



347  
28

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

---

**FACULTAD DE DERECHO**

**" LA RAZON DE LA FIGURA DEL DERECHO DEL  
TANTO EN MATERIA DE COPROPIEDAD DE  
INMUEBLES "**

**FALLA DE ORIGEN**

**TESIS PROFESIONAL**  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**P R E S E N T A :**  
**ROBERTO GONZALEZ CANTELLANO**



CD. UNIVERSITARIA, D. F.

1995

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

Con amor a mis padres, por su ejemplo de valentía y dignidad ante la vida y sobre todo por el infinito cariño, fe y confianza que siempre me han profesado.

A Marcela, mi compañera y esposa y a Marifer, mi hija, por su amor y sostén en mis alegrías y sinsabores.

A mi abuela, hermanos, cuñadas y a mis queridos sobrinos, por el cariño que siempre me han brindado.

Al Señor Notario Mario Garciadiego  
González Cos, con profunda gratitud  
por su apoyo para la elaboración  
de este trabajo y además por ser un  
ejemplo de honestidad y capacidad  
a seguir en el ejercicio de mi  
vida profesional.

A mi querido maestro y amigo el Dr.  
Pedro Astudillo Ursúa, por haberme  
distinguido con su amistad durante  
todos estos años.

Al Licenciado José Luis Garduño Barreda,  
por la amistad y apoyo que me brindó  
para el logro de este trabajo.

A la memoria de mi querido tío, el  
Doctor Guillermo Cantellano Herrera  
y del Licenciado Mario Garciadiego  
Foncerrada.

A mis suegros por el afecto y respeto  
que hemos cultivado.

A mis amigos y especialmente a mis  
compañeros de trabajo, quienes tanto  
me apoyaron con su esfuerzo para llevar  
a cabo la realización de este trabajo.

## INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION .....	1
CAPITULO I	
<u>LA COPROPIEDAD</u>	
a).- Naturaleza Jurídica de la Copropiedad .....	4
b).- Fuentes y formas de la Copropiedad .....	14
c).- Reglamentación de la Copropiedad .....	24
d).- Derechos y obligaciones de los copropietarios ...	25
e).- Formas de disolver la Copropiedad .....	33
CAPITULO II	
<u>EL DERECHO DEL TANTO</u>	
a).- Naturaleza Jurídica del derecho del Tanto .....	36
b).- Características del derecho del Tanto .....	43
c).- Diferencias entre los diversos derechos - preferenciales .....	48
CAPITULO III	
<u>EFFECTOS DEL INCUMPLIMIENTO DEL DERECHO DEL TANTO</u>	
a).- Derecho del Tanto en la Copropiedad .....	56
b).- Derecho de Retracto en el Condominio .....	75
c).- Derechos de preferencia en inmuebles arrendados .	82
d).- Consecuencia de la falta de observancia de los derechos preferenciales .....	96
CONCLUSIONES .....	108
BIBLIOGRAFIA .....	112

## INTRODUCCION.

MUCHOS y muy variados han sido los problemas que ha generado la copropiedad. En principio, las personas llevadas por razones personales y de otra índole, se encuentran en la indivisión y en muchas ocasiones vemos como el desarrollo de diversas circunstancias han generado problemas familiares, rompimiento de amistades, derivados precisamente por dicha copropiedad. Con gran arraigo dentro de nuestra tradición, entendemos lo nuestro, como algo sobre lo cual tenemos una potestad absoluta y las limitaciones compartidas limitan esta supuesta potestad.

EL derecho del tanto, surge del estado de indivisión, cuando alguno de los copropietarios, pretende enajenar sus derechos a un extraño y permite al titular del mismo, terminar con la indivisión, si se encuentra en posibilidades para ello, dándole oportunidad de evitar que un extraño se convierta en su copropietario.

EN la actualidad, el derecho del tanto no es ya exclusivo de los copropietarios; la ley lo ha otorgado en favor de otras personas, que sin estar en la indivisión, ha considerado la necesidad de otorgárselos.

EL tema de la copropiedad y en particular el estudio del derecho al tanto, ha sido materia de debate entre los

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

MUCHOS y muy variados han sido los problemas que ha generado la copropiedad. En principio, las personas llevadas por razones personales y de otra índole, se encuentran en la indivisión y en muchas ocasiones vemos como el desarrollo de diversas circunstancias han generado problemas familiares, rompimiento de amistades, derivados precisamente por dicha copropiedad. Con gran arraigo dentro de nuestra tradición, entendemos lo nuestro, como algo sobre lo cual tenemos una potestad absoluta y las limitaciones compartidas limitan esta supuesta potestad.

EL derecho del tanto, surge del estado de indivisión, cuando alguno de los copropietarios, pretende enajenar sus derechos a un extraño y permite al titular del mismo, terminar con la indivisión, si se encuentra en posibilidades para ello, dándole oportunidad de evitar que un extraño se convierta en su copropietario.

EN la actualidad, el derecho del tanto no es ya exclusivo de los copropietarios; la ley lo ha otorgado en favor de otras personas, que sin estar en la indivisión, ha considerado la necesidad de otorgárselos.

EL tema de la copropiedad y en particular el estudio del derecho al tanto, ha sido materia de debate entre los



más prestigiados juristas, sin que exista acuerdo entre ellos sobre algunos puntos específicos derivados del ejercicio de dicho derecho.

EN la actualidad creemos, que es importante resaltar que el derecho del tanto debe ser visto como un medio para terminar con la indivisión, cada vez generadora de nuevas y muy graves situaciones personales.

LOS temas que pretendemos desarrollar a lo largo de este trabajo, nos permiten el análisis jurídico de interesantísimas figuras del derecho, que justifica nuestro interés en la elaboración de este estudio.

PARA resolver algunos de los problemas que planteamos, propondremos algunas modificaciones al Código Civil para el Distrito Federal, en el sentido de armonizar los diferentes preceptos que regulan a esta figura y tratar de que sean lo más claros posible, para evitar problemas de interpretación.

EN adición a lo anterior y en aras de lograr una mejor comprensión de los temas que habremos de desarrollar, nos apoyaremos en diversos ordenamientos legales y en consecuencia consideramos conveniente, la transcripción textual de algunos preceptos legales, mismos que en algún capítulo habremos de desarrollar de manera comparativa.

LA exposición y desarrollo de este trabajo de tesis,

se dividirá en tres capítulos, que se compondrán de:

**UN** primer capítulo, relativo al concepto de la copropiedad, en el que además nos referiremos a sus fuentes y formas, a su reglamentación, a los derechos y obligaciones de los copropietarios, así como a sus formas de disolución.

**UN** segundo capítulo, en el cual desarrollaremos el estudio de la figura del derecho del tanto, hablando además, de su naturaleza jurídica, de sus características y de sus diferencias con los demás derechos preferenciales.

**UN** tercer y último capítulo, en el que hablaremos de los efectos del incumplimiento del derecho del tanto, en materia de copropiedad, en materia de condominio, y en los inmuebles destinados para casa habitación, sujetos a arrendamiento, así como de las sanciones generadas por su violación.

**FINALMENTE** en base a la hipótesis planteada, llegaremos a las conclusiones finales del trabajo, en las que aportaremos, además de nuestras ideas, ciertas modificaciones a las disposiciones legales relacionadas con esta figura.

## C A P I T U L O I

### LA COPROPIEDAD

#### a).- NATURALEZA JURIDICA DE LA COPROPIEDAD.

Antes de iniciar la exposición del tema de la naturaleza jurídica de la copropiedad, consideramos importante para ubicarnos, el definir a la copropiedad, desde un punto de vista conceptual, y al efecto, el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 938, lo define como sigue: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas".

Para algunos autores extranjeros, la copropiedad es equiparada al condominio, tal como lo señala la "Enciclopedia Jurídica Omeba", quien se refiere a ella, en los siguientes términos:

"El condominio es el derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre la casa mueble o inmueble, siendo cada una de ellas titular de derecho sobre una cosa indivisa." (1).

---

(1) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo III, CLAU-CONS, Editorial Driskill, S.A., Buenos Aires, Argentina, Pag.73.

El Licenciado JOSE ARCE Y CERVANTES, lo define así: "Forma (o especie) de la comunidad por la que la propiedad de una cosa corporal (o de un derecho en nuestro C.C.), pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes (o partes alicuotas que se expresan por un quebrado) cualitativamente (no cuantitativamente) iguales". (2).

Adicionalmente, el Maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, apunta: "Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenecen sin división material de partes a varias personas". (3).

PLANIOL Y RIPERT, lo definen así: "Una cosa perteneciente a varios propietarios se halla en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada) de la cosa común. La parte de cada uno no es, por tanto, una parte material, sino una parte alicuota que se expresa mediante una cifra: un tercio, un cuarto, un décimo. El derecho de

---

(2) Arce y Cervantes José, "De los Bienes", Editorial Porrúa, S.A., Primera Edición, México 1990, pág. 79.

(3) Gutiérrez y González Ernesto, "El Patrimonio", "El Pecuniario y El Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio", Editorial Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México 1993, pág. 327.

propiedad está dividido entre ellos; la cosa no es indivisa. El derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y en ellas se encuentra el derecho de sus copropietarios, en la medida correspondiente a éstos". (4).

Una vez expuestas, las diferentes definiciones que hemos señalado, podemos obtener los siguientes elementos:

- 1.- La existencia de un bien material;
- 2.- El vínculo de pertenencia de dos o más personas;
- 3.- Un derecho de propiedad, atribuido a los copropietarios, quienes al ejercitarlo, obtienen los beneficios que la cosa les produzca, por el simple hecho de contar con la potestad jurídica indicada.

Es preciso señalar, que la copropiedad, es una de las figuras jurídicas que más ampliamente se han discutido y transformado a través del tiempo y que ha sido reconocida por nuestra legislación, como una especie de comunidad, por la cual, una propiedad corresponde a dos o más personas, conjuntamente y no individualmente.

---

(4) Planiol Marcel, Ripert Georges, "Tratado Elemental de Derecho Civil", "Los Bienes", Cárdenas, Editor y Distribuidor, Traducción Lic. José M. Cajica, Segunda Edición, México 1991, pág. 238.

Al respecto, el Licenciado **LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL**, señala que "el primer problema que se nos presenta en el estudio de la copropiedad es fijar su naturaleza. Es una modalidad del derecho de propiedad. Es una forma nueva del derecho de propiedad". (5).

Sin embargo, para otros autores, como el Maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, la copropiedad no es una modalidad de la propiedad, sino una forma especial del derecho real de propiedad.

El Licenciado **RAFAEL DE PINA VARA**, al referirse a la naturaleza jurídica de la copropiedad señala: "De la naturaleza propia de la copropiedad se desprende que el concurso de los participantes tanto en los beneficios como en las cargas debe ser proporcional a sus respectivas porciones, las cuales se presumen iguales mientras no se pruebe lo contrario". (6).

Sintéticamente como lo llama, el propio Licenciado

---

(5) Aguilar Carvajal Leopoldo, "Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes Derechos Reales y Sucesiones", Editorial Porrúa, Cuarta Edición, México 1980, pág. 142.

(6) De Pina Rafael, "Elementos de Derecho Civil Mexicano, Bienes-Sucesiones", Volumen III, Editorial Porrúa, Décimo Segunda Edición, México 1990, pág. 109.

**RAFAEL DE PINA:** "Puede decirse, dando una idea exacta de la copropiedad, que ésta no es otra cosa que la comunidad referida al derecho de propiedad". (7).

El señor Licenciado **JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ**, nos ilustra también, manifestando que considera a la copropiedad como una modalidad del derecho de propiedad y se refiere a su naturaleza jurídica, en los términos siguientes: "La naturaleza de la parte alícuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota. La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc.". (8).

También fuera de nuestras fronteras, existen polémicas, entre algunos tratadistas que se refieren a la naturaleza jurídica de la copropiedad. Uno de ellos, es **JOSE PUIG BRUTAU**, quien apunta: "En síntesis se trata de que el Derecho establece una organización asociativa transitoria

---

(7) Ibidem.

(8) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, "Derecho Civil, Parte General, Personas. Cosas. Negocio Jurídico e Invalidez", Editorial Porrúa, Segunda Edición, México 1990, pág. 374.

entre los copropietarios para que con independencia de su titularidad exclusiva sobre la cuota mientras subsista la indivisión, administren la copropiedad, mediante acuerdos adoptados por mayoría de partícipes que representen la mayor suma de intereses, pero que para realizar actos de disposición sea necesario que los acuerdos se adopten por unanimidad". (9).

Otro tratadista, **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**, nos ilustra respecto de diversas teorías se han mantenido sobre la naturaleza de la copropiedad y que son las siguientes:

**"Teoría de la interinidad.** No existe un verdadero derecho subjetivo ni, por tanto, un verdadero derecho de propiedad, pues la copropiedad no da lugar a un poder pleno como es la propiedad, sino que está condicionado y comprimido por la existencia de la cotitularidad. Así, durante la indivisión desaparece el derecho y existe únicamente una situación interina.

---

(9) Puig Brutau José, "Compendio de Derecho Civil", Volumen III, "Derechos Reales, Derecho Hipotecario", Bosch, Casa Editorial, Barcelona, España, Primera Edición, 1989, pág. 152.



### Teorías de la unificación del derecho de propiedad.

Son varias teorías que coinciden en que en la copropiedad existe un único derecho de propiedad. Se entiende que el mismo está atribuido a cada uno de los copropietarios, es decir, es un derecho de propiedad único con pluralidad de sujetos. O bien, que la titularidad del derecho único de propiedad es la colectividad o grupo de sujetos. O, por último, que los sujetos copropietarios forman una auténtica persona jurídica.

**Teorías de la división.** No existe un derecho único, sino que hay tantas titularidades y, en consecuencia, tantos derechos como sujetos, lo que se atribuye, o bien -según algunos autores- a que se divide la cosa en proporciones intelectuales y cada copropietario tiene su propio derecho sobre la parte intelectual o la cuota ideal de la cosa, o bien, -según otros autores- lo que se divide es el derecho mismo y cada copropietario tiene un derecho parcial sobre la cosa.

