemente económico, y que no constituya una especulación comercial, artículo 2688.

Los socios podrán realizar su aportación en dinero u otros bienes o en industria, entendiéndose ésta, como el trabajo personal del socio. Aportaciones que constituirán el capital social que será independiente así como la personalidad jurídica de la sociedad frente a los socios, por lo que podemos concluir que el derecho del tanto que les asiste a los socios no es por ninguna copropiedad al haber social, sino que la ley persigue, al igual que en la copropiedad por ser una sociedad de personas en la que lo importante son los socios y no el capital que aportan, el evitar la intromisión de extraños en la sociedad, por lo que el tratamiento que da la ley al socio como un comunero, es la búsqueda de un bien jurídico tutelado en común.

Y por tal razón estará limitada su facultad de ceder estos derechos, sin el previo consentimiento por unanimidad de los demás cosocios, salvo que se pacte en contra, según lo --

dispone el artículo 2705.

En relación a la restricción hecha anteriormente,- y como en todas las relaciones entre comuneros, a los demás so- - cios también les asiste el derecho del tanto, el cual se rige bajo las siguientes reglas establecidas en el artículo 2706:

PRIMERA.- El plazo para que el o los socios ejerciten su derecho del tanto es de ocho días.

SEGUNDA.- Si son varios los socios que quieran hacer uso del mencionado derecho, les competerá en la proporción -- que representen; aquí es clara la razón de porque el legislador no optó en darle la preferencia al socio que representare mayor porcentaje en la sociedad, ya que el fin de la misma es convinar los recursos y conocimientos de los socios y no que un solo socio detente todas las partes sociales, ya que se extinguiría la sociedad.

También es de advertir que existen varios puntos - en el ejercico de dicho derecho que han quedado sin reglamenta- - ción alguna, tal y como sucede en el usufructo.

V. DE PREDIO COLINDANTE.

El presente derecho preferencial nace cuando conforme a la Ley se pueda enajenar una vía pública y los propietarios de predios colindantes a ésta desearen adquirir la parte que les corresponda de dicha vía, o demás bienes que señala la Ley de Bienes Nacionales. El presente derecho del tanto está regulado en el artículo 771 del Código Civil, que a la letra dice:

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

De lo anterior se puede analizar las siguientes reglas:

PRIMERA.- La naturaleza jurídica del presente de-

recho del tanto es de carácter personal al igual que los que se - derivan de la copropiedad, usufructo, etcétera, éste emana de la colindancia de los predios, hablamos de colindancias de bienes inmuebles, lo que le da la preferencia al colindante de adquirir la parte de el bien inmueble del dominio público, que le corresponda, y que conforme a la ley se pueda enajenar y la enajene, situación jurídica de la que emanan derechos y obligaciones de carácter personal, como es en la comunidad de bienes, sean muebles o inmue- - bles.

SEGUNDA.- El presente derecho preferencias nace al momento en que la autoridad administrativa, estando en posibilidades de hacerlo, desee enajenar uno o varios inmuebles del dominio público que se encuentren desincorporados.

TERCERA.- La autoridad indicada para llevar a cabo di-- cha venta, dará aviso a los propietarios de los predios colindantes de dicha venta, situación que nos parece bastahte ambigua por no señalar como se debe dar el aviso, ni que debe contener, si es a través de Notario o Judicialmente, si el aviso debe contener - las condiciones y modalidades del acto o simplemente la voluntad de vender dicha vía pública, etcétera.

CUARTA.- El plazo para ejercitar el referido derecho -

del tanto es de ocho días, plazo al cual tampoco encontramos la - razón de la ley.

QUINTA.- Si se viola el derecho del tanto, la ley facu- lta al propietario del predio colindante a que pida la rescisión - del contrato vía judicial dentro de los seis meses contados desde- la celebración de dicho acto, sanción con la cual no estamos de -- acuerdo en virtud de que la violación de un derecho del tanto que tiene por origen un derecho real, la sanción adecuada es el re- - tracto y no la rescisión de un contrato realizado entre terceros- por lo que le debería de otorgar la ley el derecho de retracto en este caso también y tampoco encuentro la razón de la ley en que - porque el plazo de caducidad de la acción es de seis meses a par- tir de la celebración del contrato y no apartir de que el titu-- lar del derecho tiene conocimiento del mismo como en el caso del- derecho del tanto que le asiste al inquilino de casa habitación - criterio que debería de ser uniforme.

Es importante señalar que el requisito indispensable -- que señala la doctrina, para que operen los anteriores derechos - del tanto, es la existencia de comunidad sobre un bien o derecho- y en el caso del predio colindantes es la vecindad de predios, y- como ya anteriormente se señaló el modo en que el legislador -- de 1928, otorgó dicha naturaleza no sólo a los copropietarios, si no también a coherederos, usufructuarios y socios en sociedades- civiles, no olvidando a los vecinos de vía pública que se pien- - se enajenar, es también relevante señalar los siguientes puntos -

concernientes a los referidos derechos:

S U O B J E T O

Teniendo el derecho del tanto entre comuneros su - origen en la ley misma, concede a dichos comuneros preferencia -- respecto de terceros para adquirir los derechos de propiedad del - comunero que desee enajenar [25], en las mismas condiciones, plazo y precio en las que los terceros adquirirían.

Ya habiendo sido precisados los momentos de naci-- miento de dichos derechos y conceptos pasaremos a exponer el objeto de los mismos.

En doctrina acerca de este punto, existen opinio-- nes divergentes, podemos citar la opinión de Zepeda Trujillo, que señala que el deber del sujeto pasivo (en este caso el comunero - que desea enajenar) "...tiene por objeto una abstención; el sujeto pasivo deba no contratar con terceros extraños..."[26] de lo- anterior deducimos que emana, según el autor, una obligación de - no hacer, "non facere", por parte del sujeto pasivo de la rela- -

---

(25) Cuevas Sentíes, Carlos, "La Influencia del Derecho Público - en el Derecho Inmobiliario", en memorias de XVIII Congreso - de la Unidad Internacional del Notariado Latino (Montreal, - Canadá, 1986). México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., p. 149.
(26) Zepeda Trujillo, op. cit., p. 26.

ción jurídica. El abstenerse de contratar con terceros extraños, constituye el objeto directo del derecho del tanto según el autor, con lo que no estamos de acuerdo en virtud de que la relación jurídica nace entre el comunero que desea vender y los demás comuneros, y no con terceras personas ajenas a dicha copropiedad, y con respecto a la notificación cuando se desee enajenar, nos habla el citado autor. "...que es un medio para cumplir con la obligación de no hacer que emana de dicho derecho". (27) En lo que tampoco estamos de acuerdo, ¿Cómo vincular una obligación de abstención frente a terceros, con una obligación de hacer como es la notificación frente al titular del derecho? Estamos hablando de dos obligaciones totalmente independientes.

Otros autores nos señalan que el objeto de estos derechos consiste en "...preferir al comunero en la venta, en las mismas condiciones en las que éste la realizaría con el tercero..." (28) y nos hablan de una segunda obligación que debe ser cumplida como un medio para alcanzar el objeto antes señalado, "...ahora bien, para determinar si el sujeto activo desea y puede ejercer el derecho, el sujeto pasivo del mismo tiene la obligación de hacer la notificación correspondiente, misma que constituye un medio indispensable para respetar el derecho del copropietario..." (29). Deduciendo de lo anterior nos encontramos frente a

(27) Zepeda Trujillo, op. cit., pp. 97 a 99.
(28) Alessio Robles, op. cit., p. 55.
(29) Loc. cit.

dos obligaciones del sujeto pasivo del derecho, la primera, la de notificar su deseo de enajenar su parte alícuota del bien sujeto a dicho régimen, y la segunda, preferir en igualdad de condiciones, precio y demás circunstancias al condueño o condueños que deseen y estén en posibilidad de ejercer dicho derecho. La primera de las obligaciones previa a la principal sirve como medio para que se de la segunda.

En lo personal disiento de lo anterior, pues si bien es cierto que existen dos obligaciones que emanan del derecho del tanto, también es cierto que son independientes una de la otra, no siendo la primera necesariamente un medio para cumplir con la segunda, ya que se puede manifestar el deseo de no ejercitar dicho derecho por parte de su titular en la misma escritura de compraventa en que enajena el comunero a un tercero su parte alícuota o derecho, haciendo comparecer al condueño titular de dicho derecho a manifestar su negativa en la citada escritura, previamente avisándole de dicho acto jurídico hasta verbalmente. Las cosas cambiarían si este condueño no quisiere comparecer a la firma de la mencionada escritura entonces si sería necesaria la notificación correspondiente, pero de lo anterior concluimos que no es un medio indispensable para el ejercicio del referido derecho la notificación, pero si una obligación por parte del sujeto pasivo, que puede ser alternativa como ya hemos aclarado. Y más aún, no constituye la notificación el objeto directo de dicho derecho, sino que

el objeto directo de éste, es preferir al comunero que quiera ejercer dicho derecho en la venta, y la notificación es la obligación alternativa que se utiliza para que el condueño ejerza o no el referido derecho del tanto.

BIEN JURIDICO TUTELADO

El bien jurídico tutelado de una norma es la razón de ser de la misma, y como tal en los derechos preferenciales de esta naturaleza, la doctrina y la jurisprudencia señalan unánimemente como la causa final de dichos derechos el tratar de evitar en la medida de lo posible, los conflictos que emanen de la coexistencia de dos o más derechos reales, respecto de un mismo bien.

Nos debemos situar, en el supuesto que debe de darse para que los referidos derechos del tanto entre comuneros nazcan, estado jurídico que la Doctrina clasifica como una situación anómala (30), prevista por la ley y que no es contraria a ésta, "...sino emanadas de la realidad y previstas por aquella; sin embargo son contrarias a la puridad de las instituciones jurídicas... situaciones que son irregulares pero que no pueden evitarse... (31)

(30) Alessio Robles, op. cit. p. 56.
(31) Gutiérrez y González, Ernesto, "El Patrimonio", Puebla, Cajica, 2ª edición, pp. 328 y 329.

Es cierto que estas situaciones anómalas deben de-ser contempladas por el Legislador, y que éste a su vez no puede-prohibirlas pero que también debe buscar el estado natural de las instituciones mediante la imposición de obligaciones reales que - se traducen en límites al derecho de propiedad entre comuneros en caso de la libre disposición del mismo, como ya ha quedado puntualizado. Aunado a lo anterior, es una reacción humana el querer - evitar que terceras personas intervengan en la comunidad; de manera que de los puntos antes mencionados deducimos que existen en - dicho derecho un fin inmediato que es buscar la puridad de las -- instituciones y un fin mediato que es el deseo natural de toda -- persona de evitar la intromisión de terceros extraños en la comunidad. (32)

De lo anterior se copia una tesis pronunciada por-la Suprema Corte de Justicia de la Nación que, sin razón, invierte los fines antes mencionados:

"...El derecho del tanto tiene por objeto fundamentalmente evitar la intromisión de un extraño en la comunidad, evitar que la participación de un extraño en la cosa común pueda - - crear problemas mayores a los que ya por sí mismo crea fundamen-- talmente el estado de indivisión; por otra parte tiene como fin -

---

(32) Alessio Robles, op. cit., p. 57.

mediato evitar la prolongación del estado de copropiedad..." (33). Podemos ver como esta tesis no coincide en el orden de los fines que la doctrina señala y que personalmente concuerdo en que sea un fin mediato de dicho derecho el tratar de evitar la intromisión de extraños en la comunidad, y como fin inmediato del referido derecho del tanto el buscar la unidad jurídica de la institución ya sea por el ejercicio del derecho preferencial consolidándose la propiedad, con excepción de los socios, o si acepta cómoda división, por ésta.

Para sustentar en cierta manera lo anteriormente citado, se copia un párrafo de la obra de Zepeda Trujillo en que por dichas disposiciones se busca la titularidad individual de la propiedad, volviéndola a su estado natural:

"...Parece darse una contradicción (en la copropiedad) de la característica esencial de ésta (la propiedad); la de ser exclusiva. Cabe recordar la frase de Pothier: PROPRE ET COMMUN SONT CONTRADICTOIRES". Claro está que el derecho de propiedad en la situación planteada, no llega a desnaturalizarse hasta tal punto (el de tener dos o más personas derechos disímbolos, reales o personales, respecto del mismo bien, por ejemplo, usufructo y nuda propiedad y aparcería, etcétera), puesto que aquel sigue -

(33) Citado por Renaud Courtney, op. cit., p. 21.

siendo exclusivo para los copropietarios, quienes, conjuntamente, siguen teniendo el derecho de excluir a todos los terceros de su - ejercicio; sin embargo, si se observa la intervención de un nuevo elemento, tal es el que, para que pueda darse el derecho de pro-- piedad en toda su extensión, se vuelve requisito indispensable la existencia de un perfecto entendimiento entre los titulares del - derecho. De ahí que con razón, se estime que en la copropiedad - existe una situación fuera de lo normal, pues el derecho de pro-- piedad queda supeditado, en su efectividad, a la existencia de relaciones de armonía de los titulares entre sí. Por esta razón, - la copropiedad es considerada como un estado anómalo, tolerado -- por considerarse temporal, pero encausado hacia la meta de la propiedad individual ya sea por división o por consolidación..."(34)

NATURALEZA JURIDICA

Acerca de este punto existe gran discordancia en-- tre juristas tanto a nivel nacional como internacional existiendo dos grandes vertientes entre autores que opinan que son derechos- reales los derechos preferenciales y otros que son derechos personales.

Para poder determinar si estamos frente a un de- -

(34) Zepeda Trujillo, op. cit., pp. 65 y 66, citado por Alessio - Robles.

recho real o ante un personal, es pertinente señalar las siguientes teorías:

LA TEORIA CLASICA O DUALISTA en la que se habla de que existe una categórica diferencia entre estos dos derechos, -- perteneciente a la ESCUELA DE LA EXEGESIS, que siguiendo las i- - deas de Baudry-Lacantinerie, en su Manual de Derecho Civil (35),- teoría que en su esquematización hace la siguiente distinción al- respecto:

Habla acerca del derecho real como aquel que ejercitamos en forma inmediata sobre una cosa, siendo una facultad en virtud de la cual, el bien que nos pertenece ya en su totalidad, ya en ciertos aspectos, según el título que tenga sobre éste, el de propiedad o el de alguno de sus derechos en que se divide la - propiedad (uso, usufructo y disposición), queda supeditado en forma directa a su titular, de la anterior afirmación deduce Baudry-- Lacantinerie, que en la relación jurídica que da origen a un derecho real encontraremos dos elementos:

a) El titular del derecho, y

b) El objeto del derecho, la cosa sobre la cual la

---

(35) Citado por Bonnecase en su obra; Precis de Droit Civil, T. - II, p. 33.

facultad jurídica es ejercida.

Estableciendo dicha escuela una relación jurídica-directa entre el derechohabiente y la cosa misma, en virtud de la -- cual, se puede obtener directamente de la cosa, sin la necesidad-de intermediarios, todas o partes de las ventajas que sea sucepti ble de producir dicho bien, derecho real, de ahí su nombre "res"-que significa "cosa".

El autor y sus seguidores dividen a la vez los de-rechos reales en:

a) PRINCIPALES; son aquellos que existen en forma-independiente (como la propiedad, el usufructo, etcétera), y

b) ACCESORIOS; son aquellos que se conciben en in-terdependencia con uno principal (como la hipo-teca).

Para esta escuela, un derecho personal es aquel -- que se manifiesta en una relación jurídica más compleja, en la -- cual se determinan la existencia de tres elementos:

a) EL ACREEDOR o sujeto activo de la relación, a -

quien también se le conoce como derechohabiente.

b) EL DEUDOR o sujeto pasivo de la relación, a - - quien también se conoce con el nombre de obligado, y

c) EL OBJETO de la obligación consistente en un hecho positivo, o en la prestación de una cosa, o de una abstención, (dare, facere, non facere).

