

292  
24



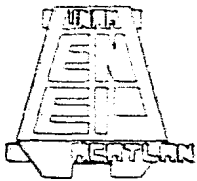
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES**  
**ACATLAN**

**ANALISIS JURIDICO DEL DERECHO  
DEL TANTO  
EN LA LEGISLACION MEXICANA**

**T E S I S**  
**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A**

**JOSE ROBERTO SANCHEZ SANCHEZ**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Acatlán, Edo. de México

1991



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

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

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

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

# INDICE

## PAGINA

### PROLOGO

### INTRODUCCION

### CAPITULO PRIMERO: EL DERECHO DEL TANTO

1) CONCEPTO .....	1
2) GENERALIDADES Y NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE PREFERENCIA Y EL RETRACTO .....	1
3) ANTECEDENTES HISTORICOS EN EUROPA .....	2
3 .a) EN ROMA .....	2
3 .b) EN FRANCIA .....	5
3 .c) EN ESPAÑA .....	7
4) ANALISIS DE LOS CODIGOS MEXICANOS DE 1870, 1884 Y 1928 .....	8
4 .a) REFORMAS DE 1985 AL ART. 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL D.F. ....	14

### CAPITULO SEGUNDO: LA COMPRA - VENTA

1) NATURALEZA JURIDICA DE LA COMPRA-VENTA .....	18
2) ELEMENTOS REALES FORMALES Y PERSONALES ....	19
3) OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO Y EL SUJETO ACTIVO .....	22
4) LA COMPRA - VENTA DE MUEBLES E INMUEBLES ...	24

5) LA COMPRA VENTA DE CONDOMINIO CON DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO .....	27
--------------------------------------------------------------------------------	----

JURISPRUDENCIA REALACIONADA CON EL DEL TANTO EN EL CONDOMINIO .....	32
---------------------------------------------------------------------	----

### **CAPITULO TERCERO: EL ARRENDAMIENTO**

1) NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO .....	34
2) ELEMENTOS REALES FORMALES Y PERSONALES ...	34
3) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES .....	37
4) EL ARRENDAMIENTO Y SU RELACION JURIDICA CON EL DERECHO DEL TANTO .....	40
5) MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO ....	40

### **CAPITULO CUARTO: REGLAMENTACION DEL DERECHO DEL TANTO**

1) CONDICIONES PARA QUE SE EJERCITE EL DERECHO DEL TANTO .....	42
2) ANALISIS A LOS ARTICULOS 2447 Y 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL .....	44
3) EL ART. 2448 Y EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA .....	46
4) JURISPRUDENCIA .....	49
5) LA APLICACION DEL DERECHO DEL TANTO POR RAZONES DE EQUIDAD .....	51
6) EL FONDO DE RESERVA PARA EL INQUILINO .....	53
7) LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR	53

## PROLOGO

Desde que cursé la materia de DERECHO CIVIL, me percaté del gran número de personas que desconocen en gran medida sus derechos y obligaciones respecto del arrendamiento y todas sus implicaciones, lo cual me motivó llevar a cabo el presente trabajo de investigación y exponer mi inquietud sobre el particular.

En el Distrito Federal en la actualidad el arrendamiento de viviendas y la compra-venta de condominios sin las debidas formalidades, constituyen un problema que atañe a la gran mayoría de la población, lo cual he considerado uno de los fines que debe perseguir todo estudioso de una ciencia tan humana como es el DERECHO que es el de aportar en la medida de su capacidad y sus conocimientos los elementos que contribuirán a resolver los grandes problemas sociales como es el de la habitación, los cuales contienen un alto grado de dificultad para una pronta solución.

Por lo que respecta al régimen de propiedad en condominio, éste constituye una nueva forma jurídica que permite convivir dentro de un marco solidario, el cual abre una nueva perspectiva a los habitantes de nuestra gran ciudad, ya que cuenta con varias ventajas como son: el permitir construir y vender con mayor facilidad departamentos, casas, oficinas, locales comerciales y obtener un óptimo aprovechamiento de la superficie urbana.

## INTRODUCCION

Entre las necesidades vitales del hombre se encuentra la de la habitación, la cual se hace sentir en el campo social, económico y jurídico de tan enorme trascendencia cualquier problema relacionado con la vivienda reviste capital importancia.

El proceso de urbanización que ha caracterizado a la ciudad de México, en los últimos tiempos, ha transformado a su población de predominante rural en urbana; de tal manera que los conceptos aplicables fueron con el tiempo obsoletos e inoperantes. En la actualidad, como consecuencia de la inadecuada planeación de los asentamientos humanos, dieron como resultado un anárquico desarrollo en la construcción de fincas destinadas para habitación y trajo irremediamente la gran concentración de población al Valle de México, quedando actualmente como una de las ciudades más pobladas del mundo.

La problemática urbana en constante cambio y caracterizada por una marcada tendencia a la transformación del suelo agrícola en usos urbanos, la crisis económica por la que atraviesa nuestro país, y si se toma en cuenta que una gran mayoría de la población no cuenta con recursos económicos suficientes para adquirir una propiedad, por lo que se ven en la necesidad de arrendar una vivienda.

El legislador consideró necesario regular de manera más específica el contrato de arrendamiento, fue así que reformó el Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, al cual se le añadieron diversos incisos en los que se norma el contrato aludido, reformas publicadas en el Diario Oficial del 7 de Febrero de 1985, que le dió prioridad a la habitación y se particularizó su régimen jurídico, llegando a determinar que las normas que lo rigen son de orden público, interés social e irrenunciables para una mejor protección del inquilino.

El presente trabajo lleva por objeto esbozar algunas ideas en relación al Derecho del Tanto y su problemática con el contrato de arrendamiento; sus artículos al respecto y la compra-venta de inmuebles en condominio, su naturaleza, aplicación en el tiempo, condiciones para su existencia, requisitos y formalidades para su ejercicio, según puede observarse en la nueva legislación.

Concluyo proponiendo algunas modificaciones al Artículo 2448 "J" del Código Civil para el Distrito Federal, por considerarlas adecuadas y apegadas a la realidad social.

## CAPITULO PRIMERO

### EL DERECHO DEL TANTO

- 1) **CONCEPTO.** Del Latín " PRAEFERENSSENTIS " - preferir - , se define al Derecho de Preferencia a la primacía que se otorga a una persona por disposición de la Ley, por declaración unilateral de la voluntad o por acuerdo de voluntades, para hacer efectivos ciertos derechos o con el fin de su elegibilidad para ser titular de un derecho en relación con otras personas que pudieran tener expectativas sobre ese mismo derecho. Descansa en el principio *"el primero en tiempo es primero en derecho"*. (1).

El Derecho del Tanto también conocido como el Derecho de Preferencia, o como un privilegio conferido por la Ley para todas las personas que deseen adquirir bienes determinados sobre terceros ajenos. Este derecho puede ejercitarse en varios actos jurídicos que lleva el hombre a lo largo de su vida, pero principalmente nos ocuparemos de los siguientes: en la compra-venta de bienes muebles e inmuebles, en la adquisición de cosa indivisa y en el arrendamiento para obtener un nuevo contrato o para adquirir el bien en propiedad, si el dueño decide venderlo.

- 2) **GENERALIDADES Y NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DE PREFERENCIA Y EL RETRACTO.**

El Derecho del Tanto que viene del verbo "tanteo" o del Latín "tantus", que es un derecho real que otorga a su titular la preferencia para la adquisición de una cosa mueble o inmueble.

En algunas legislaciones se establece no como el Derecho del Tanto, sino como "EL RETRACTO"; esta figura consistía en que cualquiera de los copartícipes en un contrato de compra-venta, que haya vendido su parte a un extraño y sustituye a éste, en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato; el copartícipe afectado podrá ejercer su derecho para que se retrotraiga su parte vendida a un tercero ajeno.

(1) Diccionario Jurídico Mexicano. Edt. Porrúa. Tomo 4 p.2462.



EL RETRACTO se diferencia del Derecho del Tanto en que el primero se hace valer cuando la cosa ya se enajenó y el Derecho del Tanto se ejercita antes de que sea vendida.

EL RETRACTO LEGAL a diferencia del convencional, no rescinde ni destruye el contrato originario de venta, sino que únicamente subroga a un extraño en la persona del comprador respecto todos los derechos resultantes del mismo; EL RETRACTO LEGAL no involucra una acción resolutoria, tampoco implica una obligación impuesta a determinados compradores de revender la cosa al retrayente, lo que elimina toda idea de reventa, pues en rigor hay solamente una venta y la venta primitiva sigue subsistiendo, lo que cambia en ella es únicamente la persona del comprador.