**Teoría de la propiedad plúrima total.** En la comunidad se produce una concurrencia de varios derechos sobre toda la cosa; cada uno de los copropietarios tiene un derecho pleno sobre toda la cosa, que en cuanto a su extensión y

cualitativamente, es igual al derecho de propiedad exclusivo; pero cada uno de estos derechos está limitado en cuanto a su ejercicio por la existencia de los derechos de los demás". (10).

Además de las opiniones de los autores mencionados, existen dos tipos de doctrinas que explican a la naturaleza jurídica de la copropiedad y que son:

a). La Doctrina Clásica.

b). La Doctrina Moderna.

De ambas, prevalece en nuestro derecho mexicano, la Doctrina Clásica, tal como lo reafirma el **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO**, en donde "se explica esta figura jurídica no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporción a la que se le da el nombre de parte alícuota. Sin embargo esta teoría fue influida por la concepción alemana, al reglamentar la

---

(10) O'Callaghan Muñoz Xavier, "Compendio de Derecho Civil", Tomo III, "Derechos Reales e Hipotecarios", Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España, 1988, pág. 173.

formación de una colectividad para ciertos efectos (aa. 945, 946, 947 y 948 CC), sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica". (11).

Al respecto el Licenciado LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL, opina: "Nuestro derecho positivo se orienta por la concepción clásica, pero con la variante señalada ya que considera a la copropiedad como una propiedad individual, pro-indiviso; reconoce la propiedad sobre la parte alícuota, sin que por esto, pueda decirse que siga la concepción romana, desde el momento que, influida por la teoría germánica, admite un derecho del copropietario sobre la cosa (artículos 938, 943, 950, etc.). Aún, sin reconocerlo expresamente, adopta como medio de solución el de la persona jurídica, como soporte de la propiedad colectiva, ya que reglamenta la formación de la voluntad colectiva de los copropietarios para los actos de disposición y aún para los actos de administración (artículos 945, 946, 9547 (asi), 948, etc.), y sin embargo no reconoce la copropiedad como persona moral". (12).

---

(11) Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo II, C-CH, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México 1983, pág. 336.

(12) Aguilar Carvajal Leopoldo, op. cit. pág. 145.

Como consecuencia de las consideraciones precedentes, concluimos que:

1.- Hay copropiedad cuando a dos a más personas corresponde indivisamente una cosa o un derecho, pudiendo disfrutar también conjuntamente de los productos o beneficios que tal cosa o derecho produzcan.

2.- Que al copropietario simplemente por el hecho de serlo, le corresponde una parte alícuota, respecto de la totalidad del bien, no susceptible de ser identificada o determinada previamente .

b).- FUENTES Y FORMAS DE LA COPROPIEDAD.

. Iniciaremos este estudio, señalando brevemente, que las fuentes de la copropiedad, son el contrato y la ley. También consideramos que la costumbre podría ser otra fuente de la copropiedad, pero no se encuentra reglamentada en nuestra legislación, motivo por el cual, la mayoría de los autores no se refieren a ella.

Al respecto, el Licenciado LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL, nos dice: "Las fuentes de la copropiedad son el contrato y la ley; los particulares en sus convenciones pueden establecerlas; vemos que la copropiedad tiene como causa en algunos casos, la imposibilidad de que una sola persona adquiriera todo el bien; pero en ocasión, tratándose de bienes comunes, para satisfacer también necesidades comunes, no tiene más solución que la copropiedad, como acontece principalmente cuando el bien es indivisible y pertenece a varios copropietarios (artículo 940)". (13).

Del mismo modo, el "DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO", se refiere a las fuentes de la copropiedad como sigue: "II. Son fuentes de la copropiedad la ley y el contrato estableciéndose, así, las dos primeras formas de

---

(13) Aguilar Carbajal Leopoldo, op. cit. pág. 145.

copropiedad: La forzosa y la voluntaria". (14). Además JOSE CASTAN TOBEÑAS, manifiesta que "son fuentes legales de la comunidad de bienes: 1o. El pacto o contrato cuando la comunidad tenga un origen voluntario. 2o. Las disposiciones especiales acerca de la comunidad de que se trate". (15).

Una vez hecha esta breve síntesis y exposición de las ideas de los autores ya indicados, pasaremos a tratar el tema relativo a las formas de la copropiedad, las cuales clasificaremos, de la siguiente manera:

- 1.- VOLUNTARIAS Y FORZOSAS.
- 2.- TEMPORALES Y PERMANENTES.
- 3.- REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS.
- 4.- SOBRE BIENES DETERMINADOS Y SOBRE UN PATRIMONIO O UNIVERSALIDAD.
- 5.- POR ACTO ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE.
- 6.- POR VIRTUD DE UN HECHO JURIDICO Y POR VIRTUD DE UN ACTO JURIDICO.

---

(14) "Diccionario Jurídico Mexicano", op. cit. pág. 336.

(15) Castán Tobeñas José, "Derecho Civil Español, Común y Floral", Tomo II, "Derecho de Cosas", Volumen Primero, Décima Cuarta Edición, Reus, S.A., Madrid, España, pág. 459.

A continuación, analizaremos, cada una de las formas antes indicadas:

1.- LAS VOLUNTARIAS O FORZOSAS :

VOLUNTARIAS .

Tomando como punto de partida el principio básico de que "nadie está obligado a permanecer en la indivisión", no será válido el que los copropietarios pudieran pactar el permanecer en la indivisión, por ello cualquier - copropietario, tiene el derecho de pedir la división de la cosa, cuando lo considere conveniente, salvo que al momento de constituirse haya sido pactado un término forzoso, antes de la indivisión de la cosa.

Podemos señalar como copropiedad voluntaria, un ejemplo que hemos observado en algunas ocasiones, en la práctica profesional, y que es la adquisición, por medio de un grupo de personas, de algún edificio de departamentos, que muchas veces fue el mismo en donde se encontraba el departamento que originalmente rentaron, y que posteriormente el propietario del mismo, al decidir ponerlo a la venta, será adquirido proporcionalmente por los antes arrendatarios,

ahora copropietarios del mencionado inmueble, en las proporciones contenidas en la escritura de compra correspondiente.

FORZOSAS :

Son aquellas, en que por la naturaleza de la cosa, no podrían dividirse o no admitirían cómoda división, en virtud de que al momento de ser susceptibles de dividirse, su valor sufriría un decremento. Al respecto el artículo 940 del Código Civil del Distrito Federal establece: "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". (16).

El Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS, también se refiere a la copropiedad forzosa, en los siguientes términos: "Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia

---

(16) Código Civil para el Distrito Federal, Sexagésima Segunda Edición, Editorial Porrúa, México 1993.



naturaleza." (17).

ROBERTO DE RUGGIERO, adicionalmente señala: " la comunidad forzosa o copropiedad con indivisión; ..... ocurre, no cuando una cosa es simplemente indivisible por naturaleza, (porque a la indivisibilidad natural vendría a suplir la división civil mediante la venta y el consiguiente reparto del precio) sino cuando se trate de pertenencias destinadas al servicio de propiedades diversas y separadas o bien de paredes, muros, setos vivos o zanjas divisorias de dos fundos o edificios." (18).

Como ejemplos de copropiedad forzosa, podemos citar, a la pared medianera, que es la construida abarcando el lindero de dos predios contiguos, sin que se tenga el conocimiento de quien la construyó; en el Régimen de Propiedad y Condominio, señalaremos también a los elementos

---

(17) Rojina Villegas Rafael, "Compendio de Derecho Civil", Tomo II, "Bienes Derechos Reales y Sucesiones", Editorial Porrúa, México 1978, pág. 113.

(18) De Ruggiero Roberto, "Instituciones de Derecho Civil", Traducción de la Cuarta Edición Italiana, Tomo I, "Introducción y Parte General Derecho de las personas, Derechos Reales y Posesión", Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1979, pág. 593

comunes, tales como patios, jardines, entrada general, azoteas, sótanos, vestíbulos, fosas, pozos, cisternas, instalaciones generales, etc. Incluso hemos de señalar, que en ocasiones, también han sido objeto de este tipo de copropiedad, pinturas y objetos de arte.

## 2.- TEMPORALES Y PERMANENTES .

### TEMPORALES :

La mayoría de los autores coinciden en que la copropiedad, es temporal, ya que su característica fundamental es que es voluntaria, y así lo será mientras todos los copropietarios quieran conservarla, pero cuando alguno opte por terminarla, en ese momento concluirá.

### PERMANENTES :

Por lo anterior, podemos señalar que las copropiedades permanentes son las forzosas, a las que nos hemos referido anteriormente.

## 3.- REGLAMENTADAS Y NO REGLAMENTADAS .

REGLAMENTADAS :

Son aquellas que la ley prevee.

Como ejemplo, podemos señalar, a la copropiedad que nace por la figura de la herencia, ya que al momento de abrirse la sucesión, los herederos o copropietarios se encuentran con respecto a la masa hereditaria, en un estado de indivisión.

NO REGLAMENTADAS :

Como su nombre lo indica, no cuentan con ninguna regulación legal.

4.- SOBRE BIENES DETERMINADOS Y SOBRE UN PATRIMONIO O UNIVERSALIDAD .

Las copropiedades normalmente recaen sobre un bien o bienes determinados, pero existe una excepción respecto del patrimonio hereditario.

A ella se refiere el Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS, cuando señala que "existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; en el caso de la copropiedad hereditaria". (19).

---

(19) Rojina Villegas Rafael, op. cit. pág. 114.

Otro comentario al respecto de la herencia indivisa, lo emite el autor español, DE LA CAMARA, referido en el Libro "Elementos de Derecho Civil Mexicano", del Licenciado RAFAEL DE PINA, quien señala que: "Respecto a ella no puede hablarse de propiedad colectiva ni de verdadero condominio, sino de una clase especial de comunidad y bienes caracterizados por las tres notas de ser una comunidad forzosa, porque nace con independencia absoluta de la voluntad de los interesados; universal, porque recae sobre un patrimonio y transitoria o incidental". (20).

Diversos autores, al referirse al patrimonio hereditario, le dan ciertas notas características, como las de abarcar bienes, derechos y obligaciones. Por ello, es difícil el poder pensar, que ya que las herencias se reciben a título de inventario, los herederos instituidos en el testamento, constituyan una copropiedad, si el resultado del citado inventario, demuestra que existe un pasivo a cargo de la sucesión, por lo que será muy probable que se solicite, en este caso, la repudiación de la herencia, por tales personas.

##### 5.- POR ACTO ENTRE VIVOS Y POR CAUSA DE MUERTE .

---

(20) De Pina Rafael, op. cit. pág. 111.

Las copropiedades constituidas, tienen generalmente su origen en los contratos, en un acto jurídico unilateral, en un hecho jurídico e incluso en la prescripción, motivo por el cual, la lógica nos indica que emanan siempre de actos celebrados entre vivos.

Normalmente la copropiedad se crea por un contrato, (acto jurídico), pero también puede establecerse por un hecho jurídico, como ocurre con la accesión, cuando se mezclan o confunden diferentes cosas. Nace también de la prescripción, que tiene el doble carácter de acto jurídico, por la búsqueda del dominio absoluto de la cosa; y como hecho jurídico, por la posesión de la misma.

Por otra parte, si la copropiedad, se da a consecuencia de la muerte de alguna persona, que haya o no manifestado su voluntad mediante el otorgamiento de un testamento, estaremos frente a una copropiedad, por causa de muerte.

#### 6.- POR VIRTUD DE UN HECHO Y DE UN ACTO JURIDICO .

La copropiedad atendiendo a sus fuentes, como dice el Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS, en su citado libro, puede reconocer como causa un hecho jurídico o un acto jurídico. Como hechos jurídicos, podríamos señalar a las que se originan por ocupación, accesión o prescripción. Por otra

parte las que se originan de un acto jurídico, son las que se crean por un contrato, por un testamento o por un acto unilateral. En algunos casos, la copropiedad, puede ser creada por una disposición testamentaria del testador respecto de los co-herederos o co-legatarios, a quienes se les pueden fijar plazos para realizar la división de la masa hereditaria, en el caso de que no todos los instituidos sean mayores de edad y que la adjudicación de bienes correspondiente opere, hasta que todos los co-herederos o co-legatarios, fueren mayores de edad.

c).- REGLAMANTACION DE LA COPROPIEDAD.

En nuestra legislación mexicana, lo relativo a la copropiedad se encuentra contenida en el Código Civil para el Distrito Federal, Libro Segundo, Título cuarto, capítulo VI, en donde se sigue la corriente o escuela romana de la copropiedad. Asimismo dicho Código considera aplicable a la división entre partícipes, las reglas concernientes a la división de herencias.

Las partes tienen facultades para establecer a su libre albedrío las condiciones para regular los derechos de copropiedad y si no lo hicieren, supletoriamente se aplicarán las disposiciones de nuestro Código Civil.

Además del ordenamiento antes mencionado, también reglamenta a la copropiedad, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, misma que contiene la diferencia entre el derecho singular y exclusivo de los diferentes propietarios sobre su departamento, vivienda, casa o local y el derecho sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso y disfrute, cuando el inmueble en cuestión, haya sido construido en forma vertical, horizontal o mixta, tenga partes para uso y disfrute común y elementos de propiedad privada.

**d).- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.**

Algunos autores han clasificado a los derechos en grupos partiendo de sus elementos de identidad, y otros, se limitan a comentar los artículos que los regulan, sin incluirlas en grupos homogéneos.

El maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, orientado por el Derecho Español y en especial por las ideas de **JOSE CASTAN TOBEÑAS**, hace el estudio de las normas de nuestro Código Civil, respecto de la copropiedad, en el cuadro que a continuación transcribo:

	<b>A.- Derecho de uso de la cosa común (Art. 943).</b>
	<b>B.- Derecho de disfrute y deber de conservación (Arts. 942 y 944).</b>
Sobre la cosa común	<b>C.- Derecho de intervenir en la administración de la cosa (Arts. 946 A 949).</b>
	<b>D.- Derecho de alteración de la cosa (Art. 945).</b>
	<b>E.- Derecho a pedir la división de la cosa común (Art. 939)</b>
	<b>A.- Derecho de disposición de su parte alicuota o cuota parte.</b>
Sobre su cuota parte, o parte alicuota	<b>B.- Derecho del tanto.</b>

**DERECHOS  
DE LOS COPRO-  
PIETARIOS.**



Siguiendo dicha clasificación y a nuestra legislación vigente, trataremos de hacer un breve estudio de cada uno de los derechos mencionados.

#### USO DE LA COSA .

Nuestro Código Civil, en su Artículo 943 dispone:

"Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho".

Por sí misma, esta disposición le reconoce a todos los copropietarios, el derecho al uso de la cosa, pero el problema son los límites del ejercicio de la misma, razón por la cual se puede señalar que la posibilidad de uso de la cosa, queda sujeta a la voluntad mayoritaria de los copropietarios y a falta de ella a la resolución judicial correspondiente.

#### DERECHO DE DISFRUTE Y DEBER DE CONSERVACION .

Nuestro Código Civil, en su Artículo 942 dispone:

"El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas porciones. Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo

contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad".

De esta disposición, entendemos que a cambio del disfrute natural de la cosa por los copropietarios, se les impone el deber de mantenerla y conservarla en buen estado de uso. El disfrute de la cosa, en la propiedad común, se lleva a cabo mediante el ejercicio de la facultad de ser copropietario, la cual no es exclusiva de cada uno de ellos, sino de todos conjuntamente; limitándose la facultad de éstos a participar en los beneficios que la cosa produzca, en la medida de su parte proporcional o cuota.

#### DERECHO DE INTERVENIR EN LA ADMINISTRACION DE LA COSA .

Nuestro Código Civil en sus Artículos 946 a 949 se refiere a la Administración de la cosa, en los siguientes términos:

##### ARTICULO 946 .

"Para la administración de la cosa común serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los participantes".

##### ARTICULO 947 .

"Para que haya mayoría se necesita la mayoría de los

copropietarios y la mayoría de intereses".

**ARTICULO 948 .**

"Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados, resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos".

**ARTICULO 949 .**

"Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o alguno de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior".

Como consecuencia de lo antes comentado, podemos señalar, que la administración de la cosa, corresponde a la mayoría de los copropietarios, quienes tienen a su vez, el derecho de participar en las discusiones de la voluntad colectiva y en la defensa de sus intereses; y en caso de no ser así, la decisión final la ordenará la autoridad judicial correspondiente.

**DERECHO DE ALTERACION DE LA COSA .**

El Artículo 945 del cuerpo legal invocado, señala:

"Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos".

Esta disposición se constituye como una limitación a este tipo de actos, que creemos, van más allá de un acto de administración y que a nuestro juicio podría considerarse como un acto de disposición y que en consecuencia, debe ser obligatorio el consentimiento unánime de todos los copropietarios, aunque en nuestro país, algunos autores señalan, que en el caso de que no se altere o se afecte la sustancia de la cosa, bastaría con el acuerdo de la mayoría de los copropietarios.

#### DERECHO A PEDIR LA DIVISION DE LA COSA COMUN .

Nuestro Código Civil en su Artículo 939 nos dice:

"Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarla indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la Ley, el dominio es indivisible".

A manera de comentario, creemos que el legislador buscando una solución a los continuos problemas y dificultades que le provoca la figura de la copropiedad, incorporó a la calidad de copropietario, la facultad de pedir el cese del estado de indivisión, cuando éste se lo solicite, salvo claro está, que cuando por determinación de la ley, el dominio sea indivisible.

DERECHO DE DISPOSICION DE LA PARTE ALICUOTA O CUOTA  
PARTE.

El Artículo 950 del multicitado ordenamiento legal dispone:

"Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratase de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca en relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto".

Respecto del precepto antes transcrito, consideramos que el copropietario puede realizar cualquiera de los actos de disposición mencionados, únicamente respecto de sus derechos de copropiedad y no de algún bien específico, que es como cotidianamente se maneja esta figura, pero en la práctica es difícil llevar a cabo, por ejemplo la constitución de una hipoteca, ya que los usos bancarios no consideran como garantía suficiente a los derechos de copropiedad como tales, y menos cuando se trata de hipotecar a los mismos.

### DERECHO DEL TANTO.

Consideramos que otro tipo de derechos creados por el legislador, con similares fines a los señalados en el apartado relativo a la División de la Cosa Común, es el derecho del tanto, que según lo que disponen los Artículos 973 y 974 del Código Civil, no es otra cosa, que cuando se da el caso de que un copropietario pretenda enajenar su parte alícuota a un extraño, los demás copropietarios, tendrán derecho a que en igualdad de condiciones, sean preferidos en la adquisición, con la salvedad de que el elegido será quien represente la mayor parte, y siendo iguales, el que la suerte decida, salvo convenio en contrario. En el capítulo siguiente nos referiremos a ésta figura con mayor detenimiento y profundidad.

### OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Son obligaciones de los copropietarios, la participación en las cargas, siempre en proporción a sus respectivas porciones (artículo 942); la de contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común (Artículo 944); a conservar, reparar y a reconstruir la cosa común (Artículos 959 y 960).

Adicionalmente a las obligaciones previstas en nuestra legislación, consideramos que existe un elemento fundamental, para la cabal observancia de las disposiciones legales mencionadas, y el cual es la voluntad de cooperación del copropietario, manifestada en la no infracción a las disposiciones citadas y a su preocupación por la buena utilización y conservación de la cosa.

Finalmente señalaremos que solamente podrá librarse de las obligaciones anteriores, el copropietario que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio de la cosa o derecho común. (Artículo 944).

Quisiéramos hacer una crítica al precepto legal invocado, en el sentido de que al renunciar el copropietario a la parte alícuota que le pertenece, no se transmite la propiedad de sus derechos en favor de persona alguna y por lo tanto es preciso establecer un mecanismo legal que determine quién y bajo que condiciones, podrá adquirir tales derechos.

e).- FORMAS DE DISOLVER LA COPROPIEDAD.

El estado de indivisión, finaliza en el momento en que lo soliciten los copropietarios, en virtud del principio de que nadie está obligado a permanecer en el estado de indivisión. Esta facultad es un derecho imprescriptible inherente a la institución de copropietario. Las formas de extinción o disolución de la copropiedad son varias, pero básicamente podríamos señalar que pueden ser en forma voluntaria, por acuerdo entre las partes o por acción judicial.

Algunos autores, han discernido en el sentido de que, si la división de la copropiedad, es un acto declarativo o constitutivo de derechos y al respecto el Licenciado LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL, dice: "Se discute si la división es un acto declarativo o constitutivo de derechos, llegándose por la doctrina a decidir que es declarativo, pero como los terceros pudieran correr riesgos, en relación con los derechos reales constituidos a su favor, en una parte de la cosa que no le correspondiera en la división a su deudor, el Artículo 977 viene en su auxilio, haciendo que sea posible a los copropietarios la constitución de esos



derechos (Artículos 797, 1066, 2913, 940 y 977)". (21).

En nuestro Código Civil en su Artículo 976, se refiere a la extinción o disolución de la copropiedad en los siguientes términos: "La copropiedad cesa: Por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario".

Al respecto el Licenciado JOSE ARCE Y CERVANTES, indica: "Como la copropiedad es una situación antieconómica y no conveniente, nadie puede ser obligado a conservar la indivisión (Art. 939) (salvo determinación de la Ley), ni aún por prevención del testador (Art. 1738). En consecuencia cada condueño tiene la acción llamada "actio communi dividundo" y si la cosa es divisible, debe dividirse (a "contrario sensu", Art. 940) y si no lo es, y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a uno de ellos, se procederá a su venta y la repartición del precio (Arts. 940 y 2326)".(22).

El tratadista ROBERTO DE RUGGIERO, del mismo modo, habla del tema, de la siguiente manera: "Si el estado de comunidad solo puede regirse mediante un complicado sistema

---

(21) Aguilar Carvajal Leopoldo, op. cit. pág. 148.

(22) Arce y Cervantes José, op. cit. pág. 81.

de limitaciones, las cuales no siempre consiguen eliminar las contiendas, es natural que la Ley (Cuando la indivisión no venga impuesta por la naturaleza misma de las cosas, destinadas perpetuamente al servicio de propiedades diversas) lo considere como una situación transitoria y favorezca su cesación. De tal estado se sale con la división y corresponde a cada condómino el derecho de pedirla en cualquier momento ( Art. 681), derecho imprescriptible que no se extingue por duradera que sea la comunidad, porque nadie puede ser constreñido a permanecer en ellas, y que no es renunciabile". (23).

Para concluir, consideramos tal como lo afirman la mayoría de los autores, que la división de la cosa común, no afecta a terceros, ya que conservan sus derechos reales de origen, adquiridos antes de la partición, en la inteligencia de que para llevar a cabo la división de los inmuebles, deberán seguirse las mismas reglas que la ley exige para su venta, con la sanción de ser nulas si no se cumplen con las mismas.

---

(23) De Ruggiero Roberto, op. cit. pág. 589.

## C A P I T U L O   I I

### EL DERECHO DEL TANTO

#### A.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO .

Antes de empezar a desarrollar el estudio del derecho del tanto, debemos señalar, que se encuentra dentro de la clasificación de los derechos preferenciales, a los que nos referiremos brevemente, sólo para poder ubicarnos.

#### CONCEPTO DE DERECHO PREFERENCIAL.

Es la potestad jurídica que confiere la ley o el acuerdo de voluntades a favor de una persona para que en ciertas circunstancias sea preferido, para la consecución de un acto jurídico o para que subsista su derecho.

El Licenciado CARLOS CUEVAS SENTIES, al referirse al concepto de preferencia, cita al DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, de la siguiente manera: "Es la primacía que se otorga a una persona por disposición de la Ley, por declaración unilateral de voluntad o por acuerdo de voluntades para hacer efectivos ciertos derechos o con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener, expectativas

sobre ese mismo derecho.....". (24).

Algunos autores afirman, que la doctrina sostiene, que son derechos preferenciales sobre inmuebles, aquellos que teniendo origen en la Ley o en la voluntad, conceden a una persona, preferencia respecto a otras, para la adquisición del dominio u otro derecho real o personal sobre un inmueble determinado, en el caso de que su propietario decida enajenarlo.

#### DERECHO DEL TANTO .

##### CONCEPTO.

Es la facultad que la ley otorga a los copropietarios para que puedan adquirir en circunstancias iguales frente a un tercero, una porción indivisa de la cosa o derecho sujeto a copropiedad, que trata de enajenar algún otro copropietario a persona extraña a la misma.

Podemos señalar que también se considera como derecho del tanto a la facultad que la ley concede al co-heredero para adquirir en las mismas condiciones que sean ofrecidas a

---

(24) Cuevas Senties Carlos, "Revista de Derecho Notarial", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, Número 100, Noviembre 1989, Tomo I, pág. 99.

un tercero, el derecho hereditario susceptible de ser enajenado.

En el usufructo también se le llama derecho del tanto a la facultad jurídica que la ley otorga al usufructuario, para que en igualdad de condiciones, frente a un tercero, pueda adquirir la nuda propiedad que desee vender el nudo propietario.

La misma regla se concede a un socio para que adquiera las partes sociales que desee enajenar otro socio a persona extraña a la sociedad. En el caso de las Sociedades Mercantiles, el derecho de preferencia surge previo acuerdo de los accionistas y que es plasmado en sus estatutos sociales al momento de su constitución.

El maestro **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, define al derecho del tanto, de la siguiente manera: "Es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar". (25).

El Licenciado **JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ**, conceptúa al derecho del tanto en los siguientes términos: "Sus partícipes deben ser preferidos en relación con

---

(25) Gutiérrez y González Ernesto, op. cit. pág. 347.

terceros para adquirir dicha parte en igualdad de condiciones", ya que, el tantear significa dar por una cosa al mismo precio en el que ha sido ofrecida a otro. El derecho del tanto consiste en ser preferido para adquirir una cosa a cambio de la misma prestación". (26).

Del mismo modo, el Licenciado **MIGUEL ANGEL ZAMORA VALENCIA**, lo define como "La posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad que pretenda vender a otro copropietario". (27).

Para concluir el **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO**, define al derecho del tanto, en los siguientes términos:

"La facultad que tiene una persona para adquirir algo con preferencia de otro...". (28).

Al iniciar este estudio, debemos señalar, que se ha discutido ampliamente por algunos autores, el determinar si

---

(26) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, op. cit. pág. 278.

(27) Zamora y Valencia Miguel Angel, "Contratos Civiles", Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1989, pág. 336.

(28) Diccionario Jurídico Mexicano, op. cit. pág. 126.

el derecho del tanto es un derecho real o bien un derecho personal. Antes de expresar nuestra opinión, acerca de si se trata o no de un derecho real o personal, quisiéramos señalar algunas ideas de los siguientes autores:

Los autores alemanes **THUR Y GIERKE**, consideran que el derecho del tanto forma parte de los llamados **"derechos de adquisición"** .

Para la doctrina española, el derecho del tanto, es conocido como el **"derecho del tanteo"** .

El autor español **CASTAN TOBEÑAS**, señala que el tanteo, "es el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa, en el caso de que el dueño quiera enajenarla". (29).

También el autor **JOAQUIN ESCRICHE**, acota: "el tanteo", es el allanamiento o convenio que se hace de pagar por alguna renta o alhaja al mismo precio en que se ha arrendado o rematado y el derecho que concede la ley en ciertos casos a determinadas personas de tantear. Tomar por

---

(29) Castan Tobeñas, op. cit. pág. 251.

el mismo precio lo que se había vendido a otras". (30).

En nuestra legislación mexicana, los derechos del tanto, han sido siempre denominados como tales por la doctrina y se han distinguido de los demás derechos preferenciales. A la luz de nuestro derecho positivo, si atendemos al concepto de derecho personal o de crédito, observamos que la persona que aparece como titular del mismo posee la calidad de acreedor, calidad que se ostenta frente a un deudor que, en este caso sería el enajenante.