De lo anterior, la Escuela de Exégesis, define al-derecho de crédito o derecho personal, como una facultad en virtud de la cual la persona llamada acreedor, puede exigir de la -- otra, llamada deudor una abstención, un hecho o la entrega de una cosa.

Existiendo en dicho derecho la relación jurídica - en forma directa entre ambos sujetos (acreedor y deudor), comentan los seguidores de ésta escuela, y la relación con el objeto - mismo y el acreedor es mediata o indirecta.

Por último se hacen las siguientes distinciones entre ambos derechos para su clasificación que son las siguientes;- los derechos reales valen "erga omnes", o sea frente a todos, estando frente a un sujeto pasivo indeterminado, en tanto que los -

derechos personales son relativos, por estar determinado el sujeto pasivo de la relación.

En cuanto al objeto indirecto del derecho, también hacen distinción; el real siempre recae sobre una cosa, el de crédito en cambio puede recaer sobre la prestación de una cosa o en un hecho positivo o constituir una abstención. Otra distinción al respecto es que los derechos reales siempre se refieren a una cosa individualmente determinada, mientras que en los derechos de crédito podrán recaer sobre objeto determinado solo en género y no en especie.

La segunda teoría es la MONISTA DE LA EQUIPARACION DEL DERECHO PERSONAL AL DERECHO REAL, de la cual citaremos de entre otros a tres de los más destacados autores de la misma.

Vittorio Polacco, en su libro "La Dazione in Pagamento", sostiene lo siguiente: "...en las obligaciones más que una voluntad vinculada a otra, existe un vínculo entre dos patrimonios considerados como personalidades abstractas. Un determinado patrimonio es el que debe cierta prestación a otro determinado patrimonio, y las personas, entre las que parece que nace el vínculo, no son más que los órganos, los representantes, por lo demás subrogables de las respectivas personalidades patrimonia-

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

les..." (36).

Gaudemet, en su monografía titulada "Estudio sobre la Cesión de Deudas a Título Particular", en la cual sostiene que el Derecho Personal como tal no es un derecho sobre personas o -- frente a ellas, sino es una facultad sobre los mismos bienes. Nos habla que en el caso del derecho real, la facultad se ejerce- únicamente sobre cosa determinada, mientras que en el derecho personal, siempre recae sobre una colectividad de bienes ya viéndose en género y no en diferencia específica.

Gazín, por último puntualiza las opiniones anteriormente citadas al decirnos que: "...el Derecho Real es una relación entre una persona como sujeto activo y todas las demás como sujetos pasivos. El Derecho Personal es, podría decirse un Derecho Real indeterminado en cuanto al objeto en que recae..."

Equiparando estos autores el derecho de crédito al derecho real con la diferencia de la indeterminación por parte -- del primero en cuanto a su objeto, pero igual en su relación frente al obligado o sujeto pasivo de la misma.

La tercera de las teorías, la teoría MONISTA DE -

(36) Cita y traducción Vázquez del Mercado, Alberto,"Concesión Minera y Derechos Reales", Editorial Porrúa, México, 1946, p.23

LA EQUIPARACION DEL DERECHO REAL A UN DERECHO PERSONAL CORRELATIVO DE UNA OBLIGACION UNIVERSAL NEGATIVA, tesis sustentada por Planiol. En esta tesis, el autor sustenta que en todo derecho subjetivo privado existe una facultad correlativa de obligaciones personales, por lo que Planiol niega categóricamente y con razón, la posibilidad de que existan entre una persona y una cosa relaciones de carácter jurídico.

El autor señala que se está frente a un derecho real, cuando un bien se encuentra sometido, completa o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación de carácter inmediato, que es oponible a toda persona. De lo anterior se deduce que la nota principal del Derecho Real, es la creación de un vínculo (entiéndase este por propiedad o alguno de sus desmembramientos) entre un sujeto y una cosa, lo que quiere decir, que en éste tipo de derecho, no existe intermediario entre el titular de la facultad y la cosa misma; pero no se deduce la existencia de una relación jurídica entre el titular y la cosa, sino simplemente el vínculo que emana de dicha situación. "Entre una persona y una cosa no puede existir un vínculo jurídico; semejante relación carecería de sentido. Por definición, todo derecho es un vínculo entre personas. Es éste un axioma inquebrantable, la verdad elemental en que se funda toda la ciencia del derecho. En otros términos: el derecho real, como todos los demás tiene necesariamente un sujeto activo, un sujeto pasivo y un objeto. La defini-

ción clásica comete el error de suprimir al sujeto pasivo y limitarse a los otros dos términos, al declarar que el derecho real - es solamente la relación entre el sujeto activo y el objeto de su derecho, la cosa poseida..." (37)

Sigue exponiendo Planiol al respecto que el derecho de crédito es una facultad correlativa de obligaciones especiales. Existente frente a uno o varios sujetos individualmente-determinados. En contrapostura el derecho real que es el correlativo a una obligación universal de respeto siendo el primero, el-derecho personal relativo y el segundo absoluto. También con respecto a la obligación del derecho real nos dice el autor, que no-implica una restricción de las facultades ya sean naturales o legales, de los obligados mismos, ni tampoco significa para ellos - un detrimento en su patrimonio, a diferencia, en los derechos personales, la merma en el patrimonio del sujeto obligado se traduce-siempre en la prestación de una cosa, o en un hecho positivo o en una abstención, totalmente diferente al simple deber de respeto en -- los derechos reales. Por último señala que un derecho real no se entiende si no va vinculado con cosa determinada, en cambio en un derecho personal o de crédito el objeto de la prestación del deudor de una obligación de carácter personal, podrá ser determinada en cuanto al género y no a su diferencia específica.

---

(37) Citado por Bonnecase, op. cit., p. 43.

Por último, tocaremos someramente las tesis de Kelsen y Ortolán al respecto.

La teoría kelseniana que se refiere a la libertad y a los derechos reales, en lo tocante expresa que éstos han sido como derechos de la propia conducta en oposición a los de la ajena, por lo cual la facultad de realizar todo lo que no este ordenado o prohibido por la ley, dice Kelsen, son simples reflejos de un deber general de respeto, impuesto por el derecho objetivo a todas las personas, más no constituye un verdadero derecho.

Siguiendo las ideas de Kelsen, los derechos de propiedad (dígase reales) y de libertad, no son otra cosa que el reverso o el complemento de una obligación negativa que impone la ley a todo el mundo.

Por lo que para Kelsen, los únicos derechos existentes son los meramente personales, ya que los reales no son más que un reflejo de obligaciones de carácter negativas, impuestas por ley, que no deben considerarse derechos.

Al respecto, García Maynez nos dice: "El error fundamental de la teoría (la kelseniana) consiste en la identificación de las nociones de derecho objetivo y de derecho subjetivo.

Sostener que el subjetivo es el mismo objetivo en-determinada relación con un sujeto, equivale a confundir las no--ciones de norma y facultad. La circunstancia de que todo derecho derive de una norma no demuestra que norma y facultad sean lo mismo. El derecho subjetivo es una posibilidad de acción de acuerdo con un precepto... la regla normativa es, en cambio, el fundamento de tal facultad".(38)

La tesis de Ortolán, expuesta en su obra llamada - "Historia de la Legislación Romana desde su origen hasta la Legislación Moderna y Generalización del Derecho Romano", (39) nos habla de que todo derecho se resume en la facultad del sujeto activo del mismo de exigir del pasivo alguna contraprestación que se-represente mediante una acción o una omisión, en otras palabras-todo derecho se resume a una correlativa obligación, y frente a - todo derecho existe la universalidad de sujetos obligados, exis- - tiendo una obligación general de abstención, que en algunos casos, esta obligación general se halla sola, sin existir otra, comenta-el autor refiriéndose al sujeto activo, la facultad de obtener directamente de una cosa una utilidad o una ventaja sin que exista o--tra obligación frente a los sujetos pasivos que la de dejarle en paz.

---

(38) García Maynez, Eduardo, "Introducción al Estudio del Derecho" Editorial Porrúa, México, 1977, p. 194.
(39) Ortolán, "Historia de la Legislación Romana desde su origen-hasta la Legislación Moderna y Generalización del Derecho Romano", traducción Pérez Anaya y Pérez Rivas, Madrid 1887, p. 88, citado por García Maynez.

Derechos que por el contrario, que sin eximir de - ésta obligación general de abstención, el autor señala que, existen casos en que el derecho faculta al sujeto activo el poder - - obligar a una persona en lo individual, a realizar una actividad, o a abstenerse en alguna acción, o a dar determinada cosa, con-- cluyendo que en éstos últimos existe un doble sujeto pasivo del - derecho.

A nuestro criterio, Ortolán, llega a confundir términos de Derecho Personal con la garantía de Libertad que a todo-ser humano le es inherente por su propia naturaleza; si bien es - cierto que todo individuo esté obligado frente a las demás personas de no perturbar su esfera jurídica y su tranquilidad, también es cierto que no solamente el referido principio se aplica exclusivamente a los derechos reales o personales, sino a la vida en - general, lo que no puede constituir una característica única de - dichos derechos sea de crédito o reales.

Por lo anteriormente expuesto podríamos definir al derecho real; como la facultad, que tiene su correlativo deber genérico de abstención, que otorga a su titular el poder obtener en forma inmediata de un bien todas o parte de las ventajas que éste sea susceptible de producir.

El derecho de crédito; es la facultad de una perso

na (llamada acreedor) de poder exigir de otra (llamada deudor), - un dar, un hacer o una abstención.

Para efectos prácticos de mi trabajo en los puntos subsecuentes al determinar la naturaleza jurídica de cada uno de los derechos preferenciales que iremos estudiando, remitiré a lo anteriormente señalado para su entendimiento.

Ahora en lo tocante a los derechos preferenciales, la doctrina se pronuncia de la siguiente manera: al respecto De-Diego dice que el Derecho del Tanto es un Derecho Real "...por recaer sobre cosa específica y determinada,... pudiendo ejercitarse contra cualquiera y dirigir la acción real que produce también -- contra cualquiera..." (40)

Para la doctrina alemana cabe citar que, también - se considera al derecho del tanto un derecho real, y que para - tal efecto se cita a continuación: "En efecto llámense hoy en día Derechos Reales de adquisición a aquellos gravámenes de una cosa- que dan al titular el derecho de convertirse en propietario y dentro de ellos se considera cabalmente al Derecho del Tanto, el - - cual para que produzca efectos contra terceros deberá inscribirse

---

(40) Citado por el Diccionario de Derecho Privado, Editorial Labor, 1950, voz:Tanteo, vid. Renaud Courtney, op.cit..pp.26-27

en el Registro Público de la Propiedad ". (41)

Otros autores consideran al derecho del tanto como un derecho personal, en virtud de que un derecho real confiere al titular de éste la facultad para obtener los aprovechamientos y frutos que un bien pueda producir, y afirman que el supuesto derecho real del tanto no confiere dicha facultad a su titular, ya que el objeto de éste es una obligación de hacer de la cual no puede emanar la facultad anteriormente citada.

Otros juristas no lo clasifican dentro de las dos vertientes antes señaladas, no afirman que son un derecho real ni un derecho personal, sino que tan solo son un límite al derecho de propiedad.

Expuestas las distintas teorías, podemos concluir que el derecho del tanto es un derecho personal, independientemente si tiene su origen en un derecho real o en un derecho personal, ya que al existir la relación jurídica únicamente entre el titular del derecho y su correlativo obligado, sea copropietario, coheredero, etcétera, sólo de éste podrá exigir que se le prefiera frente a cualquier tercero de adquirir la parte alícuota, obliga-

---

(41) Enneccerus, Ludwig, "Tratado de Derecho Civil", Derecho de Cosas, Vol. I, Barcelona 1936, p. 9, y Vol. II, Barcelona 1937, pp. 132 y ss. citado por Sánchez Medal, Ramón; "La Nueva Ley sobre Arrendamientos para Habitación ", México 1985, p. 18.

ción de hacer por parte del sujeto pasivo del derecho, pero al tener su origen en un derecho real, estos derechos preferenciales, la sanción por violación deberá ser el retracto como a continuación se señala.

S A N C I O N E S

No obstante que ya hemos señalado en el inicio del capítulo las sanciones que impone la ley a la violación de cada uno de dichos derechos del tanto al estudiar los artículos correspondientes, cabe señalar lo siguiente:

Hemos visto de todo lo anterior, como la ley señala sanciones a la violación de los derechos del tanto, entre otras, la de que la venta no produzca efecto legal alguno, y que para nuestro criterio esta conclusión es errónea en virtud de que la venta realizada con el tercero contraviniendo así el referido derecho, si surte efectos frente a todos los demás sujetos exceptuando al condueño titular del derecho, al cual le es inoponible dicho acto, falta de precisión en cuanto a la sanción puesto que se trata de una nulidad relativa que debería de preveer la acción del retracto para tal caso. En tal virtud se cita al respecto al licenciado Rojina Villegas que sustenta el siguiente criterio - - "...se decida por sentencia que por ser inoponible la venta al he-

redero o copartícipe excluídos... tendrán derecho en todo tiempo para adquirir la parte alícuota que indebidamente fue enajenada a un extraño" (42), de lo anterior deduce el autor que como es válida la venta frente a los demás a excepción del comunero copropietario titular del derecho que por vía judicial deberá exigirlo, estaríamos frente a dos ventas distintas, una válida que tiene efectos frente a terceros pero no frente al condueño afectado en su derecho, y la otra, la que el copropietario infractor deberá de celebrar con el condueño, en las mismas condiciones que con el tercero, refiriéndose de esta manera al retracto como la acción aplicable al caso.

Don José Arce y Cervantes (43) por su parte considera que estaremos frente a una anulabilidad en virtud de que la ley violada protege el interés privado del comunero copropeitario, en virtud de ilicitud en el objeto, aplicando así el autor, la teoría de las ineficacias que adopta nuestro Código Civil.

En tanto que, Aguilar y Carvajal sostiene que dicho acto violatorio del derecho del tanto, se encuentra afectado de invalidez por falta de legitimación del adquirente, (44) seña--

(42) Rojina Villegas, Rafael, "Derecho Civil Mexicano", T.IV, sucesiones 4ª edición, México, Porrúa, 1976, pp. 547 y 548.
(43) Arce y Cervantes, José, "De las Sucesiones", 4ª edición, México, Porrúa, 1977, p. 380.
(44) Citado por Aguilar y Carvajal, Leopoldo, op. cit., p. 137.

lando que la venta no es nula pero es ineficaz, no atendiendo al objeto del contrato sino, al elemento subjetivo del mismo, el sujeto que contrata sin preferir en la venta al titular del derecho.

Zepeda Trujillo, en base a su estudio ya citado anteriormente, partiendo de que el objeto directo del derecho es la abstención por parte del sujeto pasivo del mismo de no contratar con terceros, sostiene que "la sanción a la violación de dicha obligación es la nulidad del acto, ya que anulando el acto omisorio de una obligación de no hacer o abstención, se dejarían las cosas en su estado original."(45)

Y desechando por completo la posibilidad de aplicar el derecho de retracto, "en virtud de su total desaparición del derecho positivo mexicano." (46)

Una vez vistas las anteriores opiniones aún sostengo que la más justa de las sanciones a la violación del derecho del tanto de que tiene por origen un derecho real, por estar frente a una nulidad relativa sería el retracto subrogando al titular en todos los derechos y obligaciones en que adquirió el preterido tercero que es

---

(45) Zepeda Trujillo, Enrique, op. cit., p. 28.
(46) Zepeda Trujillo, al hacer esta afirmación no toma en cuenta que se preveía el retracto como sanción a la violación del derecho del tanto que regulaba la ley de Condominio de 1954.

excluído en virtud de dicha acción, dando el tanto que éste dió y el pago de daños y perjuicios así como la restitución del precio al adquirente de buena fe por parte del vendedor.