El Artículo 973 del Código Civil de 1982, para el Distrito Federal explica en los siguientes términos: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del Derecho del Tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes, hagan uso del Derecho del Tanto; transcurridos los ocho días, por el solo lapso se pierde el derecho. Ahora mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

### 3) ANTECEDENTES HISTORICOS EN EUROPA.

a) En Roma      b) En Francia      c) En España

3.a. En Roma. En el Derecho Romano, durante el mandato del Emperador Justiniano, se conoció superficialmente la institución que nos ocupa llamada entonces como "RETRACTO", de los cuales se conocían tres clases: el de los copropietarios, el convencional o de retroventa y el de créditos litigiosos.

Primeramente analizaremos EL RETRACTO de los copropietarios, el cual aparece en una Constitución Imperial de Constantino. Esta Constitución fue derogada por una posterior obra de los emperadores: Valentiniano y Teodosio, la cual se encuentra en la Ley VI del Código de Teodosio sobre el contrato de venta y en la Ley XIX, título 38, libro IV del Código de Valentiniano, que en lo conducente reza: *"cuando se tratase de una compra, los que habían dividido una cosa entre sí, eran preferidos estos, que a unos extraños, lo que impedía a veces vender cosas de las cuales su dueño quería desprenderse y por este derecho no dejaba de ser oneroso, pues ponía trabas a la libre disposición de los bienes, Así pues, abolimos la antigua Ley y permitimos que se venda libremente a quienquiera, a menos que la Ley impida a ciertas personas hacerlo y en determinadas condiciones"*. (2)

Con el nacimiento de la cláusula resolutoria en los contratos, aparece en el Derecho Romano el segundo de los RETRACTOS que se conocía en la antigüedad o sea el convencional o de retroventa, la cual añadía: *"si tus padres vendieran una propiedad con la condición de que le fuera restituida, si ellos o sus herederos ofrecían un precio al comprador de tiempo, pero el heredero rehusa cumplirla, se te concederá la acción "PRESCRIPTIS VENDIX O EX-VENDITIO" habida cuenta de lo que esa propiedad haya pasado a favor del adversario después de haberle ofrecido según el pacto la cantidad "* (3). La acción se daba en favor del vendedor que no quería desprenderse de la cosa de una manera definitiva. Pero después se prestó para discusiones entre los comentaristas, aduciendo que esta cláusula no tuvo validez en el Derecho Romano, sino que se trata de una interpelación o retoque de los compiladores, y que la idea original del texto se refería a una acción de venta. Los demás opinaban y negaban al vendedor la acción de venta, ya que el contrato se encontraba ya resuelto y veían en cambio en la entrega de la cosa hecha por el vendedor una : "DATIO IN REM". Que daba lugar como contrato innominado a la acción: "Prescriptis verbis". " Lo curioso de este derecho era lo referente a los terceros, ya que el comprador, obligado por dicha cláusula al transmitirle la propiedad al vendedor, lo hacía con los gravámenes que en ella hubiese consentido, y el vendedor estaba obligado a respetarlo ". (4)

- (2) Planiol, Marcel. Tratado Elemental de Derecho Civil, Edit. Cañca, Puebla, Méx., 12a. Ed. 1948 pp. 302-303.
- (3) Petit, Eugene. Elementos de Derecho Romano Edit. Epoca, México, D.F. 1977 12a. Edición pp. 97-98.
- (4) Idem, cit. (3), p.99

El tercer RETRACTO que conoció el Imperio Romano fue el de los créditos litigiosos, cuyo fin era el de contener la avidez de los compradores de créditos, y disminuir el número de procesos, permitiendo que el deudor cedido quedara libre de su obligación, pagando al cesionario únicamente el precio que éste hubiera pagado al cedente, más los intereses.

Estos créditos tenían verificativo en aquellas cesiones hechas a título oneroso, quedando excluidas todas aquellas verificadas a título gratuito y las que a continuación se expresan por su naturaleza especial:

- a) La cesión hecha a un coheredero o copropietario por los otros coherederos o copropietarios de un derecho litigioso común, ya que con esto se facilitaba la partición del bien.
- b) La cesión hecha por un deudor a su acreedor de un crédito en pago de lo que le es debido en virtud de que no es posible presumir aquello que tiene derecho a recibir.
- c) Por idénticas razones del inciso anterior, la cesión del heredero al legatario de un crédito de la sucesión en pago de su legado.
- d) El crédito obtenido por el poseedor de un inmueble para asegurar dicha posesión.

Los principios sentados por esta Ley no fueron admitidos en el "Corpus Juris Civilis" dada su evidente falta de equidad, ya que si el legislador de la época se muestra previsor y sabio creando una serie de medidas rigurosas contra los traficantes de procesos, cae en la injusticia cuando opone trabas a las transacciones verificadas con un espíritu de salvaguarda y conservación.

La aparición del Derecho del Tanto en Roma, trae consigo la condición resolutoria y aunque al principio pugná con el espíritu jurídico romano, ya que estos consideraban que declarada una voluntad con arreglo a los trámites formales que el Derecho Civil exige, pueden suspenderse sus efectos, pero jamás revocarse de antemano, más poco a poco se va aceptando esta especie y condición y en el Digesto nos encontramos con el "Pactum Displicentiae", por el cual el comprador se reserva la facultad de rescindir el contrato, si la cosa no le satisface. Con la "Ley Comisoria" si no se cubre el precio pactado en un plazo estipulado, el contrato se resuelve. Ahora con la "Additio in Diem" por virtud del cual celebrado el contrato de compra-venta, si en determinado plazo, un tercero ofrecía mejor precio por la cosa, a opción del comprador se resolvía el contrato, vulnerando así la condición resolutoria y el principio de definitividad de los contratos. Los jurisconsultos de entonces se vieron precisados con frecuencia a invirtir los términos e interpretaban estas condiciones como suspensivas, por ejemplo: el comprador no adquiere el derecho real mientras la condición resolutoria no decaiga.

De los tres casos en que se aplicaba la condición resolutoria sólo se justifica plenamente en el "Pacto Comisorio", no así en el de displicencia, que más de injusto estaba viciado de nulidad, ya que se deja el cumplimiento del mismo al arbitrio de una de las partes. La "Additio in Diem" (adición en día), que trataba de proteger un derecho en favor de la familia, lograba su fin lesionando al comprador, por eso se ideó un complemento que estatúa un derecho en favor del comprador consistente en la preferencia que éste tenía para contratar en las mismas condiciones que proponía el tercero, por lo que el vendedor debía de informar de ello al comprador que gozaba de la preferencia. Este derecho de ser preferido en igualdad de condiciones a un tercero a cargo del vendedor y como remedio a una situación de injusticia para su titular.

- 3.b En Francia.- En el Derecho Feudal Francés el autor Pothier habla del RETRACTO como un derecho que otorga la Ley a los parientes del vendedor de una herencia cuando ha sido vendida a un tercero extraño a la familia, en consecuencia de obligarlo a abandonar el bien, obligándose aquellos a indemnizarlo en precio y todo aquello que le haya costado la adquisición. Otro autor francés Dumoulin conceptúa al Retracto Feudal como: *"el derecho que tiene el señor, cuando el feudo que ha quedado a su siervo no sea vendido por éste, y así tomarlo para sí y reunirlo al feudo dominante, indemnizando los gastos hechos por el siervo"*. (5)

(5) Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Edit. Cajica, Puebla Mex. 12a. Edic. p. 312

Concedían de veinte a sesenta días a partir de la fé y homenaje rendidos por el adquirente hacia el señor, en caso de no haber fé y homenaje la acción del señor prescribía en treinta años improrrogables.

Otros **RETRACTOS** conocidos en Francia que eran de lo más variado, de los cuales hacemos una breve síntesis a continuación:

**Retracto por Deudas.-** Consistía en el derecho que se otorgaban al propietario que había poseído por un año la heredad que después le fue quitada por deudas de sus ascendientes, para recuperarla tendrá que reembolsar el precio y los gastos.

**Retracto sobre Bienes de las Iglesias.-** Se concedía como acción colectiva para redimir sin formalidad alguna, los bienes vendidos a las iglesias desde veinte años atrás para pagar el precio en diez años. Nació como producto de las medidas contra la amortización de bienes en manos del clero.

