

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE DERECHO

**EL LLAMADO DERECHO DEL TANTO EN
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

T E S I S

QUE SUSTENTARA EN SU EXAMEN PROFESIONAL

JOSE FRANCISCO WALLS BARRIENTOS

**PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

MEXICO, D. F.

1973

120



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.

A mis padres

Sr. Ernesto Walls Herrera

Sra. Ana Ma. Barrientos de Walls

A mis hermanos

Ernesto,

Armando y Ana María

A mi esposa

Ma. de los Angeles M. de Walls

A mis hijas

Claudia y Verónica

Con profundo agradecimiento a la
Dra. Bertha Beatriz Martínez Garza

A mis amigos

José Manuel Cacho Ríos

José Oscar Obregón G.

Alfredo Ramos Chávez

José A. Tanús Treviño

CAPITULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.- Antecedentes Históricos y Legislación .

El Derecho Romano dió sobre el contrato de arrendamiento la siguiente definición: "Es un - contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamada Merces" (1) .

Las partes que intervenían en el contrato eran:

El Locator, que se obligaba a suministrar la cosa o trabajo (Locatio) teniendo la acción locati ó ex-locator.

El Conductor que debía de pagar el precio -

(1) Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Traducción de Don José Fernández González. Editora Edinal, S. de R. L. México . 1958. Pág. 387.

del alquiler (Conductio) teniendo la acción con
ducti ó ex-conductor.

Este sistema jurídico (La Locatio Con-
ductio) podía tener por objeto:

1o. La concesión del uso y goce de una
cosa (Locatio Conductio Rerum).

2o. La prestación de un servicio perso-
nal independientemente del fruto o del resulta-
do del trabajo (Locatio Conductio Operarum).

3o. La prestación de un servicio perso-
nal, pero con miras al fruto o resultado del tra-
bajo, (Locatio Conductio Operis).

Por ser de aplicación más importante en
el Derecho Romano y siendo el sistema único que
ha seguido nuestra Legislación, el que limita el
objeto del arrendamiento a la concesión del uso
o del goce de una cosa, expondré respecto a este
contrato sus reglas generales.

Formación del arrendamiento.- Siendo es
te contrato esencialmente bilateral daba lugar a
obligaciones distintas y recíprocas para ambas
partes, perfeccionándose por el solo consentimien-
to de las partes desde el momento en que estuvie-
ran conformes en lo que se iba a dar en arrenda-
miento y en la cantidad que se debía pagar como
renta.

"En cuanto a lo que se podía dar en --

arrendamiento se observa que tanto las cosas muebles como inmuebles, corporales o incorporales, se podían dar en arrendamiento excepto las cosas que se consumían con el uso, esto se debía a que la locación de cosas tenía por objeto atribuir - al arrendatario el disfrute de la cosa con la - obligación de restituir la misma cosa" (2) .

Lo dicho anteriormente está de acuerdo con la tradición romana, sobre las cosas que se consumen con el uso, ya que éstas sólo se podían arrendar cuando se daban como cuerpos ciertos , "ad pompan et ostentationem".

La locación de fundos rústicos y la de urbanos constituyen las dos principales subdivisiones de esta locación. En el primer caso el arrendatario se llamaba colono (colonus); en el segundo el arrendatario se llamaba inquilino (inquilinus).

El precio debía de ser determinado --- (certum), y consistir en una suma de dinero, -- sin embargo, cuando era un fundo de tierra el -- que se arrendaba, la renta podía fijarse en especie. Además el precio debía de ser serio, es decir verdadero, ya que podía caer según el caso en otra clase de contrato.

(2) Serafíne Felipe. Instituciones del Derecho Romano. Tomo II. Novena Edición Italiana. Traducción Española por Don José María Frías de Bes. Hijos de J. Espasa Editores. Barcelona. Pág. 160

Por lo que toca a sus efectos y sanciones "... es un contrato sinalagmático perfecto, dá nacimiento a obligaciones y derechos recíprocos" (3) .

Obligaciones principales del arrendador:

1. Debía de entregar la cosa al arrendatario en tal estado que pudiera servir para el uso convenido y sin vicios que la inutilizaran para el mismo.

2. Garantizar al arrendatario el goce libre e idóneo al uso convenido por toda la duración del contrato.

3. El arrendador debía también de abstenerse de hacer modificación alguna en la cosa arrendada que la hiciera impropia o menos apta para el uso convenido y debía durante la locación hacer en ella todas las reparaciones necesarias.

Obligaciones principales del arrendatario:

1a. Debía de pagar exactamente el alquiler y la pensión convenida.

2a. Debía usar la cosa conforme al uso que estaba destinada, como buen padre de familia.

3a. Terminado el arrendamiento debía de restituir la cosa en el estado en que la había -

(3) Bravo González Agustín y Bialostosky Sara. - Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax-- México, Librería Carlos Cesarman S.A., México. Tercera Edición. 1970. Pág. 139.

recibido (salvo los deterioros normales de antigüedad o de fuerza mayor).

Para garantizar el cumplimiento de estas obligaciones la Ley concedía al arrendador una hipoteca sobre los frutos del fundo arrendado o sobre las cosas que el arrendatario había introducido en el fundo urbano.

En los casos en que el arrendatario se negara a restituir la cosa arrendada incurría en las penas determinadas contra los que se apoderaban violentamente de las cosas de los demás.

Causas de la terminación de la locación de cosas:

1a. Se terminaba por voluntad de las partes.

2a. Por la destrucción de la cosa arrendada.

3a. Por expirar el término fijado para la duración del contrato.

4a. Por la negativa del arrendador a continuar el arriendo.

5a. Por la facultad que tenía en ciertos casos el arrendatario de apartarse del contrato.

6a. Por renuncia de una de las partes en los casos en que no se fijaba término de duración del contrato.

En los casos en que terminaba el contra

to por haberse llegado al término de duración - fijado en él, se podía prorrogar por el consentimiento tácito de los contrayentes (Reconducción Tácita). Esta nueva locación se presumía - convenida con las mismas condiciones de la anterior y constituía un nuevo contrato, no una --- continuación del anterior (4) .

Los motivos que tenía el arrendador a negarse a continuar el arrendamiento eran:

a) La falta de pago del alquiler duran te dos años.

b) El abuso o la malversación de la co sa arrendada.

c) La necesidad de hacer en la cosa -- arrendada reparaciones no compatibles con el -- uso convenido.

d) La necesidad urgente de habitar la cosa arrendada, sobrevinida de un modo imprevis to al arrendador.

Los motivos que tenía el arrendatario de apartarse del contrato eran:

a) Los defectos de la cosa que impidie ran enteramente su uso, lo limitaran o lo hicie ran más difícil.

b) El retardo del arrendador en conce- der el uso.

(4) Serafine Felipe. Op. Cit. Pág. 163.

c) El temor racional de un peligro, si continuaba usando de la cosa arrendada.

Los riesgos del arrendamiento en principio eran para el arrendador.

Por ejemplo: si la cosa alquilada pere cía por caso fortuito, quedaba libre el arrenda tario; si se deterioraba o había una pérdida par cial el arrendatario podía obtener una reducción en las merces y se libraba del arriendo devol--viendo la cosa tal como estaba.

La locación no cesaba por la muerte de una de las partes, ya que si el locatario moría durante el arrendamiento su heredero le sucedía en la locación. Tampoco la venta del fundo ----arrendado disolvía la locación porque en este - caso las obligaciones derivadas del contrato --subsistían inalterables entre el arrendador y - arrendatario, si así se estipulaba. En los casos en que el arrendador enajenaba la cosa sin obli--gar a su sucesor a respetar la locación, el ---arrendatario tenía el derecho de ejercitar contra el arrendador la actio conducti para resarcirse de los daños que el nuevo le causara al - expulsarlo del fundo.

En cuanto al arrendamiento de servi---cios, Petit nos dice: "Este contrato tenía por objeto la prestación de servicios personales, -

en el que el artífice, operario o trabajador -- (locator), empleaba durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de -- otra (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, merces)" (5) .

Se excluían aquellos que se consideraban inapreciables en dinero y que eran los prestados por médicos, abogados y demás personas que practicaban otras profesiones y artes liberales, los cuales recibían una remuneración llamada -- "honorarium".

En cuanto a los requisitos del contrato, el objeto debía ser lícito, estimable en dinero, no debiendo ser la obligación de prestar servi-- cios perpetuos.

Actualmente conocemos este contrato con el nombre de contrato de prestación de servicios.

Por lo que toca al arrendamiento de o-- bras, "Este contrato tenía por objeto un arrenda miento de obra, en el que una persona (locator), encarga a otra (conductor), la ejecución de una obra comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta un precio determinado" (6).

Se presentaba este arrendamiento cuando

(5) Petit Eugene. Op. Cit. Pág. 391.

(6) Ruggiero de Roberto. Instituciones de Derecho Civil. Volumen II. Traducción de Ramón Serrano Suñer y José Santa Cruz Teijeiro. Editorial Reus. Madrid. 1931. Pág. 456.

el que prestaba sus servicios recibía de la otra parte contratante una cosa sobre de la que tenía que realizar una obra. Por ejemplo, construir una casa en el terreno que le había sido entregado, o conducir mercancía a determinado lugar .

"El empresario tenía la obligación de ejecutar el trabajo en las condiciones y en el plazo que se hubieren previsto en el contrato" (7).

Respecto al arrendamiento de obras el contrato terminaba con la muerte del que había alquilado su trabajo, toda vez que, con él, perecía la cosa alquilada. Lo mismo sucedía cuando moría el empresario en el arrendamiento de obra.

Modernamente lo conocemos como contrato de obra.

Durante la Edad Media, el contrato de arrendamiento es una figura jurídica olvidada, que sólo se manifiesta en su aspecto rústico --- mediante concesión de tierras a largo plazo, que los señores feudales hacen a aquellos que se acogen a su protección, pues dado el sistema u organización política imperante, no había en realidad aprovechamiento de riqueza o lucro, sino que las

(7) Foignet René. Manual Elemental de Derecho Romano. Volumen XVIII. Traducción del Lic. Alfonso Fernández Aguirre. Editorial José M. Cajica Jr. Puebla. 1946. Pág. 151.

concesiones se apoyaban simplemente en la concepción del derecho real que entonces se tenía, por lo que es difícil hablar en puridad de arrendamiento.

La legislación francesa distingue dos clases de contratos de arrendamiento, el de cosas, y el de obras.

El artículo 1709 del Código Civil francés, define el arrendamiento de cosas, como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a transmitir a otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle.

En cuanto al arrendamiento de obra, el artículo 1710 del mencionado Código lo define, como un contrato por el cual, una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas.

"El Derecho francés ya ha excluido de su Legislación Civil el contrato de trabajo, y actualmente lo regula el Código de Trabajo y de la Previsión Social, por Ley del 26 de diciembre de 1910. En cuanto al contrato de obras aplicado al transporte, lo regula actualmente el Derecho Mercantil" (8).

(8) Bonnacase Julien. Elementos de Derecho Civil Tomo II. Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José M. Cajica Jr. Puebla. 1948. Pág. 560.

ARRENDAMIENTO DE COSAS.- Todas las cosas son susceptibles de ser arrendadas de acuerdo con el artículo 1713 del citado Código, que dice: -- "Todas las cosas pueden ser dadas en arrendamiento excepto las restricciones que marque la Ley". De éstas tenemos las siguientes:

1.- Los bienes que se encuentran fuera del comercio.

2.- Los bienes imposibles de disfrutar sin consumir su substancia.

Con esto el contrato de arrendamiento puede aplicarse a toda suerte de bienes corporales, sean muebles o inmuebles.

En cuanto a bienes incorporales en términos generales pueden ser objeto de arrendamiento y entre estos encontramos el derecho de usufructo. "Entre los bienes incorporales que no se pueden dar en arrendamiento encontramos como en el Derecho Romano, a la servidumbre, ya que, el artículo 686 prohíbe las servidumbres establecidas solamente a favor de una persona, además, el Código Civil francés también niega al usuario y al titular del derecho de habitación, la facultad de ceder su derecho" (9).

(9) Planiol Marcelo y Ripert Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Tomo X. Traducción Española del Doctor Mario Díaz Cruz. Editorial Cultural S.A. Habana. 1943. Pág. 486.

El Código francés en su artículo 1711 distingue 3 categorías de arrendamiento:

I.- El arrendamiento de cosas y el de bienes muebles "Bail a Loyer".

II.- El arrendamiento de fincas rústicas "Bail a Ferme".

III.- El arrendamiento de animales, cuyo provecho se reparte entre el propietario y en la persona a quién los confía "Bail a Cheptel".
Usufructo de ganado.

"Las dos primeras categorías son de aplicación más usual en el Derecho francés y sus reglas constituyen el Derecho Común del contrato de arrendamiento de cosas, en cambio, la tercera categoría, participa del contrato de sociedad y del arrendamiento de obra" (10).

"Para la formación del arrendamiento de inmuebles se requiere el acuerdo de las partes:

- 1o.- Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento.
- 2o.- Sobre el precio del arrendamiento.
- 3o.- Y sobre la duración del mismo" (11).

El precio del arrendamiento ha de ser determinado por las partes o por lo menos suscep

(10) Planiol y Ripert. OP. Cit. Pág. 488.

(11) Planiol y Ripert Op. Cit. Pág. 491.

tible de una determinación posterior, es decir, debe ser determinado, serio, en dinero y en proporción al disfrute procurado.

Sobre la duración del contrato de arrendamiento, depende esencialmente de la voluntad de los contratantes en principio, visto que, --- encontramos ciertas restricciones en cuanto a su duración máxima, ya que hay la prohibición de celebrar contratos de arrendamiento perpetuos. "La Ley francesa sobre este punto es un poco obscura puesto que no indica límite alguno de duración del arrendamiento, solamente, se encuentra un -- decreto de 18-29 de 1790 que prohíbe los arrendamientos perpetuos y que asigna a la duración de los contratos de arrendamiento un límite máximo de 99 años, y si se trata, de arrendamientos -- vitalicios, hasta 3 generaciones, según lo dispone su artículo 10. de la citada disposición que aún se encuentra vigente, y que debe considerarse complementaria del Código Civil francés" (12).

La capacidad para contratar es la que se requiere para celebrar cualquier contrato, ya que se considera en el Derecho francés al contrato de arrendamiento como un acto de administración y en consecuencia, todo administrador puede ser parte en un contrato de arrendamiento.

(12) Planiol y Ripert. Op. Cit. Pág. 520 .

Dada la naturaleza consensual del arrendamiento, no exige ninguna forma especial para su existencia, afirmación que se deduce del artículo 1714 que declara expresamente: "Puede -- arrendarse por escrito o verbalmente".