J U R I S P R U D E N C I A

A continuacuón transcribimos las tesis que podrán ilustrar al lector acerca de la opinión de nuestro máximo tribunal al respecto y posteriormente haremos el comentario respectivo de las mismas:

"Derecho al Tanto, Nulidad Relativa en caso de falta de notificación de la venta, a quien goce de aquél. De conformidad con el Código Civil de mil ochocientos ochenta y cuatro y con el vigente en el Distrito y Territorios Federales, la falta de notificación a la persona que tiene el derecho del tanto, no motiva una nulidad absoluta, porque no contraviene una norma imperativa, es decir, de orden público. Al establecer la Ley que mientras no se haga esa notificación la venta no producirá efecto legal alguna, tiende a proteger al copropietario, pues debe entenderse que esa falta de efectos legales es con relación al mismo copropietario; y tratándose de una nulidad relativa, solo puede ser invocada por el perjudicado con la falta de notificación"(47).

---

(47) Sexta Epoca, Cuarta Parte, Vol. XL, p. III, A.D.5965/57, Pedro Solís Salas, 5 votos.

Es evidente que el criterio de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, puntualiza con corrección la sanción que - produce dicha violación al derecho del tanto, y es la nulidad relativa, siguiendo la teoría de las ineficacias de nuestro derecho positivo. Cabe señalar, que la ilicitud en el objeto del acto jurídico, produce la nulidad ya sea absoluta o relativa, dependiendo se trata de una contravención a una ley que proteje el interés público o una norma prohibitiva o a una ley que tutele un interés privado, respectivamente, y es evidente que la violación del derecho del tanto entre comuneros se trata de una norma de interés -- privado.

Pero también es evidente que el criterio vertido - con anterioridad por parte de la Suprema Corte, no prevee todas - las circunstancias en que se puede violar el referido derecho, - ya que al hablar de nulidad relativa en el acto provocada por la- falta de notificación, ésta omitió el caso en que exista la notificación y no obstane ejercido dicho derecho por el sujeto activo se enajene al tercero en contravención de dicho derecho ya mani-- fiesto, lo que acarrea a su vez una inminente violación al dere-- cho del tanto, estando frente a una nulidad relativa como el caso que cita la Suprema Corte en esta tesis. Se debe puntualizar que no existe opinión alguna con respecto de la antigua figura del retracto, en virtud de que la legislación es omisa al respecto, salvo en el punto relativo al derecho del tanto entre inquilinos de-

inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad y Condominio o institu ciones oficiales que hayan financiado o construído el referido inmueble, de lo cual haremos mención más adelante.

Con respecto a la nulidad relativa que conlleva la violación del derecho del tanto, al respecto el licenciado Miguel Alessio Robles, en su artículo "Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano", publicado en la décima primera edición de la revista de la Escuela Libre de Derecho, en el año 1988, artículo que ya ha sido utilizado en el presente trabajo con anterioridad, comenta "...a pesar de no indicarse en el texto que prevé el derecho algunas de las características de este tipo de nulidad a que se refiere el artículo 2227 en relación con el que le precede. Bien podría decirse en contra de este último punto que sí se dan las bases en el artículo 973 para considerar a la nulidad relativa como la sanción apropiada en cuanto a los efectos de aquella, por cuanto que el derecho caduca a los ocho días de notificada la venta, pero debe tomarse en cuenta que si no hay notificación y al mismo tiempo manifestación por parte del condueño de ejercer el derecho, tampoco hay plazo de caducidad del derecho de anular la venta. Para reforzar la afirmación de que la sanción de nulidad relativa.....no deriva de la ley sino de la resolución misma (emitida por la Suprema Corte), cabe decir que el acto afectado de tal sanción en términos de la ley, siempre producirá provisionalmente sus efectos, mientras que el artículo 973 indica que nin

guno de éstos se dará". (48)

La siguiente tesis preveé los dos casos que ya hemos comentado y que a mi criterio, la Suprema Corte, ha resuelto en forma un tanto equívoca, veamos:

"Acción de retracto y derecho del tanto. Tratándose de la enajenación que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: Cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preferidos pueden ejercitar el derecho de retracto, por medio del cual el copropietario afectado se subrogra en todos los derechos y obligaciones del comprador". (49)

Se debe puntualizar, que el criterio antes vertido en la tesis, carece de fundamento legal en su segunda parte, ya que la normatividad al respecto no preveé como sanción el retracto en el caso citado, que es el derecho preferencial entre comune

---

(48) Alessio Robles, Miguel, op. cit., pp. 64 y 65.
(49) Tesis n.2. p. 20 Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1965.

ros, queriendo regresar a los orígenes de la figura. El Poder Judicial, provoca al pronunciarse de esta manera, una confusión encuanto a la vinculación u obligatoriedad de este, criterio frente al gobernado, puesto que no es solo una interpretación judicial o jurisprudencial de una norma, que obliga a las autoridades inferiores, sino que emite su opinión más allá del texto legal, no -- siendo a la vez obligatorio en su observancia para los gobernados, pero si como ya hemos señalado para los órganos jurisdiccionales- inferiores a este Tribunal.

C A P I T U L O III

DERECHOS DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS PERSONALES

El pasado cuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, se llevó a cabo una mesa redonda sobre uno de los temas más controvertidos que existen en la actualidad, tanto en doctrina como en el ejercicio profesional, y es el derecho del tanto del inquilino de casa habitación, mesa redonda a la cual fueron invitados varios abogados de las distintas áreas de esta profesión. Entre otros ponentes, los licenciados Carlos Cuevas Senties y Miguel Angel Zamora y Valencia, en representación del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, Asociación Civil, expusieron trabajos de gran calidad, de los cuales me gustaría comentar más adelante.

El presente capítulo versa sobre los Derechos del Tanto que contempla nuestra legislación civil que tienen por origen un derecho personal como son los derechos del tanto que le asisten al inquilino de casa habitación y a los inquilinos de inmuebles sujetos al régimen de propiedades y condominio, de los que a continuación hacemos el siguiente análisis:

I. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACION.

La temática que a continuación vamos a analizar -- versa sobre el Decreto de Reformas y Adiciones de diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento del Código - Civil para el Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, en el cual entre otras disposiciones se estableció y se- reguló un nuevo derecho de preferencia que le asiste a los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a casa habitación, dotando- a dicho derecho con las características de un derecho del tanto - de carácter real.

Como lo hemos hecho anteriormente, debemos señalar del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación lo siguiente:

El arrendamiento, opina don Ramón Sánchez Medal -- que es "...el contrato por el que el arrendador se obliga a conce der el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio- de un precio cierto", (50) como podemos ver es un contrato bilateral con características de "intuitu personae" sólo en relación --

(50) Sánchez Medal, Ramón, "De los Contratos Civiles", 4ª edición Porrúa, México, 1978, p. 193.

al arrendatario, puesto que si éste no estuviese facultado a subarrendar, el único que puede hacer uso y gozar de la finca arrendada será el propio arrendatario y nadie más es honeroso y conmutativo ya que desde la celebración del contrato se estipula la remuneración en numerario por concepto de renta; es principal por no-depender de otro contrato para su eficacia o validez y es de tracto sucesivo o de ejecución duradera, porque los efectos de dicho-contrato se dan a través de su duración sea ésta determinada o determinable, siempre que no exceda de diez años; su forma depende-de que si el contrato recae sobre bienes muebles será consensual-y si recae sobre inmuebles será formal.

De lo anterior se deduce que es un contrato del que emanan únicamente derechos y obligaciones de carácter personal. Por lo que podemos señalar con precisión que no se puede asemejar el derecho preferencial que otorga al inquilino la ley en su numeral 2448, letra I del referido decreto a un derecho del tanto de-carácter real, tal y como el legislador trató de hacerlo, y que - para mayor claridad se transcriben los artículos 2448, letra I y-2448 letra J, del mencionado decreto:

"Artículo 2448 I.Para los efectos de esta capítulo, el arrendata--rio, si está al corriente en el pago de la renta - tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones,-se le prefiera a otro interesado en el nuevo arren

damiento del inmueble. Asimismo, tendrá el dere-- cho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

"Artículo 2448 J. El ejercicio del derecho del tanto se sujetará- a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar -- aviso en forma indubitable al arrendatario de - su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de- la compra-venta.

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince -- días para notificar en forma indubitable al - - arrendador su voluntad de ejercitar el derecho- en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso que el arrendador cambie cualquiera - de los términos de la oferta inicial estará o-- bligado a dar un nuevo aviso en forma indubita- ble al arrendatario, quien a partir de ese mo-- mento dispondrá de un nuevo plazo de quince - - días para los efectos del párrafo anterior, si- el cambio se refiere al precio, el arrendador -

sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea demás de un diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra venta.

VI. La compra venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

Derecho preferencial que nace al momento en que el propietario del inmueble dado en arrendamiento DESEA ENAJENAR o - volver a rentar la finca arrendada, caso éste último que no analizaremos puesto que no es objeto del presente trabajo.

Una vez determinado el nacimiento del derecho, pasaremos a analizar su forma de ejercitarse bajo las siguientes reglas:

PRIMERA: El arrendatario deberá estar al corriente en el pago de sus rentas al momento en que el propietario desease vender la finca objeto del contrato.

SEGUNDA: El propietario, previa comprobación del - requisito antes señalado, dará aviso al inquilino en forma indubitable de la venta que desea llevar a cabo, precisándole en dicho- aviso el precio, términos, condiciones y demás modalidades de la- compraventa, notificación a la que yo le añadiría el lugar, día y- hora en que celebraría el contrato de compraventa, para que acuda a ejercitar su derecho en los mismos términos y condiciones estipulados, y de no presentarse dicho inquilino se entenderá en que - no ejercitó su derecho del tanto, desvinculando de esta manera al propietario de dicha obligación, cabe señalar que la fecha de la- celebración del contrato de compraventa deberá ser igual al plazo que señala la ley para el ejercicio del referido derecho preferencial y que es de quince días como más adelante se indica. Es tam

bién importante señalar la falta de precisión en cuanto a la notificación.

TERCERA: El arrendatario dispone de quince días para notificar en la misma forma al propietario su voluntad de ejercitar el referido derecho preferencial, en los términos y condiciones señalados en dicha oferta.

Sería innecesario el aviso por parte del inquilino si la notificación se llevó a cabo señalando lugar, día y hora del contrato de compraventa ya que con su simple asistencia y cumplimiento de dichas condiciones y modalidades se ejercitaría el referido derecho del tanto, de lo contrario se entendería que el inquilino no está interesado en la compra del inmueble.

CUARTA: En caso de que el propietario modificare las condiciones o términos del contrato, éste deberá de volver a notificar al inquilino en la misma manera en que lo hizo inicialmente, y nacerá un nuevo plazo de quince días a partir de la notificación para el mencionado inquilino en el ejercicio de su derecho, no se volverá a notificar al inquilino, si el cambio es en relación al precio, siempre que éste no varíe en mas del DIEZ POR CIENTO.

QUINTA: Ates de autorizar cualquier escritura de -

compraventa de inmuebles destinados a casa habitación, deberá el Notario cerciorarse del cumplimiento del artículo citado.

SEXTA: Si se contravienen estas disposiciones, la escritura de compraventa será nula de pleno derecho, y el Notario incurrirá en las responsabilidades que señala la Ley del Notariado para el Distrito Federal, en su artículo ciento veintiseis - - fracción III, letra d), que a la letra dice:

"Artículo 126. Al notario responsable del incumplimiento de sus - obligaciones derivadas de esta ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicables, - será acreedor a las sanciones siguientes:...

...III Suspensión del cargo hasta por un año:

d) Por autorizar la escritura de compra-venta de - un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos dos mil cuatrocientos -- cuarenta y ocho I y dos mil cuatrocientos cuarenta y ocho J del Código Civil".

Sanción que más adelante criticaremos y con la que estoy en absoluto desacuerdo.

Sigue diciendo el artículo 2448, letra J, fracción VI, que la acción de nulidad a que hace mención el presente inciso prescribe a los seis meses contados a partir del día en que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato, situación que es contradictoria, ya que primero la nulidad de pleno derecho no prescribe ni puede ser confirmada prevaleciéndose de ella cualquier interesado. Y segundo; el término prescribe, deriva de la palabra prescripción que es el medio de adquirir un bien, sea mueble o inmueble, cuando es positiva, o de liberarse de una obligación, cuando es negativa, por el solo transcurso del tiempo y con las condiciones que establezca la ley en concreto, esto de acuerdo con los artículos 1135 y 1180 del Código Civil, término equívoco que utilizó el legislador, debiendo utilizar el término preclusión, que es la imposibilidad por parte del titular de un derecho para realizar un acto procesal, por estar fuera del período en que debió llevarse a efecto según la ley que lo regule, tal y como lo hizo en el último párrafo del citado artículo, y que señala la pérdida del derecho por parte del arrendatario por no cumplir con las fracciones II y III de este artículo, o sea el avisar dentro de los quince días siguientes a la notificación, de una forma indubitable al propietario, de su voluntad de ejercer su derecho del tanto.

Es importante señalar algunos puntos que fueron comentados en dicha mesa redonda al respecto, como fue el que todos

los derechos preferenciales existentes entre comuneros de los cuales opino que son derechos que tienen por origen un derecho real son detectables con claridad del título de propiedad del deudor, puesto que si algún comunero deseare vender su porción, cualquier tercero que deseare adquirir dicha parte se podrá dar cuenta del derecho preferencial que existe al ver el título correspondiente, lo que no sucede con este derecho preferencial que emana de un contrato privado de arrendamiento, que la mayoría de las veces se niega su existencia a cualquier tercero adquirente de buena fe, y es cuando empiezan los problemas, por depender de circunstancias externas a la voluntad de las partes afectadas, o de la buena fe del propio vendedor.

Se propuso en dicha sesión que se dieran las condiciones legales necesarias para que todo contrato de arrendamiento que versare sobre inmuebles destinados a casa habitación fueren inscribibles en el Registro Público de la Propiedad de nuestra capital, para darles publicidad a los referidos contratos.

De lo anterior coincido con la crítica que hace al respecto el licenciado Carlos Cuevas Sentíes y que a la letra dice:

"Indudablemente que la inscripción del contrato de arrendamiento pondría a quien adquiera un inmueble, en la posibi-

lidad de saber con certeza si éste está o no sujeto a tal contrato y por lo tanto de la existencia o no de ese derecho del tanto- pero, en las condiciones actuales esta exigencia quiza vendría a- provocar mayores problemas que los que pretende solucionar, tales como; los altos costos que originaría darle a tales contratos autenticidad del título y veracidad en cuanto a las firmas, tanto - respecto al otorgamiento del contrato como en su cancelación, el- alto costo de una macro oficina burocrática que de tal servicio,- los problemas que origina la calificación registral, y el actual- problema de la tardanza en la prestación del servicio que con este nuevo se vería gravemente acentuado". (51)

En relación con la creación del presente derecho - preferencial, el licenciado Cuevas Sentíes, sigue señalando con - toda certeza, que en ocasiones traería como consecuencia, al mo-- mento de enajenar un bien inmueble o la parte alícuota del mismo, se generará la concurrencia de dos o más derechos preferenciales, como podría ser el del inquilino y el del copropietario o el del- usufructuario y el del inquilino, etcétera.

Ante dicha contraposición de derechos preferenciales nos podemos encontrar frente a una inmovilidad jurídica del -

---

(51) Circular Nº 34 "C"/89, del Consejo del Colegio de Notarios - del Distrito Federal, A.C., de fecha 6 de abril de 1989, a - cerca de la ponencia presentada por el Lic. Carlos Cuevas -- Sentíes, titular de la notaría Nº 8 del Distrito Federal, titulada "Consideraciones sobre el Derecho del Tanto de Inquilinos".

referido bien inmueble, por lo que el legislador debe avocarse a-establecer las reglas que solucionen los posibles conflictos derivados de dichas concurrencias, reglas que no existen en la actualidad. Vemos como hay reglas entre titulares de derechos preferenciales de la misma especie como son copropietarios, coherederos, usufructuarios, etcétera, al respecto señalamos como el legislador si se preocupó en dichos casos de resolver las posibles controversias de derechos contrapuestos, como ejemplo vemos los - artículos 974 y 1293 del Código Civil, que resuelven las posibles controversias que emanen de los derechos preferenciales de dos o-más copropietarios de un inmueble que desearen ejercitar su derecho del tanto sobre la parte alícuota del copropietario que desea vender, dándole preferencia, al comunero que represente mayor porción en la mencionada copropiedad, y si fueren iguales dichas-porciones, la suerte lo decidirá, pero es evidente que estas reglas no se aplican cuando derechos preferenciales de distinta especie se contraponen.