**Retracto de Créditos de Habitación.-** Este se concedía en favor de los burgueses o habitantes de las ciudades, para retraer los bienes a los extranjeros. Su principal fin era impedir la inmigración.

**Retracto Sucesorio.-** Era la facultad de los herederos de retraer los derechos hereditarios que uno de ellos enajene a un extraño. Su fianalidad era conservar íntegro el patrimonio sucesorio y evitar que los extraños conocieran los secretos de familia.

**Retracto de Comuneros o Copropietarios.-** Se les concedía a los copropietarios "pro indiviso" de la parte alícuota vendida por otro comunero. Servía para eliminar los estados de copropiedad que tanta confusión producían.

**Retracto de Medianero o Conyugal.-** Se daba este retracto cuando una heredad es comprada durante la comunidad por los esposos, de los cuales una es pariente del vendedor y después de la disolución el patrimonio es repartido entre el superstite y los herederos del muerto. En este caso la mitad de dicha heredad está sujeta al **RETRACTO** contra el superstite.

**Retracto de Utilidad Pública** Se concedía esta acción sobre los bienes privados que impedían la realización de bienes de utilidad colectiva. Es notorio de que el RETRACTO se centralizó sobre la propiedad de inmuebles y extendiéndose después a los muebles sólo en casos especiales y por vía de accesión.

El RETRACTO de créditos litigiosos es recojido en Francia íntegramente del Derecho Romano, del cual ya hicimos alusión anteriormente.

### **Confusión del Derecho del Tanto y del Retracto**

El tanto y el Retracto siguen en su desarrollo un orden de evolución paralelo y sus mecanismos de operación son similares; lo que provocó confusión entre ambos derechos y hasta se llegó a entender que se trataba de una sola y no de dos instituciones. La confusión nació precisamente en la similitud de las obligaciones a cargo de los respectivos titulares de dichos derechos, pues en el caso del Derecho del Tanto su titular debía pagar tanto cuanto ofrecía el tercero, y en el caso del retracto también su titular debía restituir al comprador del tanto que hubiese pagado. La diferencia entre ambas instituciones se olvidó por mucho tiempo, y se pasaba por alto; que, el no dar oportunidad para el ejercicio del Derecho del Tanto, traía consigo la nulidad del contrato y en cambio en el Retracto requiere de un contrato válido.

Es hasta en las legislaciones contemporáneas donde se logra diferenciar clara y nítidamente el Retracto del Derecho del Tanto.

- 3.c ANTECEDENTES HISTORICOS EN ESPAÑA.- Con su especial forma de tratar a los diferentes RETRACTOS que reglamenta, es en este ordenamiento donde se puede apreciar una exposición esporádica del Derecho del Tanto con independencia del de RETRACTO, más no llegó a cristalizar como un todo único o independiente y sólo sirvió como antecedente de las actuales legislaciones.

Dentro de este derecho reviste singular importancia la Ley en la que se establecía el derecho del copropietario, para ceder o vender la parte alícuota que le correspondía; ya sea, en favor del socio o de un extraño, pero siempre que se hubiera iniciado "el juicio de partición", pero si, alguna de las partes quisieran dar tanto por ella como el extraño, el derecho será de las partes antes que el extraño. Aquí se otorga al copropietario únicamente un derecho de preferencia y no una facultad expropiatoria: fue en lo que degeneró ya que la costumbre no conocía el Derecho del Tanto. "El jure enphiteutico de Justiniano", es asimilado por el Derecho Español por la Ley LXXIV de Toro, en la que se dispuso: *Que el señor del directo dominio de la cosa, podía concurrir a retraer la cosa vendida*" (6). Esta disposición resultaba incongruente el que pueda existir una subrogación en los derechos y obligaciones emanados de un contrato nulo.

Considerando las anteriores figuras jurídicas que nos presenta esta legislación, nos es patente, que el Derecho del Tanto no alcanzó la categoría de institución; entendida ésta como: un ordenamiento o conjunto de reglas generales aplicables a cualquiera de las especies del Derecho del Tanto. No se dió más que en disposiciones aisladas, en preceptos que nunca llegaron a vincularse hasta formar un todo unitario y no sirviendo más que como antecedente necesario de nuestro Derecho del Tanto.

En cambio el RETRACTO, según lo vimos desde el Derecho Francés, del que analizamos sus diferentes tipos, si formó una institución completa, debido en gran parte a las circunstancias de la época que se encontraban bajo la férula absoluta del individualismo; ya que, fueron las necesidades de la propiedad fragmentada en feudos, la superioridad política de determinadas familias, los patrimonios privilegiados y otros los que originaron este derecho por lo que, se llegó a constituir un ordenamiento de carácter general con normas aplicables a cualquiera de sus especies.

#### 4) ANALISIS DE LOS CODIGOS MEXICANOS DE 1870, 1884 Y 1928.

En el Derecho Mexicano se logra el primer cuerpo de leyes referente a esta materia, debido a los juristas mexicanos que elaboraron el Código Civil de 1870; ya que, anteriormente se venían aplicando leyes españolas, aunque restringidas por varias ordenanzas civiles circunstanciales, expedidas por diversos gobiernos.

(6) Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho. T.II, Edil. Cajica, Puebla, Mex. 1945. pp. 935-936.

El Código de 1870 trae nuevos conceptos sustentados por la Constitución de 1857 y la expedición del Código Napoleónico, los cuales marcaron un nuevo derrotero a las instituciones jurídicas. Posteriormente una de las figuras que mostró plena decadencia, fue la del RETRACTO y ya en este Código se mantuvo solamente el Retracto Litigioso y el Pacto de Retroventa; así pues, fue sustituida esta figura jurídica por el Derecho del Tanto, que encuadraba mejor dentro de la nueva evolución jurídica.

Por medio del Retracto Litigioso el deudor de cualquier obligación litigiosa cedida a título oneroso, podía librarse satisfaciendo al cesionario el valor que éste hubiera dado por ella; más los intereses y demás gastos que hubere hecho en la adquisición. Su fin fue evitar la especulación de los compradores, por esto mismo, las excepciones tradicionales a la aplicación de este RETRACTO en los casos de que la cesión de la obligación litigiosa se hiciera a favor de coherederos o copropietarios de la misma, al poseedor del inmueble objeto de este derecho, a la fecha en dación en pago. Aquí se debía de ejercitar antes de la conclusión del litigio por sentencia de última instancia.

Ahora mencionaremos el Retracto de Retroventa, aquí se fija un plazo para ejercerlo, el cual no puede exceder de cinco años y restringe su campo de acción a los bienes raíces.

En relación al Derecho del Tanto no se dá una definición de su concepto y únicamente se esparcen en varias instituciones diversas, en las que se establecen como sigue:

**EL TANTO EN EL USUFRUCTO DE APARCERIA DE GANADOS.-** Los Artículos 992 y 2473, establecen en este código de manera tajante el Derecho del Tanto a las personas que se encuentren en la situación de usufructuarios y aparceros.

**EL TANTO EN LA COPROPIEDAD Y EN LA SOCIEDAD POR ACCIONES.-** No sólo se limita este Código a otorgar el Derecho del Tanto hacia los copropietarios y socios por acciones, sino que establece un conjunto de disposiciones que norma todo lo relativo al ejercicio de este derecho y a sus efectos.



A los copropietarios se les prohíbe vender su parte a extraños, o sea se establece la nulidad del contrato, si no se le dió oportunidad al copartícipe de ejercer el Derecho del Tanto, según lo preceptúa el Artículo 2473; el Artículo 4106 disponía que el heredero o legatario que quisiera enajenar su porción deberá instruir a los demás de las condiciones que haya pactado. Se concede el plazo de seis meses a partir de la celebración de la junta.

Los socios, en la sociedad por acciones dispone: "*Que los socios pueden ejercitar su derecho conjunta o separadamente*" (7). Se preve el caso de que sean varios los que quisiesen hacer uso del Derecho del Tanto, los cuales pueden ejercitarlo en la porción que representen, y establece el plazo de quince días para ejercer dicho derecho, desde la fecha del aviso. A los coherederos el plazo para el ejercicio de este derecho es de tres días, los casos de excepción para la aplicación de este derecho son: cuando la enajenación se hace a un coheredero, o cuando se hace a un extraño por donación.