Tomando en consideración, la idea antes mencionada del maestro **JOAQUIN ESCRICHE**, concluimos en que no es posible que se otorgue el carácter de acreedor a un determinado individuo por el hecho de gozar del derecho del tanto, ni tampoco podemos afirmar que el copartícipe que desea enajenar su parte, será deudor del primero. Creemos que esto sería explicable si tomamos en cuenta, que desde el momento del nacimiento de la copropiedad por los comuneros, es posible asegurar, que cada uno de ellos tiene un derecho sobre el bien adquirido, y que se manifiesta como una

---

(30) Escriche Joaquin, "Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia", Nueva Edición, Segunda Reimpresión Autorizada por la SEP, Editora e Impresora - Neobajacaliforniana, Ensenada B.C. 1974. Pag. 1486.



preferencia indiscutible para la adquisición de la parte restante al momento de ser motivo de enajenación. Por otra parte, el futuro enajenante, sólo podrá ser deudor del copropietario o copartícipe, cuando éste haya dejado de ser titular del derecho de preferencia, por la extinción del mismo a la hora de ejercitarse.

En virtud de lo anterior, descartamos el considerar al derecho del tanto como un derecho personal o de crédito y en consecuencia lo ubicamos, como un derecho real, ya que lo conceptuamos como un derecho oponible a terceros; un derecho que se hace valer frente a todo el mundo ("erga omnes") y no sólo frente al sujeto al que se trata de vender el citado derecho y finalmente da lugar a la nulidad de la enajenación realizada con infracción al derecho del tanto que le corresponde.

### B.- CARACTERISTICAS DEL DERECHO DEL TANTO.

En la doctrina, en la legislación y en el derecho adjetivo, es común el señalar para la validez del ejercicio del derecho del tanto a los siguientes elementos:

a).- La existencia de una cosa protegida por el derecho;

b).- La pretensión de enajenar dicha cosa en favor de un extraño;

c).- La existencia de una notificación;

d).- La vigencia de un plazo.

Consideramos que en base a las cuatro características o elementos señalados, podemos plantear la hipótesis de fijar los límites para la integración de la figura del derecho del tanto.

Iniciaremos este breve estudio, señalando que la cosa materia de la relación jurídica, debe estar protegida por un derecho del tanto y debe estar en condiciones de ser enajenada. El goce del derecho del tanto, es una facultad o posibilidad que se concreta o ejercita, hasta el momento del anuncio de la enajenación.

Por la razón señalada, es de vital importancia, la figura de la notificación, ya que el que pretenda enajenar, tiene la obligación de ubicar al titular del derecho en situación de poder ejercitarlo, señalándole su deseo de

llevar a cabo la enajenación y las condiciones generales de la misma.

Para que surta efectos la notificación, se requiere que se realice, en forma totalmente indubitable y por conducto de notario público, judicialmente y en algunos casos ante testigos. Su objeto es el evitar los problemas que se crean entre las partes al negar ambas que se les haya hecho la notificación correspondiente.

Consideramos como un elemento esencial y de vital importancia, para la existencia del derecho del tanto, a la notificación, aunque no obstante, en algunas ocasiones, hemos visto en la práctica, el ejemplo de que al momento de adquirir en copropiedad un grupo de personas, un edificio de departamentos, en algunas ocasiones, por cuestiones supuestamente prácticas, se establece en la escritura correspondiente, la renuncia de los copropietarios al ejercicio del derecho del tanto, lo cual desde nuestro punto de vista, atenta contra su naturaleza, porque no se sabe a que está renunciando el copropietario.

Los Códigos Civiles de 1884 y 1928, establecen como regla general, para el ejercicio del derecho del tanto, un plazo de ocho días hábiles, siendo éste un plazo fatal e improrrogable, que se inicia para el titular del derecho a la fecha de la notificación que se le haga por la persona

que desee enajenar la cosa.

Creemos que esta medida es oportuna, ya que impide la dilación para la probable comercialización del bien y su libre circulación en el mercado.

Los efectos que se originan por el ejercicio del derecho del tanto, nacen cuando el enajenante, cumpliendo con las disposiciones legales establecidas, notifica al titular del derecho, la enajenación que se pretende realizar en favor de un extraño y las condiciones de la misma. Ahora bien, si el beneficiario del derecho, hace uso del mismo y cumple con las condiciones propuestas en la oferta de venta, adquiere la cosa y elimina en consecuencia al extraño interesado en adquirirla. Sin embargo, podría darse el caso de que ese titular del derecho, no desee ejercerlo y que declare expresamente su voluntad de no adquirirlo, o que pretendiendo hacer uso del mismo no cubra el precio pactado.

Al ocurrir cualquiera de estos supuestos, el derecho del tanto, se extingue, motivo por el cual, el enajenante, podrá llevar a cabo la enajenación en favor de cualquier extraño interesado en adquirir los derechos de copropiedad de la cosa.

Ahora bien, de manera breve, ya que en el capítulo siguiente lo abordaremos con mayor amplitud, señalaremos, que nuestra legislación ha variado de criterio, respecto de

la falta de notificación al beneficiario por parte del enajenante de la cosa.

En el Código Civil de 1870, en su artículo 2974, se reglamentó el derecho del tanto de los comuneros, concediéndoles, una acción rescisoria para el caso de que se contraviniera lo dispuesto en el Artículo dos mil novecientos setenta y tres de dicho ordenamiento, que señalaba la prohibición al vendedor de enajenar a terceros cuando el copartícipe deseara ejercitar su derecho de preferencia. Dicha acción tenía un plazo de ejercicio de seis meses contados a partir de la celebración de la enajenación y su finalidad o efecto era el que las cosas volvieran al estado original que guardaban antes de celebrarse la misma, y obligaba al vendedor a restituir el precio recibido y al comprador a entregar la cosa.

Por ello podemos señalar, que en los Códigos de 1884 y 1928, se establece el principio de que en caso de que la enajenación se efectúe sin el requisito de la notificación, ésta no producirá efecto legal alguno.

Al respecto, nuestro Código Civil en sus artículos 973 y 1292, señalan lo siguiente:

"Art. 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese

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

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

**C.- DIFERENCIAS ENTRE LOS DIVERSOS DERECHOS PREFERENCIALES .**

En nuestra legislación, en materia de derechos preferenciales encontramos, fundamentalmente dos figuras:

1.- El Derecho del Tanto .

2.- El Derecho de Preferencia por el Tanto .

Algunos autores, consideran otro derecho preferencial, dándole dicho carácter al retracto . Desde nuestro punto de vista, coincidiendo con otros autores, creemos que no se trata de un derecho, sino de una acción, consecuencia de la violación al derecho del tanto.

a). Derecho del Tanto y Derecho de Preferencia por el Tanto .

Anteriormente hemos analizado en que consiste el derecho del tanto en materia de preferencia y encontramos que en el Artículo 2303 del Código Civil para el Distrito Federal, se establece que el vendedor de una cosa puede estipular el goce de dicho derecho para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa. Además en los Artículos 2304, 2305, 2306 2307 de dicho ordenamiento legal, se establece el procedimiento a seguir para que el vendedor pueda ejercer dicho derecho.

Del mismo modo, a partir de la reforma de octubre de mil novecientos noventa y tres, al Código Civil en materia

de arrendamiento, se preve que en aquellos contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de dicha reforma, el arrendatario, tendrá derecho de preferencia, para el caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble arrendado.

Algunos autores señalan, que nuestro Código Civil, no parece distinguir el derecho del tanto por el derecho por el tanto, uno de dichos autores es el Licenciado JOSE ANTONIO MARQUEZ GONZALEZ, que dice, refiriéndose al maestro ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ, que ".....se esfuerza en distinguir ambos términos considerando que el derecho del tanto "es aquel del que gozan los coposeedores copropietarios, coherederos o consocios para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, la parte alícuota que uno de los miembros de la indivisión desee transmitir. Por su parte el derecho de preferencia por el tanto es la facultad que se ha pactado entre comprador y vendedor, para que este último vuelva a adquirir la cosa, incluso con preferencia al derecho de un tercero, en el caso de que el comprador desee volver a venderla. En ocasiones, este derecho también puede expresarse en la facultad que se concede a cierta persona para que pueda adquirir una cosa con mejor derecho, es decir, con preferencia a cualquier



otro sujeto". (31).

Consideramos que las diferencias entre dichos derechos, son las siguientes:

1.- El derecho del tanto, existirá por su naturaleza cuando la ley lo establezca y nunca podrá crearse por la voluntad de las partes; por su parte el derecho de preferencia por el tanto, puede generarse por convenio entre las partes.

2.- El derecho del tanto, puede ser transmitido al momento de ser transmitido el carácter de copropietario o coheredero; por su parte el derecho por el tanto es intransmisible.

3.- El derecho del tanto, debe ejercitarse dentro de un plazo de ocho días y por su parte el derecho de preferencia por el tanto, debe ser ejercido dentro de un plazo de tres días, si la cosa es mueble y de diez días si es inmueble.

4.- El derecho del tanto, se da en favor del partícipe de la propiedad o titularidad del objeto; mientras que en el derecho de preferencia por el tanto, proviene de un derecho de crédito o personal.

5.- Finalmente consideramos, que la diferencia más

---

(31) Márquez González José Antonio, "Teoría General de las Nulidades", Editorial Porrúa, México 1992, págs. 260 y 261.

importante, en esta breve clasificación, es que la consecuencia de la violación al derecho del tanto, es la nulidad del acto por el cual se violó y en cambio la violación al derecho de preferencia por el tanto, no afecta al acto celebrado y sólo crea el derecho a ser indemnizado por los daños y perjuicios causados.

En el capítulo siguiente, veremos que las sanciones por el incumplimiento del derecho del tanto, son diferentes para el caso de la no observancia del derecho de preferencia por el tanto.

**b). RETRACTO .**

El Código Civil español, en su artículo 1521, define al retracto legal, en los siguientes términos: "El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por venta o dación en pago".

El autor español **ALFONSO DE COSSIO Y CORRAL**, al referirse a las características de la figura del retracto, señala que "el retracto , frente a otras figuras jurídicas, que también conceden a una determinada persona un derecho preferente a la adquisición de ciertos bienes, por producir sus efectos después de que la enajenación a título oneroso ha tenido lugar, y el hallarse dotado, por tanto, de eficacia real, ya que puede ejercitarse contra cualquier

adquirente de la finca, siempre y cuando se cumplan las condiciones exigidas por la ley". (32). El mismo autor también afirma que "el retracto legal es siempre un derecho de adquisición preferente, dotado de efectos reales, que se concede a una persona, atendiendo a una razón de orden público, en cuanto se pretende, o bien consolidar determinadas situaciones de división de dominio, que se presentan como poco deseables y ocasionadoras de conflictos, o bien facilitar a determinadas personas el acceso a la propiedad, al servicio de fines de carácter social, en cuyo caso significa una fórmula más o menos tímida para resolver problemas estructurales derivados de la actual distribución del dominio".

En la legislación mexicana, encontramos legislado el retracto, únicamente en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

A este respecto, existen autores, como el Licenciado **JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ**, que considera al

---

(32) De Cossio y Corral Alfonso, "Instituciones de Derecho Civil", Tomo II, "Derechos Reales y Derecho Hipotecario, Derecho de Familia y Derecho de Sucesiones", Editorial Civitas, Madrid 1988, pág. 351.

retracto, como un derecho.

En relación a dicha opinión, no coincidimos, en que el retracto sea un derecho, sino que consideramos que se trata de una acción, que se genera como consecuencia por la no observancia del derecho del tanto, por lo que a continuación transcribimos los Artículos 19 y 20 de la Ley antes mencionada:

**"Art. 19.-** En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifiesta si hace uso del derecho del tanto.

**Art. 20.-** Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del derecho de retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido

conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior".

De acuerdo con lo expresado en el Artículo 20, antes transcrito, en caso de incumplimiento a la observancia del derecho del tanto, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa.

En virtud de lo antes expuesto, consideramos que el derecho que tiene, el inquilino o la institución de crédito que haya financiado o construido el inmueble, para el caso de la enajenación, es el derecho del tanto, y en caso que no se le respete dicho derecho, podrá ejercitar la acción de retracto, que consiste en subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador, a diferencia de que en el caso de la violación o de la no observancia del derecho del tanto en la copropiedad, el copropietario tiene

el derecho al ejercicio de la acción de nulidad del contrato, por violación a su derecho del tanto. En el capítulo siguiente, nos referiremos a las sanciones que genera la violación a este derecho, señalando además que el artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal, establece este derecho protegido por la referida acción de retracto.

### C A P I T U L O   I I I

#### E F E C T O S   D E L   I N C U M P L I M I E N T O   D E L   D E R E C H O   D E L   T A N T O .

Una vez realizado el estudio de la naturaleza jurídica y características del derecho del tanto, así como sus diferencias con los demás derechos preferenciales, nos avocaremos a analizar los efectos generados por el incumplimiento de la observancia de los derechos preferenciales, en materia de copropiedad, en materia de inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad y Condominio y de inmuebles habitacionales sujetos a arrendamiento.

Para efectos de una mayor claridad, consideramos necesario, el realizar la transcripción textual de algunos preceptos legales, especialmente en el caso del sub-inciso "B", de este capítulo, en el que abordaremos el tema del derecho del tanto en inmuebles arrendados, ya que habremos de efectuar en ese apartado, un estudio comparativo entre las antiguas y las nuevas disposiciones relativas al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación.

A continuación analizaremos brevemente cada uno de los conceptos antes señalados:

**A).- DERECHO DEL TANTO EN LA COPROPIEDAD :**

Iniciaremos esta exposición, señalando que en aras de evitar la multiplicidad de titulares en la copropiedad, sucesiones, y sociedades y buscando no agravarla, surge la figura del derecho del tanto y así dar la posibilidad al copropietario, antes que a un tercero extraño, con el fin de evitar su intromisión y que de este modo se vaya consolidando la propiedad y que posteriormente pudiera llegar a obtenerla totalmente para sí.