"Aparte de las obligaciones que puedan contraer las partes, en virtud del principio de libertad de los contratos, el arrendador está -- obligado a:

10.- Entregar la cosa en buen estado, - haciendo todas las reparaciones necesarias.

20.- Debe garantizar al inquilino por - todos los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aún cuando hubieren sido ignorados por el arrendador al celebrar el contrato. Si de estos vicios o defectos resulta alguna pérdida para el arrendatario, debe indemnizarlo el el arrendador.

30.- Debe procurar al arrendatario el - goce pacífico de la cosa arrendada, significando esto que no debe por sí mismo perturbar al arrendatario y que debe además garantizarlo contra - todas las perturbaciones de derecho" (13).

El arrendatario a:

10.- Pagar la renta pactada en los plazos convenidos.

(13) Bonnacase Julien. Op. Cit. Pág. 542.

20.- Usar la cosa como administrador -- diligente y cuidadoso y conforme al destino de ésta.

30.- Vigilar por la conservación de la cosa, lo que implica para el arrendatario la obligación de hacer las reparaciones locales.

49.- Restituir la cosa al terminar el --- arrendamiento.

Además de las anteriores obligaciones, - encontramos en los arrendamientos de fincas urbanas, la obligación de amueblar la casa por el --- arrendatario, con los muebles suficientes en vista del ejercicio del privilegio del arrendador de acuerdo con el artículo 1752 que dice: "El inquilino que no amuebla la casa con muebles bastantes, puede ser lanzado, a no ser que otorgue una garantía suficiente para responder de la renta".

"Colín y Capitant establecen que se debe entender por bienes suficientes, y para esto se - remontan al antiguo derecho y en las costumbres - de París y Orleans que decían que el mobiliario aportado por el inquilino debía responder de los alquileres de un año ya que no es necesario que - el mobiliario del inquilino responda de los alquileres de toda la dilación del arrendamiento, ya - que el propietario es el encargado de no dejar -- que se acumulen los alquileres por varios años"(14).

(14) Colín y Capitant. Op. Cit. Pág. 356.

"De acuerdo con la Legislación francesa se pueden clasificar las causas de terminación del arrendamiento en dos categorías" (15).

La primera que consiste en el vencimiento del plazo fijado, causa normal de terminación del contrato. A este respecto es necesario distinguir los arrendamientos en dos tipos, aquéllos cuya du ración es indeterminada, (se haya o no redactado un documento) y aquellos cuya duración es determi nada o escrita. Para los arrendamientos indetermi nados se requiere un previo aviso de terminación, aviso que se da de acuerdo a los plazos usuales de la localidad. En los segundos por el contrario el arrendamiento expira de pleno derecho al vencerse el plazo, pero si al llegar éste a su término, el inquilino continúa en su posesión, dejándolo el -- arrendador, se prorroga el contrato regulándose -- sus efectos por las reglas aplicables a los contra tos de arrendamiento verbales. Cuando se notifica el desahucio al inquilino no puede éste invocar la tácita reconducción aunque continúe disfrutando del arrendamiento.

La segunda categoría abarca las causas -- accidentales, las cuales se derivan por lo general de la rescisión del contrato de arrendamiento ya -- que siendo éste un contrato sinalagmático, puede -- (15) Bonnacase Julien. Op. Cit. Pág. 543.

rescindirse en los casos en que cualquiera de las partes falta al cumplimiento de los compromisos -- contraídos.

En caso de rescisión por culpa del inquilino, éste está obligado a pagar el precio del --- tiempo necesario para el nuevo arrendamiento sin -- perjuicio de los daños que pudieran resultar por -- la rescisión.

También termina el contrato de arrenda--- miento por la pérdida de la cosa arrendada, por ca so fortuito o por expropiación. Si la cosa arrenda da se destruye totalmente, el contrato se rescinde de pleno derecho; si sólo se destruye parcialmente, puede el inquilino según las circunstancias exigir una disminución de la renta o la rescisión del --- contrato.

Esto se debe a que el arrendador está --- obligado a asegurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada, por lo tanto, si como consecuen cia de la pérdida de la cosa el arrendador se en cuentra imposibilitado de procurar el disfrute al arrendatario, éste no quedará obligado a pagar el alquiler. Así el contrato quedará revocado por fal ta de objeto de una de las obligaciones y por fal ta de causa de otra.

Además encontramos en el Derecho francés las siguientes disposiciones en cuanto a peculia-- ridades del arrendamiento:

a) En el caso en que el arrendador vendiera la cosa alquilada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que haya celebrado un contrato -- que tenga fecha cierta, salvo pacto en contrario. En los casos en que no se estipuló ninguna fecha -- para dar por terminado el arrendamiento, el nuevo dueño puede dar por terminado el contrato de arrendamiento quedando la obligación al arrendador de -- indemnizar al inquilino.

b) No termina el contrato de arrendamien-
to por la muerte del arrendador, ni por la del ---
inquilino.

c) El propietario no puede rescindir el --
arrendamiento aunque declare que desea por si mis-
mo ocupar la cosa arrendada, salvo pacto en contra
rio.

El contrato de arrendamiento en la Legis-
lación española es tratado, como en las anteriores,
con una gran importancia social y económica, como
lo afirman las palabras de Don José María Manresa
y Navarro, al comentar el Código Civil español:
La sola consideración de que la mayoría de los mor
tales, no disponiendo de objetos propios para sa-
tisfacer sus necesidades, ni estando en situación
de adquirirlos en propiedad, se ven obligados a --
utilizar los ajenos mediante la fórmula del arrend
amiento (16) .

(16) Planiol y Ripert. Op. Cit. Pág. 810.

El arrendamiento en el Derecho español - puede ser de cosas, de obras y servicios (Art 1542).

En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto - (Art. 1543).

Tiene por objeto el arrendamiento de cosas, transferir el goce o uso de una cosa, el disfrute de la misma, la facultad de percibir y de aplicar a fines propios las utilidades que de la cosa se deriven según su naturaleza.

En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por un precio --- cierto (Art. 1544).

Es considerado el contrato de arrendamiento como consensual, porque se perfecciona por el mero consentimiento de los que lo celebran; de naturaleza bilateral, porque desde el momento de su perfección produce obligaciones recíprocas; es -- determinado, porque tiene nombre propio; es a título oneroso porque el concepto de precio o renta es parte esencial del contrato.

Pueden ser objeto de arrendamiento todas las cosas que estén dentro del comercio.

En cuanto a arrendamiento de derechos, - el Código Civil español admite que el derecho de

usufructo puede ser objeto de arrendamiento, y -
prohíbe ese derecho a los que lo tienen respecto
a uso y habitación; otro caso igual a éste se en-
cuentra en las servidumbres.

Deben de ser cosas no fungibles, excepto
cuando se contrata que éstas no sufrirán menosca-
bo sino sólo servirán de ornamento.

El precio.- Este debe ser cierto, deter-
minado, no señalando nada el Código Civil español
si este requisito debe consistir en dinero o signo
que lo represente.

El arrendamiento es por su naturaleza --
temporal; el Código español al definir el arrenda-
miento de cosas, menciona que es por tiempo deter-
minado. No existiendo en esta legislación limita-
ción alguna y por lo mismo las partes al amparo de
la libertad de contratación pueden estimar lo que
crean conveniente, por cuya razón debe afirmarse -
que lo que quiere significar el Código Civil es -
que sea temporal y no perpetuo.

Sobre la capacidad, el artículo 1548 dice:
"Que pueden contratar, el marido relativamente a -
los bienes de su mujer, el padre o tutor respecto
a los del hijo o menor y el administrador de bie-
nes que tenga poder especial, prohibiéndoles dar
en arrendamiento las cosas por un término que ---
exceda a seis años". Como se vé, falta una regla

general de capacidad, la cual hay que suplir deduciéndola de los principios comunes, es decir, que pueden contratar todas las personas que según la ley pueden obligarse.

Se tienen que registrar los contratos que tengan un plazo mayor de seis años, en los que se hayan anticipado las rentas de tres o más años y en cuanto se hubiese convenido por las partes. Con relación a terceros no surten efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hayan debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

El contrato de arrendamiento remite a las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el Título de la Compra-Venta, señalando éste que pueden derivar de dos causas: por evicción y por la existencia de defectos o gravámenes ocultos de la cosa vendida.

El arrendador está obligado (Art. 1544 -- del Código Civil español):

10.- A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

20.- A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

30.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo -

del contrato.

También el arrendador está obligado a no variar la forma de la cosa arrendada y debe mantener el goce del arrendatario, amparándole contra perturbaciones de terceros cuando éstos aleguen de rechos sobre la cosa y absteniéndose, él mismo, de perturbarle. Esta perturbación no necesita ser de franca oposición al mismo, sino tan solo entorpecer, dificultar o hacer menos cómodo el goce o uso del arrendatario.

El arrendatario está obligado (Art. 1555 del Código Civil español) :

1o.- A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2o.- A usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado y en defecto de convenio, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3o.- A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Si el arrendatario no cumple con la obligación de pagar el precio, el arrendador tendrá de recho de exigir el cumplimiento del mismo, gozando en estos casos del desahucio.

Queda al criterio judicial decidir si hubo o no negligencia por parte del arrendatario. Pero

se puede decir que mientras el arrendatario se man
tiene dentro de los límites de su derecho estable-
cido en el contrato y sin desviarse de lo pactado,
no comete abuso alguno aún cuando, como consecuen-
cia de sus actos, se cause algún perjuicio al ----
arrendador, pues esos perjuicios significados, por
ejemplo: por el deterioro natural de las cosas, --
han sido previstos y precisamente a su compensación
es uno de los fines a que responde el pago del pre
cio.

Tampoco puede el arrendatario con su pro-
pia autoridad, cambiar la forma de la cosa arrenda
da. El uso siempre es determinado porque, o se fija
en el contrato, o resulta de la naturaleza de la -
cosa en relación con la costumbre del lugar.

Además está obligado a poner en conocimien
to del propietario, en el más breve plazo posible,
toda usurpación o novedad dañosa que otro haya rea-
lizado o abiertamente prepare sobre la cosa arrenda
da. También está obligado a poner en conocimiento
del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de
todas las reparaciones que pongan en peligro la --
destrucción del bien arrendado.

Si el arrendador o el arrendatario, de --
acuerdo con el artículo 1556, no cumplieren las --
obligaciones expresadas en los artículos anteriores,
podrán pedir la rescisión del contrato y la indemi

zación de daños y perjuicios o solo esto último, -- dejando el contrato subsistente. No olvidando que dada la naturaleza consensual de este contrato, -- las partes pueden ampliar sus correspondientes obligaciones mientras éstas sean lícitas.

Normalmente termina el arrendamiento cuando llega la fecha fijada en el contrato.

Igualmente que en el Derecho francés termina el arrendamiento por la pérdida fortuita de la cosa arrendada, porque quita a una de las obligaciones su objeto y a otra la causa.

No solamente se entiende por pérdida de la cosa su destrucción material y completa, sino aquel esencial cambio de estado que la haga inapta para el fin a que venía siendo destinada.

Se encuentra en esta Legislación, también el principio, de que el arrendamiento no termina -- por la muerte del arrendador ni tampoco por la del arrendatario, de suerte que su continuación constituye a la vez una obligación y un derecho para los herederos de cada parte. Sin embargo, puede pactar se lo contrario y entonces tal suceso constituirá uno de los tantos motivos de resolución como el -- derecho reconoce.

El comprador de una finca arrendada tendrá derecho de acuerdo con el artículo 1571 del Código Civil español, a que termine el arriendo vigente al

verificarse la venta, salvo pacto en contrario.

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa -- arrendada con aquiescencia del arrendador, se entenderá que hay tácita reconducción, a menos que haya precedido un requerimiento por parte del arrendador.

En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto a ella las garantías otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal.

Cuando no resultare claro de los términos del contrato en interés de quien se ha establecido la prórroga, en el caso de que se hubiera producido ésta se considerará establecida en interés de -- las dos partes.

El término que tiene la tácita reconduc-- ción, es de acuerdo con el artículo 1581 del mencionado Código, sobre los arrendamientos urbanos en -- los que no se hubiesen fijado plazos, es decir, se entenderá este por años cuando se ha fijado un --- alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario.

Las legislaciones y corrientes doctrinales más avanzadas como el Código alemán, el Código Federal suizo de las Obligaciones y el nuestro, reglamentan y estudian el contrato sólo en cuanto tiene como objeto el uso y goce de muebles e inmuebles, y ocasionalmente derechos.

II.- Concepto de arrendamiento.

Se conoce como arrendamiento el contrato - por el cual una parte se obliga a dar a la otra, el uso y goce temporal de una cosa, por un precio cierto. Más precisamente, el arrendamiento es el contrato por el que una persona llamada arrendador, se obliga a proporcionar a otro, llamado arrendatario, el uso y goce temporal de un bien, por un precio -- cierto llamado renta.

De acuerdo con la doctrina y lo expuesto - por la Doctora Martínez Garza, el arrendamiento en cuanto al concepto de Hecho Jurídico, es un acto Jurídico bilateral (17) .

El contrato de arrendamiento es uno de los más escrupulosamente reglamentados por nuestro Código Civil en su Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto.

Según el Maestro de Pina, "El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados - de uso y disfrute" (18) .

Razones de método hacen necesario ubicar - el arrendamiento en el cuadro general de los contra

- (17) Martínez Garza Beatriz. Los Actos Jurídicos -- Agrarios. Editorial Porrúa, S.A. México, Primera Edición. 1971. Págs. 110 y Sig.
- (18) De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil Me-xicano. Editorial Roma, S.A. México. 1961, --- Primera Edición. Volúmen IV. Pág. 49 .

tos y de enumerar las características que sirvan para diferenciarlo de otros contratos.

Siguiendo pues esa conveniencia, el contrato de arrendamiento aparece como un contrato principal, teniendo vida jurídica por él, ajeno a la elaboración de cualquier otro convenio.

Es también un contrato bilateral, puesto que origina derechos y obligaciones recíprocas a cargo de arrendador y arrendatario; el proporcionar el uso y goce de un bien a cambio de un precio cierto llamado renta y el pagar el precio por usar y gozar de la cosa.

Es también un contrato oneroso porque supone provechos y gravámenes para ambos contratantes. Y Además oneroso conmutativo en virtud de que las prestaciones que las partes se deben son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato.

Es generalmente formal de acuerdo con -- nuestra legislación, pues al establecer que deberá otorgarse por escrito cuando la renta anual sea superior a cien pesos ya lo caracteriza con dicha formalidad.

Es también un contrato de tracto sucesivo, pues su ejecución es constante y requiere una duración por lo tanto es también temporal.