Es importante señalar que el problema de vivienda-en esta capital, es de primera magnitud, y que cada día hay mayor demanda de ésta.

Problema al cual el legislador a querido encontrar su solución por medio del referido decreto de mil novecientos ochenta y cinco, y que es muy laudable en muchos aspectos dicho de

creto, pero también debemos señalar un aspecto tan importante o - más que el problema de la vivienda en esta capital, y es el dar - al tráfico inmobiliario la seguridad y confianza necesarias, que- con una inmobilidad jurídica que es provocada por la contraposi-- ción de derechos preferenciales no se consigue, y sólo será posible el logro de estos dos valores sociales como lo señaló el li-- cenciado Carlos Cuevas Sentíes [52] en dicha mesa redonda, a través del establecimiento de disposiciones legales que reglamenten- en forma congruente ambos requerimientos.

Es importante hacer notar que en el ejercicio de - su profesión los Notarios y demás abogados postulantes se han encontrado en grandes conflictos derivados de la ya antes citada -- concurrencia de derechos preferenciales de distintas especies, -- con relación de poder determinar ¿Qué derecho es preferente y por qué?

Existen posiciones contrarias entre juristas, quienes opinan con razón cuando hablan de edificios de productos integrados por dos o más viviendas que el arrendatario no goza del derecho del tanto que le confiere la ley, en virtud de que primero; no es la vivienda que arrienda el objeto de la compraventa, sino- todo el inmueble o sea el edificio de productos en su totalidad,-

---

(52) Op. cit.

y segundo; no se modificará la situación jurídica del arrendatario con dicha venta, ya que si el inquilino adquiere su porción indivisa del inmueble, ésta como parte alícuota que es, no le dará derecho a ocupar una parte específica del inmueble como es su departamento, por lo que la deberá de seguir ocupando en su carácter de arrendatario, independientemente de que ya es copropietario de dicho inmueble, aberración a la que llegamos como un contrato consigo mismo, no obstante que le asista la acción de división frente a los demás condueños, que puede concluir con la venta de dicho inmueble, situación que dejaría al inquilino en las mismas circunstancias en que se encontraba en un principio, no lográndose con esto el objeto primordial que busca dicho decreto que es el proporcionar de vivienda digna y decorosa a todo individuo que la necesite, principiando por los propios arrendatarios.

Por el contrario, si el copropietario adquiere la parte que el comunero desea vender, si se estaría cumpliendo con la finalidad que busca la norma que establece el derecho del tanto entre comuneros, de liquidar dicha comunidad librando así la pureidad de la institución, en conclusión, al igual que lo hace el licenciado Cuevas Sentíes, (53) la adquisición por parte del inquilino de la parte proporcional de dicho inmueble no es la forma de aquirir su vivienda.

---

(53) Op. cit.

En relación a la problemática planteada con anterioridad, la ley no da solución alguna al respecto, el Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, respondiendo a la consulta hecha por uno de sus agremiados, opinó al respecto lo que a continuación transcribo:

"El artículo 2448 I, del Código Civil para el Distrito Federal, establece el derecho del tanto en favor del arrendatario en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El artículo 2448 J, del mismo ordenamiento señala los requisitos y reglas a que se sujetará el ejercicio del mencionado derecho.

En principio, el artículo 2448 I, señala un derecho en favor del arrendatario que por virtud de su contrato ocupa el inmueble, para que adquiera la finca que, tal como se expresa, debemos considerarla en su unidad jurídica y de hecho como materia de venta; de tal manera que, debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va a ser materia de la venta; de tal manera que, debe existir una identidad entre el objeto del arrendamiento y el que a su vez va a ser materia de la venta. No dice ese artículo que el derecho del tanto corresponda a una parte de la finca; razón por la cual, tratándose de un in-

mueble, no sujeto al régimen de propiedad y condominio, debe entenderse que el derecho del tanto corresponde a quien arrienda la totalidad y no una parte del inmueble. El segundo de los numerales citados hace referencia en sus fracciones primera y tercera al arrendatario, ésto es, en singular, tal como está establecido el derecho en la primera de las disposiciones legales mencionadas.

La intención lógica que deriva de la interpretación jurídica de los artículos mencionados es en el sentido de que quien ocupa un inmueble en su carácter de arrendatario pueda convertirse en propietario del mismo y no que se substituya como arrendador respecto de otras personas que pudieran tener el carácter de arrendatarios respecto de otras partes del mismo inmueble ya que, de esta manera no se lograría la finalidad mencionada en orden a satisfacer un problema de vivienda, pues solo se substituía un arrendador por otro.

Es lógico pues, considerar que el derecho del tanto ahí establecido sólo existe cuando se trata de una finca que en su totalidad se encuentra arrendada en favor de un arrendatario en virtud de un singular contrato de arrendamiento.

En la práctica se ha derivado un problema de interpretación, que se presenta por lo dispuesto en la fracción segunda del artículo 2448 J, de la citada ley, ya que ahí se habla de-

que el o los arrendatarios dispondrán de un plazo de quince días para notificar su voluntad de ejercitar el derecho del tanto. La expresión "El o los arrendatarios" ha originado que en la práctica, cuando un inmueble se encuentra arrendado a diversos arrendatarios, que ocupan cada uno de ellos una parte del inmueble, en virtud de diversos contratos de arrendamiento, se haga a ellos también una notificación, en la duda de si existe para cada uno de ellos el derecho del tanto.

Al respecto cabe aclarar, que la fracción que menciona en plural a los arrendatarios de un inmueble, se refiere únicamente al plazo para el ejercicio del derecho del tanto, más no es la norma que establece substancialmente ese derecho sino, lo establece el artículo 2448 I, que solo habla del arrendatario como titular de un derecho para adquirir la finca arrendada, ésto es la totalidad.

No puede existir derecho del tanto para que un arrendatario adquiera algo distinto de lo que es objeto de su arrendamiento. En tal virtud no puede existir un derecho del tanto a favor de alguno de los diversos arrendatarios de partes distintas de un inmueble, para adquirir la totalidad, puesto que la parte que no ocupa no la tiene en arrendamiento.

En el mismo Código Civil que regula el procedimien

to y requisitos a que se sujetará el derecho del tanto, no prevee el caso de solucionar conflictos entre diversos arrendatarios que quisieran hacer uso de un derecho, de lo cual debe desprenderse - que la ley no presupone ese conflicto y ésto es precisamente porque no establece derechos simultáneos que pudieran dar origen a - ello. Situación distinta que se presentaría en caso de que ese - derecho estuviera establecido simultáneamente en favor de varias- personas que pretendieran adquirir el único bien que es materia - de la venta, ya que no puede darse el caso de que cada quien lo - ejercitará respecto de la porción que ocupa, por tratarse la finca de una unidad jurídica indivisible y si la ley previere que cada uno pudiera adquirir el todo, hubiera establecido las normas y reglas que determinarán cual de ellos pudiera tener derecho a hacerlo; tal como si lo hace en otros casos en que diversas perso-- nas por ser partícipes de un mismo derecho se vieran en conflicto en el momento de su ejercicio como es el caso de la copropiedad o la mancomunidad. Desde luego no lo establece la ley porque son - situaciones totalmente distintas; en estos últimos casos se trata de personas que participan en un mismo derecho y en la que nos -- ocupa, cada arrendatario se encuentra aislado jurídicamente de -- los demás, no existe ninguna situación de participación en ningún concepto. Ni siquiera los arrendatarios se encuentran vinculados entre sí; ni puede determinarse por la ley ni por los respectivos contratos que cada uno de ellos tuviera un mejor derecho que otro. Debemos entender pues, que la ley habla en plural de arrendata- -

rios para el caso en que todos ellos formaran una sola parte en - un contrato de arrendamiento, respecto de la totalidad del inmueble y sólo cabría, interpretando extensivamente la ley, que exista un derecho cuando todos ellos estuvieran interesados en adquirir en conjunto la totalidad del inmueble, pero que no puede existir tal derecho cuando sólo uno o algunos de ellos, quisiera adquirir la totalidad frente a otro y otros que también quisieran - esa totalidad pues en tal caso no podría existir tal derecho..."

Si se pudiera aceptar que existe el derecho del -- tanto para cada uno de los inquilinos, nos encontraríamos frente a otro problema igual de difícil de resolver, y es el de determinar cual de los inquilinos es preferente frente a los demás si -- más de uno desea adquirir dicho inmueble, ya que la ley, al igual que en el caso de concurrencia de derechos preferenciales de distintas clases, no da la solución al caso en concreto. Pero pensemos que todos son preferentes por igual, por lo que adquirirían a título de copropiedad el mencionado inmueble, institución indesea da por el propio legislador, y además como ya se explico con anterioridad, su calidad de copropietario no le da derecho a ocupar -- una vivienda en forma exclusiva, con lo que no se resolvería su - problema desde el punto de vista jurídico.

Y llegándose al absoluto de que por necesidad que- posteriormente surgiere a uno de los copropietarios de la venta -

de su departamento, y que como propietario le asista la acción divisoria de copropiedad, ha de tener que vender el inmueble en su totalidad para poder liquidar la copropiedad.

En contraposición al anterior planteamiento, y que no les asistiera a todos los inquilinos por igual su derecho preferencial, entonces, ¿Qué criterio se adoptaría para su solución? ¿El primer inquilino que notificare que acepta la venta notificada?, aplicando en este caso las reglas de consentimiento al momento de contratar, pero habría el inconveniente que dichos derechos preferenciales los otorga la norma jurídica a su titular, para ser ejercitados dentro del plazo específico que señala contado a partir de la notificación, notificaciones que no suelen coincidir todas en una misma fecha por razones circunstanciales, pudiendo dar como resultado que un inquilino ejerciere su derecho del tanto, antes que otro fuere notificado, dejando a este último sin oportunidad de ejercer su derecho preferencial, por lo que se enfatiza la falta de reglamentación que existe al respecto.

Debemos de ver entonces este derecho preferencial de naturaleza personal, como una limitación a la libertad contractual del propietario, al no poder elegir libremente con quien contratar la venta de su inmueble, y que a la vez deja varios puntos sin solución lo que limita más aún la libertad contractual.

En el caso concreto del inmueble de productos que-se encuentra arrendado en su totalidad o en parte, y deseare servendido, que es el caso que se ha estado planteando, se podrían - proponer múltiples opciones para su solución, como las que mencio na el licenciado Cuevas Sentíes, (54) como son el que page más -- renta, el que ocupe el departamento con mayor superficie, el - -- arrendatario más antiguo, el nacional frente al extranjero, etcétera, pero como dice y con toda razón estos criterios y otros que se les asemejen no podrían solucionar el problema que se persigue con dicha reforma y que es el dotar de vivienda digna y decorosa-a todo individuo a través de un título definitivo, exclusivo y estable.

Por lo que la única solución a dicho problema para que cada arrendatario goce del referido derecho preferencial y así pueda adquirir un bien inmueble sobre el cual ejerza la propiedad en forma exclusiva, es a través de la previa constitución del régimen de propiedad y condominio, que por declaración unilateral-de voluntad otorgue el propietario, y se constituya sobre dicho - inmueble.

Convirtiendo así el inmueble que es una sola uni-- dad jurídica, en varios departamentos en condominio, que cada uno

---

(54) Op. cit.

constituiría una unidad jurídica por separado.

Pero dicha solución en la práctica ha constituido un verdadero problema, porque para lograrlo, hay que cubrir una serie de trámites administrativos sumamente tardados y difíciles de lograr.

Por lo que sería conveniente que la autoridad administrativa, colaborara al respecto, así como lo hizo en el año de mil novecientos ochenta y cinco, reduciendo los trámites de autorización a la simple constancia de estabilidad estructural del edificio así como las condiciones de salubridad, para proceder a constituir el régimen de propiedad y condominio, para evitar la inmobilidad jurídica de que hemos estado hablando.

Pero, por desgracia, no existen estas condiciones para que la autoridad administrativa pueda facultar la constitución de dichos regímenes, por lo que se le presenta al jurista, sea Abogado Postulante, Juez o Notario un problema sin solución, y que por inmobilizar el negocio produce, en varias ocasiones serios problemas a las partes.

Tomando en cuenta la obligación emanada de la ley del Notariado, que le impone al Notario el deber de prestar sus servicios siempre que sea requerido para ello lo cual obliga al -

Notario a decidir en los casos de contraposición de criterios, teniendo como sanción la suspensión de la patente hasta por un año si no vigila que se respete el derecho preferencial del inquilino y además sería nula la venta, una nulidad de pleno derecho, según el artículo 2448 J fracción V y VI del Código Civil. Sanciones con las que estamos en total desacuerdo, puesto que el Notario como fedatario público que es, tiene encomendada dicha función a través del jefe del Departamento del Distrito Federal, que lo faculta para autenticar y darle forma a instrumentos jurídicos llamados escrituras o actas notariales, en las que consigna actos u hechos jurídicos, respectivamente, que sus clientes le encomiendan, dando por resultado una absoluta seguridad jurídica a la sociedad y ante el propio gobierno al aplicar su criterio como perito en derecho, y como tal al resolver una laguna de ley de esta índole, no entiendo la razón de la ley en sancionar al Notario de esta manera, puesto que el criterio que adopte, aunque no coincida con el del Juez o con el del Abogado Postulante o con el de la Autoridad Administrativa será un criterio fundamentado en ley y tan válido o más como el de los demás, ya que como hemos comprobado no existe solución normativa a estos problemas, debiendo entonces de respetarse la actuación del Notario no solo por su acertado criterio sino por la función de orden público que desempeña y no buscar por todos los medios si ha incurrido en algún error o no.

Más aún, al señalar nuestra ley adjetiva distintas etapas del procedimiento en varias materias, está reconociendo -- que la propia autoridad puede incurrir en errores que serán subsanados en los recursos de alzada que marca la ley, y vemos como -- cuando es revocada una resolución judicial o adminsitrativa por - el superior, nunca, el funcionario que emitió dicha resolución, - es sujeto de sanción siempre y cuando haya actuado conforme a la - ley por lo que afirmamos nuestra postura ya que no se pretende que el criterio de quien aplica la norma o dirime una controversia -- sea igual al de los demás, y sobre todo cuando se trata de situaciones de hecho que la ley no prevee su solución, por lo que afirma-- mos que el criterio con el que se califica al Notario es injusto- e inequitativo.

De todo lo anterior señalamos lo siguiente:

1. Que deben prevalecer los derechos del tanto que tienen por origen derechos reales sobre los que tienen - por origen derechos personales, dicho de otra manera, que si existe concurrencia de derechos del tanto de comune-- ros como son los de copropiedad, usufructo o coherederos frente al derecho del tanto que le àsiste al inquilino,- deberán de prevalecer los primeros.

2. Que en tratándose de ventas de inmuebles inte--

grados por varios apartamientos, que la autoridad judicial emita, por medio de resoluciones - dictadas en controversias de esta índole, criterio que señala que los inquilinos que ocupen -- con dicho carácter estos apartamientos no tendrán el derecho del tanto del que habla la ley- en su artículo 2448 I del Código Civil, puesto- que no es materia de la compraventa el apartamiento que arrienda el supuesto titular del derecho.

3. Que para poder cumplir con el propósito del decreto de mil novecientos ochenta y cinco, que - versa sobre la materia, las autoridades administrativas dependientes del Departamento del Distrito Federal, otorguen facilidades a los propietarios de dichos inmuebles, para constituir- por declaración unilateral de voluntad el Régimen de Propiedad y Condominio sobre los inmuebles antes mencionados, autorizaciones que - ya habíamos hecho mención que se deben de limitar a constatar las buenas condiciones estructurales y de salubridad del edificio, habiendo - - la posibilidad a que dichos apartamientos que - constituyen una sola unidad jurídica se convier

tan en varias unidades privativas, dándole así la facultad al arrendatario de hacer uso del derecho del tanto que le debe de asistir como inquilino de casa habitación del que habla le ley.