Creemos que el supuesto necesario para la aparición del derecho del tanto, es que se encuentre regulado por la Ley, que es la que determina la existencia del derecho, sin que importe que el beneficiario del mismo asuma o no la conducta autorizada.

Ahora bien, el ejercicio del derecho, requiere de la previa existencia del mismo, para realizar la conducta autorizada por la norma. La realización de dicha conducta, es en suma, la facultad a ejercitar el derecho que la norma concede.

Consideramos también que la exigencia de la obligación, al igual que el ejercicio del derecho, es la imposición al enajenante del derecho, para que el titular del mismo ejecute o realice la conducta aprobada por la norma.



Por lo anterior, consideramos que la existencia del derecho es independiente de su ejercicio o no ejercicio y de la exigencia de la obligación.

En este apartado, reafirmamos que la copropiedad, es una modalidad de la propiedad, que crea una situación, que sólo puede ser llevadera entre personas que tengan una relación muy estrecha, tal como lo señala el Licenciado **ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ**, quien refiriéndose a ella dice, "siempre crea dificultades por la administración, uso de la cosa y beneficio de la misma. Debe fincarse la copropiedad en una relación de identificación intelectual, profesional, o de intimidad entre los copropietarios".

Coincidimos además con dicho autor, en el sentido de que el mantener la intimidad de los copropietarios y en su caso terminar con la copropiedad, es el fundamento y existencia del derecho del tanto. Por ello, con ésta figura se busca, que si alguno de los copropietarios desea enajenar su parte en favor de un extraño antes que a los otros copropietarios, no se pueda realizar la operación, si no es con el concurso de todos ellos y que en su caso puedan adquirirla en igualdad de condiciones con el extraño que pretenda adquirirla.

Tomando en cuenta el momento del nacimiento del derecho del tanto, que es cuando uno o varios condueños ya no desean

permanecer en la indivisión, podemos aplicar las siguientes características, tomando en cuenta lo que señalan los artículos 973 y 974 del Código Civil para el Distrito Federal, mismos que anteriormente hemos transcrito.

Dichas características son las siguientes:

1.- El derecho del tanto, **únicamente** surge cuando la enajenación es una compraventa, en los demás casos de enajenación, no existe el derecho del tanto, porque su naturaleza es que la persona titular de dicho derecho, se encuentra en las mismas condiciones que el posible adquirente.

2.- El derecho del tanto, en la figura de la copropiedad, sólo podría ser ejercitable, cuando uno o varios copropietarios deseen enajenar a un extraño su parte alícuota.

3.- Que el copropietario que desee enajenar su parte a un extraño, deberá notificar a los demás copropietarios de la venta, por medio de notario o judicialmente.

4.- Que el plazo para ejercitar dicho derecho del tanto, por los demás copropietarios, en la figura de la copropiedad, es dentro de los ocho días siguientes contados

a partir de la notificación.

5.- Se pierde dicho derecho, si transcurrido el plazo señalado, no se ejercitare el mismo.

6.- En caso de que varios copropietarios quisieran hacer uso de dicho derecho, el preferido será el que represente la mayor parte y siendo iguales, la suerte decidirá quien será el elegido, salvo que se pacte en contrario por los copropietarios.

7.- Finalmente, la sanción al condueño que contravenga lo antes señalado, por la enajenación de su parte alícuota a un extraño, habiendo sido o no satisfecho el requisito de la notificación, es que la venta no producirá efecto legal alguno, tal como se indica en la parte final del referido artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal.

Consideramos importante manifestar que algunos autores, señalan que al ocurrir este supuesto, nos encontramos frente a una nulidad absoluta, pero existe otro grupo de tratadistas, que indican que sólo se trata de una nulidad relativa. En las conclusiones, expondremos nuestro punto de vista respecto de este supuesto.

Al efecto quisiéramos mencionar las ideas de algunos autores de la segunda corriente, entre los cuales se encuentra el Licenciado **CARLOS CUEVAS SENTIES**, quien señala, "Así, y partiendo de la base de que los intereses que los artículos 973 y 1282 protegen, son intereses particulares de los copropietarios y que ellos son los únicos que podrían inconformarse ante su violación ya que dejando caducar o prescribir su derecho, o expresamente manifestar su deseo de no ejercitarlo, perfeccionarían la venta hecha a un extraño, sería absolutamente inútil que la ley declarará nula tal venta, si el copartícipe preterido no fuera a adquirir la porción enajenada, es decir, la ley no podría substituirse en la voluntad de los interesados e imponerles la adquisición. En fin, ante la posibilidad de la prescripción del derecho del tanto y de que solo el copartícipe preterido puede pedir la nulidad del acto, estamos frente a una nulidad relativa". (33).

Además del mencionado autor, el Licenciado **JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ** acota: "Es interesante determinar la nulidad sufrida por el contrato de compraventa que se hubiere celebrado sin haberse respetado el correspondiente derecho del tanto. La frase en el sentido de

---

(33) Cuevas Senties Carlos, op. cit. pág. 115.

que una venta así no producirá efecto legal alguno, parece hacer estar ante una nulidad absoluta de pleno derecho, pues la propia ley es la que priva de efectos al acto; sin embargo, como en un momento dado nada impedirá que el copropietario preterido renunciare sobrevenidamente a su derecho del tanto, con ello la compraventa celebrada con esa anomalía, quedaría convalidada. Por eso estamos en realidad ante una nulidad relativa."

En contrasentido a la opinión antes mencionada, podemos señalar la emitida por el Licenciado LEOPOLDO AGUILAR CARVAJAL, quien afirma: "...si estamos frente a una nulidad absoluta, por ser contraria al orden público la prolongación indefinida de la copropiedad, según se ha demostrado antes, en virtud de que el legislador clasifica esta inobservancia del derecho del tanto dentro de las nulidades, que por su naturaleza debe ser absoluta y solo lo que hace el artículo 973 es elevarla a la categoría de nulidad de pleno derecho con la finalidad evidente de que el copropietario pueda celebrar el contrato en los mismos términos que lo celebraría el tercero. A esta solución se llega armonizando las disposiciones de los artículos 973 y 1292 del Código Civil".

Para el Licenciado JOSE ARCE Y CERVANTES, la violación del derecho del tanto, produce la anulabilidad y no la

nulidad absoluta.

Una vez expuestas las ideas mencionadas, efectuaremos un breve estudio de otras figuras, dentro de las cuales el derecho del tanto, juega un papel relevante para su funcionamiento, tales instituciones son las de los usufructuarios, los coherederos y la de los socios en las Sociedades Civiles:

USUFRUCTUARIOS:

Empezaremos a analizar esta institución, partiendo de su definición, prevista en el artículo 980 del Código Civil para el Distrito Federal, que a la letra dice: "Art. 980.- El usufructo es el derecho real y temporal de disfrutar de los bienes ajenos".

Al referirse al usufructo, algunos autores como el Licenciado JORGE ALFREDO DOMINGUEZ MARTINEZ, lo define así: "Es el derecho real temporal que permite a su titular, el usufructuario, usar y disfrutar el bien ajeno sobre el que recae sin alterar su substancia". (34).

A su vez, el Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS, señala lo siguiente:

"El usufructo es el derecho real temporal, por naturaleza

---

(34) Domínguez Martínez Jorge Alfredo, op. cit. págs. 379 y 380.

vitalicio para usar y disfrutar de los bienes ajenos sin alterar su forma ni substancia". (35).

En adición a lo anterior y siguiendo lo dispuesto por el artículo 981 del Código Civil para el Distrito Federal, podemos señalar que el usufructo se constituye por la ley, por la voluntad del hombre o por prescripción; se puede constituir a favor de varias personas simultáneamente, como lo señala el artículo 982 del propio ordenamiento, pero no podrá constituirse a favor de corporaciones que no puedan adquirir, poseer o administrar bienes raíces, como lo señala el artículo 988 del multicitado ordenamiento legal.

Por naturaleza, el usufructo es vitalicio, salvo que en el título constitutivo se pacte lo contrario, como se señala en el artículo 986; también el usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles, tal como lo señala el artículo 990. Además el artículo 1005, establece lo siguiente: "Art. 1005.- El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto".

De conformidad con dicho precepto, le es aplicable lo

---

(35) Rojina Villegas Rafael, op. cit. pág.

dispuesto en el artículo 973, antes citado, por lo que que para efectos de una mayor claridad, reafirmamos lo siguiente:

LA NOTIFICACION: Se efectúa por notario o judicialmente.

EL PLAZO: Es dentro de los ocho días siguientes a la notificación.

Algunos autores sostienen que existe una laguna, respecto de las demás reglas, que regulan a la copropiedad y fundamentalmente afirman que existen preguntas sin respuesta en esta materia y que tales preguntas serían básicamente, las siguientes:

- 1.- ¿En qué casos se debe notificar?.
- 2.- ¿El transcurso del término correspondiente extingue o no el derecho?.
- 3.- ¿Cuáles son los efectos causados por la violación a dicho precepto?.

Esos mismos autores, señalan además que se trata de un



derecho preferencial por el tanto, ya que en virtud de que no remite a su sanción, su violación acarrea el pago de daños y perjuicios, en la forma prevista en el artículo 2104 del citado Código Civil para el Distrito Federal que señala: "...El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el solo hecho de la contravención".

En oposición a lo anterior, otros autores como el Licenciado MIGUEL ALESSIO ROBLES, lo consideran como un derecho del tanto, por las siguientes razones:

1.- "Por que la ley así lo denomina y no hay razón para considerarlo como derecho de preferencia.

2.- Por que la enajenación que se efectúe, violando este derecho tendrá un objeto ilícito y en consecuencia estará afectada de un elemento de validez; y.

3.- En este caso como en el derecho del tanto, que asiste a los comuneros, el bien jurídico protegido es el de evitar los problemas que surgen a raíz de la cotitularidad o desmembramiento de la propiedad". (36).

Creemos que los autores que sostienen que se trata de

---

(36) Alessio Robles Miguel, "Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano", Revista de Investigaciones Jurídicas, número II, Escuela Libre de Derecho, México 1987, págs. 52 y 73.

un derecho preferencial por el tanto, han pasado por alto que el bien jurídico que se protege con el derecho del tanto, es terminar con la copropiedad y encauzarla hacia la propiedad individual, ya sea por división o consolidación.

En el caso del usufructo, existe una cotitularidad que la ley trata de terminar por conducto de la figura del derecho del tanto.

Finalmente quisiéramos referirnos a la omisión que existe en nuestro Código Civil, respecto de que al nudo propietario, no se le concede el derecho del tanto, en caso de que el usufructuario pretendiere enajenar su derecho.

Algunos autores señalan, que esta omisión es consecuencia de la falta de regulación de esta situación en el derecho romano, toda vez que en dicho derecho, el usufructo no era enajenable y por lo mismo, no lo podía adquirir ni siquiera el nudo propietario y si no lo podía adquirir, no era lógico concederle un derecho sobre otro inexistente.

Creemos que el considerar por el legislador el efectuar una reforma a la ley a este sentido para concederle al nudo propietario, el ejercicio del derecho del tanto, sería una forma de evitarse mayores problemas, ya que en un momento dado, si el nudo propietario se interesase en la adquisición del derecho enajenable, sería una forma de consolidación

anticipada de la propiedad, ya que el nudo propietario, actualmente tiene que esperar hasta la extinción del usufructo para lograr tal consolidación.

COHEREDEROS :

Son aquéllas personas que a título universal, tienen derecho a la masa hereditaria, que se podría considerar como un patrimonio común, mientras esté indivisa, generando para ellos derechos y obligaciones comunes.

Los artículos del 1292 al 1294 de nuestro Código Civil, regulan el derecho del tanto, de los coherederos, en el caso de alguno pretenda enajenar su derecho hereditario.

Los mencionados artículos dicen a la letra:

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

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

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

Algunos autores como el Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS, señalan que la herencia misma constituye una copropiedad entre los herederos y que además puede recaer sobre una universalidad jurídica integrada por activo y pasivo, distinguiéndose por ello de la copropiedad ordinaria que se refiere a bienes determinados.

Coincidimos con la idea anterior, ya que consideramos que si es aplicable a la herencia el régimen de la copropiedad, con la excepción, de que la parte alícuota de los herederos se compone de derechos activos y pasivos, y en la copropiedad ordinaria, la parte alícuota siempre será un valor positivo o activo.

Volviendo a los preceptos legales invocados, quisiéramos hacer un breve análisis de su contenido, en los siguientes términos:

El derecho del tanto sólo nace o se genera en el momento en que el heredero quiera transmitir por compraventa en favor de un tercero extraño, su derecho hereditario,

obviamente previa la muerte de aquél a quien hereda, con la obligación de notificar a sus coherederos, por vía notarial, judicial o de dos testigos, todas y cada una de las bases o condiciones previstas o estipuladas, para la venta concertada, en la inteligencia de que el coheredero tiene un plazo para ejercitar dicho derecho de ocho días contados a partir de la citada notificación, obligándose el vendedor, en caso de que los coherederos hagan uso de este derecho a consumir la venta a su favor, en los términos convenidos, perdiendo su derecho del tanto por el simple transcurso del lapso de los ocho días. En caso de que dos o más coherederos desearan ejercer tal derecho, será preferido el que represente mayor porcentaje en la herencia, y en caso de que las participaciones sean iguales, la suerte determinará quien hará uso de tal derecho. Hacemos notar, que en tales disposiciones no se señala que pueda pactarse algo en contrario, por las partes.

En caso de que se omitiera la notificación y se violara el derecho del tanto, la venta estará afectada de nulidad.

En este momento, quisiéramos hacer una distinción, que se manifiesta entre las instituciones de los copropietarios y los coherederos, y es que en esta última institución, la notificación puede ser también por medio de dos testigos.