Nuestro Código Civil lo reglamenta con los demás contratos traslativos de uso, como el comodato

y el depósito, que no transmiten la propiedad.

En atención a la naturaleza del bien sobre el que recáe puede llamársele arrendamiento de muebles o de inmuebles; respecto a éstos, puede ser - rústico o urbano.

Desde otro plano, el arrendamiento es mer- cantil conforme a la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, es decir, cuando el alquiler se verifica con propósito de especulación comercial. Puede ser administrativo cuando al realizarlo el - Estado a través de sus diferentes órganos, recáe - sobre bienes pertenecientes al mismo Estado. A este respecto dispone el artículo 2411 del Código Civil que los arrendamientos de bienes nacionales, muni- pales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no estuvieren a las disposiciones del título correspondiente.

El arrendamiento será civil, por diferen- cia, o sea cuando no es ni mercantil, ni adminis- trativo.

Para precisar el concepto de arrendamien- to, se hace necesario citar brevemente los elemen- tos de existencia y validéz que lo diferencian con las demás figuras jurídicas. Las condiciones de -- existencia del arrendamiento, son las que afectan a todo el contrato, o sea el consentimiento y el - objeto.

El consentimiento, que es el acuerdo de voluntades para contratar, como en todo contrato, debe estar libre de vicios y otorgado por personas -- capaces.

El objeto, en el arrendamiento es doble, -- la cosa que se arrienda y el precio que por ella se paga.

Las cosas que se arriendan deben ser corpóreas como muebles o inmuebles, o incorpóreas, como los derechos; por lo tanto puede ser objeto de -- arrendamiento un predio o un derecho de patente. -- Esta es la regla general, pero tiene sus excepciones.

No son objeto del arrendamiento, las cosas que no existen o no pueden existir en la naturaleza, las que están fuera del comercio, las que no son -- determinadas o determinables en cuanto a su especie, las expresamente prohibidas por la Ley, las consumibles en primer uso y los derechos estrictamente personales.

La renta es el precio que se pacta en el -- arrendamiento y que llega a satisfacer el arrendatario a cambio del uso y goce de la cosa arrendada; -- y puede consistir en una cantidad de dinero o en -- una cosa equivalente, con tal de que sea cierta y -- determinada.

Los requisitos de validéz en el arrendam--

miento son: la capacidad de las partes, carencias de vicios del consentimiento, objeto, motivo o fin lícito y forma.

En cuanto a éstos, sólo es necesario ocuparnos de la capacidad y de la forma, pues presentan peculiaridades en la figura jurídica a estudio.

Por lo que toca a la capacidad, debe distinguirse entre la de dar y la de recibir en arrendamiento.

En cuanto a la primera, es decir, capacidad para dar en arrendamiento, la regla general es que únicamente los propietarios pueden dar en arrendamiento, siempre que tengan capacidad para contratar; pero pueden dar también, los que tengan autorización del dueño o de la Ley, es decir, por ejemplo, mandatarios o tutores.

En relación a la capacidad para recibir en arrendamiento, la regla general es que todas las personas capaces de contratar pueden recibir una cosa en arrendamiento, a excepción de las prohibiciones legales a magistrados, jueces, empleados públicos, tutores, etc., debido a la relación que guarden con los bienes que administren.

En cuanto a la forma, nuestro derecho sitúa al arrendamiento, como un contrato formal y excepcionalmente consensual como cuando la renta es inferior a cien pesos anuales, pues entonces no es necesario

hacerlo por escrito.

III.- Naturaleza jurídica de los derechos que otorga el contrato de arrendamiento.

En cuanto al derecho que se le otorga al arrendador, los autores están de acuerdo, coincidiendo que es un derecho personal.

Por lo que toca al derecho del arrendatario, en virtud de su derecho de usar y gozar de la cosa arrendada, los autores han sostenido discusiones, opinando unos que el derecho es de naturaleza real, y para otros que es personal.

Ya desde el Derecho Romano, se consideró como un derecho personal; pero el tratadista francés Troplong, sostuvo que es un derecho real pues el arrendatario tiene un derecho de oponibilidad, aunque no de persecución, por las siguientes razones:

a) El arrendatario tiene un derecho de posesión a título precario, y tiene en su favor los interdictos de retener y recuperar de quien tiene esos derechos y por lo tanto tiene un derecho real.

b) El arrendatario, también tiene un derecho de oponibilidad, ya que puede oponerse, aún a los causahabientes por lo que también se entiende como un derecho real.

c) El Juez competente es el de la situación del inmueble, luego entonces se confirma el derecho real.

d) El contrato de arrendamiento ocasionalmente es inscribible y por ello es derecho real.

La mayoría de los autores están de acuerdo en que el derecho del arrendatario es personal y -- que la Ley sólo le impone determinados efectos de -- real porque se trata de proteger mejor al arrendatario, pues es sabido que no sólo se registran los de rechos reales, pues la fianza que es personal, se -- registra; las acciones persecutorias no las tiene -- el inquilino por derecho propio sino en virtud de -- estar poseyendo otro; y es oponible su derecho, pe-- ro la oponibilidad no es privativa de los derechos reales, pues la tienen también los derechos personales y los posesorios.

IV.- Obligaciones del arrendador.

La Ley, expresamente enumera obligaciones a cargo del arrendador, pero pueden existir otras -- que deriven de la voluntad de las partes.

La primera obligación a cargo del arrendador, es conceder el uso y goce de la cosa o derecho arrendados, y es la obligación fundamental a cargo del arrendador, siendo en función de ella que se -- defina el contrato de arrendamiento; derivándose de dicha obligación otras consecuentes como lo son: el entregar al arrendatario la finca arrendada y todas sus pertenencias en estado de servir para el uso -- convenido y si no hubo convenio expreso, para aquel

a que por su misma naturaleza estuviere destinado.

La entrega de la cosa se debe hacer en la época convenida y a falta de convenio, en el momento en que lo requiera el arrendatario.

También, de la obligación de conceder el uso y goce, se derivan el conservar la cosa en el mismo estado. Haciendo para ello todas las reparaciones necesarias. Es decir, por ser el arrendamiento un contrato de tracto sucesivo, en que las prestaciones se realizan en una serie de actos que se prolongan por todo el tiempo que dure, una de esas prestaciones es conservar la cosa en el mismo estado.

El arrendatario también tiene la obligación de no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

Igualmente el arrendador debe garantizar el uso y goce de la cosa por todo el tiempo que dure el contrato y a responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

V.- Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario al recibir el uso y goce de la cosa o derecho arrendados, consecuentemente tiene las siguientes obligaciones:

Satisfacer la renta en el lugar y tiempo--
convenidos. Puede reducirse la renta a juicio de --
los tribunales cuando se vea privado parcialmente.
del uso y goce de la cosa.

Debe conservar la cosa en el estado en --
que la reciba, reparando los deterioros leves, no
mudando la forma, dando aviso al arrendador de los
deterioros que sufra la cosa y respondiendo de los
perjuicios que sufra el objeto arrendado por su --
culpa, de su sirviente, o de sus subarrendatarios.

Debe servirse de la cosa, solamente para
el uso convenido o conforme a la naturaleza o des--
tino de ella.

Debe poner en conocimiento del propieta--
rio en el más breve término posible, toda usurpa--
ción o novedad dañosa que otro haya hecho o prepa--
re en la cosa arrendada, bajo pena de pagar daños
y perjuicios que se causen por su omisión.

Responder del incendio de la cosa, según
el caso.

Al término del arrendamiento, restituir la
cosa.

VI.- Terminación del contrato de arrenda--
miento.

De acuerdo con nuestra legislación, el ar--
tículo 2483 del Código Civil vigente señala ocho --
causas por las cuales puede resolverse el contrato

de arrendamiento. Analizaremos cada una de ellas:

a) La primera causa de resolución del --- contrato de arrendamiento, se presenta cuando se -- cumple el plazo fijado en el contrato o por la Ley, o por estar satisfecho el objeto para el cual la -- cosa fué arrendada.

El arrendamiento hecho por tiempo determi nado, cesa por la simple expiración del término -- convenido, no siendo necesario notificar dicho ven cimiento porque la voluntad de los contratantes ya fué manifestada en el momento de la celebración del contrato.

Cuando se celebra el contrato de arrenda-- miento sin convenir en un término no debe entenderse que substitutivamente la Ley fija diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las des tinadas a comercio y de veinte para las destinadas al ejercicio de una industria; sino que éstos seña-- lamientos de la Ley, son términos máximos de dura-- ción del arrendamiento, para impedir el otorgamien-- to de contratos ad-perpetuam. De ninguna manera la Ley convierte el contrato voluntario, sin fijación de término, en un contrato a tiempo determinado, -- puesto que cualquiera de las partes puede resolver el arrendamiento, con la simple manifestación de -- voluntad, hecha de manera indubitable.

Respecto a la resolución del contrato de --

arrendamiento por haberse cumplido el objeto para - el cual fué otorgado, nuestra ley no lo regula en - forma expresa, aunque en los casos, en que dicho objeto se convenga el contrato se debe equiparar a un contrato por tiempo determinado, o mejor dicho, de tiempo determinable pues cumpliéndose el objeto, ne cesariamente se resuelve el contrato y cesa el derecho consignado en el mismo, pues nos encontramos -- ante una cláusula resolutoria.

b) Por convenio expreso. De la misma mane- ra que arrendador y arrendatario celebraron contra- to de arrendamiento, es decir, por su libre expre- sión de voluntad, también pueden darle por termina- do en cualquier momento.

c) El contrato de arrendamiento, también - termina por estar afectado de nulidad, ya sea abso- luta o relativa; es nulo absolutamente cuando: care ce de consentimiento u objeto; y es nulo relativa- mente: ya por falta de forma al ser otorgado por un incapaz o cuando el consentimiento fué viciado al - expresarse.

Nuestra legislación específicamente señala el caso de nulidad absoluta; por ejemplo, al prohi- bir a los magistrados, a los jueces y a cualesquie- ra otros empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que deben arrendar en los negocios en ¿¿ que intervengan. Nulo relativamente cuando el copro

pietario arrendó sin consentimiento de los otros co propietarios, en el primer caso, el contrato no pue de convalidarse pero en el segundo, cuando el copro pietario obtenga el consentimiento de los demás con dueños, el contrato surte todos sus efectos.

d) La rescisión es la resolución de un con trato en virtud del incumplimiento en que una de -- las partes incurre respecto a las obligacio-nes que la ley le impone; el arrendatario, por ejemplo, pue de ejercitar la rescisión cuando el arrendador no -- proporcione el uso o goce de la cosa arrendada y el arrendador la ejrcitará cuando el inquilino no pa-- gue la renta; según el caso, cualquiera de ellos -- puede ejercitar su derecho para solicitar la rescisi-- ón del contrato.

e) La resolución del arrendamiento, por -- confusión, sucede cuando el arrendatario adquiere -- la cosa objeto del arrendamiento, en ese momento ad quiere la calidad de arrendador y arrendatario, con lo cual se produce la terminación del contrato de -- arrendamiento por pleno derecho.

f) También termina el arrendamiento por -- pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, -- por caso fortuito o fuerza mayor. En este caso, por causa ajena a las partes deja de existir la cosa -- arrendada, es decir, el arrendatario ya no puede -- seguir disfrutando del uso y goce, pero no por culpa

del arrendador.

g) El arrendamiento puede terminar de pleno derecho, cuando ocurre expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública, -- siempre y cuando la expropiación sea total, pues -- en el caso de que fuese una expropiación parcial , no hay duda que el arrendatario puede pedir, según las circunstancias, rebaja del precio o rescisión del contrato al igual que si hubiese ocurrido pér- dida o destrucción parcial de la cosa arrendada.

h) La ley también señala como causa de -- terminación, la evicción, que ocurre cuando la --- cosa dada en arrendamiento, se pierde para el arren- dador, total o parcialmente, en virtud de un ante- rior y mejor derecho de otra persona.

CAPITULO II

DERECHO DEL TANTO

I.- Origen y legislación.

Consideramos que para poder estudiar el Derecho del Tanto en el Derecho Mexicano, es necesario hacer una breve reseña histórica de lo que pensamos de sus antecedentes, es decir, el Derecho al Retracto y el Derecho de Tanteo, que son figuras diferentes.

a) Concepto de Retracto.- El retracto, dice Pothier, es el derecho de atravesarse en las pretensiones de otros y hacerse comprador de una cosa en su lugar (1) . Tal como ha sido definido el retracto, es un derecho que se encuentra en oposición con el orden social. Si la propiedad constituye la base de ese orden, el retracto la torna insegura y deleznable, ya que constituye una verdadera

(1) Colin Ambrosio y Capitant. H. Curso Elemental de Derecho Civil T. IV. Trad. por la Revista de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Reus, - S.A. Madrid. 1949. Pág. 432.

expropiación. Por medio de este derecho se priva al comprador de una adquisición lícita y se ataca también por lo tanto, la libertad de comercio (2). Las legislaciones, sin embargo, orientadas por principios de orden público, tales como la disminución de los procesos, la terminación de los estados jurídicos y prejudiciales, como la indivisión, el deseo de evitar la introducción de extraños en las sucesiones, han concedido en favor de las personas vinculadas con estas situaciones jurídicas, derechos de retracto.

Debe pues, concluirse, que tales derechos deben tener el carácter de excepcionales dado lo excepcional de las razones que los motivan y ser interpretados, por lo mismo, en una forma restrictiva.

Estos principios, que siguió la Jurisprudencia francesa, son la mejor justificación de la existencia del retracto, que al mismo tiempo es una advertencia que ningún juez ni legislador debe desatender.

La primera manifestación de este derecho, de que se tiene noticia, es muy antigua. Don Florencio García Goyena y más recientemente Rianza, - Brunetti Mucius, Saevola y Castán Tobeñas nos dicen

(2) Laurent Francisco. Principes de Droit Civil Français. Bruylant Christophe & Cia. Éditeurs. Segunda Edición. Bruxelles. 1877. T.X. Pág. 370 y Sig.

que en el Tercer Libro del Pentateuco, o sea el Levítico, en su capítulo veinticinco, algunos párrafos claramente establecen un Derecho de Retracto.

Dicen éstos así: "Habló el Señor a Moisés en el Monte Sinaí, diciendo:... la tierra así mía no se venderá para siempre, por cuanto es mía y vosotros sois advenedizos y colonos míos: y así todo el terreno de vuestra posesión se venderá con la condición de redimirlo; si empobreciendo a tu hermano vendieses su haciendilla, puede un pariente suyo si quiere, redimir lo vendido por el otro; más en caso de no tener parientes cercanos, si él mismo puede hallar el precio con qué redimirla, se computarán los frutos caídos desde la venta y pagará el resto al comprador, y con esto recobrará su posesión... El que vendiese una casa dentro de los muros de una ciudad, tendrá durante el año entero libertad de redimirla... Las casas que los levitas tienen en las ciudades, siempre se podrán redimir... Cuando tu hermano empobreciere y vendiere algo de su posesión, vendrá el rescatador su cercano, y -- rescatará lo que su hermano hubiese vendido".