Podemos resumir en los siguientes puntos la reglamentación del Derecho del Tanto que nos presenta este Código:

- 1) Se dá tal derecho en favor del usufructuario; de los contratantes en la aparcería de ganados, de los copropietarios, de los coherederos y de los accionistas en las sociedades por acciones.
- 2) Se impone la obligación al vendedor, de notificar al titular del Derecho del Tanto de las condiciones que hubiere pactado al contratar con el extraño.
- 3) En caso de que sean varios los que poseen el Derecho del Tanto, se puede ejercitar por todos o cada uno, según las porciones que les correspondan.
- 4) No se dá el Derecho del Tanto cuando la enajenación se hace en favor de quien es cotitular del derecho,, ni en los casos de donación.
- 5) La contravención del Derecho del Tanto, dá lugar a la nulidad del contrato.

(7) Bonnacase, Julien. Elementos de Derecho. T.II, Edit. Cajica, Puebla, Mex.. 1945. p. 940.

**EL CODIGO DE 1884.-** El RETRACTO en este Código sigue el mismo derrotero que en el Código de 1870, mientras que el tanto adquiere un perfeccionamiento y aunque cada vez mayor, por la necesidad de hacerlo sustituto del Derecho del RETRACTO.

El tanto en la enajenación de la vía pública y las diferentes especies del Derecho del Tanto, se mantienen igual que en el Código de 1870, aunque más evolucionado y perfeccionado como analizaremos en seguida. en este Código se preve un nuevo tipo del Derecho del Tanto, como es el concedido en la enajenación de la vía pública, que encuentra su fundamento en el hecho histórico-urbanístico de los orígenes de las calles, los cuales se formaban con la expropiación de la porción de un bien particular, por lo que se concedía el derecho de preferencia, una vez que esa porción de terreno expropiado dejaba de ser vía pública, a los propietarios de los predios colindantes a la ex-vía pública se les concedía el derecho en la parte de terreno que les correspondía en la colindancia y establecía la obligación de darle aviso de la enajenación, y en caso contrario, estos podían pedir la rescisión del contrato dentro de los seis meses posteriores a la celebración. Se les concedía el término de ocho días posteriores al aviso de que eran objeto, para ejercitar el derecho.

Este Código hace mención sobre el Derecho del Tanto en lo referente a la COPROPIEDAD, la cual sufre una innovación motivada por las experiencias obtenidas de la aplicación del Código del anterior con relación a la frecuente violación o, a la comisión de fraudes en esta especie del tanto y para evitar esto, establecía este Código: "El copropietario que enajene, notificará a los demás por medio de notario o judicialmente la venta que tiere convenida para que dentro de los ocho días hagan uso del Derecho del Tanto. Transcurrido dicho término, se pierde ese derecho. Mientras no se haga uso de la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno. Como vemos, se exigen mayores requisitos de prueba para el caso de que se suscite alguna controversia; además, el plazo para el ejercicio del derecho es fatal, y se establecía la nulidad del acto en el que no se hiciese la notificación en la forma antes dicha.

Además se negaba a los titulares del Derecho del Tanto su ejercicio conjuntamente y se concedía la preferencia al que representaba la mayor parte; pero, en caso de que las porciones fuesen idénticas se sorteaba la titularidad del ejercicio del derecho.

Los Derechos del Tanto de usufructuarios, aparceros de ganado, de coherederos, accionistas en la sociedad por acciones se mantienen idénticas al Código anterior.

Este Código de 1884 contempla algunas innovaciones que a saber son las siguientes:

- a) Se crea un nuevo Derecho del Tanto en favor de los propietarios de predios colindantes a la vía pública, para el caso de enajenación de ésta.
- b) Con relación a la copropiedad el vendedor debe hacer la notificación de la venta a los que gozan del derecho del tanto, por medio de notario o judicialmente.
- c) Entre los copropietarios debe preferirse a uno sólo y en especial al que ostente la mayor porción.
- d) El plazo para el ejercicio del Derecho del Tanto entre los copropietarios es fatal.

EL CODIGO CIVIL DE 1928.- En este Código se le dá el tiro de gracia al RETRACTO y se le extirpa de la legislación vigente para el distrito y territorios federales; más con posterioridad, a este Código se expidió la Ley del 15 de Diciembre de 1954 sobre "el Régimen de propiedad en condominio divididos en pisos, viviendas o locales". Y fue hasta entonces cuando volvió a la vida jurídica la figura del RETRACTO; pero, este derecho ha dejado de ser aquella institución de rasgos evidentemente individuales y aunque sigue consistiendo en la subrogación, en las obligaciones y derechos en un contrato, por una persona extraña al mismo. Su finalidad principal mira al reforzamiento o eficacia del Derecho del Tanto, o sea sólo es ejercitable cuando se viola el derecho de preferencia, persiguiendo este último derecho un fin preponderantemente social.

Dispone la Ley en cuestión que cuando se enajenan departamentos o locales sujetos a régimen de condominio, el propietario, sin dar cuenta al inquilino por personas autorizadas por la Ley para que haga uso del derecho de preferencia, podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, con exhibición del precio, dentro de los quince días al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Si existe un tercero adquirente de la cosa, tendrá que entregarla al titular de la misma, recibiendo el precio que haya dado por ella y los gastos útiles y necesarios, quedándole sólo la acción de daños y perjuicios en contra del vendedor. Cuando se trata de arrendamiento, el inquilino tiene conocimiento de la enajenación, desde que ésta se inscribe en el Registro Público de la Propiedad,

según lo preve el Artículo 3003 del Código Civil del Distrito Federal. Y así mismo establece que los efectos de los contratos sólo producen consecuencias contra terceros desde que se inscriben en tal registro.

**EL DERECHO DEL TANTO EN LA COPROPIEDAD.-** Este Código menciona que este derecho se concede a los copropietarios de bienes muebles o inmuebles, cuando alguno de ellos trate de vender a un extraño su parte alicuota, deberá notificar a los demás, por medio de notario o judicialmente para que, dentro de los ocho días siguientes hagan uso del Derecho del Tanto. Mientras no se haga la notificación la venta no produce efecto legal alguno.

**EL TANTO EN LOS ARRENDAMIENTOS Y EN MATERIA DE CONDOMINIO.-** En el primer tercio del siglo XX se dan cambios muy radicales en el Derecho Mexicano con tendencias a la justicia social, y como protección a las clases más necesitadas. Con el Derecho del Tanto dice el Código al respecto que: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia a la finca, tiene derecho, si está al corriente en el pago de la renta, y que en igualdad de condiciones, se le prefiera, que a otro en el arrendamiento de la finca".

El derecho del arrendatario, para ser preferido en un nuevo arrendamiento, se requerirá tener más de cinco años en calidad de arrendatario, haber hecho mejoras de importancia y estar al corriente en el pago de la renta. Para ejercitar este derecho dispone de un plazo de diez días, los cuales pensamos que es muy poco tiempo y en lugar de beneficiar a la clase económica la perjudica.

En el caso de condominio que en forma jurídica se le llama "Propiedad horizontal", se creyó sería un medio de transformar la clase inquilinaria en pequeños propietarios, evitando así los constantes problemas del arrendamientos urbano y poniendo la habitación propia al alcance de un mayor número de familias.

Si se les concede el Derecho del Tanto en la venta a los inquilinos que se encuentren en la situación prevista por la Ley; con mayor razón, cuando se trate de un nuevo arrendamiento.

Para que esta operación sea válida legalmente se reglamenta de la siguiente manera:

- a) El propietario debe instruir de las condiciones de la venta al inquilino por medio de notario; en la vía judicial, o por conducto de la administración del edificio.
- b) Se fija el plazo de diez días para el Distrito Federal.
- c) Los notarios o funcionarios públicos que autoricen la venta, deberán cerciorarse fehacientemente que al vender se ha respetado la preferencia por el tanto, expresando el día y hora en que se hizo la notificación.

La violación a estas disposiciones trae consigo el derecho a una indemnización, consistente en el pago de daños y perjuicios en contra del propietario.

#### 4. a) REFORMAS DE 1985 AL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL

Dispone la Ley del 7 de Febrero de 1985 la reforma del Capítulo IV del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal en su Artículo 2448, en lo referente al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

**Artículo 2448 A.-** No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y seguridad exigidas por la Ley de la materia.

**Artículo 2448 B.-** El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente, como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

**Artículo 2448 C.-** La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años, más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

**Artículo 2448 D.-** La renta deberá estipularse en Moneda Nacional. La renta sólo podrá incrementarse anualmente; en su caso el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorogue.