4. Y por último, pienso que se debe de derogar las sanciones que impone la ley, tanto en el Código Civil, como en la Ley del Notariado, al notario que aplicando sus conocimientos jurídicos resuelva una laguna de ley, aunque su criterio no coincida con el de los demás abogados de las distintas ramas del ejercicio de esta profesión.

II. DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO.

El presente derecho preferencial se encuentra regulado en los artículos 9, 18, 19, 20 y 38 de la ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. También existiendo diversas disposiciones en varias leyes especiales por lo que hace al derecho del tanto que les asiste a las distintas instituciones oficiales que han contribuido o financiado la construcción de inmuebles sujetos a dicho régimen, como son la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Reglamento de Prestaciones Económicas y Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado; la Ley Federal de Vivienda; el acuerdo mediante el cual se aprueban las reglas para el uso de viviendas financiadas por el INFONAVIT, entre otras.

Este derecho preferencial presenta varias características que los demás derechos preferenciales no, como es que se confiera el derecho del retracto al sujeto activo, o como que dos son los sujetos activos del mismo derecho diferenciados en grados de prelación, etcétera, reglamentación que a continuación estudiaremos.

PRIMERA: Es importante determinar a quienes les -- asiste el presente derecho preferencial. El artículo noveno de - la primera ley mencionada en su último párrafo, habla de inquilinos de inmuebles comprendidos en una zona de regeneración urbana- serán los que gozarán del derecho del tanto, así como el artículo 18 de dicha ley reitera dicha disposición al señalar en los últimos renglones de su primer párrafo, que dicho derecho preferen- - cial opera solo en inmuebles que estén dentro de las áreas ya regeneradas.

La pregunta en cuestión sería, ¿Solamente gozan -- del referido derecho del tanto, los inquilinos o las institucio-- nes oficiales en su caso, de inmuebles que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana del Distrito- Federal?.

La respuesta a dicho planteamiento es opinable y - por esta razón existen autores que afirman y otros que niegan dicho planteamiento.

Los licenciados Carlos Cuevas Senties y Miguel Alessio Robles,(55) con fundamento en lo antes expuesto, afirman que

---

(55) Citado por Alessio Robles, Miguel, op. cit., Memorias del -- XVIII Congreso Internacional del Notariado Latino, Montreal- Canadá, Tema II,"La Influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario" Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, p. 171.

sólo a los inquilinos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio ubicados en zonas de regeneración urbana, estarán en posibilidad de ser sujetos activos de dicho derecho. Pero en cambio encontramos la opinión del licenciado Luis Fernando Mena Toriz, (56) que niega dicho planteamiento con justificada razón, no podríamos tratar desigual a los iguales ya que sería, como señala el mencionado autor, "contrariar el principio de igualdad de los sujetos ante la ley", por lo que el presente derecho preferencial si le asiste también al inquilino de inmuebles que no se encuentran dentro de zonas de regeneración urbana, es también importante señalar al respecto que la reglamentación de dichas zonas de regeneración urbana nunca fue aprobada por las cámaras y por lo cual la Ley de Regeneración Urbana nunca se aplicó, (57) los que nos hace reafirmar nuestro punto de vista, al no haber zonas de regeneración urbana serían letra muerta dichos artículos, lo que no pasa en la práctica, ya que sí son notificados los mencionados inquilinos de dichos inmuebles sujetos a regímenes de propiedad y condominio, y así como también son autorizados las segundas ventas por parte de instituciones públicas a sujetos que reunan las cualidades que son exigidas por éstos.

---

(56) Mena Toriz, Luis Fernando,"El Derecho del Tanto", tesis profesional, E.L.D., 1989, pp. 141 y 142.
(57) Diario de Debates de la Cámara de Senadores del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, año III, tomo III, num 35, XLVIII legislatura, sesión pública celebrada el día 19 de diciembre de 1972, pp. 13 y 14.

SEGUNDA: El titular del presente derecho, como ya lo hemos mencionado, es el arrendatario de departamentos, viviendas, casas o locales sujetos al régimen de propiedad y condominio, o las instituciones oficiales que hayan financiado o construido dichos condominios, siendo los inquilinos preferidos frente a las instituciones oficiales en el ejercicio de dicho derecho, tal y como lo establece el segundo párrafo del artículo 18 de dicha ley.

TERCERA: El momento en que nace este derecho preferencial para el inquilino, es cuando el propietario del inmueble desea venderlo y el inquilino reune las siguientes características:

1. Estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales que no sólo pueden consistir en el pago de la renta, sino también en el del mantenimiento, así como cuotas extraordinarias del condominio, etcétera, y,

2. El ocupar el inmueble arrendado por más de un año, a diferencia del inquilino de casa habitación que una vez firmado el contrato puede ser sujeto de dicho derecho. Disposición ésta que a mi juicio es mucho más lógica ya que el perma

necer por más de un año en el inmueble se puede afirmar la intención de radicar u ocupar en forma definitiva dicho inmueble. Disposición quese adecúa a la finalidad que persigue el legislador al buscar que todo individuo que arriende logre ser dueño de una vivienda digna y decorosa.

Y el propio artículo 18 en su última parte señalaque en segundo lugar, se otorga el presente derecho a las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio, como ya lo habíamos señalado.

CUARTA: El propietario que deseare vender algún inmueble sujeto a dicho régimen, deberá de notificar al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, siguiendo el orden antes señalado. Notificación que deberá de contener el precio ofrecido y demás condiciones de la operación, dentro de las cuales yo señalaría como ya se hizo en el capítulo anterior, el lugar, día y hora de la escrituración y el modo de pago para que se presente el inquilino o elrepresentante de la institución a ejercitar su derecho del tanto, sino se tendrá por no ejercitado el mismo. La notificación deberá ser realizada por:

a) Notario Público.

b) Judicialmente.

c) Administrador del inmueble.

Concepto éste último totalmente novedoso, dentro de las formas de notificar de los demás derechos preferenciales, no se prevee a través de ningún administrador, ni incluso el socio administrador en las sociedades civiles.

Para poder darle seguridad a la notificación hecha por el administrador del inmueble, éste deberá de acudir ante el notario que esté llevando a cabo la escritura correspondiente, a comprobar en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación.

QUINTA: Una vez realizada la notificación, el titular del derecho tendrá como plazo diez días a partir del día siguiente al de la notificación, para manifestar si hace uso del referido derecho del tanto.

SEXTA: La sanción que prevee esta ley en ningún otro derecho preferencial estudiado en el presente trabajo está prevista, y es la subrogación en los derechos del adquirente a

través de ejercitar el derecho del retracto. Derecho que deberá-de ser ejercitado, exhibiendo el precio, dentro de los quince - - días siguientes en el que el titular del derecho del tanto tuvo - conocimiento de la enajenación.

Sanción con la cual no estoy de acuerdo en virtud-de que el presente derecho es de naturaleza personal por emanar - de un contrato de arrendamiento o por una preferencia que la ley-le otorga a la institución oficial por haber financiado o cons- - truido el inmueble, razón ésta más política que jurídica, situa-- ciones ambas de las que no emana ningún derecho real del que pueda prevalerce el sujeto activo para subrogarse en los derechos de-un adquirente de buena fe, partiendo de la base que sólo se en- - cuentran en la posibilidad de exigir el pago de daños y perjui- - cios, y que la subrogación sólo debe operar en aquellos derechos-preferenciales de naturaleza personal que tienen por origen derechos reales.

SEPTIMA: Los Notarios Públicos deberán abstenerse-de autorizar una escritura en la que se venda un inmueble sujeto-al mencionado régimen de propiedad en condominio, hasta que se -- cerciore de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

Con respecto a las leyes especiales, reglamento y-acuerdo de los que habíamos hecho mención en el preámbulo del presente inciso me gustaría señalar lo siguiente:

La Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vi-- vienda para los Trabajadores, en su artículo 49, señala varias -- sanciones a aquellos trabajadores que sin previo consentimiento y por escrito del instituto enajenen, graven o arrienden las vivien das que hayan adquirido a través de financiamiento otorgado por - el mismo instituto. Artículo que a la letra dice:

"Artículo 49. Los créditos que otorgue el instituto se darán por vencidos anticipadamente cuando sin su consenti- - miento los deudores enajenan o gravan las vivien-- das en favor de personas que no tengan el carácter de derechohabientes y sin que haya mediado autori- zación previa de aquél para garantizar el pago de los créditos concedidos.

En caso de que arriende las viviendas o transmitan su uso por cualquier título o incurran en viola- - ción de cualesquiera de las causas consignadas en- los contratos respectivos, será motivo de resci- - sión. Tratándose de créditos otorgados para la - adquisición de viviendas financiadas directamente- por el Instituto, éstos se darán por cancelados y- el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo an- terior, por lo que el deudor o quien ocupe la vi--

vienda deberá desocuparla en un término de cuarenta y cinco días naturales, contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo. En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda".

Asimismo, el Reglamento de Prestaciones Económicas y Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios de los Trabajadores del Estado, en su artículo 72, dispone la previa autorización por escrito del Fondo de la Vivienda de dicho Instituto para la enajenación de las viviendas de que son derechohabientes, y que a la letra dice:

"Artículo 72. El Fondo sólo autorizará la transmisión de propiedad de las viviendas financiadas a aquellas personas que reunan las mismas condiciones que se exigieron a quien originalmente se otorgaron".

Y dentro del mismo reglamento señala en su artículo 60 las características que deben de reunir las personas a las que se les transmitirá dicho inmueble, y que son: trabajadores al servicio del estado, que hayan constituído un fondo a su favor --

por más de dieciocho meses o que sean pensionistas que hayan optado por su incorporación al régimen de aportación voluntaria.

El acuerdo mediante el cual se aprueban las reglas para el uso de viviendas financiadas por el INFONAVIT, establece al igual que todas las anteriores disposiciones la conformidad del INFONAVIT en el caso de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o transmisión de la posesión o de cualquier otro derecho real de las viviendas que se encuentran ubicadas en los conjuntos habitacionales que financió su construcción el INFONAVIT. Conformidad que deberá de ser dada por escrito y con anterioridad por dicha Institución.

Disposiciones que encontramos en los artículos primero y tercero de dicho acuerdo, y que son del tenor literal siguiente:

"Estas reglas se aplicarán a las viviendas que se encuentren ubicadas en los conjuntos habitacionales cuya construcción haya financiado el INFONAVIT".

"Artículo 3. Las viviendas no podrán ser objeto de cesión de derechos, enajenación, arrendamiento o transmisión de la posesión o de cualquier otro derecho real sobre el inmueble, salvo cuando se otorgue la confor

midad del INFONAVIT dada por escrito o cuando se - trate de sucesión o bien, cuando sea liquidado el- crédito otorgado para la adquisición de la vivien- da".

La Ley Federal de Vivienda, establece también el - consentimiento previo y por escrito por parte de los Organismos - Públicos Federales de Vivienda sobre la enajenación de viviendas- en las que hayan intervenido para su financiamiento o en su cons- trucción, y además sanciones que con la lectura del texto de la - ley podemos deducir:

"Los organismos públicos federales de vivienda in- cluirán en el clausulado de los contratos que celebren para la -- enajenación de vivienda, entre otras, la estipulación de que el - adquirente de la vivienda sólo podrá transferir sus derechos de - propiedad sobre la misma a otra persona que reúna los mismos re-- quisitos y condiciones establecidos por el organismo para la ena- jenación de viviendas de ese tipo y que se cuente con el consenti miento, dado por escrito, del propio organismo. Será nula y no - producirá efecto jurídico alguno la transmisión de vivienda que - se haga contraviniendo esta disposición.

Por otra parte, en los contratos de otorgamiento - de créditos para vivienda, se deberá estipular, como causa de re- scisión, el hecho de que el acreditado utilice la vivienda para -

fin principal distinto al de habitación regular o que no la utilice.

En todo caso, los notarios y demás fedatarios públicos, deberán vigilar, en las operaciones en que intervengan, que se cumplan las disposiciones contenidas en este artículo..."

Señalando a su vez el artículo segundo transitorio de esta ley que establece lo siguiente; "Se derogan todas las disposiciones que se opongan a los preceptos de esta ley". Dejando con claridad la voluntad del legislador en que la presente ley es la que debe de normar todo lo relacionado con los organismos públicos federales de vivienda.

Esta ley fue publicada en el Diario Oficial del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro.

Si bien estoy de acuerdo en que el derecho del tanto, así como el de preferencia por el tanto no constituyen un límite a la propiedad, también las leyes y reglamentos así como el acuerdo que hemos citado con anterioridad, si constituyen un verdadero límite a la libertad contractual es inminente que dichos preceptos son producto de presiones políticas que llevaron a la redacción de normas injustas que acarrean irregularidades en el campo jurídico, inmobilizando muchas veces el tráfico comercial de -

dichos inmuebles provocando entonces serios problemas para el poseedor o dueño de dicha vivienda.

Normatividad que en mi opinión sobrepasa el marco-legal que protege y tutela el interés de la comunidad por lo que-estoy seguro que la derogación de dichas normas, muy lejos de causar problemas tanto para los particulares como para los organismos públicos, vendría a solucionar muchos ya existentes.

S U O B J E T O

Los derechos preferenciales del presente capítulo- considerando que tienen su origen en la ley, y que señalan que el sujeto activo de dicha relación debe ser preferido respecto de - terceros para adquirir dichos bienes inmuebles según sea el caso,- en caso de venta de éstos, en las mismas condiciones, plazo y precio en la que los terceros adquirirían.

En doctrina al igual que en el capítulo anterior - existen posiciones contrarias con relación al objeto de estos derechos algunos opinan que el objeto es el de abstenerse de contratar con terceros, criterio que ya fue debatido en el capítulo anterior y que es aplicable al presente capítulo, y la obligación - de notificar como un medio para cumplir con la primera, en lo que tampoco estamos de acuerdo, como ya también se expuso.

De lo anterior sólo estoy de acuerdo en la última- parte, ya que como hemos expuesto, la notificación así como el -- preferir al sujeto activo en la venta en igualdad de condiciones- precio y demás circunstancias, constituyen dos obligaciones totalmente autónomas.

Por lo que el objeto de los presentes derechos pre

ferenciales está constituido por las dos obligaciones antes señaladas; la primera de preferir al titular del derecho en la venta en igualdad de condiciones, precio y demás circunstancias en las que ésta se realizaría con cualquier tercero y, segunda la de notificar el deseo de vender el inmueble.

BIEN JURIDICO TUTELADO

Como hemos visto con anterioridad, el presente, -- punto hace referencia a la razón de ser de la norma, la causa - -- final, que buscó el legislador al crear la norma que prescribe -- los presentes derechos preferenciales.

En virtud del serio problema de vivienda que sufre el Distrito Federal, debido a la sobre población de esta ciudad y a la escacez de financiamiento para la construcción de viviendas, el legislador en su preocupación de intentar solucionar los pro-- blemas que atañen a esta ciudad, determinó que a través de una reglamentación más específica al respecto se solucionaría dicho problema, y el día 7 de febrero de 1985 en el Diario Oficial fue publicado el Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, decreto que ya - hemos utilizado.

Dicho decreto tuvo como misión principal el buscar

a través de medidas legislativas una solución al problema de la vivienda en arrendamiento en el Distrito Federal, propósito que se deriva de la consulta al Diario de Debates de la Cámara de Diputados en virtud de que dicho decreto carece de una exposición de motivos.

Por lo que el bien jurídico fundamental de los presentes derechos preferenciales es de procurarles a los inquilinos de bienes inmuebles destinados a la habitación de una vivienda digna y decorosa, y en caso de inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio que no sean casa habitación su permanencia en éstos a través de la titularidad como propietarios de los mismos.

NATURALEZA JURIDICA

La naturaleza jurídica de estos derechos preferenciales es de carácter personal.