Una simple lectura de lo anteriormente citado, es bastante para llevarnos al convencimiento de que se trata de un retracto. Hay, sin embargo, alguna confusión con respecto a la persona que pueda ejercitar el derecho. La lectura de la primera parte

nos podría inducir a creer que es el mismo vendedor el que debe redimir lo vendido. Pero más adelante parece ser que el derecho se concede al pariente en primer lugar y sólo a falta de éste al vendedor, cosa que se corrobora con el último párrafo en el que se habla del rescatador su cercano, - como el que debe ejercitar su derecho.

En cuanto al plazo para ejercitar el derecho, fija el Levítico un plazo de un año para recuperar las casas de las ciudades, vendidas por aquellos no pertenecientes a la Tribu de Leví, y en cuanto a éstos, se les concede un derecho perpetuo, tal como el retracto gentilicio concedió a ciertas familias en Europa durante la Edad Media.

En cuanto a haciendas y terrenos, parece ser que el plazo es siempre perpetuo, sin hacer distinciones de los levitas y de los que no lo son.

En materia de retractos, el derecho moderno no recibió del romano un cuerpo de doctrina acabado y coherente, como para tantas otras instituciones.

El retracto gentilicio, si bien fué establecido en los tiempos del Imperio por una Constitución de Constantino, fué rechazado definitivamente por otra de los emperadores Valentiniano y Teodosio, recopilada ésta por el Código de Justiniano (3) .

(3) Pothier, Des Retraits. Editorial A. Durand & Pedene Daurel. Paris. 1875. T.III. Pág. 261.

Parece ser, además, en la opinión de diversos autores, que tal reglamentación romana del retracto no tuvo ninguna influencia en las concepciones que posteriormente se tuvieron acerca del retracto gentilicio que son consideradas de puro derecho europeo (4).

Para la moderna doctrina el retracto, tienen, sin embargo, gran importancia los principios contenidos en dos constituciones imperiales una de Anastasio y otras de Justiniano, confirmando lo anterior, que aceptadas y ampliadas por el antiguo derecho francés dieron lugar a los retractos litigiosos y sucesorios.

A fin de contener la avidez de los compradores de créditos y por lo mismo disminuir el número de procesos, el emperador Anastasio permitió, por medio de la constitución citada, que el deudor cedido quedase libre de su obligación, pagando al cesionario únicamente el precio que éste hubiese pagado al cedente, más los intereses.

Dicha constitución, conocida como Lex ---- Anastasiana, principalmente estatuye lo siguiente: "Por diversas interpelaciones que se nos han hecho, comprobamos que algunos ávidos de cosas y fortunas ajenas de acciones pertenecientes a otros y que de ese modo someten a las personas litigantes a diver-
(4) Pothiers. Op. Cit. Loc. Cit.

sas vejaciones: siendo cierto por indiscutibles obligaciones, que aquéllos que antes las tenían vin dicaban sus derechos más bien que quererlos trans-ferir a otros. Por esta ley mandamos que de hoy en adelante se impida ese intento, pues no hay duda - ninguna de que parecen redentores de litigio y aje nos aquellos que deseen ser hechas a su favor las dichas cesiones: de tal manera, sin embargo, que - si alguno hubiese pagado por obtener dicha cesión, puede ejercer acción nada más hasta la cantidad de dinero pagada y sus intereses, aún cuando al instrumento de cesión se le haya dado el nombre de venta".

Por medio de las constituciones llamadas - Ab Anastasio, Justiniano no hizo sino confirmar la anterior disposición llamándola "Justíssima Consti- tutio Tam Humanitis, Cuam Benevolentia Plena".

Estas disposiciones romanas están concebi- das dentro de los más amplios términos, ya que com- prenden las cesiones de toda clase de créditos, -- considerándolas como medio de someter a vejaciones a los deudores y enriquecerse a sus expensas.

La aplicación de estos principios, no te- nían lugar, sin embargo, más que en aquellas cesio nes verificadas a título oneroso, aprovechándose - el deudor, en todo caso, de la diferencia entre el monto del adeudo y el precio de la cesión.

Lógicamente, quedaban pues, excluidas de -

la Ley Anastasiana, todas aquellas cesiones verificadas a título gratuito.

Como institución de derecho prenapoleónico termino con el que queremos comprender la Edad Media y parte de la Moderna, hemos de estudiar el retracto gentilicio, cuya existencia abarcó tan extenso período.

La gran importancia que tuvo esta institución, por corresponder exactamente a las pretensiones de aquellos tiempos, en los que se daba gran importancia a la protección de los bienes dentro de las familias, la hacen destacarse a través de las referencias históricas como el retracto primordial y por excelencia.

Pothier define el retracto gentilicio como el que la ley concede a los parientes del vendedor de una heredad, cuando ha sido vendida a un extraño, de hacerse compradores en su lugar y en consecuencia de obligarlo a abandonarla, quedando aquellos obligados a indemnizarlo del precio y de todo aquello que le ha costado la adquisición (5).

Nos dice Laurent que la Jurisprudencia francesa establece el derecho concedido al retrayente como de carácter excepcional (6), motivado en casos especialísimos por razones de orden público, no ---

(5) Pothier. Op. Cit. T. III. Pág. 260.

(6) Laurent. Op. Cit. T. X. Pág. 373.

podrá extenderse por analogía a casos no previstos sino que deberá limitarse tan sólo a aquellas prestaciones en las que el mandato expreso del legislador autoriza su ejercicio.

El Código Civil francés regula los retractos litigioso y sucesorio, establecidos por los -- artículos 1699 a 1701 y 841, respectivamente, que aunque derivados de la misma fuente, deben ser objeto de estudios separados en virtud de su objeto diverso.

La expresión "retracto" (retrait), fué - descartada de la terminología del código, en virtud de que para el legislador de 1804 evocaba todo un sistema social de privilegios y protecciones al nombre y esplendor de las familias nobles, sistema que el código cambió por completo. La doctrina, sin embargo, conservó el vocablo que ha seguido siendo empleado por la generalidad de los tratadistas del - Derecho Civil.

En el capítulo sexto del cuarto título del libro 4o. y en los artículos 1065, 1535 y 1636 a - 1642, establece el Código Civil español al régimen legal de la materia de retractos.

El artículo 1506 del citado Código dice - "La venta se resuelve por la misma causa que todas las obligaciones y además por las expresadas en los capítulos anteriores y por el retracto convencional y por el legal" .

Debe desprenderse, por lo tanto, que el Derecho Español consagra la unificación de los retratos, -- convencional y legal, en primer lugar, y en segundo, que el retrato es considerado como forma de rescisión de la compra venta.

Podemos pues, concluir repitiendo la gráfica definición de Pothier, que el retrato "es el derecho de hacerse suya la compra de otro, constituyéndose comprador en su lugar" (7).

b) Concepto de Tanteo.- En virtud de que, el derecho de retrato puede darse en el terreno del derecho positivo como figura autónoma e independiente, el Derecho de Tanteo supone implícitamente contenido en él, un retrato.

Esta circunstancia ha hecho que se considere el tanteo como sinónimo de retrato, y son en verdad escasos los autores que reconocen la diferencia, fuera de la doctrina española, y aún en ésta, a menudo se da a ambas palabras idéntico sentido (8).

La diferencia, sin embargo, existe si se considera que el tanteo, es el derecho que la ley concede a determinadas personas para tantear, o sea para comprar por el mismo precio que se ha ofrecido al vendedor por un tercero, un bien cuya venta aún

(7) Pothier. Op. Cit. Pág. 259.

(8) Escriche Joaquín. Diccionario de Legislación y Jurisprudencia. Imp. Julio Le Clere y Comp. Paris 1881. Pág. 1486.

no se ha realizado (9), mientras que el retracto, sólo puede ejercitarse una vez realizada la enajenación, subrogándose el retrayente en lugar del comprador. Tanteo es una compra preferente, retracto es subrogación real.

Ambos derechos guardan una estrecha relación por lo que podría decirse que se trata de un mismo derecho con dos oportunidades para un ejercicio, pues un simple derecho de tanteo sería fácilmente eludido por el obligado, ocultándose la venta, haciendo nugatorio este derecho, de aquí - que sea necesario conceder el retracto para garantizar eficazmente un derecho de preferencia.

Las razones que motivan la existencia del tanteo, son las mismas que en el caso del retracto.

En cuanto a sus efectos, serán distintos que los del retracto, dada la diversa oportunidad en que se ejercita de modo que no producirá la -- subrogación real que el retracto opera, sino que tan solo privará el presunto comprador, de una posibilidad entre el vendedor y aquél al que asiste el derecho del tanteo.

II.- Concepto de Prelación en el Derecho Mexicano.

1.- Consideraciones Generales.- El sistema establecido por el Código de 1870 en materia de (9) Escriche. Op. Cit. Loc. Cit.

derecho de prelación, fué conservado en sus línea mientos generales por nuestros dos Ordenamientos posteriores, notándose sólo algunas variantes con sistentes principalmente en la supresión de algunas figuras, en la creación de otras, o bien en mejoras de técnica en la redacción de los preceptos a ella referentes.

Se observa además, que la creación de -- esta clase de derechos, se ha hecho teniendo más como modelo el derecho de tanteo que no el de --- retracto, prefiriéndolo quizá nuestro legislador, por menos perturbador de la vida jurídica, que las adquisiciones posteriores realizadas por el titular de un retracto.

Nomina nuestro legislador en general estas figuras jurídicas, como derechos del tanto, y aunque su existencia se justifica por las mismas finalidades que los derechos de esta clase en otras legislaciones, su estructura presenta caracteristi cas que necesariamente habrá que considerar como - propias del derecho mexicano.

a) Derecho del Tanto.

Como lo hemos dicho, el derecho mexicano concede derechos del tanto en los mismos casos en que el derecho español, orientado fundamentalmente a través del Proyecto García Goyena. Hay pues dere chos del tanto en la copropiedad, en las sucesio--

nes; en la sociedad civil, en los censos (en los códigos anteriores) y además, en el arrendamiento y en el usufructo.

El maestro Gutiérrez y González lo define como "el derecho que se confiere a los comuneros (copropietarios, coherederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero debe enajenar" (10).

Para el maestro Araujo Valdivia, el derecho del tanto "consiste en la preferencia de los demás condueños para adquirir la parte alícuota - del que trate de vender la suya" (11).

1.- Derecho del Tanto de los Comuneros.

El régimen de este derecho estaba establecido por el Código de 1870, en sus artículos 2973 y 2974.

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

Artículo 2974.- "En caso de contravención a lo dispuesto en el artículo anterior, podrá el copropietario pedir la rescisión del contrato, pero sólo dentro de seis meses contados desde la ---

(10) Gutiérrez y González Ernesto. El Patrimonio. Editorial Cajica Jr. S.A. Puebla, México. 1971. Primera Edición. Pág. 314.

(11) Araujo Valdivia Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla, México. 1964. Pág. 275.

celebración de la venta".

Originada la institución, como dice Ma---
teos Alarcón en el antiguo retracto español de comu-
neros, la finalidad de ella será la de procurar
la consolidación de los bienes poseídos por va---
rios, bajo el dominio de una sola persona (12).

El copropietario, goza de un derecho de -
compra preferente, sujeto a la condición de que su
participe quiera enajenar. Aunque la ley guarda si
lencio, debe entenderse seguramente, que este últi
mo deberá notificar a aquél, de la enajenación y -
sus condiciones, a fin de colocarlo en la posibili
dad de tantear.

En la hipótesis en que uno de los partici
pes enajene, contrariando la previsión de la ley,
se concede durante el plazo de seis meses el dere-
cho al copropietario preferido, de pedir la rescis-
ión del contrato.

El Código de 1884 mejoró la reglamentación
de la institución, en los artículos 2843 y 2844, -
conservando esta última redacción el nuevo Código
Civil literalmente, en los artículos 973 y 974.

Artículo 973.- "Los propietarios de cosa
indivisa, no podrán vender a extraños su parte res
pectiva, si el partcipe quiere hacer uso del dere

(12) Mateos Alarcón Manuel. Lec. de Derecho Civil
Editorial Tip y Lit "La Europea". Madrid 1900
T.V. Pág. 312.

cho 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 sólo lapso del tiempo se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno".

Artículo 974.- "Si varios copropietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del tanto será preferido el que represente mayor parte. Y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario".

Eta reglamentación, subsana, respecto al Código de 1870, la omisión de toda referencia respecto a la notificación que debe hacer el copropietario que pretende vender, a su o sus coparticipes. Para que la notificación surta sus efectos, la ley obliga a que sea hecha en forma especial.

La venta en caso de efectuarse sin darse aviso respectivo, no producirá efecto legal alguno.

Por los términos empleados por el legislador podría deducirse que la sanción impuesta por el legislador a la enajenación así realizada es la de inexistencia.

No hayamos, sin embargo, en dicha venta, la carencia de consentimiento o de objeto que la -

ley exige para la configuración de la inexistencia; existe, en efecto, un acuerdo de voluntades y el objeto del contrato es una cosa que existe en la naturaleza determinada y dentro del comercio. Debe pues buscarse la naturaleza de la sanción dentro de las categorías de la nulidad.

El artículo 2279 del Código Civil que se encuentra colocado en el capítulo segundo del título segundo de la segunda parte del libro cuarto, estatuye que los copropietarios de cosa indivisa no podrán enajenar a extraños su parte respectiva, sino cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974 que se refieren a las formalidades para tal enajenación, como ya lo hemos visto y principalmente a la notificación que debe dar a sus copartícipes, que pretende enajenar.

Dentro ya del terreno de las nulidades, debe determinarse, si la que afecta a la hipótesis que nos ocupa es absoluta o relativa.

Como afirma el maestro García López, el artículo 2279 no estatuye una incapacidad del copropietario para enajenar su cuota respectiva, sino tan sólo un requisito previo para la celebración de un contrato de compraventa (13).

Por lo tanto, la venta realizada omitiendo el requisito previo será afectada de una nulidad (13) García López. Curso de Contratos. 1942. Pag. 55

relativa ya que una vez subsanada la omisión, si el copropietario preferido no desea usar de su derecho, la venta producirá todos sus efectos, hecho que confirmamos con el texto mismo del artículo -- 973 del Código Civil que al decir que: "Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno", implícitamente está -- diciendo que el hacerse la notificación el acto -- producirá todos sus efectos si el copartícipe no -- quiere usar de su derecho.