**Artículo 2448 E.-** La renta debe pagarse en plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que se reciba el inmueble objeto del contrato.

**Artículo 2448 F.-** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, a falta de esta formalidad se imputará al arrendador y deberá contener las siguientes estipulaciones:

- I Nombre del arrendador y arrendatario.
- II Ubicación del inmueble.
- III Descripción detallada del inmueble, objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV El monto de la renta.
- V Garantía en su caso.
- VI Mención expresa del destino habitacional del inmueble.
- VII El término del contrato.
- VIII Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas por la Ley.

**Artículo 2448 G.-** El arrendador deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, entregando al arrendatario una copia registrada del contrato.

**Artículo 2448 H.-** El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni la del arrendatario sino sólo por los motivos establecidos por la Ley.

Con exclusión de cualquier otra persona el cónyuge, él o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable el párrafo anterior a los que ocupen el inmueble como subarrendatarios cesionarios o por otro título.

**Artículo 2448 I.-** Si el arrendatario está al corriente del pago de las rentas, tendrá derecho en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el Derecho del Tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

**Artículo 2448 J.-** El ejercicio del Derecho del Tanto se sujetará a las siguientes reglas:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitante al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitante al arrendador su voluntad de ejercer el Derecho del Tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitante al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo, sea de más de un diez por ciento.
- IV. Tratándose de condominios se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

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

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

**Artículo 2448 K.-** El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la Ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta.

**Artículo 2448 L.-** En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

**TRANSITORIO.-** Los contratos celebrados con anterioridad a la promulgación del presente decreto, continuarán en vigor respecto al término pactado entre las partes.

Estas formas traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre las partes a través de la conducción de la voluntad contractual; por ello se trata de normas de orden público e interés social. Su propósito es la protección del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia.



## CAPITULO SEGUNDO

### LA COMPRA VENTA

#### 1) NATURALEZA JURIDICA DE LA COMPRA-VENTA.

Nuestro Código Civil para el Distrito Federal 1982, define a la compra-venta como el contrato por el que uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero.

Es sin duda la compra-venta el más importante y el más frecuente de todos los contratos. Resultado de la evolución del trueque o permuta, cuando apareció la moneda como común denominador de los valores de cambio.

En la venta romana, tenía únicamente efectos obligatorios: no derivaba de ella ningún derecho real a favor del comprador, sino sólo obligaciones recíprocas entre las partes, no adquiría el comprador el dominio sobre la cosa, sino únicamente derechos de crédito que podrían hacerse valer exclusivamente frente al vendedor. Quedaba éste obligado, ante todo, a entregar la cosa vendida al comprador, entrega que atribuía a este último la pacífica posesión de la cosa. El vendedor no se obligaba a transferir la propiedad, sino sólo a procurar la posesión pacífica; no estaba obligado a un "dare" sino a un "facere", esto es, hacer que el comprador saliera victorioso en el juicio posesorio que eventualmente un tercero le promoviera en su contra.

Ahora en el derecho moderno a diferencia del romano, tiene algunos aciertos pero también diferencias como las que mencionaremos en seguida:

- a) Comprende la venta de cosas y derechos.
- b) Menciona las dos únicas obligaciones esenciales que nunca puedan faltar en la compra-venta: la de transmitir la propiedad de la cosa o la titularidad del derecho, y la de pagar el precio cierto en dinero.

- c) pero no se mencionan aquellas obligaciones que, aunque ordinariamente dimanen de la compra-venta, pueden faltar en ella, tales como la obligación de entregar y la correlativa de recibir la cosa, que faltan ordinariamente cuando se trata de venta de derecho, así como la obligación de garantizar por evicción o por vicios ocultos, que pueden eliminarse por un pacto en contrario.

## 2) ELEMENTOS REALES, FORMALES Y PERSONALES

Primeramente analizaremos los elementos reales, los cuales son: el precio y la cosa.

Para que una cosa sea vendida requiere de las siguientes características:

- a) Que la cosa exista, sea corpórea o incorpórea, como los derechos de crédito o de energías.
- b) Que la cosa sea susceptible de ser vendida o sea que esté en el comercio y que no exista disposición legal que prohíba su enajenación.
- c) Que la cosa sea determinada o determinable en cuanto a su especie y a su cuota o cantidad, debiendo tenerse cuidado con la determinación de la cosa por si ofrece algún problema, cuando ésta recae sobre géneros.
- d) Que la cosa no sea ajena. O sea que el vendedor sea el titular de la cosa o del derecho que vaya a transmitir por medio de la venta.

El otro elemento real es el precio que igualmente tiene sus características que enunciaremos en seguida:

- a) Que el precio ha de ser cierto, que lo fijen las partes o un tercero.

- b) El precio debe ser en dinero, es decir, de acuerdo al Artículo 8º de la Ley monetaria, debe ser en Moneda Nacional.
- c) Que el precio sea justo, para no configurar la lesión en perjuicio del vendedor, aprovechándose de la ignorancia o extrema miseria de éste.
- d) También que el precio sea real, serio, sincero y verdadero.

### ELEMENTOS FORMALES DE LA COMPRA-VENTA

Primeramente no se requiere de formalidad alguna cuando la venta a tratar sea un bien mueble, será consensual; pero, en cambio, cuando recae sobre bienes inmuebles es formal: requiere de escritura privada firmada por el comprador y por el vendedor ante dos testigos, si el valor de la operación no excede de quinientos pesos, y se exige la escritura pública si sobrepasa a dicha cantidad, debiendo en uno y otro caso inscribirse en el Registro Público de la Propiedad para que la venta surta efectos contra terceros. En el primer caso la escritura privada debe hacerse por duplicado, para que un tanto quede en poder del comprador y otro para el Registro Público de la Propiedad, debiendo en este caso ratificarse las firmas ante el registrador, ante Juez de Paz o ante Notario o Corredor Público para la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

El Código Civil de 1928, introdujo para las ventas al contado de inmuebles de valor no mayor de cinco mil pesos, la venta por "endoso" que se haga en el certificado de propiedad que expida el Registro Público de la Propiedad a favor de la persona que aparezca inscrita como dueña y cuyo endoso (previa identificación de las partes) se ratifique ante el mismo registro. Al respecto, el Maestro Sánchez Medal dice... *"Dicho procedimiento del endoso no ha tenido aplicación práctica; si bien los certificados de participación inmobiliaria no amortizables, continúan diciendo el maestro, podrían aprovechar este medio de circulación cambiaria de los inmuebles"....* (8).

(8) Sanchez Medal, Ramón De Los Contratos Civiles. Edit. Porrúa, México, Séptima edición. 1984. p. 133

## ELEMENTOS PERSONALES DE LA COMPRA-VENTA

Las dos partes que intervienen son el comprador y el vendedor, para celebrar este contrato requieren sólo de la capacidad general para contratar. Por tanto es necesario agregar que el vendedor necesita, además de ella, de la capacidad para disponer del bien objeto del contrato, quien tiene la capacidad general, es decir, natural y legal, por no hallarse en ninguno de los cuatro casos de excepción de incapacidad natural y legal como son:

- a) Los menores de edad.
- b) Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos.
- c) Los sordo-mudos que no saben leer y escribir,
- d) Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes.

A este mismo respecto, el menor emancipado no tiene una capacidad natural y legal completa o perfecta y sólo por esa razón carece de la capacidad para disponer libremente de sus bienes inmuebles, dado que para ello requiere de cierta formalidad consistente en la autorización judicial.

Por otra parte, existe también como regla general la libertad para vender o para comprar, en las cuales se dan diversas restricciones, como son de carácter convencional y otras de carácter legal o judicial. En las de carácter convencional podemos mencionar algunas como: el pacto de preferencia, el pacto de no vender a determinada persona, el pacto de una promesa anterior de compra-venta, el de no vender en cierta zona o a un precio distinto o inferior al acordado. Las de carácter judicial son las limitaciones impuestas por el juez como en el caso del heredero que se le han adjudicado bienes y a quien el juez le prohíbe enajenarlos por un juicio anterior. Las de tipo legal son impuestas generalmente por el Derecho Administrativo para la fijación de precios en la venta de artículos de primera necesidad.

El contrato celebrado con la infracción de las normas especiales de incapacidad estará afectado de nulidad absoluta; en cambio las otras incapacidades afectarán al contrato de nulidad relativa.