Finalmente, señalaremos que algunos autores como el

Licenciado RAFAEL ROJINA VILLEGAS y el Licenciado ANTONIO DE IBARROLA, señalan que la copropiedad hereditaria, se caracteriza por tener un órgano de representación que es el albacea, quien ejercerá las facultades y limitaciones que la ley le otorga, respecto de los bienes que comprendan a la masa hereditaria.

SOCIOS.

Iniciaremos este estudio, señalando que la creación de una Sociedad Civil, se da por medio de aquél acto jurídico por el cual, la reunión de varias personas a las que se les denomina socios de la misma, se obligan a combinar sus recursos y esfuerzos para el logro de un fin común, con carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial.

El fundamento legal de dicha institución, se encuentra en el artículo 2688 del citado Código Civil para el Distrito Federal.

Los socios podrán realizar su aportación en una cantidad de dinero u otros bienes o en su industria. Tales aportaciones serán consideradas como constitutivas del capital social, el cual será independiente, al igual que la personalidad jurídica de la sociedad, frente a los socios.

Consideramos, que por tratarse de una sociedad representada por un patrimonio integrado por partes de

interés, sólo procederá el derecho del tanto, en el momento de la enajenación onerosa de las partes sociales.

También creemos, que la naturaleza de la sociedad, no se identifica de ninguna manera con la copropiedad, ya que en la sociedad no existe indivisión, ya que las obligaciones de los socios no son recíprocas, sino sólo por la constitución de la persona moral.

El derecho del tanto, protegerá los intereses de los socios, no como copropietarios, sino como titulares de derechos personales de un patrimonio común.

El artículo 2705 del citado ordenamiento, nos dice, que los socios no pueden ceder sus derechos sin el consentimiento previo y unánime de los demás coasociados; y sin él, tampoco pueden admitirse otros nuevos socios, salvo pacto en contrario, en uno y en otro caso.

El derecho del tanto, para los socios, está consagrado en el artículo 2706 que a la letra dice: "Art. 2706.- Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará esté en la proporción que representen.

El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretenda enajenar".

De los anteriores preceptos legales, se desprende, que

no difieren en mucho de las instituciones que hemos estudiado, en el sentido, de que la facultad para ceder sus derechos, se encuentra limitada, ya que debe contar con el consentimiento de los demás coasociados, para llevarla a cabo, salvo pacto en contrario. Por otro lado, el plazo para el ejercicio del derecho, será de ocho días y si son varios los socios que quieran hacer uso de tal derecho, les corresponderá éste, en la proporción que representen.

En este último supuesto, no opera el principio señalado en otras instituciones, en el sentido de que el que tenga mayor proporción será el elegido, ya que consideramos que lo que se persigue en esta institución, es la combinación de los recursos y conocimientos de los socios y no el consolidar todas las partes sociales en un sólo socio, razón suficiente para la extinción de la Sociedad.

También en dichos preceptos, se omite la forma de hacer la notificación, y tampoco se menciona la sanción generada por la violación del derecho consagrado.

Al respecto, el Licenciado FRANCISCO LOZANO NORIEGA, manifiesta que de acuerdo con el artículo 2706 del Código Civil, "los socios tienen el derecho al tanto para adquirir



las partes sociales que algún socio pretenda enajenar".  
(37).

El propio autor, además señala, que para la notificación se debe estar a lo dispuesto por los Estatutos Sociales de la Sociedad, en su parte conducente.

---

(37) Lozano Noriega Francisco, "Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos", Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México 1990, pág. 326.

**B).- DERECHO DE RETRACTO EN EL CONDOMINIO :**

De acuerdo con las ideas que anteriormente hemos plasmado, consideramos que la diferencia primordial entre el derecho de preferencia y el derecho del tanto, es que el primero es un derecho personal y su violación u omisión trae aparejada, la consecuencia de una indemnización por daños y perjuicios.

En el caso del derecho del tanto, al que consideramos igual que algunos autores, como un derecho real, si la enajenación se hace en favor de un extraño, sin respetar el derecho de los demás copropietarios, la consecuencia de tal omisión, según la ley, es dejar sin efecto al acto, concediéndole la ley al titular del derecho, la facultad de ejercicio del derecho de retracto; dicho en otras palabras, es una acción no sólo para que quede sin efecto el contrato realizado con el tercero extraño, sino para que el copartícipe afectado, también pueda subrogarse en lugar del comprador, con las mismas condiciones en que se hizo la ilegal venta.

Es importante señalar que desde nuestro punto de vista, el tema de los derechos de preferencia en el condominio, de acuerdo con lo reglamentado en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito

Federal, se ha confundido con lo que es el derecho del tanto y la acción de retracto. Conforme a los artículos que regulan el derecho preferencial en el condominio, se dá al inquilino que está al corriente en las rentas y que ha habitado por lo menos un año el inmueble que será vendido, o a la Institución que financió o construyó el Conjunto; el derecho del tanto para el caso de que el propietario desee enajenarlo y en caso de que dicho propietario no cumpliera con la observancia de dicho derecho, el afectado a través de la acción de retracto, podrá subrogarse en los derechos del adquirente que haya adquirido con infracción al derecho del tanto, el inmueble ofrecido.

El **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO**, define al Retracto, como la: "Facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales.". (38).

El Licenciado **CARLOS CUEVAS SENTIES**, también señala refiriéndose al retracto, que esta figura jurídica, "Tiene por objeto lograr en la vía judicial el respeto de dicho derecho, removiendo el obstáculo jurídico que implica la

---

(38) **Diccionario Jurídico Mexicano P-Z**, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, Editorial Porrúa, Tercera Edición, México 1989, pág. 2850.

venta hecha a tercero.". (39).

**JOAQUIN ESCRICHE**, por su parte dice: "Es el derecho que compete a ciertas personas para retraer o quedarse por el tanto con la cosa vendida a otro; o bien, el derecho que por ley, costumbre o pacto, compete a alguno para anular alguna venta y tomar para sí, por el mismo precio, la cosa vendida a otro.". (40).

El objeto de la acción de retracto, consiste en la subrogación del titular del derecho, respecto de la acción de los derechos del comprador, teniendo lugar en él, los efectos de la venta primera y si se hubiesen hecho después otras ventas, quedan anuladas como si no se hubieren celebrado.

En suma, la acción de retracto, se hace valer cuando la cosa ya fue vendida y no se respetó el derecho del tanto que la ley concede al inquilino o a la Institución que financió o construyó el inmueble.

El referido **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO**, señala además que: "En el derecho mexicano esta facultad se concede a los inquilinos de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, y a estas últimas si el

---

(39) Cuevas Senties Carlos, op. cit. pág. 116.

(40) Escriche Joaquin, op. cit. pág. 1442.

propietario enajenase el departamento, vivienda, casa, o local, sin notificarles su deseo de vender a fin de que hicieren uso del derecho del tanto".

Como habíamos señalado anteriormente, la acción de retracto, se encuentra regulado en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

De conformidad con dichos preceptos, quisiéramos realizar a continuación una relación sucinta de las características del derecho de retracto.

El titular de dicho derecho del tanto, es el arrendatario de departamentos, viviendas, casas o locales sujetos al régimen de propiedad y condominio, y las instituciones oficiales que hayan financiado o construido dichos condominios, siendo en este caso preferidos los inquilinos frente a las instituciones oficiales.

El momento de nacimiento de este derecho, surge cuando el propietario del inmueble desea venderlo y el inquilino se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y también que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el inmueble citado, y, en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

En caso de que el propietario desee vender el

inmueble ocupado, deberá notificar al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio su intención de venta. La notificación contendrá el precio ofrecido y las demás condiciones de la operación y deberá ser efectuada por medio de notario, judicialmente o por medio del administrador del inmueble. Hecha la notificación, el titular del derecho gozará de un plazo de diez días que empezarán a contarse a partir de la fecha de la aludida notificación, para manifestar si hace uso del derecho del tanto.

En caso de que el inmueble se hubiere enajenado con infracción a las condiciones mencionadas, el afectado llámese inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, haciendo uso del derecho del retracto con exhibición del precio, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que haya tenido conocimiento de la enajenación.

El objeto de la acción de retracto, será como ya lo habíamos señalado, el respeto al derecho del tanto, eliminando el impedimento jurídico que significa la venta hecha al tercero.

En virtud de dicha acción de retracto, el inquilino o la institución oficial que financió o construyó el

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

condominio, se subroga en los derechos del cesionario, haciéndose la observación de que la compra no se nulifica, puesto que las cosas no vuelven a su estado original, sino que el titular de la acción de retracto, se sustituye en los derechos y obligaciones del comprador, reintegrándole el precio que haya pagado por la cosa, substitución que sería imposible en caso de que el acto fuera nulo.

El plazo para el ejercicio de la acción de retracto, es el de 15 días contados a partir de que se tuvo conocimiento de la operación.

Cabe mencionar que para efectos de la participación notarial, el Notario deberá abstenerse de autorizar una escritura de compraventa de esa naturaleza, si antes no se cerciora de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto.

Antes de concluir el estudio de esta figura, solamente agregaremos, que el Reglamento de Prestaciones Económicas y Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado, así como la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y la Ley Federal de Vivienda, como leyes especiales, también regulan las condiciones a que deben sujetarse los trabajadores que hayan adquirido a través del respectivo financiamiento que cada una de ellas proporciona,

unidades habitacionales por ellas financiadas y que en un momento dado desearan enajenar en favor de terceros.

Finalmente quisiéramos sólo comentar que una vez hecho el breve estudio y análisis de la figura del retracto, consideramos que sus diferencias con el derecho del tanto, es que éste es una preferencia en la venta y aquél es una subrogación en el contrato.



**C).- DERECHO DE PREFERENCIA EN INMUEBLES ARRENDADOS :**

Iniciaremos el desarrollo de este subinciso, señalando en primer lugar, que en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, se define al Contrato de Arrendamiento, en los siguientes términos: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria."

El Licenciado **MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA**, define al arrendamiento, así: "El contrato de arrendamiento es aquél por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto.". (41).

Por su parte, el Licenciado **JOEL CHIRINO CASTILLO**, lo conceptúa, de la siguiente manera: "El contrato de arrendamiento es aquel en el que una parte denominada

---

(41) Zamora y Valencia Miguel Angel, op. cit. pág. 151.

arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa a otra llamada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar un precio cierto llamado renta." (42).

El Licenciado FRANCISCO LOZANO NORIEGA, señala al respecto lo siguiente: "El contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo, de una cosa." (43).

También el Licenciado RAMON SANCHEZ MEDAL, se refiere al arrendamiento como sigue: "...es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto." (44).

Una vez hechas las transcripciones de las definiciones que al contrato de arrendamiento han señalado los autores mencionados, quisiéramos señalar que el estudio que llevaremos a cabo en este apartado, tendrá como base el comparar las últimas reformas que al arrendamiento se han

---

(42) Chirino Castillo Joel, "Derecho Civil III, Contratos Civiles", Primera Edición, México 1986, pág.

(43) Lozano Noriega Francisco, op. cit. pág. 199.

(44) Sánchez Medal Ramon, "De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México 1980, pág. 193.

llevado a cabo, en los términos del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 21 de julio de 1993, habiendo sido reformados los artículos transitorios del mismo, por posterior decreto publicado el día 23 de septiembre del mismo año; así como las disposiciones que anteriormente se encontraban vigentes, de conformidad con 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 7 de febrero de 1985.

En nuestro Código Civil, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se encuentra regulada actualmente en los artículos 2448 y 2448"J" y anteriormente se regulaba en los artículos 2448, 2448"I" y 2448"J" del citado Código Civil.

En el artículo 2447 de dicho ordenamiento, anteriormente se establecía literalmente el derecho del tanto del que gozaba el arrendatario, en caso de que el propietario deseara vender la finca arrendada.

Actualmente en dicho artículo, solamente se le otorga al arrendatario, el derecho a que en igualdad de condiciones en caso de venta, sea preferido en los términos del artículo 2448"J", al que más adelante nos referiremos.

Como se podrá observar al efectuarse la última reforma,

desaparece el Derecho del Tanto y surge por otro lado, un derecho de preferencia.

A continuación efectuaremos una breve exposición respecto de las principales derogaciones y las últimas reformas al referido ordenamiento legal.

**Anteriormente**, el artículo 2448, declaraba que: "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

**Actualmente**, dicho precepto dice: "Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

**Anteriormente**, el artículo 2448"C", fijaba un plazo de duración del contrato, mínimo de un año, forzoso para ambas partes y prorrogable hasta por dos años más, a voluntad del arrendatario, siempre que este último, se encontrare al corriente en el pago de sus rentas.

**Actualmente**, se establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Anteriormente, en el artículo 2448 "D", se establecía que la renta debería estipularse en moneda nacional y que sólo podría ser incrementada anualmente, en su caso, en un 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que el contrato se renovare o se prorrogare.

Actualmente, dicho artículo quedó derogado, con la consiguiente libertad de los arrendadores para contratar en moneda extranjera con los futuros arrendatarios.

Por lo que se refiere a los artículos 2448 B, E, F, G y H subsisten las mismas obligaciones para ambas partes.

Anteriormente, el ejercicio del entonces literalmente definido como derecho del tanto, se regulaba en los Artículos 2448 "I" y 2448 "J", que entonces literalmente decían:

"Artículo 2448 "I".- Para los efectos de este capítulo el arrendatario, 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 arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

"Art. 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 del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento 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 de más 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 dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

El Derecho del Tanto, señalado en el Artículo 2448 "I", sólo se consagraba en favor de los arrendatarios y no era aplicable a los subarrendatarios, a quienes la ley no les concedió tal derecho.

Consideramos necesario señalar que el derecho del tanto a favor del arrendatario tenía un doble carácter, ya que por un lado se le preferiría en el nuevo arrendamiento y por otro lado, se le otorgaba la preferencia para adquirir la finca arrendada para el caso de que el propietario quisiera venderla. El derecho del tanto en favor del arrendatario, se otorgaba sólo en casos de compraventa, en caso de que el arrendador enajenara la finca arrendada.

A la luz de dichas disposiciones y una vez determinado el momento del nacimiento del derecho, analizaremos brevemente, cual era su forma de ejercicio.