Derechos preferenciales que se derivan de contratos de arrendamiento, actos jurídicos de los que emanan derechos y obligaciones de la misma naturaleza.

Obligaciones consistentes, la primera, en notificar la venta del inmueble y, la segunda, la de preferir al titu-

lar del derecho en la venta si ésta fue su voluntad, obligaciones de hacer a cargo del propietario del bien que se derivan como ya lo mencionamos del contrato de arrendamiento, obligaciones personales que a su vez les dan su naturaleza al correlativo derecho del tanto.

S A N C I O N E S

Son claras las sanciones que establece la ley al respecto con las cuales no estoy de acuerdo como más adelante señalo.

El artículo 2448 letra J, en su fracción sexta del Código Civil señala que la compraventa y su escrituración que hayan sido hechas en violación al derecho del tanto que le asiste al inquilino de casa habitación no sujeto al régimen de propiedad y condominio, serán nulas de pleno derecho, y dicha acción de nulidad prescribirá a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la compraventa, también señala que el Notario que autorizó dicha compraventa incurrirá en la responsabilidad que la ley de la materia determine.

Situaciones ambas que ya fueron comentadas a lo largo del presente capítulo.

Y el artículo 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal, habla de una nueva sanción que es la posibilidad de subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones que se estipularon en el contrato de compraventa, dejando a esta sin efecto alguno, a través del ejercicio del derecho del retracto.

Sanciones con las cuales no estoy de acuerdo ya que el legislador ha sobrepasado por presiones políticas los principios de derecho: La violación a un derecho personal acarrea como consecuencia el pago de daños y perjuicios y no la nulidad absoluta o relativa según sea el caso, de un acto jurídico en que existió consentimiento por ambas partes creando un acuerdo de voluntades y el objeto del mismo.

Por lo que yo señalo que la sanción que se debe de aplicar es el pago de daños y perjuicios tal y como opinan los licenciados Miguel Alessio Robles (58) y Ramón Sánchez Medal (59), substituibles por alguna pena convencional que llegasen a pactar las partes en el mismo contrato para darle mayor agilidad al negocio.

---

(58) Alessio Robles, Miguel, op. cit., pp. 74 y 75.
(59) Sánchez Medal, Ramón, op. cit., p. 205.

Y finalmente, que se derogue por completo la disposición que sanciona al Notario tanto en el Código Civil (artículo 2448 J, fracción VI) y de la Ley del Notariado para el Distrito Federal (artículo 126, fracción III letra D), por las razones que ya fueron expuestas al desarrollar el inciso correspondiente de este capítulo.

C A P I T U L O IV

DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO

En el presente capítulo hablaremos de determinados derechos preferenciales que difieren de todos los anteriores, a - los que se les conoce también como derecho por el tanto, los cuales han sido definidos como una facultad pactada en un contrato - traslativo de dominio en el que el enajenante posteriormente pueda adquirir la misma cosa que enajenó, con preferencia de un tercero, cuando quien adquiere desea enajenar dicho bien, o también podemos señalar que es el derecho que otorga el titular de un - - bien o derecho que se puede transmitir a un tercero, para que éste, adquiera si así lo desea.

Estamos hablando de derechos preferenciales que -- pueden emanar de la ley o de la voluntad de las partes o por de-- claración unilateral de voluntad del titular de un bien o un derecho, estas últimas dos características difieren totalmente de -- cualquier derecho del tanto.

Estos derechos pereferenciales los vemos regulados en los artículos 2303 al 2308 y 2447 del Código Civil, de los cuales a continuación hablaremos.

I. DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA.

Dentro del capítulo denominado "De algunas modalidades del contrato de compraventa" de nuestro Código Civil, encontramos los artículos 2303 al 2308, que regulan el referido derecho de preferencia por el tanto y su reglamentación es la siguiente:

PRIMERA: Se podrá estipular en el contrato de compraventa, que el vendedor goce del derecho de preferencia por lo tanto en el caso que el comprador quisiera enajenar el bien objeto del contrato.

SEGUNDA: El presente derecho por el tanto nace cuando el dueño, que a su vez fue adquirente en el contrato previo de enajenación en el que se pactó el referido derecho preferencial, desea enajenar el referido bien o derecho que fue objeto del primer contrato de compraventa.

Por ende, este derecho preferencial sólo podrá ser ejercitado por su titular en el caso de compraventa, no operando en ningún otro acto jurídico que sea traslativo de dominio.

TERCERA: El propietario que desee enajenar el bien

o derecho, deberá de notificar al titular de una manera fehaciente.

El legislador pudo haber sido más concreto en la manera de hacer la notificación puesto que cabe la posibilidad que sea poco segura dicha notificación, por la falta de precisión y también nos señala lo que debe de contener dicha notificación.

CUARTA: Los plazos que tiene el titular de un derecho por el tanto son:

a) Tres días; si se trata de bienes muebles, y,

b) Diez días, si son bienes inmuebles.

Plazos que comienzan a contarse a partir de que el propietario le hizo saber la oferta de venta. Si no ejercitaren dicho derecho dentro de los referidos plazos, el titular perderá su derecho.

Situación que adolece en ciertos puntos como es la forma en que debe de ejercitar su derecho, si comprando directamente sin que medie notificación, y si debe notificar su voluntad de adquirir, cuál sería la forma en la que debe notificar.

QUINTA: El vendedor original está obligado a pagar el precio en que se lo está ofreciendo el propietario, y sino pudiere satisfacerlo, quedará sin efecto el pacto de preferencia.

En este capítulo a mi criterio también falta precisión por parte del legislador, puesto que no señala si el precio deberá ser pagado dentro del mismo término que tiene el titular para ejercitar su derecho, y si esto fuere así, entonces estaríamos frente a que el ejercicio del derecho de preferencia por el tanto sería pagar el precio.

Y segundo, si el titular no puede satisfacer el precio, perdera su derecho, ¿Pero qué pasa si el propietario no enajena el bien, vuelve a nacer dicho derecho en la próxima policitación o ya se perdió definitivamente?

SEXTA: Cuando se concede un plazo para el pago de la contraprestación, el titular del derecho preferencial no podrá prevalecer de dicho plazo sino da las seguridades necesarias para que al término de dicho plazo pague el precio fijado.

SEPTIMA: En caso de subasta pública, se le hará saber al sujeto activo del derecho, el día, hora y lugar en que se verificará el remate.

También se aplican las mismas observaciones que en la notificación en cuanto a la forma de hacerle saber dicho remate, y no señala que pasaría si se lleva a cabo el remate sin que éste se enterara, por mayoría de razón procedería el pago de daños y perjuicios como es el caso de violación de éste derecho que es el siguiente punto.

OCTAVA: En caso de violación del presente derecho por el tanto, vendiéndose el bien sin que el titular de éste sea notificado, la sanción será el pago de daños y perjuicios causados por el vendedor, pero la venta es válida.

Sanción con la que estamos totalmente de acuerdo, pues que al ser una obligación de hacer, su incumplimiento sólo da origen a indemnización por daños y perjuicios, a favor del acreedor y no afecta en forma alguna el acto jurídico por el que se vendió dicho bien.

NOVENA: Y por último, el presente derecho de preferencia por el tanto es intransmisible.

II. DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS NO DESTINADAS A CASA HABITACION.

El presente derecho de preferencia por el tanto se encuentra regulado en el artículo 2447 del Código Civil, y su reglamentación es la siguiente:

PRIMERA: El presente proviene de la ley, a diferencia del anterior que es totalmente potestativo, por lo que debe de reunir ciertos requisitos que marca la ley para poder ser ejercitado.

SEGUNDA: Nace el derecho de preferencia por el tanto, al momento en que el propietario opta por las siguientes dos opciones:

Primero.- Que desee arrendar la finca o local a otro interesado en vez del inquilino, o;

Segundo.- Que desee enajenar el inmueble objeto del arrendamiento.

TERCERA: Para que opere nuestro derecho preferencial el inquilino deberá de reunir los siguientes requisitos:

1. Haber durado como inquilino de dicho inmueble - más de cinco años.

2. Haber hecho mejoras de importancia en la finca- arrendada, y,

3. Que se encuentre al corriente en el pago de la- renta.

CUARTA: Si reunidos todos estos requisitos, habier do sido comprobados por el inquilino plenamente, en vía de reconvención, tal y como el Tribunal Colegiado del primer circuito en- Materia Civil resolvió, que a continuación transcribo:

"...en el artículo 2447 del código civil, el legis lador ha estatuido, en beneficio del inquilino, -- los derechos de preferencia y del tanto... sin embargo, para que proceda cualquiera de los dos y -- diera nacimiento a acciones, que pudiera deducir - el arrendatario en contra del arrendador, el legis lador ha exigido que se comprueben los siguientes- requisitos: a) Que el arrendamiento haya durado -- más de cinco años; b) Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca; c) Que el- inquilino esté al corriente en el pago de las ren-

tas, y d) Que el arrendador intente arrendar o enajenar la cosa a una tercera persona, según el caso. Tales requisitos deben ser plenamente probados por el arrendatario que, en vía de reconvención, reclame de su arrendador el derecho de preferencia o -- del tanto". (60) Cumplido lo anterior se estará - en posibilidad de ejercitar el referido derecho -- por el tanto.

QUINTA: El presente artículo nos remite en lo conducente a los artículos 2304 y 2305, que se refieren al derecho - emanado de un contrato de compraventa, del que ya hemos hablado,- aplicando entonces las siguientes reglas:

1. El plazo para el ejercicio de este derecho preferencial es de diez días y si no hace uso del- referido derecho preferencial el titular, lo -- perderá.

2. Deberá de ser notificado el inquilino de una manera fehaciente, lo que se ofrezca por el inmueble, sea por compraventa o por un nuevo arrenda

(60) Jurisprudencias, Precedentes y Tesis Sobresalientes Sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo II Civil, mayo, México, 1975, p. 597.

miento.

3. El inquilino queda obligado a pagar el precio - estipulado o la nueva renta fijada.

4. La sanción por violación a dicho derecho será - el pago de daños y perjuicios causados al inquilino, pero la venta será válida, no regulándose el caso de violación por un nuevo contrato de - arrendamiento con un tercero.

Retomando las mismas críticas hechas en lo conducente con anterioridad, cuando tocamos el tema de derecho de preferencia por el tanto de contratos de compraventa.

Una vez expuestos en lo particular los derechos -- preferenciales del presente tema, es conveniente analizar en su - conjunto lo siguiente:

S U O B J E T O

Como ya hemos señalado, los derechos preferenciales que estamos estudiando tienen la peculiaridad de que no solamente de la ley pueden emanar sino también son potestativos ya -- sea por acuerdo de las partes, como lo señala el artículo 2303, -

en un contrato de compraventa, o por declaración unilateral de voluntad en favor de cualquier persona, tal y como afirma el doctor Francisco Lozano Noriega, (61) concediendo tanto al vendedor como al inquilino, según sea el caso, de adquirir preferentemente el bien objeto del contrato o ser preferido en un nuevo arrendamiento, respectivamente, como ya lo hemos analizado.

De lo anterior debemos analizar el objeto directo del referido derecho, para poder más adelante señalar su naturaleza jurídica y concluir con la sanción que se debe aplicar.

El licenciado Carlos Cuevas Sentíes, opina que el objeto del presente derecho consiste en la abstención por parte del sujeto pasivo de la relación, opinión externada en la mesa redonda sobre el DERECHO DEL TANTO DEL INQUILINO, celebrada el día cuatro de abril de mil novecientos ochenta y nueve, de la que a continuación copio, "...El derecho de preferencia por el tanto... Normalmente existe entre personas ligadas por una relación contractual; no es recíproco entre esos sujetos pues uno de ellos es el titular de éstos frente a cualquier tercero en la venta o en el nuevo arrendamiento, traduciéndose en una obligación de hacer "Facere". (62)

---

(61) Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 3ª edición, México, 1982, p. 200.

(62) Circular Nº 34 "C"/89, del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., de fecha 6-IV-89, acerca de la Ponencia presentada por el Lic. Carlos Cuevas Sentíes, titular de la Notaría Nº 8 del Distrito Federal, titulada "Consideraciones sobre el Derecho del Tanto de Inquilino".

Punto con el cual no estamos de acuerdo tal y como lo señalamos en la parte conducente del capítulo II del presente trabajo, al criticar la opinión del licenciado Zepeda Trujillo, en cuanto al objeto del derecho del tanto entre comuneros, y sigo sosteniendo que la obligación que es correlativa a dichos derechos, aplicándose también en este caso, el preferir al titular de éstos frente a cualquier tercero en la venta o en el nuevo arrendamiento, traduciéndose en una obligación de hacer "Facere".

Y como segundo punto, vemos también la obligación por parte del sujeto pasivo del derecho, de notificar al sujeto activo, de la intención de vender o volver a arrendar el bien objeto del contrato, obligación a la que hemos ya estudiado anteriormente y que para nosotros constituye una obligación totalmente autónoma de la primera y no un medio como algunos autores opinan, entre otros Zepeda Trujillo (63) y como ya lo señalamos, no constituye el objeto directo del derecho la notificación, el objeto directo es preferir en igualdad de condiciones y demás modalidades al sujeto activo de la relación, y la notificación es una obligación autónoma, alternativa en dicha relación. Y por ende dos obligaciones autónomas entre sí, y que se encuentran reglamentadas en forma inadecuada a nuestro criterio, y que las enmiendas que propongo serán expuestas en las conclusiones de este trabajo.

---

(63) Zepeda Trujillo, Enrique, op. cit., pp. 121 y 130.

EL BIEN JURIDICO TUTELADO

En los presentes derechos preferenciales, a diferencia de los anteriores en los que la razón de ser de la norma que los reglamenta es clara y determinante, en cambio, del derecho preferencial que emana de la voluntad de las partes o de una declaración unilateral de voluntad, no existe ninguna institución de por medio, como sería el caso de la comunidad de derechos en la que el legislador busca tanto la puridad de la institución como el evitar la intromisión de extraños en la comunidad. Ni tampoco existe la intención del legislador de suplir una necesidad social en nuestra ciudad, como es la de proveer de vivienda digna y decorosa a todo arrendatario de casa habitación o departamento en condominio, sino que la causa eficiente de estos derechos de preferencia por el tanto son vagas y escuetas.

Podríamos señalar que la norma en este caso trata de tutelar el interés personal de readquirir el bien que enajena, y que por eso, es pactado dicho derecho en el contrato de compraventa, pero este interés personal podría ser de lo más diverso, no siguiendo entonces un razonamiento jurídico lógico. Y segundo, en el caso del arrendamiento de fincas no destinadas a la habitación no es el caso que exista una necesidad imperante de esta índole, por lo que sólo podemos deducir que se está protegiendo la-

localización del negocio así como la cartera de clientes del mismo, o la productividad de éste, que a fin de cuentas se vuelve a- traducir en un interés personal del sujeto activo, pudiendo ser - de lo más diverso, y por ende afirmamos lo mismo, que no estamos- siguiendo un razonamiento lógico y jurídico.

Traduciéndose entonces como bien jurídico tutelado el interés en particular del sujeto activo de la relación.

NATURALEZA JURIDICA

La naturaleza jurídica de los presentes derechos - de preferencia por el tanto, es de carácter personal, en virtud - de ser obligaciones de hacer una contractual y la otra emanada de la ley, y que son el preferir al titular del derecho frente a terceros al momento de vender, y la de notificar a éstos dichos ac-- tos, obligaciones netamente de carácter personal que nos servirán más adelante para señalar la sanción correspondiente.

S A N C I O N E S

Tal y como lo señala la segunda parte del artículo 2305, y que es aplicable también al artículo 2447 por remisión expresa del mismo, la sanción por incumplimiento de los presentes - derechos por el tanto o de preferencia por el tanto, será la del-

pago de daños y perjuicios causados al sujeto activo, y no afec-- tando en forma alguna la venta hecha en violación a tal preferencia.