### 3) OBLIGACIONES DEL SUJETO PASIVO Y EL SUJETO ACTIVO

El sujeto pasivo, o sea el comprador, será el que primeramente analizaremos en sus deberes y obligaciones, las cuales son a saber: la obligación de pagar el precio y la obligación de recibir la cosa.

Por lo que se refiere a la obligación de pagar la mitad de los gastos de escritura y de registro a falta de convenio en contrario, no es obligación exclusiva del comprador, sino que el cargo será por partes iguales para ambas partes.

El precio convenido que sea cierto y en dinero, Moneda Nacional de curso legal en el momento de hacer el pago, los intereses se pagarán salvo en casos especiales como por ejemplo:

- a) Si así se convino por las partes.
- b) Si la cosa en el tiempo que transcurrió a la entrega, produce frutos o rentas.
- c) Si el comprador incurre en mora al pago pactado.
- d) Si después de la celebración se le concede al comprador un plazo para el pago del precio, en cuyo supuesto, debe pagar intereses. El interés legal será del 9 por ciento anual.

Respecto de la segunda obligación que es la de recibir la cosa a cargo del comprador. En algunos ordenamientos del siglo pasado como en el Código Civil de 1884, se podía rescindir el contrato, si así lo deseaba el vendedor de bienes muebles, si el comprador faltara al cumplimiento de la obligación de recibir la cosa. Actualmente el incumplimiento de esta obligación de recibir la cosa no es causa de rescisión del contrato de compra-venta, ello sólo significa que la resolución de este contrato deberá hacerse necesariamente por la vía judicial.

Ahora analizaremos al sujeto activo que es el llamado vendedor, cuyas obligaciones son seis que las enunciaremos en seguida:

- a) Conservar la cosa hasta el momento de la entrega.
- b) Hacer entrega de la cosa.
- c) Transmitir la propiedad de la cosa.
- d) Garantizar por el hecho personal.
- e) Garantizar la cosa por los vicios ocultos.
- f) Garantizar por la evicción.

Respecto a la primera obligación de conservar la cosa hasta el momento de la entrega al comprador, será deber del vendedor de cuidarla y custodiarla, una vez que el comprador acepte la cosa vendida y quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibida.

La segunda obligación: hacer entrega de la cosa al comprador. Hay tres formas de hacer la entrega:

#### **ENTREGA REAL**

Es la entrega material de la cosa vendida o la entrega del título si se trata de un derecho.

#### **ENTREGA JURIDICA**

Cuando aún sin estar entregada materialmente la cosa, la Ley la considera recibida por el comprador, como ocurre cuando las dos partes convienen en que la cosa quede en poder de un tercero o del mismo vendedor.

#### **ENTREGA VIRTUAL**

Esta es cuando el comprador acepte la cosa vendida y quede a su disposición.

La tercera obligación es la de transmitir la propiedad de la cosa o del derecho en cuestión al comprador. Por lo general, esta transmisión se opera simultáneamente a la celebración del contrato y por mero efecto de éste.

La cuarta obligación es la de garantizar el hecho personal. Consiste en la obligación del vendedor de abstenerse de toda clase de perturbaciones de hecho o de derecho que en alguna forma menoscaben o alteren la posesión del comprador sobre la cosa, ya que serán contrarios a la buena fé que debe presidir la celebración y ejecución de todo contrato.

La quinta obligación se trata de responder por los vicios ocultos de la cosa. Estos vicios son aquellos defectos no manifiestos de la cosa vendida y anteriores al contrato que hagan impropia a dicha cosa para los usos a que está destinada, o que disminuyan de tal manera esos usos, que de haberlos conocido el comprador no hubiera hecho la adquisición o hubiera pagado menos precio por la cosa.

La sexta obligación es garantizar la evicción, que consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida. La evicción se reduce a los casos en los que el comprador fuere privado de todo o parte de la cosa a virtud de una sentencia que haya causado ejecutoria y en razón a un derecho anterior a la compra.

Las dos últimas obligaciones de los vicios ocultos y la evicción al comprador, son efectos naturales, pero no esenciales de la compra-venta, dado que pueden modificarse y aún suprimirse mediante pactos expresos entre las partes.

#### 4) LA COMPRA - VENTA DE MUEBLES E INMUEBLES

En la compra-venta de muebles para su validez no se requiere de formalidades determinadas, por lo tanto las partes podrán contratar válidamente usando cualquier forma para ponerse de acuerdo: palabras, escrituras, signos inequívocos o actos que autoricen a presumir su consentimiento. La venta es perfecta para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio.

Ahora si se trata de enajenación de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a trescientos sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derechos reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad.

Tratándose de bienes ya inscritos en el Registro y cuyo valor no exceda de la cantidad mencionada y cuando la venta sea al contado, en el momento de la operación podrá ésta ser formalizada mediante un escrito en el certificado de inscripción de propiedad que el registrador tiene obligación de expedir al vendedor a cuyo favor estén inscritos los bienes. Esta constancia de venta será ratificada ante el registrador, quien tiene obligación de cerciorarse de la identidad de las partes y de las firmas, así como los pagos de los impuestos correspondientes a la compra-venta realizada en esta forma, hará una nueva inscripción de los bienes vendidos en favor del comprador.

Para analizar esta figura y modalidad de la compra-venta, la cual nos ocupa en la elaboración del presente trabajo, como es el "Derecho de Preferencia por el Tanto", pensamos que es un privilegio que otorga la Ley al titular o propietario de la cosa para adquirir nuevamente el bien que enajenó hace determinado tiempo, al cual lo pone en un lugar preferente con más derecho que un extraño, esto lo podemos constatar en el Artículo. 2303 del Código Civil para el Distrito Federal:

*"Puede estipularse que el vendedor goce del Derecho de Preferencia por el Tanto para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de la compra-venta".*

Debemos distinguir el Derecho del Tanto, del derecho de preferencia por el tanto; este último, a diferencia de aquel, no resulta de la Ley, sino de la voluntad de las partes, salvo en casos de excepción; la violación del derecho de preferencia por el tanto, no produce la nulidad de la enajenación que lo contraviene sino el pago de daños y la reparación de perjuicios. Ahora el derecho de preferencia por el tanto, que tiene lugar en la copropiedad en el usufructo y entre coherederos, produce la nulidad del acto que lo viola; el término para el ejercicio del derecho de preferencia es de tres y diez días, según se trate de muebles o inmuebles (excepción hecha del usufructo) en cambio en el Derecho del Tanto el término siempre es de ocho días. También lo explica el Artículo 2304 del mismo ordenamiento que dice:

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



El ejercicio del derecho de preferencia obliga a su titular a pagar el precio que ofreciere el comprador por la cosa, dentro de los plazos a que se refiere este artículo. El derecho caducará si no se ejerce oportunamente.

Aquí notamos que es un derecho de preferencia condicional, que dicha condición consiste en que el comprador quiera vender, en que el vendedor ejercite su derecho dentro del plazo que fije la Ley con las condiciones que también la Ley fija, como son las que exponemos en seguida:

- a) Hacerle saber de una manera fehaciente, al que goza de derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa.
- b) Hacerle saber por notificación judicial, por notario o ante testigos, por escrito cuya copia sea firmada como recibo del original, por telegrama si éste contiene la firma del vendedor y por simple notificación verbal, siempre y cuando se compruebe que se llevó a cabo.
- c) Si el objeto se vende en una subasta pública, debe hacerse saber al que goza de ese derecho, el día, lugar y hora en que se verificará el remate, incluyendo la cuantía de la postura legal.

El derecho de preferencia, adquirido por pacto, es intransmisible por cesión o por herencia. Es igualmente inembargable, porque si bien nace en relación con el contrato de compra-venta, no es una parte integrante del mismo sino una restricción que el vendedor ha aceptado imponer a su derecho de disposición de la cosa adquirida con anterioridad de quien ahora tiene preferencia para adquirir y como la limitación es por su naturaleza personal y se concede precisamente a quien ha sido anteriormente el vendedor, sólo él puede hacerlo valer. De allí su naturaleza intransmisible por acto inter vivos o *moritis causa*.

El Artículo 2308 del Código Civil para el Distrito Federal lo señala claramente: *"El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute"*.

5) LA COMPRA-VENTA DE CONDOMINIO CON DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

Antes de entrar en materia enunciaremos breves antecedentes sobre los diferentes regímenes de propiedad como son: la propiedad individual, la copropiedad y el régimen de condominio.