En caso contrario, o sea, si dicho copartícipe se prevalece de la acción de nulidad, de -- acuerdo con el artículo 2239 del Código Civil, el titular del tanteo podrá hacer suya la cuota enajenada en las mismas condiciones que adquirió el comprador del acto anulado.

La venta hecha sin dar aviso a los copropietarios, está afectada de nulidad relativa, atento lo expuesto por la Doctora Martínez Garza en su libro Los Actos Jurídicos Agrarios, cuando se refiere a la inexistencia y nulidad de los actos en derecho privado; pues dicha venta si puede confirmarse por el copropietario a quien se omitió notificarle, la venta no fué violatoria de una norma de orden público, la nulidad sólo puede ser invocada por el interesado y si produjo efectos. (14).

(14) Martínez Garza Bertha Beatriz. Op. Cit.
Págs. 136 y sig.

Finalmente, y por lo que al artículo 974 del Código Civil (literalmente el 2944 del Código de 1884) se refiere, establece reglas para el caso en que sean varios los copropietarios que pretenden ejercer el tanteo.

En esta hipótesis tendrá preferencia sobre los demás, el que represente la cuota mayor, y si todos representan cuotas iguales, el que designe la suerte.

Evidentemente, constituye la redacción de este precepto un acierto grande del legislador, -- que supera a la redacción del precepto correspondiente en el Código español, pues éste previene -- que en caso de venta de la cuota, de uno de ellos, pueden retraer a prorrata de sus porciones en la cosa común.

2.- Derechos del Tanto de los Coherederos.

Durante la vigencia de los Códigos de 1870 y 1884, el derecho a tantear de los coherederos, -- tenía la siguiente reglamentación:

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

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

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

Originada indudablemente en el retracto sucesionario, la institución adopta en el derecho mexicano, al igual que en el caso de copropiedad, la forma de un tanteo.

Como en todo tanteo el que pretende enajenar está obligado a dar aviso a sus coherederos de la enajenación y de sus condiciones, y éstos dentro de tres días deberán ejercitar sus derechos.

Coherente en todo con el fin de la institución, al igual que en el retracto sucesorio, es el de impedir en las sucesiones, la ingerencia de extraños. Establece la ley finalmente, que el tanteo no tendrá lugar si la enajenación se hace a un coheredero, y así mismo exceptúa el caso de donación dada la naturaleza, *intuitu personae*, de la convención, que impide la sustitución en el lugar del donatorio del titular del derecho a tantear. Consecuentemente con este principio, podrán los coherederos descartar al cesionario extraño, cualquiera que sea la naturaleza de la enajenación por la que pretende adquirir una cuota hereditaria.

Guarda silencio la ley, sin embargo, sobre la hipótesis en que se enajena, omitiendo la notificación prescrita, aunque dada la evidente analo-

gía que este tanteo guarda con el de comuneros y - el contrasentido que resultaría conceder un tanteo que no estuviese protegido por ninguna garantía, - sino sujeto tan solo a la honestidad y buena fé - del obligado ya que siempre que se ocultase la enajenación podría ser violado sin sanción alguna, - resulta lógico que deberán en este caso ser aplicadas todas las reglas determinantes de la hipótesis igual que en el tanteo de comuneros.

El Código Civil de 1928, en los artículos 1292 a 1294, mejora considerablemente la reglamentación de los ordenamientos antecedentes.

"El heredero de parte de los bienes, que quiera vender a un extraño sus derechos hereditarios 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 omitiendo la notificación prescrita será nula".

Se prescribe en la nueva reglamentación - la obligación de que la notificación deba ser hecha

en forma especial, notificación que marca el principio del plazo para ejercitar el tanteo cuya duración será de ocho días, lo que también supone - novedad respecto a los Códigos anteriores, en que tal duración se limitaba a tres.

Colmando la laguna producida por el silencio del Código anterior, respecto a la omisión del requisito del aviso previo estatuye el precepto de nulidad de la venta hecha con dicha omisión.

El artículo 1293 establece reglas de preferencia, exactamente iguales que en el caso de co propiedad en la hipótesis de que dos o más coherederos quisieran ejercitar el tanteo, situación sobre la que guardaban silencio los dos Códigos anteriores, viniendo consiguientemente el precepto, a mejorar aquel sistema.

3.- Del derecho de tantear concedido a los socios.- Similarmente al caso de tanteo de los coherederos, se concede igual derecho en la sociedad, estando contenida la reglamentación de este derecho en los artículos 2430 y 2431 del Código Civil de 1870, de los que son iguales los artículos 2298 y 2299 del Código Civil de 1884.

El texto es el siguiente: "en la sociedad por acciones, cada socio puede enajenar el todo o parte de lo que representa, pero los otros socios juntos, y cada uno por sí, tienen el derecho del -

tanto" (artículo 2430 del Código de 1870, y 2299 del Código de 1884). "En el caso del artículo que precede, si varios socios quieren hacer uso del tanteo, les competará éste en la proporción que representen, y el término para proponerlo será de quince días contenidos desde el aviso que les pase el enajenante" (artículo 2431 del Código Civil de 1870 y 2299 del Código de 1884).

Siguiendo la tendencia uniforme que hasta ahora hemos venido confirmando, el nuevo Código Civil no hizo sino aclarar la reglamentación de este derecho, conservando en el fondo sus lineamientos generales.

Establece, en efecto, que para la cesión de partes sociales, se requerirá el consentimiento previo y unánime de los otros socios, salvo pacto en contrario (artículo 2705 del Código Civil).

Los socios, dice el artículo siguiente, gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso de este derecho, les competará en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto, será el de ocho días contados desde que reciban el aviso del que pretende enajenar.

4.- Otras disposiciones análogas.- Considerando, al igual que los anteriores Códigos, dig-

nas de protección las situaciones jurídicas de los usufructuarios, aparceros de animales y propietarios de bienes colindantes con la vía pública, ha conservado el Código vigente los derechos del tanto que en aquellos ordenamientos salvaguardaban esas situaciones en los artículos 1005, 2763 y 771 del Código Civil, respectivamente.

Cabe considerar la hipótesis en que el obligado, omitiendo la notificación, venda oculta-mente a un tercero. A este respecto la posición de nuestras leyes ha variado.

Durante la vigencia del Código Civil de 1870, hemos visto que se concedía al titular una acción rescisoria, que en los Códigos Civiles de 1884 y 1928 pasa a ser una sanción legal que produce la nulidad relativa del acto.

Las finalidades logradas por la rescisión o por la nulidad relativa, resultan para nosotros análogas a las que produciría un derecho de retracto, medio usado por el Derecho español, evidente -informador del mexicano en la materia, para dotar de efectividad al derecho de tanteo, cuya violación resulta más que posible, dado lo fácil que resulta ocultar una enajenación.

En nuestro caso, pues, rescisión o nulidad conducen al igual que el retracto, a que el titular

del derecho de tanteo violado haga válidamente la cosa suya.

b) Naturaleza Jurídica.- De lo anteriormente apuntado, es decir, que con el derecho del tanto, su titular en cualquier momento puede hacer suya la cosa; podemos concluir que el beneficiario tiene a su favor un verdadero derecho real que se traduce en una disminución de las prerrogativas - del propietario.

CAPITULO III

DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO

I.- Origen y Legislación.

No obstante que esta modalidad de la compra venta fué conocida por los romanos con los nombres Pactum Protimeseos ó Pactum Praelationis, en virtud de este pacto el anterior vendedor se asegura la facultad (unilateral) de recomprar la cosa..” (1), son pocos los códigos actuales que la regulan.

Se encuentran codificadas en el Ordenamiento alemán en los artículos 504 al 514, del título de la "compra"; en el suizo en el artículo 959, de preemption: antecompra o precompra; en el austriaco en los artículos 1072 al 1079; en el peruano en los artículos 345 a 351; en el argentino, el artículo 1368 define el pacto de preferencia, y en los artículos 1392 a 1396 señala sus efectos; y en el nuestro en los artículos 2303 al 2308. No se encuentra reglamentada, en cambio, en los códigos civiles de Francia, España, Italia y Portugal.

(1) De Pina Rafael. Op. Cit. Pág. 49.

II.- Descripción del Pacto.

Se trata de una cláusula inserta en el contrato de compraventa mediante la cual el vendedor original tiene la ventaja o privilegio sobre cualquier otro comprador de adquirir nuevamente la cosa por él vendida, en igualdad de condiciones que un tercero ofrezca.

Es una cláusula convencional, expresa, - esto es, debe estipularse en el contrato, y a la cual la ley le dá validez en el artículo 2303 de nuestro Código Civil; no es pues, una disposición legal supletoria a la voluntad de los contratantes.

Para que este pacto pueda hacerse valer es necesario que el comprador haga saber fehacientemente al vendedor su decisión de enajenar la cosa, comunicándole al mismo tiempo las condiciones de la oferta que tenga, para que si decide hacer uso de su derecho de preferencia, lo ejerce dentro del plazo señalado por la ley, pues de no ejercitarlo en tiempo, lo perderá de manera irremisible.

El vender sin la notificación al vendedor no acarrea la nulidad de la venta hecha en contravención al pacto de preferencia, sólo da lugar al pago de daños y perjuicios.

Además, el pacto es de carácter personalí simo. El vendedor titular del pacto de preferencia no lo podrá ceder en posterior convenio, ni sus he rederos podrán beneficiarse de él.

Es de hacerse notar que esta modalidad de la compraventa funciona entre nosotros exclusiva mente en la compraventa, esto es, cuando el compra dor bajo la cláusula de preferencia decide enaje nar la cosa objeto del convenio preferencial; pero en otras legislaciones, por ejemplo la argentina, ella tiene aplicación también en la dación en pago, así como en la venta en la cual el precio vaya acom pañado de servicio, permiso o franquicia (artículo 1393, 4a. parte, Código Civil de la República Argen tina), por lo que en ese sistema el vendedor al hacer uso de su derecho de preferencia deberá satisfa cer el precio y las otras ventajas o, por lo menos prometer satisfacerlas, pues tanto en esa legisla-- ción como en la nuestra se puede conceder un plazo para hacer el pago. Tal plazo, como es natural, debe rodearse de las debidas seguridades que garanti cen se habrá de entregar el precio al expirar el - plazo.

Para dejar a salvo el derecho de preferen cia del vendedor en caso de subasta pública de la cosa sobre la cual recae ese derecho, deberá avi-- sársele a éste del lugar, fecha y hora en que el - remate ha de efectuarse.

Por lo anteriormente anotado proponemos - la siguiente definición de la compraventa con pacto de preferencia: la convención mediante la cual el - vendedor podrá recuperar la cosa vendida y enajenada al comprador, cuando éste decida enajenarla, teniendo el primero preferencia sobre cualquier otro comprador si ofrece el mismo precio y condiciones.

III.- Análisis del Pacto de Preferencia.

1).- Naturaleza Jurídica.- En la discusión - para determinar la naturaleza jurídica de la venta con pacto de preferencia ha habido confusión. Algunos autores al tratar de determinarla en realidad están caracterizando los efectos que ésta produce.

En lugar de ocuparse en determinar si se trata de una venta condicional o de una promesa - unilateral de reventa o lo que es lo mismo una pro mesa condicional, como los autores se han propuesto llamarla, la doctrina no enfoca bien el problema. Por ejemplo la mayoría de los tratadistas consideran que nos encontramos ante una obligación de hacer del comprador sujeta a una condición potestativa del deudor, si el comprador vendiese la cosa comprada. En este sentido se manifiestan Laurent, Aubry y Rau, Baudry-Lacantinerie y Saignat y Planiol Y Ripert (2). O bien, para Stolfi resulta una obli-

(2) Laurent. Principes de Droit Civil Français. Bruylant-Christopher & Cie. Editeurs. Segunda Edición Bruxelles. 1887. Tomo 24. Nos. 17 y 135.

gación de no hacer: la que tiene el comprador, de no enajenar la cosa sobre la cual recae el pacto de preferencia, si antes no ha hecho del conocimiento la oferta de compra en su poder, condición que es necesaria para que el vendedor originario pueda hacer valer su derecho (3).

Para otros autores, nos encontramos ante una obligación fundamental y principal, nacida con toda eficiencia desde el momento en que se lleva a cabo la compraventa. Esta obligación es de no hacer y consiste en la abstención de vender por parte del comprador hasta después de haber avisado y transcurrido el plazo para que el vendedor pueda hacer uso de su derecho; y dos obligaciones, ambas de hacer, subordinadas a la primera. Una sería para comunicar las condiciones de la oferta y, la otra de preferir para la nueva compraventa al ven

Aubry y Rau: Cours de Droit Civil Français. Marchal & Cie. Impresur. Cuarta Edición. Paris 1889. Tomo 4.

Baudry-Lacantinerie y Sainat. Traité Théorique et Pratique de Droit Civil. Librairie de la Société du Requeil G. al Des Lois et De Arrêts. Décima Edición. Paris 1900. Tomo 17, de la Vente et Lechange. No. 71.

Planioi y Ribert. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Editorial Cultural S.A. La Habana. 1936. Tomo 10, No. 184.

(3) Stolfi. Citado por Luis María Razzónico. Estudio de los Contratos en nuestro Derecho Civil. Ediciones Depalma. Tercera Edición. Buenos Aires 1967. Págs. 365.

dedor original, titular del pacto de preferencia.

En suma, la determinación jurídica de los efectos de la compraventa sujeta a pacto de preferencia se reduce a tres posiciones: a) La primera considera que se trata de una obligación de hacer; b) la segunda dice: nos encontramos ante una obligación de no hacer, y, c) la tercera sostiene la existencia de una obligación principal, fundamental de no hacer y dos obligaciones subordinadas, secundarias de hacer.

Volviendo a lo que en realidad es el tema, puede decirse que la doctrina sostiene la tesis de considerar a la compraventa con pacto de preferencia como una venta condicional. En realidad no existen ni una condición suspensiva o una resolutoria. Estamos frente a una compraventa válida, total, definitiva. Habrá sí, una promesa del comprador hecha al vendedor en el sentido de preferirlo a él en caso de decidirse por su parte a enajenar y, siempre y cuando, el primitivo vendedor decida a su vez -- adquirir nuevamente la cosa igualando la polícitación que un tercero hiciera. Si el comprador no quiere venderla, la promesa será sólo eso, una promesa, y no producirá efecto legal alguno.

El comprador que se sujeta al pacto de preferencia será dueño pleno, absoluto de la cosa comprada bajo nuestra modalidad. Su promesa existe

está ahí para el caso de que quiera vender, pero a ello se habrá obligado unilateralmente, pues el ven-
dedor por su parte no se obliga, en nuestro supues-
 to, a volver a comprar.