Sanción con la cual estamos totalmente de acuerdo, ya que la violación de un derecho personal no debe y no afecta la validez de un acto jurídico, y sólo como consecuencia puede producir el pago de daños y perjuicios ya que el cumplimiento forzoso- es en base a la existencia de un contrato, y aquí no existe nin-- gún contrato entre los sujetos de la relación y sólo una preferencia frente a terceros.

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

Como ya se ha señalado a lo largo del presente trabajo existe un principio imperante en nuestra sociedad que es el de la PROPIEDAD PRIVADA. Principio que se consagra en muchas legislaciones de varios países del mundo pero existen otros que no, como los países de corte socialista pro-marxista. Sistemas, económicos que al correr de los años se han demostrado a sí mismos que no son lo funcional y equitativos que suponen ser, es impactante la situación mundial actual donde sistemas anacrónicos como es el de la Unión Soviética, esten buscando regresar al capitalismo al tratar de ingresar al sistema de Mercado Común Europeo, situación que hace unos años era imposible de plantearse.

De lo anterior podemos deducir la importancia de la propiedad privada en toda sociedad y del apoyo que se le debe dar a ésta por parte del gobierno para obtener un crecimiento sano y congruente de la economía de una nación.

De los puntos anteriores y de circunstancias que en la práctica se viven día a día y que la ley impregnada de un sentido demagógico pro izquierdista no prevee, como es el constante abuso de los inquilinos frente al arrendador, como puede ser rentas congeladas donde el inquilino anualmente deposita por anticipado la fabulosa cantidad de quinientos pesos y se despreo-

cupa de la renta de su casa habitación, y más aún los famosos traspasos de renta congelada que descaradamente se ven anunciados en el periódico, operación que por cinco o seis millones de pesos se traspasa al departanento en arrendamiento al interesado, o el caso típico que en juzgados de arrendamiento se ve diariamente, en donde juicios de desaucio llegan a tardarse más de tres años para que opere éste. Situaciones éstas, que quieran o no reconocerlas, los legisladores, son una verdadera limitante a la libertad contractual, donde el propietario deja de serlo y se convierte en súbdito del inquilino.

Por lo anterior concluyo que se debe llevar a cabo una verdadera reforma al respecto y manejar los siguientes dos puntos de vista que para mi son fundamentales en el presente trabajo y que son EL RETRACTO Y LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD FRENTE AL DERECHO DEL TANTO QUE TIENE POR ORIGEN UN DERECHO PERSONAL Y EL DERECHO POR EL TANTO.

Es importante señalar, antes de proseguir, la diferencia entre los derechos preferenciales en general y los derechos del tanto, los primeros, el género, y los últimos una diferencia específica. Algunos derechos preferenciales, como son los administrativos o los corporativos, otorgan a sus titulares la facultad de determinar si ellos adquieren el objeto del derecho o quien lo debe adquirir, a diferencia de los derechos del tanto, de los que trata el presente trabajo, sólo les asiste a su titular la facultad de adquirir dicho bien en forma preferencial frente a cualquier tercero. Como podemos ver unos pueden determinar al adquirente del bien objeto del derecho y los otros sólo pueden determinar si adquirien o no dicho bien en forma preferencial.

1. EL RETRACTO.

Después de haberse estudiado en el capítulo segundo del presente trabajo los derechos del tanto que tienen por origen derechos reales, nuestra única conclusión fundada en la apremiante necesidad de apoyo a la propiedad privada, es que la sanción más adecuada, y para nuestro punto de vista la única, es el retracto. Derecho que deberá ejercitarse en caso de violación al derecho del tanto que la ley reconoce a los comuneros.

Derecho que por su naturaleza excluye cualquier nulidad o rescisión, evitando problemas de litigios tardados y costosos y que muchas veces lo dejan en imposibilidad de adquirir la parte alícuota que fue vendida en contravención a dicho derecho. Pues si bien es cierto que el acto de compraventa esté afectado de nulidad, y si ésta se declara judicialmente, el juez por medio de sentencia ejecutoriada destruirá los efectos causados por el acto nulo, dejando las cosas en el estado en que se encontraban. Pero también es cierto que si dicho comunero no desea enajenarle su parte al titular del derecho, éste entonces nunca adquirirá y la copropiedad no dejará de existir, no dándose entonces cumplimiento al principio que persigue el legislador que es el extinguir toda comunidad.

El retracto en cambio sí consigue que el titular del derecho violado alcance su propósito, subragándose en los derechos del tercero adquirente, dándole a éste el precio que hubiese pagado por el bien.

Y facultando al tercero adquirente, siempre que hubiese actuado de buena fe, a repetir contra el vendedor por concepto de daños y perjuicios, siempre y cuando, a juicio del juez, éstos sean legítimos.

II. AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD FRENTE AL DERECHO DEL TANTO Y POR EL TANTO.

Dentro de este punto debemos señalar que se encuentran comprendidos todos los derechos preferenciales que tratamos en los capítulos III y IV de este trabajo, o sea los derechos del tanto que tienen por origen derechos personales y los derechos de preferencia por el tanto o derechos por el tanto.

Hemos visto como la intención del legislador buscaba, a través de su Decreto que Reforma y Adiciona Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento, del 7 de febrero de 1985, no fue alcanzada, por el contrario, el arrendamiento de casa habitación se ha convertido en un peligro inminente para los propietarios, dando como consecuencia que exista poca oferta al respecto y muchísima demanda, situación que vino a agravar el problema de vivienda en esta ciudad. Y más aún la inmobilización del mercado de compraventa de casas fue un reflejo de dicha reforma que más que jurídica fue netamente política, por constituirse como una verdadera limitación a la libertad contractual ya que, ¿Quién quiere comprar un inmueble que se encuentre ocupado por inquilinos que no desean desalojar el inmueble y que la ley les proteje y a la vez éstos no pueden ejercitar su derecho del tanto por carecer de fondos para adquirir dicho bien inmueble. También

tenemos el caso de edificios que se encuentran en ruinas porque - el propietario no tiente porque intervenir en inmuebles que en -- conjunto le dejan no más de cuarenta mil pesos al mes, e infini-- dad de situaciones que de hecho son un verdadero límite a la li-- bertad contractual.

Nuestro país, en estos momentos más que nunca, necesita de la inversión de capitales, tanto nacionales como extranjeros, y si nos encontramos con realidades como la que hemos señalado, el inversionista nunca se fijará en nuestro país. Si se -- diera un verdadero apoyo al sujeto que deseare invertir su dinero en el país, en las distintas áreas económicas del mismo, como es- la inmobiliaria entre otras podemos entonces afirmar que nuestra realidad económica empezaría a cambiar.

Por eso señalo que los derechos preferenciales a - los que se hizo mención en este punto sean manejados potestativamente, como se manejan los derechos de preferencia por el tanto en la compraventa.

Donde la voluntad de las partes sea la que posibilite o no el que le asista a una de ellas el referido derecho preferencial. Y en caso de violación al mismo se procederá a exigir judicialmente el pago de daños y perjuicios, incluyéndose en es-- tos los de desocupación del inmueble en caso de arrendamiento, -- sea la localidad no destinada a casa habitación o de ésta.

De todo lo anterior proponemos la siguiente reglamentación que se debería de aplicar a dichos derechos preferenciales:

A) DERECHO DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS REALES.

PRIMERO: Este derecho le asiste a todo comunero, entendiéndose como tal a los copropietarios, usufructuarios, nudos-propietarios (ya que no encontramos la razón de ley de excluir en dicho derecho preferencial al nudo propietario, en el caso en que el usufructuario deseare vender su derecho real), coherederos, socios (en Sociedades Civiles) y propietarios de predios colindantes.

SEGUNDO: Este derecho del tanto procederá cuando se quiera transmitir el bien objeto del mismo en cualquiera de las formas de transmitir la propiedad, exceptuándose la permuta, la donación entre ascendientes y descendientes sean consanguíneos o por afinidad, sin limitación de grado o entre colaterales consanguíneos hasta el cuarto grado y por afinidad hasta el segundo, ésto con motivo de evitar simulaciones, y también exceptuándose la adquisición por causa de muerte.

TERCERO: La intención de enajenar, con la salvedad hecha, será notificada al o a los comuneros titulares de dicho de

recho ya sea a través de notario o judicialmente.

Notificación que deberá de contener el precio, todas las condiciones del acto así como el lugar, día y hora en que se debe de pagar el precio y cumplir con todas las condiciones -- del acto. Día que deberá de ser igual o posterior al segundo plazo que a continuación señalaremos.

CUARTO: El titular de este derecho del tanto deberá de notificar, también a través de notario o judicialmente su - voluntad de ejercitar su derecho del tanto dentro de los quince - días siguientes a la notificación que le hicieron. Y le asistirá un segundo término, en caso de que su voluntad sea la de adquirir dicho bien, de treinta días a partir de la notificación que haga éste al vendedor, para reunir el dinero y estar en posibilidad de cumplir con el precio y demás condiciones que se hayan notificado.

Si el comunero titular del derecho no notifica dentro de los quince primeros días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Pero si notificando su voluntad de adquirir - dicho bien, no cumpliere con su obligación en el día antes prefijado, que siempre será igual o posterior a los treinta días que son dados como plazo para que se prepare dicho comunero, perderá también su derecho y se hará acreedor de los daños y perjuicios causados por dicho incumplimiento, dejando en libertad al vendedor -

de escoger al cliente que más le convenga, con la única condicionante de que la transacción la lleve a cabo en las mismas condiciones y precio señalados en la primera notificación con el debido margen del diez por ciento.

QUINTO: En el caso de concurrencia de sujetos activos del derecho, será preferido el que mayor porcentaje represente en la comunidad, y en la igúaldad de condiciones salvo pacto en contrario, se escogerá el que la suerte lo decida. El pacto en contrario puede ser determinado desde que nace la comunidad o con posterioridad y siempre con anuencia de todos los comuneros.

El anterior presupuesto no es aplicable a los propietarios de predio colindante, quienes adquirirán la porción de la vía pública que les corresponda en proporción a la superficie que represente su propiedad. Con la salvedad de que algún propietario colindante no le interesa adquirir, la porción que dejare, se le ofrecerá a los demás que colinden con ésta en la misma proporción que representen.

SEXTO: Si es violado este derecho del tanto sea por falta de notificación o siendo notificado el comunero se venda en contravención a su voluntad, procederá el ejercicio de la acción del Retracto.

Acción que prescribe dentro de los treinta días si

guientes al en que tuvo conocimiento de manera fehaciente el comunero de dicha transmisión de propiedad.

SEPTIMO: Como vemos el Derecho del Retracto no anula el acto jurídico que violó el derecho del tanto, sólo pone en posibilidad a su titular de adquirir dicho bien a través de la subrogación. El Derecho del Retracto se ejercitará judicialmente, ordenando el juez el pago del precio y demás erogaciones al adquirente por parte del titular del derecho, ordenándose también a pagar daños y perjuicios al vendedor a favor del adquirente, siempre y cuando éste no haya procedido con dolo o mala fe. Y si el acto se elevó a escritura pública y ésta ya se inscribió en el Registro Público de la Propiedad, el juez pedirá al Notario ante quien se llevó a cabo dicha escrituración que levante una escritura en la que se haga constar el ejercicio del derecho de retracto, y se mande al Registro Público de la Propiedad para su inscripción. Evitando así la doble tributación, sólo mandando un escrito aclaratorio a las autoridades recaudadoras sobre el sujeto correcto del impuesto, y así evitando la anulación de un acto que jurídicamente es válido.

B) DERECHOS DEL TANTO QUE TIENEN POR ORIGEN DERECHOS PERSONALES Y DERECHOS DE PREFERENCIA POR EL TANTO:

PRIMERO: Estos derechos les asisten, respectivamen

te, como ya hemos estudiado, los primeros; a los inquilinos, sean de casa habitación o de inmuebles sujetos a régimen de propiedad y condominio, y los segundos; a los contratantes de una compra-- venta en que se pacte a futuro dicha cláusula o los inquilinos de inmuebles no destinados a la habitación.

SEGUNDO: Como ya hemos visto, estos derechos preferenciales nacen al momento en que el propietario quiera vender el bien en cuestión, situación a la que le hacemos la misma observación que en el inciso anterior, que no solo en caso de venta sino en caso de cualquier acto jurídico por medio del cual se transmita la propiedad, con las salvedades hechas anteriormente y que -- son: la permuta, la donación entre ascendientes y descendientes,- sean consanguíneos o por afinidad, sin limitación de grado, o entre colaterales consanguíneos hasta el cuarto grado y por afini-- dad hasta el segundo, y la adquisición por causa de muerte.

TERCERO: La intención de enajenación por parte del propietario, será notificada ya sea por notario o judicialmente - notificación que a mi juicio debe de contener lo mismo que la notificación que se le debe de hacer al comunero, señalada en el -- punto tercero del inciso anterior.

CUARTO: También a los titulares de estos derechos- preferenciales les asistirán los plazos de quince días para mani-

festar su voluntad por medio de notificación y treinta días des-- pués de la notificación que estos hagan para cumplir con todo lo- notificado. Se perderán dichos derechos y se hará acreedor de -- las sanciones que ya hemos señalado en el punto conducente del inciso anterior, reuniéndose también en estos derechos las mismas - condiciones de libertad de escoger al cliente y la imposición de- las mismas condiciones, en la transacción, que se habían notificado al titular del derecho preferencial con la misma salvedad hecha.

QUINTO: En estos casos, salvo en el derecho de preferencia por el tanto de compraventa, no se puede dar concurren-- cia de sujetos activos del derecho, ya que como quedó explicado - en el capítulo III de este trabajo, la naturaleza del contrato de arrendamiento, de "INTUITU PERSONAE", impide rentar a dos o más - sujetos distintos un mismo bien. No siendo el caso de los edificios de productos en que es una sola UNIDAD privativa el inmue-- ble y son varios los inquilinos de éste, en este caso el objeto - del contrato no es el inmueble, sino los diferentes departamentos habitacionales que se encuentren dentro de él.

Y en relación a los titulares de los derechos de - preferencia por el tanto de compraventa, si son varios los titulares, adquirirán en los mismos términos en que enajenaron en el -- contrato de compraventa en que se pactó dicho derecho preferen- - cial salvo que se haya pactado algo en contra, atendiendo así al -

principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes.

SEXTO: Los presentes derechos preferenciales deberán de ser pactados en el contrato correspondiente, para que le - pueda asistir a su titular, liberándose así al propietario de una grave limitante que le ataba, dando con esto mayor solidez a una-economía que se ve afectada por una serie de principios y teorías demagógicas pro izquierdistas que sólo provocan complicaciones -- graves y no solucionan ningún problema.

Si estos derechos preferenciales como son los deltanto personales y por el tanto, no son pactados no podrán ser -- ejercitados o reclamados en ningún momento y bajo ninguna circunstancia.

SEPTIMO: El inquilino que no haya pactado dicho derecho preferencial, será respetado en su contrato por todo el año en que sea vigente, por el nuevo propietario en caso de que el inmueble sea transmitido a tercera persona durante la vigencia de - dicho contrato, y no procediendo en este caso la prórroga de los-dos años que le concede la ley al inquilino. Y otorgándole un -- plazo de dos meses para desocupar el inmueble, ya sea a partir de la fecha de terminación del contrato de arrendamiento o de la fecha de la transmisión del inmueble, siempre que sea posterior al-primer año.

OCTAVO: En caso de que se pacte el derecho prefe-- rencial y éste sea válido, el inquilino o el antiguo propietario- ahora titular del derecho por el tanto respectivamente, tendrán - derecho a que se les resarsa los daños y perjuicios causados por- la violación de dicho derecho. Y en caso del inquilino, si aún - no cumple el primer año, se le respetará éste y se le pagará por- concepto de daños y perjuicios, el gasto de mudanza y demás deri- vados de la desocupación del inmueble.

Desocupación que se deberá de llevar a cabo dentro de los dos meses siguientes a la fecha de terminación del contra- to.