El arrendatario, debería estar al corriente en el pago de sus rentas, en el momento en el que el propietario

deseare enajenar la finca arrendada. Una vez satisfecho el requisito señalado, se daría aviso al inquilino en forma indubitable de la venta que se deseaba llevar a cabo, precisando en dicho aviso el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa. Una vez recibido el citado aviso por el arrendatario, éste dispondría de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta. En caso de que el arrendador o propietario modificare las condiciones o términos del contrato, se debería volver a notificar al inquilino en forma indubitable, quien a partir de ese momento dispondría de un nuevo plazo de 15 días contados a partir de la notificación, para ejercer el derecho señalado, en la inteligencia de que no se le volvería a notificar, si se aumentare o disminuyera el precio hasta en un 10%; en caso de ser superior a esta cifra, si se le volvería a notificar.

En dicho precepto también se establecía una obligación para el notario, en el sentido de que antes de autorizar una escritura de compraventa de inmueble destinado a casa habitación, debería cerciorarse del cumplimiento de dicho artículo. En caso de que se hubiere contravenido lo dispuesto anteriormente, la compraventa y su escritura, serían nulas de pleno derecho y además el Notario incurriría



en responsabilidad, en los términos que establece el artículo 126, fracción III, letra d) de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"ART. 126.- Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones penales que le sean aplicable, sera 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 2448 I y 2448 J del Código Civil".

En el propio artículo, se mencionaba que la acción de nulidad, prescribiría a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuviere conocimiento de la realización del contrato.

Consideramos que en esta última parte del citado artículo, el legislador incurrió en una contradicción, ya que si en principio se habló de una nulidad de pleno derecho, no es posible el que después se hable de una prescripción, que no es tal, ya que al final del mismo artículo se habla del término preclusión, que por definición, 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 cabo según la ley que lo regule, por lo que si el arrendatario no da el aviso al arrendador en forma indubitable para ejercitar su derecho, precluirá el mismo.

Actualmente, el artículo 2448 I, quedó derogado y el artículo 2448 J quedó redactado con las reformas, en los siguientes términos:

**\*ART. 2448-J.-** En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito 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 dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar

un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más 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, y;

V.- La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho".

Quisiéramos comentar que con la derogación del referido artículo 2448 I, desapareció la figura del derecho del tanto, y en su lugar surgió un derecho de preferencia, el cual sólo podrá ser invocado en el momento en el que el arrendador desee vender el inmueble arrendado, y señalaremos

también que el derecho que tenía el arrendatario para ser preferido en caso de un nuevo arrendamiento, ya no quedó previsto en las nuevas disposiciones.

Otro de los requisitos que no aparecen en las nuevas disposiciones es que **anteriormente**, el arrendatario debería estar al corriente en el pago de sus rentas, para que se le prefiriera en el caso de la celebración de un nuevo arrendamiento, o en la venta del inmueble y **actualmente**, tal requisito no aparece en dicha disposición, razón por la cual un arrendatario moroso, podría estar haciendo uso de su derecho, en iguales condiciones que el comprador.

Una más de las modificaciones, consiste, en que el aviso que anteriormente se daba al arrendatario en forma indubitable, por medio de notario o por la vía judicial quedó sustituido por un simple aviso por escrito, que consideramos deberá ser tomado con mucha seriedad por el arrendador, sugiriéndole a éste, que por lo menos dicho aviso se entregue con un acuse de recibo, aunque creemos que lo ideal sería para seguridad de las partes, que se siga solicitando la intervención notarial.

Una vez satisfecho este requisito, los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar por aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de

preferencia, debiendo exhibir al momento de la aceptación de la oferta, las cantidades establecidas en dicha oferta de venta. Aquí surge la duda, acerca de como se tomarán los 15 días, si como hábiles o naturales.

Continuando con el análisis de dicho artículo, señalaremos que en el caso de que las condiciones de venta originales, se modificaran aumentando o disminuyendo las condiciones de la misma, en más de un 10%, se obliga al arrendador, a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien gozará de un nuevo plazo de 15 días para nuevamente notificar por escrito al arrendador, si hace o no uso de su derecho; no se dará este nuevo aviso si el precio aumenta o disminuye en menos de un 10%.

En la última fracción del citado precepto, se modificó la sanción que acarreaba la nulidad de pleno derecho a la escritura de compraventa, y actualmente se establece que la compraventa realizada en contravención a lo dispuesto en ese artículo, otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario durante los últimos doce meses.

Tal acción prescribirá 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva, y en caso de que el arrendatario no

cumpla con el aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia, precluirá el mismo.

Con esta reforma, desapareció la sanción tan grave que implicaba una nulidad absoluta a la escritura de compraventa que se hubiera otorgado en contravención a lo dispuesto en dicho precepto, y desaparece también la obligación que se le imponía a los notarios, de cerciorarse de que el arrendador cumpliera con dar el aviso por escrito al arrendatario de la venta del inmueble dado en arrendamiento.

Respecto del artículo 2448 K, anteriormente, se refería básicamente a la figura del fiador del arrendatario y a la fianza o depósito de un mes de renta, que se ofrecía en sustitución del mismo.

Actualmente, el artículo 2448 K, señala que si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad en los términos de la fracción II del artículo anterior.

Anteriormente, el artículo 2448 "L", señalaba, que en todo contrato de arrendamiento para casa habitación, debían transcribirse íntegras las disposiciones de ese capítulo.

Actualmente, dicho artículo está derogado.

**D).- CONSECUENCIA DE LA FALTA DE OBSERVANCIA DE LOS  
DERECHOS PREFERENCIALES :**

De acuerdo con lo expuesto en los incisos anteriores, podemos concluir, que las sanciones para el caso de incumplimiento o inobservancia de los derechos preferenciales mencionados, dependerán según el tipo del mismo, de conformidad con lo siguiente:

1). Cuando estamos frente a un derecho del tanto, la ley establece la nulidad del acto realizado, cuando éste se haya efectuado en contravención a la falta de respeto del mencionado derecho. Nuestra postura respecto de esta sanción, la plasmaremos en las conclusiones de este trabajo.

La única excepción al supuesto anterior, se da en la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, que establece el derecho del tanto, para el inquilino o para la institución oficial que haya financiado o construido el inmueble, y que en caso de que su derecho no hubiera sido respetado, la propia ley, establece como sanción la acción del retracto, por la cual el titular del derecho del tanto se subroga en los derechos del adquirente, a diferencia de que en la nulidad absoluta se obliga a las partes a volver las cosas a su estado

original.

2.- La no observancia del derecho de preferencia por el tanto, trae aparejada la nulidad relativa del acto que se celebró.

3). En materia de derecho de preferencia por el tanto, en relación a inmuebles dados en arrendamiento para casa habitación, conforme a la legislación vigente, la sanción consistirá en que el arrendatario tendrá derecho a demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización sea menor a un cincuenta por ciento de las rentas pagadas por el arrendatario, durante los últimos doce meses.

Dicha acción, prescribe a los sesenta días después de que éste tenga conocimiento de la enajenación.

Como se desprende de lo anterior, el legislador al establecer las sanciones anteriores, ratifica o confirma la justificación de nuestra hipótesis, en el sentido de que la razón de ser del derecho del tanto o del derecho de preferencia por el tanto, es el terminar con la copropiedad o con la cotitularidad de derechos, para que se consolide en una sola persona, ya que en caso contrario, únicamente acarrea problemas, al haber una cotitularidad o una



copropiedad de un derecho o de una cosa.

Concluiremos el presente trabajo, exponiendo las consideraciones finales y fundamentales de nuestro trabajo de tesis, como sigue:

PRIMERA.- El derecho del tanto emana de la ley y solamente en los casos específicamente determinados por la misma, como son por ejemplo, la copropiedad, el condominio, el usufructo y el arrendamiento. Debe por tanto distinguirse de otros derechos de preferencia, ya sean éstos emanados de la ley o de la voluntad de las partes. De esta forma, las partes no podrán crear contractualmente el derecho del tanto en beneficio de persona alguna, entre otras razones porque la voluntad contractual no puede crear ineficacias jurídicas que como sanción por la contravención a normas de derecho, crea la ley. El derecho de preferencia por el tanto que surge del acuerdo de voluntades entre las partes, otorga la prioridad o preferencia para adquirir el bien en caso de enajenación del mismo y su incumplimiento generará solamente el pago de daños y perjuicios, pero no afectará la validez del acto jurídico celebrado.

SEGUNDA.- El derecho del tanto, no limita el derecho de propiedad, ni de disposición del propietario o

copropietario que desea enajenar sus derechos. Así, el que pretenda enajenar, notificará al titular del derecho del tanto, el precio, forma de pago y demás condiciones pactadas, para que éste en igualdad de condiciones tenga sobre cualquier tercero, preferencia, para adquirir el mencionado bien. De esta forma, no podrá introducir condiciones propias, ni tendrá la oportunidad de discutir el precio, forma de pago, ni ninguna condición de las contenidas en la operación.

TERCERA.- La ley, a través del derecho del tanto, tutela y protege los derechos tanto del que pretende enajenar, como del titular de dicho derecho, armonizando los intereses de ambas partes de la siguiente forma:

1.- **RECONOCIENDO** que el propietario o copropietario que pretenda enajenar, tiene la libre disposición de sus bienes. Así por ejemplo, en materia de copropiedad, la ley establece que nadie está obligado a permanecer en la indivisión.

2.- **OTORGANDO** al titular del derecho del tanto, dicho derecho, para que en igualdad de condiciones, sea preferido frente a cualquier extraño.

EN el caso de la copropiedad, la razón fundamental del otorgamiento de este derecho, radica en que a través del ejercicio del mismo, se terminará con la copropiedad.

Debemos considerar, que normalmente, en el surgimiento de la copropiedad, influyen en los copropietarios razones personales de amistad, parentesco, afinidad, motivos por los cuales aceptaron la copropiedad, pero que la simple posibilidad de que un extraño sea copropietario, puede influir en el ejercicio de su derecho al tanto. Los derechos de los copropietarios no variarán en forma alguna en caso de que un tercero adquiriese la parte del copropietario enajenante, por lo que debe concluirse que ha sido la consideración de características y cualidades personales la que ha sido determinante para el otorgamiento del derecho del tanto.

EN el caso del arrendamiento, las razones que ha tenido el legislador son distintas. Ha considerado que quien como arrendatario ocupa el inmueble, puede tener interés en adquirirlo en caso de enajenación, por las características del bien, por el arraigo en el mismo, o por cualquier otra situación de índole personal.

CUARTA.- El derecho del tanto, lo otorga la ley, solamente cuando la enajenación es derivada de un contrato de compraventa. Esto se deduce de la interpretación sistemática de todas las disposiciones legales reguladoras del derecho al tanto. Además, la lógica indica que, si el titular del derecho habrá de ser preferido en igualdad de

circunstancias respecto de cualquier tercero, el único caso en que podrá ubicarse en igualdad de circunstancias es en la compraventa. Así por ejemplo, sería absurdo que una persona que pretendiera donar un bien, tuviera que darle el derecho del tanto a su copropietario, o arrendatario, ya que por ser la donación un contrato "intuitu personae", las consideraciones del donante solo son aplicables para el donatario. De igual forma, en una permuta, es imposible que el titular del derecho del tanto, satisfaga las condiciones impuestas por la ley de ser preferido en igualdad de circunstancias.

QUINTA.- La ley presume la preexistencia de un contrato, para que surga la obligación del enajenante de notificar al titular del derecho del tanto.

Si se trata de que el titular del derecho al tanto, sea preferido en igualdad de circunstancias, éstas deben de existir plasmadas en un acuerdo de voluntades que fije las condiciones esenciales de la operación. Mientras no exista un acuerdo de voluntades, la notificación al titular del derecho del tanto, es un acto inútil, que en el mejor de los supuestos constituiría una oferta hecha por quien pretende enajenar al titular del derecho. Así, si con posterioridad a esta oferta, el presunto enajenante recibiere de un tercero una oferta que variase las condiciones originales propuestas

en la notificación, el enajenante estará obligado nuevamente a notificar al titular del derecho del tanto.

SEXTA.- Es conveniente señalar que el contrato de promesa de venta o de compraventa celebrado entre el propietario o copropietario y un tercero, debe señalar claramente que el enajenante habrá de notificar al titular del derecho del tanto dicha operación, para que éste pueda ejercitar el mencionado derecho, estableciéndose claramente que en dicho supuesto, es decir en el caso de que fuere ejercitado el derecho del tanto, el enajenante quedará libre de la obligación de enajenar al tercero sin que ésto constituya un incumplimiento a las obligaciones pactadas en dicho contrato y por lo tanto no genere el pago de daños y perjuicios.

SEPTIMA.- Es de vital importancia, el hacer notar, que todas las consideraciones señaladas en el apartado relativo al derecho del tanto en inmuebles arrendados, se sustentan en el contenido de las últimas reformas dictadas en dicha materia por nuestro legislador y solo son aplicables a contratos de arrendamiento de casa habitación, celebrados con posterioridad al día 19 de octubre de 1993.

OCTAVA.- Aparentemente nuestra ley, determina que la violación al derecho del tanto, trae aparejada la nulidad absoluta del acto, ya que tal y como se desprende del último

párrafo del artículo 973 del Código Civil para el Distrito Federal, la venta efectuada a un extraño, sin haberse cumplido con la obligación de notificar a los demás copropietarios en los términos de ley, **no producirá efecto legal alguno .**

Sin embargo, debemos considerar que los derechos protegidos y tutelados por la ley, son derechos de particulares, y no derechos de orden público, derechos que pueden ser renunciados por sus titulares. De esta forma consideramos que no estamos en presencia de una nulidad absoluta, sino de una nulidad relativa. El titular del derecho del tanto puede ratificar la venta celebrada con violación a los derechos que la ley le otorga y que dicho titular puede manifestar con posterioridad su plena conformidad con dicha venta. Así lo reclama además la seguridad jurídica del tercer adquirente, que no podría disfrutar de los derechos adquiridos pues la venta sería nula y además por un principio de economía jurídica.