2.- Requisitos.- Solamente bajo las si---
 guientes dos condiciones podrá funcionar el pacto -
 de preferencia.

a) Una vez convenida la cláusula de prefe-
rencia es necesario que el comprador quiera enaje-
 nar la cosa. Es natural por lo tanto que si deci--
 diera permutarla, darla en comodato, en usufructo,
 si la donara, la diera en pago, en prenda, en hipo-
 teca, etc., el pacto de preferencia no surgiría, no
 tendría vida o fuerza jurídica en lo más mínimo.

En la hipótesis el comprador disfruta y -
 dispone de la cosa en forma plena, sólo surgiría -
 el derecho del comprador a ser preferido, en caso
 en que el primero se decida a venderla (artículo -
 2303 del Código Civil para el Distrito y Territo--
 rios Federales).

b) Cuando el primitivo vendedor iguale la
 oferta del tercero: que iguale las ventajas y o--
 frezca el mismo precio (artículo 2304, 3a. parte -
 de nuestro Código Civil).

3.- Efectos.- Estos se encuentran señala-
 dos en nuestro Ordenamiento civil en los artículos
 2304 a 2306. De tales preceptos se deducen las obli-

gaciones tanto del vendedor como del comprador.

A).- Obligaciones del Vendedor.- Es el artículo -- 2304 el que nos señala cuales son las obligaciones a cargo del vendedor.

1).- Deberá hacer uso de su derecho de -- preferencia, dentro de tres días si la cosa fuere mueble y dentro de diez días, si la cosa fuere inmueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder, en ambos casos, su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere.

Extinguidos los plazos fijados por la ley y si el vendedor no hubiere ejercitado su derecho de preferencia, éste queda definitivamente extinguido, muerto, y el comprador podrá vender libremente al tercero sin que por ello surja alguna responsabilidad en su contra, pues el derecho de preferencia en esta instancia, ha desaparecido definitivamente. además de que el comprador ha cumplido con la obligación señalada en su contrato de dar - aviso de la oferta de un tercero.

Es necesario hacer notar aquí la opinión de Laurent (4) en relación al tiempo que habrá de transcurrir entre la venta primitiva y la enajenación que el deudor del derecho de preferencia quiere realizar para que el mismo siga con toda su vi-

(4) Laurent. Op. Cit. No. 18.

gencia y sobre la cual nuestro Código no señala nada:

"¿Que debe decidirse si la convención no contiene ninguna limitación de tiempo? No se debe concluir que el acreedor pueda siempre prevalecer de la promesa; semejante interpretación sería contraria a la intención de las partes contratantes, pues no se puede suponer que el prometente haya entendido ligarse indefinidamente con el acreedor; habrá pues, un plazo tácito; si las partes interesadas no convienen en determinarlo lo hará el Juez. Pothier así lo decide, para libertarse de la promesa, dice el prometente debe obtener una sentencia que versará sobre que el acreedor deberá declarar en qué plazo podrá comprar, y fenecido dicho plazo sin que haya hecho la declaración, el prometente estará libre de su obligación. Se ha sostenido que un simple apremio bastaba; esto no nos parece ser exacto; se trata de decidir cual es el plazo que convinieron las partes tácitamente; y una de ellas no tiene el derecho de interpretar la convención sin el concurso de la otra; y este poder sólo pertenece al Juez".

"Pothier agrega que si ha pasado un tiempo considerable desde la promesa sin que el acreedor haya manifestado la voluntad de aprovecharla, puede resultar una presunción de que las partes se

han desistido tácitamente de la convención. No pudiera tratarse de una presunción legal, y las presunciones del hombre solo se admiten como prueba - en el caso en que la ley admite la prueba testimonial. La renuncia a un derecho no se presume nunca y la voluntad se manifiesta por hechos tanto como por palabras. La cuestión debe, pues, presentarse en los siguientes términos: ¿hay hechos que prueban que el acreedor ha renunciado al derecho que - le daba la promesa? ¿y cómo puede probarse? Debe - contestarse que se está bajo el imperio del derecho común, puesto que la ley no lo deroga".

"Hay una sentencia de la Corte de Augérs en ese sentido. Una promesa se había hecho a un municipio de volverle a vender su casa rural, enajenada como bien nacional, casi pasaron treinta años sin que el municipio pidiera la ejecución de la - promesa: además compró una parte de la finca sin reservarse los derechos que le daba la promesa de venta. Este último hecho, reunido al largo silencio del acreedor, fue considerado como una prueba del desistimiento del municipio" (5).

2).- El vendedor, tratése de cosa mueble o inmueble, está obligado a pagar el mismo precio que el comprador (tercero) ofreciere. Se entiende además que deberá satisfacer otras ventajas, pues (5) Pothier. Citado por Laurent. Op. Cit. No. 18.

su obligación es igualar las condiciones ofrecidas por el tercero, como por ejemplo en cuanto a la forma o plazos de pago, etc., que el comprador hubiere recibido. De no poderlas satisfacer el pacto de preferencia pierde toda su eficacia.

B).- Obligaciones del Comprador.- Las obligaciones del comprador sujeto al pacto de preferencia son señaladas en el artículo 2305 del Código Civil.

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

De ello debemos concluir que la obligación primordial del comprador sujeto al pacto de preferencia es avisar a su vendedor de las condiciones de la oferta del contrato que se propone. Es natural que mientras tanto también tenga la obligación de no vender la cosa hasta en tanto, el vendedor -- no haga uso de su derecho de preferencia que como sabemos es de tres y diez días, según que se trate de una cosa mueble o inmueble respectivamente.

El mismo artículo 2305 habla del aviso -- fehaciente, con ello quiere decir que el vendedor debe tomar conocimiento de la oferta del tercero -- hecha al deudor en forma auténtica: con fecha cier

ta, que no se de lugar a dudas, como por ejemplo mediante carta certificada con acuse de recibo.

4.- Sanción.- Es indudable que el incumplimiento de los deberes jurídicos acarrea sus - consecuencias. En este caso ¿cuál será la sanción para el comprador que prescindiendo de la obligación contraída venda sin dar aviso a su vendedor? o ¿cuál será la sanción si el prometiende al tercero sin haber dado oportunidad al titular del pacto de preferencia a ejercer éste? .

En el derecho francés, Lacombiere (6) considera que en el vendedor con pacto de preferencia hay un verdadero derecho real y por lo tanto si el comprador vende sin respetarle su derecho de preferencia, aquel tiene derecho a la evicción y a substituirse en el tercero retornando la cosa y reem-bolsándose el precio de su adquisición. Sin embargo la mayor parte de los autores de la misma nacionalidad consideran que la violación al pacto de preferencia sólo dá derecho a que el primitivo vendador exija el pago de daños y perjuicios en razón - de haber habido tan sólo una promesa unlateral de venta por parte del comprador. En este sentido se manifiestan: Troplong, Aubry y Rau, Baudry-Lacanti

(6) Lacombiere, citado por Luis María Rezzónico.
Op. Cit. Loc. Cit.

nerie y Saignat, Laurent, Planiol y Ripert, etc (7).

Nuestro artículo 2305, a pesar de la controversia doctrinal que pudiera existir, señala de un modo claro que cuando el comprador bajo pacto de preferencia vende a un tercero en clara violación a lo pactado, sólo hace que nazca una obligación - estrictamente personal y no una acción real que siga a la cosa donde quiera que ésta se pueda encontrar. En consecuencia, el prometiende incumplido - sólo estará obligado a indemnizar por daños y perjuicios; pero el vendedor no tendrá una acción real que le permita perseguir a la cosa hasta donde la tengan terceros adquirentes. Los terceros reciben la cosa en pleno dominio, sin peligro de acciones reivindicatorias del primitivo vendedor.

El maestro Rojina dice: "Este derecho de preferencia se caracteriza por no originar la nulidad de la venta que se ejecute en violación del mismo" (8) .

Sin embargo, como excepción a la regla señalada podemos mencionar el caso en que un tercero adquirente hubiera obtenido la cosa de mala fe, a

(7) Troplong. Vente. Charles Higray, Librairie Editeur. París 1834. Tomo I, No. 132.

Autry y Rau. Op. Cit. Loc. Cit. nota 5 .

Baudry-Lacantinerie y Saignat. Op.Cit.Loc.Cit. Planiol y Ripert. Op. Cit. Tomo No. 10, No. 185

(8) Rojina Villegas Rafael. Compendio de Derecho - Civil. Antigua Librería Robledo, México 1968. Tercera Edición. Tomo IV. Pág. 152 .

sabiendas de la existencia del pacto de preferencia porque éste constará en las escrituras públicas de la venta primigenia por tratarse de un inmueble.

Lo justo entonces sería hacer responsa--bles tanto al prometiende como al tercero-comprador y declarar nula la enajenación y luego obligar al -comprador bajo pacto de preferencia a ejecutar la venta a quien se había obligado con el primitivo --vendedor.

5.- Venta en subasta pública.- Es el artículo 2307 del Código Civil el que contempla la hipótesis de la venta de una cosa sobre la cual se haya convenido el pacto de preferencia.

Artículo 2307.- Cuando el objeto sobre el que tiene derecho de preferencia se venda en subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho el día, hora y el lugar en que se verifica rá el remate.

Consideramos que son dos las situaciones en las cuales el vendedor se puede encontrar en el supuesto señalado por el artículo 2307.

1a.- Una vez en la subasta se le adjudica rá a él la cosa por haber igualado la oferta del -mejor postor.

2a.- Deberá acudir al remate como cual---quiera otra persona, es decir, se le considerará -como a cualquier otro postor en el remate.

Aún cuando la doctrina ha manifestado opiniones en contra, el artículo 2307 es definitivo, además, hay tesis doctrinales a su favor en las - cuales como en esa norma se sostiene que el titular del derecho de preferencia concurrirá a la subasta pública como cualquier otro postor, es decir, que si desea adquirir la cosa deberá pujar con el mejor postor del momento. Esto es así, porque según doctrina, el pacto de preferencia desaparece con el remate y el vendedor, entonces, sólo tendrá derecho a ser citado, a ser notificado de la subasta pública y asistir a ella como cualquier otro - sujeto concurrente al remate.

En otras legislaciones el hecho de no ser citado, notificado al acto de remate hace nacer el derecho para que el vendedor exija la indemnización a daños y perjuicios (como en la Argentina, pero - sólo en el caso de tratarse de cosas inmuebles, -- pues si de muebles se trata, se pierde todo derecho). En la nuestra, por no mencionar el artículo 2307 absolutamente nada al respecto, concluimos - que el vendedor en el caso de no ser notificado - del remate pierde todo derecho.

Intransmisibilidad del pacto de preferencia.- El derecho de preferencia no podrá transmitirse a un tercero por ningún contrato, ni los herederos recibirlo a la muerte del vendedor, así -

lo preceptúa el artículo 2308 del Código Civil:
"El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasar los derechos a los herederos del que lo disfrute".

Se trata de un derecho otorgado en función de la persona. Se entiende que se fundamenta en razones sentimentales. El vendedor no quiere desprenderse de la cosa dado el afecto que por ella siente, por tal motivo, si se ve obligado a vender la a una persona que sepa apreciar y cuidar la cosa, le pedirá se obligue a revenderla a él en caso de decidir una posterior enajenación, es pues una cláusula intuitio personae. Se desea evitar que la cosa caiga en manos extrañas.

Esta es la misma razón por la cual no puede ser ejercido el derecho de preferencia por los acreedores invocando la acción oblicua o indirecta.

Como no se viola ningún principio de orden público es posible permitir, cuando hay acuerdo de las partes, la cedibilidad y transmisibilidad del derecho de preferencia a los herederos del comprador, en el fondo con bases sentimentales también: (conservar en la familia la cosa por la cual se siente especial afecto). La jurisprudencia en Francia se ha manifestado favorable a este sentido y algunos autores como Planiol y Ripert también están a favor de tal medida y el Código alemán (artículo

350) se pronuncian en el mismo sentido. El nuestro es omiso a este respecto.

CAPITULO IV

EL LLAMADO DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

I.- Origen y Legislación.

La ley establece en favor del arrendatario diversos derechos, como lo son el recibir la finca arrendada, que se le garantice el goce y uso pacífico de la misma, la prórroga del año estando al corriente en el pago de sus rentas, etc.

Específicamente el artículo 2447 de nuestro Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, le otorga dos derechos más, que consisten:

a) Derecho para que se le prefiera en igualdad de condiciones a otro interesado para el caso de nuevo arrendamiento.

b) Derecho del tanto, para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

De dichos derechos, en favor del inquilino establecidos, no encontramos antecedentes legislati

vos en los anteriores Códigos Civiles de 1870 y - 1884, sino hasta nuestro Código Civil para el Distrito y Territorios Federales de 1928.

Tan atinada institución tiene su origen - en el Derecho mexicano pues no es sino hasta en la Ley de 13 de abril de 1946, sobre el Estatuto de - los arrendamientos rústicos, cuando la legislación francesa los establece; y hasta el año de 1950, -- por el Decreto 26.736, la legislación argentina, - se refiere también a la figura mencionada en el -- inciso b).

II.- Descripción.

Se trata de una obligación legal, pues -- aunque resulta del contrato de arrendamiento, al - arrendador le es impuesta por la ley y desde luego es un derecho en favor del inquilino que requiere de ciertos requisitos.

Este Derecho del Tanto en el arrendamien- to, es reglamentado confusamente en el artículo -- 2447 del Código Civil, otorgado en favor del inquilino un derecho de compra preferente sobre cualquier tercero, en igualdad de condiciones y sujeto a que el propietario del inmueble desee enajenarlo.

También el mencionado precepto dá al arren- datario el derecho de ser preferido en igualdad de condiciones cuando, terminado el arrendamiento, el arrendador pretenda celebrar otro nuevo arrendamien-

to.

Como se ha dicho en el Capítulo II, el Derecho del Tanto es el que la Ley concede a determinadas personas para tantear, es decir, para comprar en el mismo precio y condiciones que se han ofrecido al vendedor por un tercero, un bien cuya venta aún no se ha realizado.

También advertimos que el Derecho del Tanto, en nuestro sistema legal, reviste características propias y aún más este peculiar Derecho consagrado en favor del inquilino en el artículo 2447 - del Código Civil; y decimos que aún más peculiar, puesto que ha quedado establecido que el Tanto se presenta con la finalidad de consolidar la propiedad o derechos, o de que no se inmiscuyan extraños en una comunidad. En el repetido precepto lo encontramos establecido en favor del inquilino para que él pueda hacer suya la finca arrendada, a la cual se supone tiene cierto apego por el tiempo que la ha habitado y las mejoras de importancia que haya efectuado.