**LA PROPIEDAD INDIVIDUAL.-** Es la forma tradicional en la que una persona llamada propietario, adquiere el derecho de goce y disposición sobre bienes determinados, dentro de las limitaciones y modalidades que fije la Ley, y sin perjuicio de terceros. Al respecto, el Maestro F. Margadant señala:

*"La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres). Sin embargo, tales restricciones nunca se presuman, y son de estricta interpretación; en caso de duda sobre su existencia, se debe decidir a favor del propietario. Además, en cuanto cesa el derecho concurrente, la propiedad vuelve automáticamente a su plenitud original, sin necesidad de acto especial de la misma forma que la pelota de hule vuelve a recuperar su primitiva forma redonda, cuando se deja de ejercer presión sobre ella". (9)*

**LA COPROPIEDAD.-** El diccionario jurídico del Maestro Rafael de Pina, nos señala que la copropiedad es: *"la propiedad que corresponde a varias personas sobre una misma cosa".* Pero nosotros ampliaremos esta definición, ya que nos parece muy escueta, para lo cual consultamos al autor Antonio de Ibarrola, el cual nos expresa su concepto: *"Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas. El derecho de cada propietario recae, sobre el conjunto de la cosa común. Cada uno de los copropietarios tienen una parte alicuota: es el derecho de propiedad el que está repartido, notese bien, no la cosa. El derecho puede decirse que dividido entre sus titulares y sobre todas y cada una de las moléculas, de los átomos de la cosa". (10)*

(9) Floris Margadant, Guillermo. Derecho Romano Edit. Estings, 11a. edición, Mexico, D.F. 1982. p. 244.

(10) Ibarrola, Antonio de . Cosas y Sucesiones. Edit. Porrúa, México, D.F. 1986 p. 403.

También hacemos notar el aspecto extraño que presenta la noción de copropiedad. Hay situaciones jurídicas propias para dos: el matrimonio. Hay otras propias de varios: las asociaciones y las sociedades. En cambio la propiedad es una institución jurídica absoluta y exclusiva, se concibe bien para una persona, pero no es fácil siempre concebirla en manos de dos titulares simultáneos, especialmente si son extraños. Esto quiere decir que cuando en una copropiedad, varios sujetos son titulares proindiviso del derecho, es este caso, para ejercitar los derechos establecidos por la Ley, se requiere del consentimiento de la mayoría de los copropietarios.

**FIN DE LA COPROPIEDAD.-** La copropiedad puede terminar muchas veces sin necesidad de participación: puede haber una venta de los copartícipes a un tercero, una adquisición. Dice el Artículo 976 del Código Civil para el Distrito Federal: *"La copropiedad cesa: por la división de la cosa común, por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario"*. Artículo 978 del mismo ordenamiento: *"La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la Ley exige para su venta"*. Artículo 977: *"La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose en su caso lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y por lo prevenido para el adquirente de buena fé que inscriba su título en el Registro Público"*.

**EL CONDOMINIO.-** El régimen de condominio existe cuando se combinan las dos formas de propiedad anteriores: la individual y la copropiedad. De ambos sistemas de propiedad mencionados, surge el régimen de propiedad en condominio, distinto a los demás y con una fisonomía propia. De aquí se desprende la definición del Profesor Gerardo Guzmán Araujo que dice:

*"El condominio es un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a distintos propietarios y con elementos o partes comunes de carácter indivisible"*. (11)

La copropiedad de pisos o departamentos, ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en nuestra época, el condominio puede existir en edificios multifamiliares, o en un inmueble dentro del cual se construyan en forma mixta los diferentes tipos de habitación antes señalados.

(11) Guzmán Araujo, Gerardo. El Condominio, Edif. Trillas, 2a. edición México 1988. p.

En el primer párrafo del Artículo primero de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, se establecen los elementos que configuran el régimen de condominio:

*"Artículo 1º. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de que o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute".*

Ahora respecto del condómino podemos decir: que es la persona física o moral que, en calidad de propietario, o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común.

#### CASOS EN QUE PUEDE ORIGINARSE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

- a) Cuando los diferentes departamentos, casas o locales, de que conste un edificio, tengan partes de uso común y pertenezcan a distintos dueños.
- b) Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, que se construyan dentro de un inmueble, se destinen a la enajenación de personas distintas, con elementos comunes e indivisibles.
- c) Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada que sea indivisible.

Para construir el citado régimen de condominio es necesario comparecer ante Notario Público y realizar por parte del propietario o apoderado, una declaración unilateral de voluntad para cambiar del régimen de propiedad particular al de condominio.

La escritura relativa debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y servirá como título suficiente para enajenar, por separado, las unidades privativas que queden inscritas independientemente, en un folio real individual o mediante folio progresivo derivado de un folio matriz.

Es indispensable también registrar, en la Tesorería del Distrito Federal la escritura constitutiva del régimen de condominio y lograr de esta manera la individualización catastral de los departamentos.

Para la compra-venta de condominio una de las recomendaciones esenciales para evitarse problemas posteriores es la elaboración en sustitución de la "oferta de compra", en un "contrato de promesa de compra-venta", que es contemplado por nuestra legislación civil y que permite incluir condiciones ventajosas para ambos contratantes. Posteriormente cerciorarse que el vendedor tenga título que acredite su propiedad y los antecedentes necesarios para justificarlo, después acudir ante el Notario, el cual solicitará al Registro Público de la Propiedad constancia de que no existe ningún gravamen o que si lo hubo está liberado el inmueble.

Todo inmueble sujeto al régimen de propiedad en condominio, deberá estar constituido conforme a este régimen jurídico y para comprobar si está en orden es conveniente analizar, junto con el Notario, la escritura Pública.

## CONDOMINIO Y DERECHO DEL TANTO

Ahora analizaremos la figura del condominio pero a la inversa de lo comentado anteriormente, ahora cuando el condómino quiere vender su porción alícuota de su propiedad o cuando el inquilino quiere convertirse en propietario del bien en que habita.

Estos dos conceptos los contempla el Código Civil para el Distrito Federal, pero como se trata de un régimen jurídico especial tenemos que sujetarnos a la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL. Este ordenamiento hace mención sobre la figura jurídica que nos ocupa, el cual se establece en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

Para ejercer el Derecho del Tanto tiene que llevarse a cabo un procedimiento, el cual es contemplado por el Artículo 19 del mencionado ordenamiento que a la letra dice:

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

Bueno, aquí en este artículo, se contempla para el caso que el propietario desee vender su vivienda o condómio, pero surge la interrogante ¿ que pasaría si incurre en incumplimiento del artículo antes citado ?, bueno, las consecuencias a esta infracción las determina el Artículo 20 y señala:

*" Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho de Retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el Derecho del Tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior".*

Por lo anterior expresado los términos indicados por los artículos antes citados, nos parecen relativamente cortos, el primero de diez días para que manifieste si hace uso del del Derecho del Tanto y el segundo de quince días para que se retracte su derecho, una vez que se haya enajenado el bien y que haya tenido conocimiento, en este espacio tan reducido creemos que tanto el inquilino como el condómino no podrían habilitarse de fondos o buscar algún financiamiento que los lleve a adquirir el bien tanto deseado, ya no para él, sino para su familia, es por eso que optaríamos por la ampliación de estos términos tan reducidos, como por ejemplo: para manifestar si hace uso del Derecho del Tanto, de diez a 30 días; y para que retracte su derecho de quince días a sesenta días y en cuanto al notario que autorice escrituras de compra-venta, incurrirá en responsabilidad.

**FIN DEL CONDOMINIO.-** La disolución del régimen de condominio en nuestro Derecho, puede llevarse a efecto:

- a) Por el acuerdo de un mínimo del 75 por ciento de los condóminos, salvo que la escritura prevea un porcentaje más alto.
- b) Por destrucción del condominio o cuando menos en sus tres cuartas partes de su valor.
- c) Por su ruina o vetustez o mayoría especial del 51 por ciento de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes para demoler o reconstruir.

#### **JURISPRUDENCIA RELACIONADA CON EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONDOMINIO**

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

Sexta época, cuarta parte:

Vol. XIII, Pág. 198, A. D. 4983/57, Guillermo Romo Escobar, 5 votos.

Vol. .XL, pág. 112, A. D. 5965/57 Pedro Solís Salas, unanimidad de 4 votos.

Vol. XLIII pág. 49, A.D. 5073/59, Luisa Felipa Hoz de Torquemada unanimidad de 4 votos.