NOVENA.- El derecho del tanto, se distingue del derecho de preferencia, en virtud de que el primero, contiene una sanción de nulidad relativa por su no observancia; en tanto que en el derecho de preferencia por el tanto, su no observancia trae aparejado el pago de una indemnización por daños y perjuicios.

DECIMA .- Cuando el derecho del tanto de un inquilino sujeto al Régimen de Propiedad y Condominio, o de la institución oficial que financió y construyó el condominio, haya sido violado, por virtud de no haberse respetado su derecho del tanto, la consecuencia de tal violación es la acción de retracto, que genera la subrogación del titular del derecho violado en lugar del adquirente. De lo anterior se desprende, tal como lo hemos afirmado anteriormente, que el retracto, es una acción y no un derecho; una acción generada por la no observancia del derecho del tanto.

DECIMA PRIMERA .- Como hemos visto en la conclusión anterior, la no observancia del derecho del tanto, en el caso específico a que la misma se refiere, otorga al titular del derecho violado, una acción de retracto, en cambio, en la generalidad de los casos de violación al derecho del tanto, ésta origina la nulidad del acto realizado. Desde nuestro punto de vista, sería conveniente que en todos los casos de violación al derecho del tanto, se concediera a la persona afectada, la posibilidad de ejercicio de la acción de retracto, que deja subsistente el acto realizado, y por virtud de la cual se da una auténtica subrogación por parte del titular del derecho con respecto al adquirente, y no la nulidad relativa del acto realizado en contravención a dicho derecho.

DECIMA SEGUNDA .- Consideramos importante el señalar que sería conveniente armonizar las disposiciones que rigen en materia de copropiedad y de sucesiones, ya que al reglamentar el derecho del tanto en ambas situaciones, el legislador señala que el derecho se da cuando el heredero o el copropietario desean enajenar a un extraño sus derechos, y en ese momento, los demás copropietarios o coherederos gozarán del derecho del tanto. Hasta esta última parte, coinciden ambas figuras, pero en el artículo 1294 del Código Civil para el Distrito Federal, se determina expresamente que el derecho del tanto concedido a sus coherederos cesa, si la enajenación se hace a uno de ellos.

Consideramos que esta disposición sobra y únicamente causa confusión, ya que al no estar expresamente contemplado en la copropiedad, podríamos interpretar que en el caso de que se enajene a un copropietario el derecho de algún copropietario, los demás tendrían derecho del tanto en dicha enajenación, lo que no es así, ya que el derecho del tanto derivado de la copropiedad, surge, tal y como lo señala la ley, cuando se pretenda enajenar a un tercero, por lo que si la venta se hace a un copropietario, no estaremos en los presupuestos de la ley.

DECIMA TERCERA .- Creemos que sería trascendente, que el legislador tome en cuenta, que no se le ha otorgado al



nudo propietario, el derecho del tanto, que debería corresponderle cuando el usufructuario desee vender sus derechos, porque ello redundaría en la consolidación de la propiedad, ya que sería el nudo propietario quien adquiriría los derechos pertenecientes al usufructuario. En este punto, propondríamos una reforma al Código Civil para el Distrito Federal, en el capítulo relativo al usufructo.

DECIMA CUARTA .- También consideramos importante, el proponer una forma de notificación del derecho del tanto por parte del propietario del derecho a fin de no crear confusiones para que el copropietario o arrendatario, manifiesten su intención de hacer o no hacer uso del mismo. Creemos que dicha notificación deberá contener:

1).- Lugar y fecha de la notificación.

2).- Condiciones generales de la operación, tales como:

Precio.

Forma de pago.

Lugar del pago.

Fecha de entrega de la cosa.

3).- Sugerimos que también dentro de la notificación se señale que el importe del pago deberá efectuarse en la

forma que convenga al vendedor, la cual normalmente es mediante cheque de caja, y que el lugar y fecha del pago, sean al momento de firma de la escritura definitiva, por lo que en la citada notificación, se deberá señalar, el día de la firma del instrumento público respectivo, el nombre y número del Notario, la dirección de este fedatario y la hora de firma de la misma, a fin de evitar alargar los plazos, por errores de redacción en la citada notificación.

Por todo lo anterior, reafirmamos, que el derecho del tanto, es un medio regulador del concepto de la propiedad común en nuestro país y que su razón de ser, constituye un esfuerzo del legislador, para lograr de la manera menos conflictiva posible, la consolidación de la propiedad en una sola persona, así como el de otorgarle o concederle al o a los copropietarios que subsisten en la copropiedad, la posibilidad para que adquieran antes que un tercero, el derecho enajenable, en razón de que normalmente la copropiedad, se da entre personas que tienen un alto grado de vinculaciones y afinidades que evitan la incertidumbre que podría tener en las relaciones con el nuevo o los nuevos copropietarios, el o los copropietarios subsistentes.

## CONCLUSIONES

1.- EL derecho del tanto, es un medio regulador del concepto de la propiedad común y su razón de ser, constituye un esfuerzo del legislador, para lograr de la manera menos conflictiva posible, la consolidación de la propiedad en una sola persona.

2.- EL derecho del tanto emana de la ley y sólo en los casos específicamente determinados por la misma, como son por ejemplo, la copropiedad, el condominio, el usufructo y el arrendamiento. Debe por tanto distinguirse de otros derechos de preferencia, ya sean éstos emanados de la ley o de la voluntad de las partes. De esta forma, las partes no podrán crear contractualmente el derecho del tanto en beneficio de persona alguna, entre otras razones porque la voluntad contractual no puede crear ineficacias jurídicas que, como sanción por la contravención a normas de derecho, crea la ley.

3.- EL derecho del tanto, no limita el derecho de propiedad, ni de disposición del propietario o copropietario que desea enajenar sus derechos.

4.- LA ley a través del derecho del tanto, tutela y protege los derechos del que pretende enajenar, al igual que el del titular de dicho derecho, armonizando los

intereses de ambas partes.

5.- EL derecho del tanto, lo otorga la ley, solamente cuando la enajenación es derivada de un contrato de compraventa.

6.- LA ley presume la preexistencia de un contrato, para que surja la obligación del enajenante de notificar al titular del derecho del tanto.

7.- EN los contratos de promesa de venta o de compraventa celebrado entre el propietario o copropietario y un tercero, deberá señalarse claramente que el enajenante habrá de notificar al titular del derecho del tanto dicha operación, para que éste pueda ejercitar su derecho, condicionándose la celebración del mismo al ejercicio del mismo.

8.- ES de vital importancia, el hacer notar, que todas las consideraciones señaladas en el apartado relativo al derecho del tanto en inmuebles arrendados, se sustentan en el contenido de las últimas reformas dictadas en dicha materia por nuestro legislador y solo son aplicables a contratos de arrendamiento de casa habitación, celebrados con posterioridad al día 19 de octubre de 1993.

9.- CONSIDERAMOS que no obstante que en nuestra legislación aparentemente se determina que la violación al derecho del tanto, trae aparejada la nulidad absoluta del

acto, debemos considerar que los derechos protegidos y tutelados por la ley, son derechos de particulares, y no derechos de orden público, por lo que tales derechos son renunciables por sus titulares. De esta forma consideramos que no estamos en presencia de una nulidad absoluta, sino de una nulidad relativa.

10.- EL derecho del tanto, se distingue del derecho de preferencia, en virtud de que el primero, contiene una sanción de nulidad relativa por su no observancia; en tanto que en el derecho de preferencia por el tanto, su no observancia trae aparejado el pago de una indemnización por daños y perjuicios.

11.- EL retracto, es una acción y no un derecho; una acción generada por la no observancia del derecho del tanto.

12.- CONSIDERAMOS que sería una medida acertada que en todos los casos de violación al derecho del tanto, se concediera a la persona afectada, la posibilidad de ejercicio de la acción de retracto, que deja subsistente el acto realizado, y por virtud de la cual se da una auténtica subrogación por parte del titular del derecho con respecto al adquirente; y no la nulidad relativa del acto realizado en contravención a dicho derecho.

13.- CREEMOS importante enfatizar que lo previsto por

el artículo 1294 del Código Civil para el Distrito Federal, causa confusión, ya que al no estar expresamente contemplado en la copropiedad, una disposición similar, podríamos interpretar que en el caso de que se enajene a un copropietario el derecho de algún copropietario, los demás tendrían derecho del tanto en dicha enajenación, lo que no es así, ya que el derecho del tanto derivado de la copropiedad, surge, tal y como lo señala la ley, cuando se pretenda enajenar a un tercero, por lo que si la venta se hace a un copropietario, no estaremos en los presupuestos de la ley.

14.- TAMBIEN consideramos que sería trascendente, que el legislador tomara en cuenta que no se le ha otorgado al nudo propietario, el derecho del tanto que debería corresponderle cuando el usufructuario desee vender sus derechos. En este punto, propondríamos una reforma al Código Civil para el Distrito Federal, en el capítulo relativo al usufructo.

15.- CONSIDERAMOS que es importante el proponer una forma de notificación del derecho del tanto por parte del propietario del derecho, a fin de no crear confusiones y que el copropietario o arrendatario, manifieste su intención de hacer o no hacer uso del mismo. Dicha notificación, deberá contener las características que hemos señalado en el inciso d) del capítulo final de nuestro trabajo.

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

- 1.- Aguilar Carvajal, Leopoldo  
"Segundo Curso de Derecho Civil, Bienes,  
Derechos Reales y Sucesiones",  
Cuarta Edición, Editorial Porrúa  
México, 1980.
  
- 2.- Alessio Robles, Miguel  
"Derechos Preferenciales en Derecho Mexicano"  
Revista de Investigaciones Jurídicas, Número II,  
Escuela Libre de Derecho, México, 1987.
  
- 3.- Arce y Cervantes, José  
"De los Bienes", Primera Edición,  
Editorial Porrúa, México, 1990.
  
- 4.- Castan Tobeñas, José  
"Derecho Civil Español, Común y Floral,  
Tomo Segundo, Derecho de Cosas", Volumen  
Primero, Décima Cuarta Edición, Reus, S.A.  
Madrid, España.
  
- 5.- "Código Civil para el Distrito Federal",  
Sexagésima Segunda Edición, Editorial Porrúa,  
México, 1993.
  
- 6.- Cuevas Senties, Carlos  
"Revista de Derecho Notarial", Año XXXII  
Noviembre de 1989, Número 100, Tomo I,  
Asociación Nacional del Notariado Mexicano.
  
- 7.- Chirino Castillo, Joel  
"Derecho Civil III, Contratos Civiles",  
Primera Edición, México, 1986.
  
- 8.- De Cossio y Corral, Alfonso  
"Instituciones de Derecho Civil, Tomo III,  
Derechos Reales y Derecho Hipotecario, Derecho  
de Familia y Derecho de Sucesiones",  
Editorial Civitas, Madrid, 1981.
  
- 9.- De Pina, Rafael  
"Elementos de Derecho Civil Mexicano, Bienes-  
Sucesiones", Volumen II,  
Décimo Segunda Edición, Editorial Porrúa,  
México, 1990.

- 10.- De Ruggerio, Roberto  
"Instituciones de Derecho Civil",  
 Traducción de la Cuarta Edición Italiana,  
 Tomo I, Introducción y Parte General, Derecho de  
 las Personas, Derechos Reales y Posesión.  
 Instituto Editorial Reus, Madrid, 1979.
- 11.- "Diccionario Jurídico Mexicano",  
 Tomo II, "C-Ch", Instituto de Investigaciones  
 Jurídicas de la UNAM, México, 1983.
- 12.- "Diccionario Jurídico Mexicano",  
 Tomo "P-2", Tercera Edición, Editorial Porrúa,  
 México, 1989.
- 13.- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo  
"Derecho Civil, Parte General, Personas, Cosas,  
 Negocio Jurídico e Invalidez", Segunda Edición,  
 Editorial Porrúa, México, 1990.
- 14.- "Enciclopedia Jurídica Omeba",  
 Tomo III, "CLAU-CONS", Editorial Driskill, S.A.,  
 Buenos Aires, Argentina.
- 15.- Escribano, Joaquín  
"Diccionario Razonado de Legislación y  
 Jurisprudencia", Nueva Edición, Segunda Reimpresión  
 Autorizada por la SEP, Editora e Impresora Norbajaca-  
 liforniana, Ensenada, Baja California, 1974.
- 16.- Gutiérrez y González, Ernesto  
"El Patrimonio, El Pecuniario y El Moral o Derechos  
 de la Personalidad y Derecho Sucesorio", Cuarta  
 Edición, Editorial Porrúa, México, 1993.
- 17.- Lozano Noriega, Francisco  
"Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos",  
 Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.,  
 México, 1990.
- 18.- Marqués González, José Antonio  
"Teoría General de las Nulidades", Editorial Porrúa,  
 S.A., México, 1992.
- 19.- O'Callaghan Muñoz, Xavier  
"Compendio de Derecho Civil", Tomo III, Derechos  
 Reales e Hipotecarios, Editorial Revista de Derecho  
 Privado, Madrid, España, 1988.



- 20.- Planiol, Marcel; Ripert, Georges  
"Tratado Elemental de Derecho Civil", Los Bienes,  
Cardenas, Editor y Distribuidor, Segunda Edición,  
Traducción: Lic. José M. Cajica Jr., México, 1991.
- 21.- Puig Brutau, José  
"Compendio de Derecho Civil", Volumen III, Derechos  
Reales, Derecho Hipotecario, BOSCH, Casa Editorial,  
Primera Edición, Barcelona, España, 1989.
- 22.- Rojina Villegas, Rafael  
"Compendio de Derecho Civil", Tomo III, Bienes,  
Derechos Reales y Sucesiones, Editorial Porrúa,  
México, 1978.
- 23.- Sánchez Medal, Ramón  
"De los Contratos Civiles", Editorial Porrúa,  
México, 1978.
- 24.- Zamora y Valencia, Miguel Angel  
"Contratos Civiles", Tercera Edición, Editorial  
Porrúa, México, 1989.