Para que el arrendatario pueda hacer valer su derecho, es necesario que el propietario del inmueble arrendado le haga saber fehacientemente su decisión de enajenar la finca, para que el inquilino lo ejercite dentro del plazo que marca la ley.

Vender sin la notificación acarrearía la nulidad del acto, comprador y vendedor habrán de

restituirse cosa y precio, y el titular del derecho podrá hacer suya la finca en el mismo precio y condiciones que el comprador del acto anulado, la iba a adquirir.

Se impone al arrendador la obligación de abstenerse de celebrar contrato de compraventa con un tercero, respecto de la finca arrendada, a pesar de que las consecuencias naturales del contrato de arrendamiento no afecten en lo más mínimo las facultades de disposición del arrendador, quien como todo propietario puede enajenar el bien que le corresponde, y en favor de quien le plazca, sin embargo, estas consecuencias naturales, ahora por disposición de la ley, se ven modificadas y restringidas ya que dicho arrendador debe abstenerse de tratar con terceros y preferir al arrendatario en caso de venta, cuando el inquilino satisfaga los requisitos que la ley señala.

La legislación francesa, en el Estatuto de los arrendamientos rústicos, confiere al arrendatario el derecho de adquisición preferente, que le permite substituir al adquirente o al futuro adquirente cuando el predio sea puesto en venta por el propietario (1).

(1) Jean, Henry y León Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil. Parte tercera. Volumen IV. Los principales contratos (continuación). Traducción de Luis Alcalá Zamora Castillo. Ediciones Jurídicas Europa. América Buenos Aires. 1962. Pág. 324.

El Decreto No. 26.736 del año de 1950, de la legislación argentina, en su artículo 2 establece en favor de ciertos inquilinos (el locatario -- principal o sublocatario que sean realmente ocupantes de inmueble) derecho preferencial para adquirir la unidad de vivienda que estuviera arrendada, cuando ella se vendiera por el sistema de propiedad horizontal (2) .

Nuestro artículo 2447 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales establece: "También gozará del Derecho de Tanto (el inquilino) si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicando en lo conducente los artículos 2304 y 2305".

Por las siguientes razones, el párrafo --- transcrito adolece del error de que aún cuando otorga al inquilino un Derecho de Tanto, éste aparece obscuro, al remitir a los artículos 2304 y 2305 del Código Civil:

a) Como se ha dicho, de este derecho consagrado en favor del inquilino no encontramos antecedentes legislativos anteriores a nuestro artículo - 2447 del Código Civil sino hasta 1946 en la legislación francesa sobre el estatuto de los arrendamientos rústicos y en 1950 en la Ley 26.736 de la legislación argentina, es decir, que el legislador mexicano

(2) Luis María Rezzónico. Estudio de los contratos en nuestro Derecho Civil. Tercera edición. Ediciones de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1967. Págs. 264 y 265.

no fué el primero en reglamentar el repetido derecho.

El Derecho del Tanto es un derecho real. En el caso específico, legislación y doctrina francesa, así lo han identificado, como lo expresan los hermanos Mazeaud al referirse a la naturaleza del derecho de adquisición preferente: "El derecho de adquisición preferente resulta del contrato de -- arrendamiento aunque lo imponga la ley. Le confiere a su beneficiario un verdadero derecho real, que, se traduce en una disminución de las prerrogativas del propietario" (3).

También Josserand, al comentar la Ley de 13 de Abril de 1946 sobre el Estatuto de los arrendamientos rústicos, dice: "...estas disposiciones conducen a atribuir a los arrendatarios, prerrogativas que están más bien próximas a un derecho sobre la cosa" (4).

Como sabemos, para el caso de violación al Derecho del Tanto, cuando el bien es vendido a un extraño, sin hacer la notificación que ordena la -- ley, es posible que el titular del derecho violado haga válidamente suya la cosa en el mismo precio y condiciones en que el comprador haya adquirido.

b) Los artículos 2304 y 2305 del Código Ci

- (3) Jean, Henry y León Mazeaud. Op. Cit. Pág. 323.
 (4) Louis Josserand. Derecho Civil. Tomo II. Volúmen II. Traducción de Santiago Cunchillas y Manterola. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1951. Pág. 157.

vil a que remite el artículo 2447, se encuentran - en el Título de la Compraventa, dentro de sus modalidades y específicamente reglamentan el Derecho - de preferencia por el Tanto.

El artículo 2304 se refiere a los plazos dentro de los cuales el vendedor está obligado a - ejercer su derecho de preferencia, tres o diez días si se trata de mueble o inmueble, respectivamente, y sanciona quedando sin efecto el pacto de preferencia cuando no se paga el precio que ofreció el comprador.

El artículo 2305 obliga al vendedor a responder de los daños y perjuicios para el caso de que se viole el pacto de preferencia.

Como se dijo en el Capítulo anterior, el Derecho de Preferencia por el Tanto que se presenta - en nuestro Derecho, únicamente en la compraventa, - es la convención mediante la cual el vendedor podrá recuperar la cosa vendida y enajenada al comprador, teniendo el primero preferencia sobre cualquier otro comprador si ofrece el mismo precio y condiciones. En caso de ser violado el Derecho de Preferencia - por el Tanto, el titular sólo tiene acción para - reclamar daños y perjuicios.

De lo anterior se desprende, que el Derecho del Tanto y Derecho de Preferencia, son instituciones diferentes.

c) La Ley debe ser justa y en este caso,

es de mayor justicia otorgar al inquilino, un Derecho del Tanto (que uno de Preferencia por el Tanto) y seguramente de eso trató el legislador al redactar el artículo 2447 del Código Civil, tantas veces citado; pues en la exposición de motivos, en el comentario correspondiente al contrato de arrendamiento se dice que: "se modificó profundamente haciendo -- desaparecer todos aquellos irritantes privilegios-- establecidos en favor del propietario, que tan dura hacen la situación del arrendatario" (5).

Seguramente la intención del legislador, -- el espíritu de la ley fué asegurar al inquilino para que adquiriera el inmueble arrendado, en caso de venta, por razones muy lógicas, pues por el tiempo que ha ocupado la localidad, por las mejoras de importancia que haya efectuado y encontrándose al --- corriente en el pago de sus rentas, merece como recompensa y es justo, el adquirir con preferencia -- sobre cualquier extraño comprador del inmueble, sobre el cual ya tiene cierto apego y cariño.

Tal intención del legislador se expresa -- claramente en la mencionada exposición de motivos -- que textualmente dice: "En los arrendamientos que -- hayan durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca --

(5) Nuevo Código Civil para el Distrito y Territorios Federales. Editorial información adunera de México. 1958. Pág. 30.

arrendada tiene derecho a que en igualdad de circunstancias, se le prefiera a cualquier otro interesado en un nuevo arrendamiento y goza también del Derecho del Tanto, si el propietario quiere venderla" (6).

Esa preferencia para adquirir la localidad en caso de venta, sobre todo comprador, sólo se garantiza eficazmente a través del Derecho del Tanto, ya que si no se notifica al inquilino, la venta que pretende efectuarse, se viola el Derecho del Tanto y el arrendatario podrá substituir al comprador.

Esa intención del legislador para beneficiar al arrendatario, se ve obstaculizada por un error en la redacción del propio artículo 2447 del Código Civil, pues al establecer que para el caso de venta de la localidad, el inquilino gozará del derecho del Tanto, y remitir a los artículos 2304 y 2305 que tratan del Derecho de Preferencia por el Tanto, se cae en una grave contradicción ya que al conceder un Derecho del Tanto, pero con la aplicación de preceptos del Derecho de Preferencia por el Tanto; en primer lugar se pierde la intención de justicia y en segundo lugar se está destruyendo la naturaleza jurídica del Derecho del Tanto (que conocemos como un derecho real) al resolver la -- violación del derecho, con un pago de daños y perjuicios, ya no siendo eficaz la intención de defen
(6) Código Civil. Op. Cit. Loc. Cit.

sa en favor del inquilino.

El Derecho francés, con atinada técnica - legislativa corrigió el error y claramente establece un Derecho del Tanto en favor del arrendatario, permitiendo que éste substituya al adquirente o -- futuro adquirente.

El arrendatario, según la legislación --- francesa, puede ejercer su derecho en las siguientes situaciones:

a) Cuando se trate de venta amigable, el propietario debe avisar al arrendatario, dos meses antes de la venta; esta notificación equivale a la oferta. La venta al arrendatario se perfecciona por la aceptación de éste. Si el arrendatario renuncia a su derecho, el propietario es libre para vender - al adquirente que elija.

b) En caso de adjudicación, el arrendatario recibirá aviso al menos con cinco días de antelación con respecto a la venta y dispone de un plazo de cinco días luego de la adjudicación para usar su derecho, substituyendo entonces al adjudicatario.

c) Cuando el arrendatario no reciba ningún aviso, tiene derecho de exigir la nulidad de la venta hecha y substituir al adquirente.

III.- Requisitos:

Para que el arrendatario pueda ejercitar - su derecho para que se le prefiera en el caso de que

el propietario desee vender la finca, se requiere:

a) Que haya hecho mejoras de importancia al inmueble arrendado.

b) Que esté al corriente en el pago de sus rentas.

c) Que el arrendamiento haya durado más de cinco años.

Estos requisitos los encontramos establecidos en el artículo 2447 del Código Civil.

El Derecho del Tanto en favor del inquilino, como todo derecho, trae aparejadas obligaciones, es decir, los requisitos antes señalados son por supuesto indispensables para que el inquilino pueda hacer valer su derecho.

El Derecho francés también fija requisitos, siendo los siguientes:

a) Que el arrendamiento sea rústico.

b) Que la finca arrendada tenga una superficie superior al mínimo fijado por el orden prefectorial.

c) Debe tratarse de una enajenación a título oneroso.

d) La enajenación no origina derecho de adquisición preferente cuando el adquirente sea pariente consanguíneo o por afinidad del propietario hasta el tercer grado inclusive, a menos que el inquilino sea pariente consanguíneo o afin en el mismo

mo grado.

e) El inquilino preferente en la adquisición debe beneficiarse del arrendamiento de la finca puesta en venta y haber explotado ese fundo.

f) Haber ejercitado la profesión agrícola, por lo menos durante cinco años.

g) Que el arrendatario no sea propietario de otra finca, excepto para colocar a un hijo o hija mayores de edad.

IV.- Efectos:

Partiendo de la base de que el artículo - 2447 de nuestro Código Civil consagra para el inquilino un verdadero Derecho del Tanto, los efectos los encontramos señalados en el artículo 973 del Código Civil, en lo concerniente a la forma del aviso de la enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho. De dicho precepto se deducen las obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario.

a) Obligaciones del arrendador.

El propietario de la finca debe comunicar por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, en qué precio y condiciones para que el inquilino si lo desea, pueda hacer uso de su derecho.

Es evidente la necesidad de que el aviso se lleve a cabo notarial o judicialmente pues nos encontramos ante formas fehacientes, indubitables por las

cuales el inquilino tiene que enterarse y desde ese momento en que se entera, se marca el comienzo del plazo que tiene para ejercitar su derecho.

Podemos concluir que la obligación principal del arrendador que quiere vender la finca es - dar aviso al inquilino: mientras tanto (en lo que transcurre el plazo), también tiene la obligación de no vender la localidad, hasta concluido el plazo fijado por la ley y el inquilino no haya hecho uso de su derecho.

b) Obligaciones del arrendatario.

El artículo 973 del Código Civil nos señala que el titular del Derecho del Tanto, debe hacer lo valer dentro de los ocho días siguientes al que reciba el aviso de venta por parte del arrendador, bajo pena de perder su derecho si dentro de ese -- término no lo ejercita. Es decir, éste queda automática y totalmente extinguido y consecuentemente el arrendador podrá vender con toda libertad a un tercero, sin responsabilidad alguna en su contra; pues el Derecho del Tanto en favor del inquilino, - por el mero transcurso del plazo, se ha extinguido.

El inquilino también está obligado a pagar al arrendador el mismo precio que el tercero ofrezca. Desde luego, además está obligado a igualar las -- condiciones en cuanto a forma o plazo del pago --- ofrecidas.

Si el arrendatario no puede igualar la oferta del tercero, también en este caso, su Derecho del Tanto se extinguirá.

De igual manera en el Derecho francés, el arrendador está obligado a poner en conocimiento -- del inquilino, la venta que tenga concertada y sus condiciones. Amigablemente con dos meses de anticipación o con cinco días de antelación a la venta. - El inquilino está obligado a igualar precio y condiciones ofrecidas por el tercero, dentro de los plazos que señala la ley.

V.- Sanción.

Si seguimos considerando que la legislación mexicana dá al inquilino un Derecho del Tanto, para conocer la consecuencia o sanción que necesariamente trae aparejada su violación, es necesario recordar lo expuesto en relación con la naturaleza jurídica dá Derecho del Tanto.

Quedó anotado que la naturaleza jurídica -- del Derecho del Tanto, es real y consecuentemente la violación a dicho derecho faculta a su titular para ejercitar acción real, siguiendo a la cosa donde -- quiera que se encuentre y su titular pueda substituir al poseedor.

En el caso que nos ocupa, el inquilino, titular del Derecho del Tanto, que no reciba el aviso de la venta que pretenda hacer o haya hecho el pro-

pietario de la localidad, se le viola su derecho y está facultado para substituir al adquirente o futuro adquirente, debiéndose aplicar lo previsto en la parte final del artículo 973 del Código que establece que "mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

La legislación francesa, como se dijo, - tiene claramente definido que este derecho "...permite al arrendatario substituir al adquirente o - futuro adquirente cuando el predio sea puesto en - venta, por el propietario" (7).

(7) Jean Henry y León Mazeaud. Op. Cit. Loc. Cit.

CAPITULO V

DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

Aunque se ha dedicado un capítulo para cada uno de los mencionados derechos, en este trabajo se hace necesario puntualizar las diferencias que en nuestra Legislación contribuyen a encontrar en ellos instituciones jurídicas independientes.

La primera y más clara diferencia consiste en que, el Derecho del Tanto es legal, en tanto que el Derecho de Preferencia por el Tanto es convencional.

El del Tanto es legal porque existe, tiene su origen y produce sus efectos por la ley, independientemente de la voluntad de las partes, quienes no tienen ninguna necesidad de pactar acerca de su existencia puesto que la ley lo regula y sólo es necesario que se dé el supuesto jurídico, por ejemplo, que el copropietario quiere vender su parte y para que nazca el Derecho del Tanto en favor de los otros copropietarios.

En cambio, el Derecho de Preferencia por el Tanto es contractual, porque su existencia y efectos están sujetos a la voluntad de las partes, quienes deben convenir acerca de dicho derecho, en forma clara y precisa, pues no se presume y de no existir pacto en relación a dicho derecho, éste no nacerá.