Como podemos ver, después de demostrar la falta de eficacia de varias normas que regulan el derecho preferencial en- México, podemos señalar que con lo antes concluído, conseguimos - la protección de la propiedad privada y obtenemos la autonomía de la voluntad de las partes frente al derecho preferencial. Si - - bien es cierto que el aspecto de la vivienda no es cubierto apa-- rentemente, yo no lo creo así, ya que apoyando al inversionista y protegiéndolo, construirá mayor número de viviendas no importando su destino, si se vuelve a restablecer la confianza, las pondrá- a la venta o en arrendamiento, situación que soluciona y por mu-- cho , el problema de la habitación, dejando como tarea a las ins- tituciones públicas a apoyar tanto a constructores como a inquili

nos para que contraten entre sí la transmisión de propiedad de dicha vivienda.

Y también solucionándose el problema de la intervención del Notario en los actos jurídicos en que aparezcan los referidos derechos preferenciales, al señalar en un caso el ejercicio del Derecho del Retracto, el Notario lo único a que se limitaría su intervención será al elaborar una nueva escritura y dar aviso de dicho acto a las autoridades correspondientes, y en caso de la violación de un derecho del tanto personal o por el tanto, la acción seguida por el titular del derecho será vía judicial, evitando así la intervención del Notario.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARVAJAL LEOPOLDO: "Consecuencias Jurídicas de la Violación al Derecho del Tanto", en: Estudios Jurídicos en Homenaje a Manuel Borja Soriano, Editorial Porrúa, S. A., 1ª edición, México, 1969.

AGUIRRE AGUSTIN: "El Tanteo y el Retracto en la Propiedad Horizontal", en: Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico; publicada por la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico, Vol. XXXII, Núm. 4, 1963.

ALESSIO ROBLES LANDA MIGUEL: "Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano", en: Revista de Investigaciones Jurídicas, Núm. 11, E.L.D. México, 1987.

ARCE Y CERVANTES JOSE: "El Derecho del Tanto de los Copropietarios", en: Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., Nº 33, Año XII, octubre 1968, México, D.F.

- - - - - - - - "De las Sucesiones", Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

ASPRON PELAYO JUAN MANUEL: "El Usufructo", Tesis Profesional E.L.D., 1980.

BATIZA RODOLFO: "Las Fuentes del Código Civil de 1928", 1ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.

BORJA MARTINEZ MANUEL: "La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano", Editorial Porrúa, S.A., México, 1957.

- - - - - - - - Prefacio al libro "Historia de la Escribanía de la Nueva España y del Notariado en México", del licenciado Bernardo Pérez Fernandez del Castillo, 2ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.

BORJA SORIANO MANUEL: "Teoría General de las Obligaciones", Tomo-I, Editorial Porrúa, S. A., México, 1971.

BURGOA ORIHUELA IGNACIO: "Las Garantías Individuales", 7ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1972.

BONNECASE "Precis de Droit Civil", Tomo II.

CAMPUZANO Y HORMA FERNANDO: "Principios Generales de Derecho Inmobiliario y Legislación Hipotecaria", Editorial - - Reus, S. A., Madrid, 1925.

CASTAN TOBEÑAS JOSE: "Derecho Civil", Tomo II - Derechos Reales,- Derecho de las Obligaciones - Instituto Editorial- Reus, Madrid, 1943.

CORTES FIGUEROA CARLOS: "El Derecho de Preferencia en el Arrendamiento", en: Revista de la Facultad de Derecho de- México, Tomo I, UNAM-Julio-Diciembre, 1951, Núms.- 3-4.

CUEVAS SENTIES CARLOS: "Derechos Preferenciales de Terceros sobre Inmuebles", en: "La Influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario", Memorias del XVIII -- Congreso Internacional del Notariado Latino, Mon-- treal, Canadá, Asociación Nacional del Notariado - Mexicano, A.C., México, 1986.

- - - - - - - "Consideraciones sobre el Derecho del Tanto de Inquilinos", ponencia presentada en el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en representación del Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal, A.C., publicada en la circular núme

ro 34 "d"/89, de fecha 6 de abril de 1989.

"DERECHOS DE COSAS", citado por Renaud Courtney, Barcelona 1951.

DE PINA RAFAEL: "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Vol. II, - (Bienes-Sucesiones), Editorial Porrúa, S.A., México, 1977.

DIARIO DE LOS DEBATES DE LA CAMARA DE SENADORES DEL CONGRESO DE - LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, Año III, Tomo III,- números 22, 23 y 24 del 4 y 10 de noviembre de -- 1954.

DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, Editorial Labor, 1950.

DIEZ-PICASO LUIS Y ANTONIO GULLON: "Sistema de Derecho Civil", - Vol. III, Derecho de Cosas, Editorial Tecnos, Madrid 1878.

ENNECCERUS KIPP Y WOLFF: "Tratado de Derecho Civil", Tomo III, - Derecho de Cosas, Vol. II, 3ª edición, Bosch Casa Editorial, Barcelona, España 1971.

ESCRICHE JOAQUIN: "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Librería de Garnier Hermanos, París, 1869.

ESQUIVEL OBREGON TORIBIO: "Apuntes para la Historia del Derecho en México", Tomo III, Publicidad y Editores, México, 1943 y Tomo I, Editorial Polis, México, 1937.

EXPOSICION DE LOS CUATRO LIBROS DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA (1870) que hizo la Comisión al presentar el Proyecto al Gobierno de la Unión, Librería de la Enseñanza, Portal del Aguila de Oro, México, 1883.

FRAGA GABINO: "Derecho Administrativo", 19ª edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979.

FRISCH PHILIPP W.: "La Ley Sobre el Condominio de 1972", en: Revista de Derecho Notarial, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., Año XVII, Nº 51, junio de 1973, México, D. F.

GARCIA CORONADO FERNANDO: "El Pacto de Preferencia y el Derecho del Tanto", Tesis Profesional, E.L.D., 1955.

GARCIA GOYENA FLORENCIO: "Concordancias, Motivos y Comentarios --

del Código Civil Español I", Tomo III, México,1878.

GARCIA MAYNEZ EDUARDO: "Introducción al Estudio del Derecho", Editorial Porrúa, S.A., México, 1975.

GONZALEZ Y SERRANO JOSE: "Comentario Histórico, Crítico y Jurídico a las Leyes del Toro", Tomo II, Imprenta y Fundición de M. Tello, Madrid, 1876.

GUTIERREZ FERNANDEZ BENITO: "Códigos o Estudios Fundamentales Sobre el Derecho Civil Español", Tomo II, 4ª edición, Imprenta de la Viuda e Hijas de Antonio Peñuelas,- Madrid, 1875.

GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO: "El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio",- Editorial Cajiga, S. A., 2ª edición, Puebla, 1982.

- - - - - - - "Derecho de las Obligaciones", Editorial Cajiga, - Puebla, México, 1977.

IBARROLA DE ANTONIO: "Cosas y Sucesiones", 4ª edición, Editorial- Porrúa, S. A., México, 1977.

LA PREFERENCIA ADQUISITIVA EN EL DERECHO ESPAÑOL, González Jeróni

mo, citado por Ramón Badenes Gasset, Bosch Casa -- Editorial, España.

LAS SIETE PARTIDAS DEL SABIO REY D. ALONSO EL IX, con las variantes de más interés y con la glosa del Lic. Gregorio López, por D. Ignacio Sanponts y Barba, D. Ramón Martí de Eixala y D. José Ferrer Subirana, Tomo III, Imprenta de Antonio Bergnes y Ca., Barcelona, 1843.

LOUREIRO PINTO Y MARIO DE ALMEIDA: "Código Civil Nos Tribunais", Coimbra Editora, Portugal, 1922.

LOZANO NORIEGA FRANCISCO: "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 3ª edición, México, 1982.

LUTZESCO GEORGES: "Teoría y Práctica de las Nulidades", Editorial Porrúa, S. A., México, 1978.

LLAMAS Y MOLINA SANCHO: "Comentario Crítico, Jurídico, Literal a Las Ochenta y Tres Leyes del Toro", Tomo II, Imprenta y Librería de Gaspar y Roig Editores, Madrid, 1853.

MAZEAUD HENRI LEON Y JEAN: "Lecciones de Derecho Civil", Parte - Primera, Vol. I, y Tercera Parte, Vol. III, tra-- ducción de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Ediciones Jurídicas, Europa-América, Buenos Aires 1959.

MENA TORIS, LUIS FERNANDO: "El Derecho del Tanto", Tesis profesional, E.L.D., 1989.

MOYA PALENCIA, MARIO: "Exportación Privada: Los Retractos, Las -- Preferencias por el Tanto", Tesis UNAM, 1955.

"NOVISIMA RECOPILACION DE LAS LEYES DE ESPAÑA", Tomo IV, publicada por D. Vicente Salva, Imprenta de H. Fournier- y Ca., Madrid 1846.

"NUEVO FEBRERO MEXICANO, OBRA COMPLETA DE JURISPRUDENCIA TEORICA PRACTICA, DIVIDIDA EN CUATRO TOMOSM, Tomo I, publicado por Mariano Galván Rivera y México 1851.

ORTOLAN "Historia de la Legislación Romana desde su origen hasta- la Legislación Moderna y Generalización del Derecho Romano", traducción Pérez Anaya y Pérez Riva, Madrid 1887.

PALOMAR DE MIGUEL JUAN: "Diccionario para Juristas", 1ª edición,- Mayo Ediciones, S. de R.L., México 1981.

PAULA DE RUANOVA FRANCISCO: "Lecciones de Derecho Civil", tomadas de las Doctrinas de varios autores y anotadas con el texto de las leyes respectivas, Tomo II, Impren

ta de Narciso Basols, Puebla, México, 1871.

PEREZ SALINAS MARIO: "Objeto del Derecho Inmobiliario", en "La Influencia del Derecho Público en el Derecho Inmobiliario", Memorias del XVIII Congreso Internacional del Notariado Mexicano, A. C., México, 1986.

PETIT EUGENE: "Tratado Elemental de Derecho Romano", Traducción de la Novena Edición Francesa por José Fernández González, Editora Nacional, México, 1975.

PINA DE RAFAEL: "Elementos de Derecho Civil Mexicano", Vol. I, "Introducción, Personas y Familia", Editorial Porrúa, S.A., 3ª edición, México, 1966.

POTHIER ROBERT JOSEPH: "Coutume D' Orlean's", Tomo VIII, "Tratado de los Retractos", traducido por D. Manuel Déo, Anotado y Concordado por D. Antonio Elías de Molins, Imprenta de la Viuda e Hijos de J. Subirana, Barcelona, España, 1883.

- - - - - - - "Oeuvres de Pothier", Anotadas por M. Bugnet, Tomo III, 2ª edición, Imprenta del Emperador, París, 1861.

PUIG BRUTAU JOSE: "Fundamentos de Derecho Civil", Tomo III, "Derecho de Cosas", Bosch Casa Editorial, Barcelona, -- 1953.

PUIG PEÑA FEDERICO: "Compendio de Derecho Civil Español", Tomo -- III, 3ª edición, Editorial Pirámide, Madrid, España.

RENAUD COURTNEY PAUL: "El Derecho del Tanto de Copropietarios y - Coherederos y las demás Preferencias por el Tanto" Tesis Profesional, E.L.D., 1981.

ROCA SASTRE RAMON MARIA: "Instituciones de Derecho Inmobiliario", (notarías), Barcelona, 1942.

RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL JUAN N.: "Pandectas Hispano-Mexicanas", - Tomo II, 3ª edición, UNAM, México, 1980.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL: "Derecho Civil Mexicano", Tomo IV, "Sucesiones", Vol. II, Antigua Librería Robredo, 3ª edición, 1958, y misma obra. 5ª edición publicada -- por Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.

- - - - - - - "Compendio de Derecho Civil", Tomo II, Bienes, Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa, S.A. México, 1976.

ROTONDI MARIO: "Instituciones de Derecho Privado", Editorial La-- bor, 1953.

"SAGRADA BIBLIA-VERSION DIRECTA DE LAS LENGUAS ORIGINALES", por - Eloino Nacar Euster y Alberto Colunga Cueto, 23ª - edición, Biblioteca de Autores Cristianos de la - Editorial La Católica, Madrid, 1974.

SANCHEZ MEDAL RAMON: "De Los Contratos Civiles", 3ª edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1976.

- - - - - - - "La Nueva Ley Sobre Arrendamientos para Habitación" México, 1985.

SEABRA DE ANTONIO LUIS: "Proyecto de Código Civil Portugués", Imprenta de la Universidad de Coimbra, Portugal, --- 1858.

SERRA ROJAS ANDRES: "Derecho Administrativo, Doctrina, Legisla- - ción y Jurisprudencia", Tomo II, 8ª edición, Edi-- torial Porrúa, S. A., México, 1977.

SERRANO ALONSO EDUARDO: "Notas sobre el Derecho de Opción", en: - Revista de Derecho Privado, Editorial Revista de - Derecho Privado, Madrid, España, diciembre de 1979

SIERRA JUSTO: "Proyecto de un Código Civil Mexicano, Formado por Orden del Supremo Gobierno", Edición Oficial, Imprenta de Vicente G. Torres, México, 1861.

VALVERDE Y VALVERDE CALIXTO: "Tratado de Derecho Civil Español", Tomo II, Parte Especial, Derechos Reales, 2ª edición, Talleres Tipográficos Cuesta, Valladolid, 1920.

VAZQUEZ DEL MERCADO ALBERTO Y OSCAR: "El Retracto", en: Revista El Foro, Organo de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, 4ª época, Núms. 4-6, abril-diciembre, México, 1954.

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL: "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, S. A., 2ª edición, México, 1985.

- - - - - - - "El Derecho del Tanto de los Arrendatarios de Casa Habitación y la Intervención Notarial", en: Revista de Derecho Notarial Nº 96, Asociación Nacional del Notariado México, A. C., Año XXI, junio de 1987, México, D. F.

ZEPEDA TRUJILLO ENRIQUE: "El Derecho del Tanto", Editorial Libros de México, 1961.

LEGISLACION

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870.

Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, reformado en virtud de la autorización concedida al Ejecutivo por Decreto del 14 de diciembre de 1883.

Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia federal, en vigor a partir del 1º de octubre de 1932.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Ley Federal de la Vivienda.

Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Ley sobre el Régimen de Propiedad y Condominio de los Edificios - divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales.

Ley que establece, reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones fiscales, publicada en el Diario Oficial el día 31 de diciembre de 1984.

Reglamento de Prestaciones Económicas y Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.

JURISPRUDENCIA

Apéndice de Jurisprudencia de 1917 a 1965, Vol. Tercera Sala, Mayo Ediciones, 1967.

Jurisprudencia, Precedentes y Tesis Sustentadas por los Tribunales Colegiados de Circuito, Tomo II Civil, Mayo Ediciones, 1975.

Jurisprudencia, Sexta Epoca, cuarta parte, Vol. XL, p. III A.D. - 5965/57, Pedro Solas Salas 5 votos. Tesis Nº 2 p. 20, Jurisprudencia de la Tercera Sala hasta 1965, Sexta Epoca, cuarta parte,- Vol. XXIV, p. 76.

Jurisprudencia y Tesis sobresalientes sustentadas por la Tercera-Sala Civil 1955-1963, Ediciones Mayo, 1965.

Semanario Judicial de la Federación, Vol. LXXXV, julio de 1964.

ACUERDOS, OFICIOS Y OPINIONES

Acuerdo mediante el cual se aprueban las Reglas para el uso de viviendas financiadas por el INFONAVIT.

Comunicación del "Consejo del Colegio de Notarios del Distrito Federal", A. C., de fecha 2 de mayo de 1988, dirigida al Juez Trigésimo Segundo de lo Civil de la ciudad de México, D. F.

Oficio Nº 5891 de fecha 7 de marzo de 1985, de la Dirección General Jurídica y de Estudios Legislativos del Departamento del Distrito Federal, a la consulta formulada por el "Colegio de Notarios del D.F.", A. C.

Opinión de la "Academia Mexicana de Derecho Notarial", A. C., a-la consulta del Lic. Juan Guillermo Domínguez Meneses, Titular de la Notaría 159 del D.F.