La segunda diferencia de los mencionados derechos la encontramos respecto a la sanción que trae aparejada la violación de cada uno de ellos.

La venta realizada, sin dar el aviso al titular del Derecho del Tanto, está afectada de nulidad de acuerdo con el artículo 973 del Código Civil, que establece que: "Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno", y por lo tanto, si el titular del derecho violado se prevalece de la acción de nulidad, de acuerdo con el artículo 2239 del Código Civil, comprador y vendedor habrán de restituirse mutuamente lo que haya percibido y el titular del Derecho del Tanto hará suya la cosa enajenada en el mismo precio y condiciones que adquirió el comprador del -- acto anulado.

Mientras tanto, para el caso de que se haya pactado preferencia por el Tanto y no se haya dado aviso al titular del Derecho, la venta será -

válida pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados al titular del Derecho según el artículo 2305 del Código Civil.

Es decir, en el primer caso, el titular del derecho violado puede hacer suya la cosa, en tanto que en el segundo, sólo le responden de daños y perjuicios, sin que pueda recuperar la cosa.

Otra diferencia entre ambos derechos la encontramos en cuanto al tiempo de que goza el titular para ejercitarlos, y es la siguiente:

El Derecho del Tanto debe ser ejercitado por su titular, dentro de los ocho días siguientes al que recibió la notificación, manifestando en forma fehaciente su deseo de adquirir la cosa ---- (artículo 973 del Código Civil).

Para ejercitar el Derecho de Preferencia por el Tanto, la ley señala dos tipos de plazos -- (artículo 2304 del Código Civil), tres días si se trata de mueble o diez días si fuere inmueble. Según corresponda, el titular del derecho, también dentro del plazo, debe manifestar en forma fehaciente su deseo de adquirir la cosa.

La siguiente diferencia que podemos anotar entre los repetidos derechos, la encontramos en -- cuanto al origen y finalidad de los mismo.

El Derecho del Tanto persigue en términos

generales la unidad, la consolidación de la propie-
dad o cuando menos impedir la intromisión de extra-
ños a los fines o intereses de la comunidad.

Como ejemplo se puede citar el caso de --
copropiedad, en que uno de los condueños desee ena-
jenar su parte, situación en la que la ley prefie-
re otro condueño, en lugar de que llegue un extra-
ño que pueda causar algún posible problema.

En cambio, el Derecho de Preferencia por
el Tanto tiene diversa motivación y finalidad, que
consiste en conceder a la persona que vende un --
bien por el cual profesa cierto apego o tiene para
él un valor estimativo, el derecho de volver a ad-
quirirlo, para el caso de que el comprador lo ven-
diese.

En nuestro Derecho podemos encontrar otra
diferencia en cuanto a su aplicación.

El Derecho de Preferencia por el Tanto,
únicamente tiene aplicación en el contrato de ---
compra-venta, mientras que el Derecho del Tanto se
establece por la ley en la copropiedad, sucesiones
etc., precisamente por las razones anotadas en la
diferencia anterior.

También de acuerdo con nuestro derecho, -
podemos decir que el Derecho del Tanto es un dere-
cho real en virtud de que el titular del Derecho -
del Tanto violado puede perseguir a la cosa, -----

sustituyendo al adquirente, de acuerdo con el artículo 973 del Código Civil que previene que mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

El Derecho de Preferencia por el Tanto, es un derecho personal puesto que vender sin la notificación sólo trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios al titular; es decir, la ley no lo faculta a perseguir la cosa y hacerla suya.

La última diferencia que encontramos entre los mencionados Derechos del Tanto y de Preferencia por el Tanto, es la siguiente: El Derecho del Tanto puede ser transmitido por herencia, en cambio el Derecho de Preferencia por el Tanto no es susceptible, ni siquiera de transmisión por herencia, en virtud de su motivación, es decir, de que se dá en forma personalísima para la persona que vende un bien por el cual tiene gran estima y que posteriormente desearía readquirir .

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

a).- El contrato de arrendamiento, es una de las instituciones jurídicas más antiguas y de gran aplicación por lo que los tratadistas y legislaciones de todas las épocas han puesto gran interés en su estudio y sistematización.

Para los romanos existió en su forma más simple, *Locatio Conditio*; no obstante bajo esta denominación se comprendían, además, a otros contratos que en la actualidad son totalmente diversos entre sí (*Locatio Conditio Rei* o arrendamiento de cosas; *Locatio Conditio Operis* o arrendamiento de obras, conocido actualmente como contrato de obra y *Locatio Conditio Operarum* o arrendamiento de servicios, hoy contrato de prestación de servicios). Definían al arrendamiento como un contrato por el cual una persona se comprometía con otra a procurarle el goce temporal de una cosa o a efectuar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamado *Merces*.

Actualmente el arrendamiento en nuestro derecho, es un contrato por el cual una persona concede el uso o goce temporal de una cosa y la otra paga por el uso o goce, un precio cierto, -- llamado renta.

b).- El Derecho del Tanto, es el que la ley concede a determinadas personas (copropietario, coheredero, usufructuario, propietario de bien colindante con la vía pública, etc.) para tantear -- o sea, para comprar por el mismo precio que ha sido ofrecido al vendedor, por un tercero, un bien cuya venta aún no se ha realizado.

El Derecho de Preferencia por el Tanto, es la convención mediante la cual el vendedor podrá recuperar la cosa vendida y enajenada al comprador, cuando éste decida enajenarla, teniendo el primero preferencia sobre cualquier otro comprador siempre que ofrezca el mismo precio y condiciones.

Estos derechos, también son ya muy antiguos; pero aunque su estudio no ha sido tan exhaustivo como el del contrato de arrendamiento, doctrina y legislación están de acuerdo, y los consideran instituciones jurídicas diferentes con características y efectos propios; pues como ha quedado establecido su origen es diferente, al igual que su sanción por incumplimiento, plazo para sus ejercicios, motivación, instituciones de aplicación, etc.

c).- El artículo 2447 de nuestro Código Civil vigente pretendió otorgar al arrendatario, un Derecho del Tanto y decimos que pretendió, -- porque al establecer que: "También gozará (el inquilino) del Derecho del Tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305"; el legislador creó una situación confusa en cuanto a la interpretación y aplicación del -- precepto.

Es confusa la situación creada por el -- legislador puesto que, si otorga al inquilino, un Derecho del Tanto, para lo conducente, no debe -- estarse a lo dispuesto por los artículos 2304 y - 2305 del Código Civil, ya que éstos regulan el -- Derecho de Preferencia por el Tanto, derecho como dijimos, diverso al del Tanto, y la aplicación de los mencionados artículos es contradictoria e --- incongruente, y como consecuencia dicho artículo 2447 del Código Civil, carece de toda técnica --- legislativa.

En estas condiciones, es decir, al no -- aplicarse en lo relativo, el artículo 973 del Código Civil, el inquilino no goza, ni existe establecido en su favor, ningún Derecho del Tanto.

d).- El artículo 2447 del Código Civil, debe reformarse por las siguientes razones:

Primera.- El arrendatario que haya ocupado el inmueble arrendado, por más de cinco años, se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y haya efectuado mejoras de importancia, merece - como recompensa y es justo que en caso de venta, se le prefiera para que adquiriera el inmueble -- arrendado; pues es lógico que al inmueble que ocupa le tenga apego y cariño tanto por el tiempo -- que lo ha habitado como por las mejoras de importancia que le hubiere hecho, seguramente porque - lo siente suyo.

Dicha preferencia para que adquiriera el - inmueble el arrendatario, sólo se vería garantizada eficazmente a través del Derecho del Tanto, que en caso de ser violado, pueda el inquilino, perseguir y hacer suyo el inmueble.

Segunda.- El legislador de 1928, nos hace notar esta intención de garantizar al inquilino - para que adquiriera con preferencia, al expresar en la exposición de motivos del Código Civil, que el contrato de arrendamiento se modificó profundamente para hacer desaparecer todos los irritantes -- privilegios establecidos en favor del propietario, que hacen dura la situación del arrendatario.

En la misma exposición de motivos, textualmente se menciona en favor del arrendatario, un Derecho del Tanto; pero esta intención del legislador

se vió obstaculizada por el error de redacción, que remite en lo conducente, a los artículos 2304 y 2305 del Código Civil.

Tercera.- Si el artículo 2447 se reforma, otorgando al arrendatario un Derecho del Tanto -- cuando reúna los requisitos correspondientes, el contrato de arrendamiento podrá hasta realizar una función social; pues el arrendatario podrá gozar -- de mayor seguridad para comprar el inmueble en caso de venta, cuando existe, en el Distrito Federal, un problema habitacional grave.

Cuarta.- Resulta incongruente que el artículo 2447 del Código Civil hable de un Derecho del Tanto en favor del inquilino, y que para lo conducente, remita a los artículos 2304 y 2305 del mencionado Código, porque como ha quedado definido, -- Derecho del Tanto y Derecho de Preferencia por el Tanto, son instituciones jurídicas diferentes y que por lo tanto se oponen.

Quinta.- Nuestra legislación, fué la primera en consagrar el Derecho del Tanto en favor -- del inquilino. Posteriormente apareció en la legislación francesa en el estatuto de los arrendamientos rústicos y más tarde en la legislación argentina.

Doctrina y legislación francesas lo identifican, como un derecho que conduce a atribuir a

los arrendatarios, prerrogativas que están más - bien, próximas a un derecho sobre la cosa, es de cir, lo han identificado como un verdadero derecho real del Tanto que es la única manera de garantizar al inquilino la adquisición del inmueble para el caso de que el propietario desee enajenar lo.

Por lo antes anotado y para otorgar al arrendatario un derecho eficaz, se propone que la última parte del artículo 2447 del Código Civil - quede redactada de la siguiente manera:

"También gozará del Derecho del Tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto por el artículo 973" .

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

ARAUJO VALDIVIA LUIS. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones. Editorial Cajica. Puebla. México. 1964.

AUBRY Y RAU. Cours de Droit Civil Francais. Marchal & Cie. Impreseur. Cuarta Edición. París. 1889.

BAUDRY-LACANTINERIE Y SAIGNAT. Traité Theorique et Practique de Droit Civil. Librairie de la Societé du Requeil G. al Des Lois et De Arrrets. Décima Edición. París 1900. De La Vente et Lechange. No. 71.

BONNECASE JULIEN. Elementos de Derecho Civil. Traducción del Lic. José M. Cajica Jr. Editorial José Ma. Cajica Jr. Puebla. 1948.

BRAVO GONZALEZ AGUSTIN Y BIALOSTOSKY SARA. Compendio de Derecho Romano. Editorial Pax-México. Librería Carlos Cesarman S.A. México. Tercera Edición. 1970.

CODIGO CIVIL para el Distrito y Territorios Federales de 1928.

CODIGO CIVIL para el Distrito y Territorios Federales de 1884.

CODIGO CIVIL para el Distrito y Territorios Federales de 1870.

COLIN AMBROSIO Y CAPITANT H. Curso Elemental de Derecho Civil. Trad. por la Revista de Legislación y Jurisprudencia. Editorial Reces S.A. Madrid. 1949.

DE PINA RAFAEL. Elementos de Derecho Civil Mexicano. Editorial Roma S.A. México. 1961. Primera Edición.

- FOIGNET RENE. Manual Elemental de Derecho Romano. Traducción del Lic. Alfaro Fernández Aguirre. Editorial José Ma. Cajica Jr. Puebla. 1948.
- GARCIA LOPEZ AGUSTIN. Curso de Contratos. 1942.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ ERNESTO. El Patrimonio. Editorial Cajica Jr. S.A. Puebla. México. 1971. Primera Edición.
- JOSSERAND LOUIS. Derecho Civil. Traducción de Santiago Cunchillas y Manterola. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1951
- LAURENT FRANCISCO. Principes de Droit Civil Français Bruylant Cristopher & Cie. Editeuis. Segunda Edición. Bruxwilles. 1877.
- MARTINEZ GARZA BERTHA BEATRIZ. Los Actos Jurídicos Agrarios. Editorial Porrúa S.A. México. 1971.
- MATEOS ALARCON MANUEL. Lecciones de Derecho Civil. Editorial Tip y Lit. "La Europea", Madrid. 1900.
- MAZEAUD JEAN, HENRY Y LEON. Lecciones de Derecho - Civil. Parte Tercera. Los Principales Contratos (continuación). Traducción de Luis Alcalá Zamora Castillo. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1962.
- PETIT EUGENE. Tratado Elemental del Derecho Romano. Traducción de Don José Fernández González. Editorial Edinal S. de R.L. México. 1958.
- PLANIOL MARCELO Y RIPERT JORGE. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción Española del Dr. Mario Díaz Cruz. Editorial Cultural S.A. Habana . 1943.
- POTHIER. Des Retroits. Editorial A. Durand & Pedine Daurel. París. 1875.
- REZZONICO LUIS MARIA. Estudio de los Contratos de - nuestro Derecho Civil. Tercera Edición. Ediciones - de Palma. Buenos Aires, Argentina. 1967.

ROJINA VILLEGAS RAFAEL. Compendio de Derecho Civil, Antigua Librería Robledo, México. 1968. Tercera Edición.

RUGGIERO DE ROBERTO. Instituciones del Derecho Civil. Traducción de Ramón Serrano Suñer y José Santa cruz Teijeiro. Editorial R_eus. Madrid. 1937.

TROPLONG. Vente. Charles Higray. Librairie Editeur. París. 1834.

SERAFINE FELIPE. Instituciones de Derecho Romano. Novena Edición Italiana. Traducción Española por Don José María Frías de Bes. Hijos de J. Espasa, Editores. Barcelona.

EL LLAMADO DERECHO DEL TANTO
EN EL ARRENDAMIENTO

CAPITULO I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

- I.- Antecedentes Históricos y Legislación.
- II.- Concepto de Arrendamiento
- III.- Naturaleza jurídica de los derechos que otorga el Contrato de Arrendamiento
- IV.- Obligaciones del Arrendador
- V.- Obligaciones del Arrendatario
- VI.- Terminación del Contrato de Arrendamiento

CAPITULO II

DERECHO DEL TANTO

- I.- Origen y Legislación
- II.- Concepto de Prelación en el Derecho Mexicano

CAPITULO III

DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO

- I.- Origen y Legislación
- II.- Descripción del Pacto
- III.- Análisis del Pacto de Preferencia

CAPITULO IV

EL LLAMADO DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO

- I.- Origen y Legislación
- II.-- Descripción
- III.- Requisitos
- IV.- Efectos
- V.- Sanción

CAPITULO V

DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL
DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO

CONCLUSIONES .