Vol. LXXXV, pág. 54, queja, 247/62, Cayetano Ceballos, 5 votos.

Vol. LXXXV, pág. 64, A. D. 8785/62, Josefina Ceballos de de la Madrid, 5 votos.



## CAPITULO TERCERO

### EL ARRENDAMIENTO

#### 1) NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es el contrato por el cual el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto. Esta figura era conocida en Roma con el nombre de "Locatio Conductio Rerum". contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica de dinero. Este Contrato, que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en tiempos imperiales. En el siglo I de nuestra era Roma contaba con unas cincuenta mil vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo dos mil casas aisladas. Sin embargo la protección del arrendatario se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento agrícola llamado "remissio mercedis". La locatio conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquellos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente, objeto material de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio.

El arrendamiento es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, además es consensual cuando recae sobre muebles y formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, según los elementos formales del contrato.

#### 2) ELEMENTOS REALES FORMALES Y PERSONALES

**ELEMENTOS REALES.-** Los elementos reales del arrendamiento son tres a saber: la cosa, el precio y el tiempo.

Primeramente la cosa no es necesario que sea un bien corpóreo, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos. Asimismo, es posible el arrendamiento sobre géneros, pero en este caso será necesario que las cosas rentadas se entreguen como no fungibles, para ser restituidas idénticamente. Sin embargo, hay bienes que la Ley prohíbe expresamente que puedan ser dados en arrendamiento, como por ejemplo los ejidos, o bien que por ser estrictamente personales tampoco puedan darse en arrendamiento, como los bienes que son objeto de un derecho real de uso y habitación.

Ahora respecto al precio no debe consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos, pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y además, una cierta participación en los frutos, productos o ingresos. Como en el arrendamiento de una sala de cine o de un restaurante, podría pactarse que el arrendatario se obligue a pagar una cantidad mensual fija de dinero y adicionalmente un determinado porcentaje sobre las entradas de la negociación.

El tercer elemento real es el tiempo, el cual es esencial y de carácter temporal. Las partes pueden pactar para los arrendamientos de inmuebles, a saber: de diez años para fincas destinadas a habitación, quince para las destinadas a comercio y veinte para las destinadas a la industria. Ahora tratándose de un contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación, será forzoso para arrendador y arrendatario la duración mínima de un año que será prorrogable siempre y cuando se encuentre al corriente de los pagos. Sobre el particular el Maestro Sánchez Medal señala: *"A diferencia del DERECHO ROMANO que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el Derecho Moderno los rechaza por estimar que más valdría identificarlos con una venta, ya que una propiedad que nunca pudiera recuperarse sería ilógica y desvalorizaría la propiedad inmobiliaria"*... (12)

**ELEMENTOS FORMALES.-** El arrendamiento es consensual cuando recae sobre bienes muebles y cuando se trata de bienes inmuebles no excediendo la renta del bien de cien pesos anuales, pero una vez excediendo esta cantidad deberá revestir la formalidad de otorgarse por escrito. Ahora si la renta es superior a cinco mil pesos anuales tratándose de un predio rústico, el contrato se otorgará en escritura pública, como lo señalan los Artículos 2406 y 2407 del Código Civil de 1989.

En estos casos el arrendador deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, dando una copia debidamente registrada al arrendatario o en su defecto el arrendatario podrá registrar su copia ante autoridad competente.

(12) Sánchez Medal, Ramón. De Los Contratos Civiles. Séptima edición, Edit. Porrúa, México 1984 p. 201.

Otra formalidad es la de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad para que produzca efectos contra terceros, también la ratificación de firmas si el contrato fue privado, y tenga un plazo superior de seis años o se haya pactado en él un anticipo de rentas por más de tres años (Artículo 3042 III del Código Civil de 1989).

Salta a la vista lo obsoleto de algunos artículos y creemos que ya es tiempo que el legislador revise estos montos y aplique un criterio más adecuado a la espiral inflacionaria que vive nuestro país y también dejar sentado que sencillamente se trata de un contrato formal sin importar la cuantía y sólo variaría el criterio de escritura pública o privada dependiendo de la cuantía de la renta o si el objeto es un bien mueble o inmueble, rústico o urbano.

**ELEMENTOS PERSONALES DEL ARRENDAMIENTO.-** Las partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento y el arrendatario que recibe la cosa en arrendamiento. Ambos contratantes requieren de capacidad general para contratar. Además el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna limitación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien estar autorizado por el dueño a través de un poder o de una autorización para subarrendar. Las excepciones existentes en el arrendamiento las señalamos en seguida:

Carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para determinados bienes, tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones. Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

Por lo que le toca al arrendador tiene sus limitaciones también como cuando el arrendador ya dió en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; así también cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca, si la hipoteca no tiene plazo cierto y recae sobre una finca rústica, no puede darla en arrendamiento por más de un año; así como cuando el arrendamiento se celebra dentro de los sesenta días anteriores a un secuestro judicial que culmina después con la enajenación consiguiente de la cosa en el remate judicial respectivo, dicho arrendamiento podrá darse por terminado anticipadamente y si la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría dar en arrendamiento la cosa indivisa.

### 3) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Primeramente analizaremos las obligaciones del arrendador que consisten sustancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido; conservar la cosa en ese buen estado y garantizar dicho uso.

La entrega de la cosa deberá hacerse por el arrendador con todas sus pertenencias, en estado de servir para lo convenido y en el tiempo pactado. Es válido que el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

El arrendador deberá de conservar la cosa en óptimas condiciones para el uso convenido y hacer las reparaciones que necesite el bien para mantenerse en estado de servir al uso convenido. El arrendador no está obligado hacer reparaciones menores o locativas que generalmente son causadas por las personas que usan la cosa arrendada; pero sí se obliga a hacer reparaciones mayores.

El arrendador se obliga a garantizar la cosa para su uso útil de la cual se derivan tres obligaciones a saber:

- a) El arrendador deberá de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada.
- b) El arrendador se obliga a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; esto quiere decir, proteger al arrendatario de perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.
- c) Responder por los vicios o defectos ocultos en la cosa arrendada, sean ellos anteriores o posteriores al contrato.

Además de estas tres obligaciones fundamentales de entregar, conservar y garantizar, pueden presentarse otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, las cuales son:

- 1a. La del derecho del arrendatario a " reembolso de mejoras", en la cosa arrendada, pero sin que ponga en peligro la destrucción o deterioro de la cosa, o que varíen su forma.
  
- 2a. La obligación del arrendador de preferir al arrendatario para el caso de venta o de nuevo arrendamiento, si el arrendatario hizo mejoras de importancia, tenga más de cinco años arrendando el bien y esté al corriente en sus rentas.

Ahora analizaremos las obligaciones del arrendatario de las cuales principalmente son seis a saber:

- a) Pagar la renta.
- b) Usar debidamente la cosa.
- c) Conservar la cosa.
- d) Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas
- e) Permitir ciertos actos al arrendador.
- f) Devolver la cosa al término del arrendamiento.

- a) La primera obligación de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. La renta debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir de otros bienes por ejemplo en una buena cantidad de frutos, según lo pactado por las partes.
  
- b) Usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido o, en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa.

El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quien sólo está facultado y no obligado a usar la cosa del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar la cosa.

- c) Conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los perjuicios que sufra la misma. Esta obligación involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer. A este respecto, ante todo, la Ley presume, que la cosa se entregó en buen estado salvo pruebe en contrario, cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen. Ahora como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores o localivas causadas por el arrendatario o sus familiares. Por otra parte entre las obligaciones de no hacer se incluye, la de no abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a ésta, la de no usar la cosa para otro giro indebido y la de no realizar obras nocivas o prohibidas, ni variar la forma de la misma cosa arrendada.
  
- d) Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada, así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado a la cosa arrendada, se pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar en tiempo oportuno uno u otro aviso.
  
- e) Permitir al arrendador determinados actos en la cosa arrendada antes del término del arrendamiento, tales como permitir que haga reparaciones cuando sean urgentes e indispensables de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador. Asimismo, en los arrendamientos de fincas urbanas, debe el inquilino permitir al arrendador poner anuncios de venta o un nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla para tales fines, esto una vez dado el preaviso de terminación de dichos arrendamientos que sean por tiempo voluntario.
  
- f) Devolver la cosa, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere periculado o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. El incumplimiento o cumplimiento tardío de esta obligación hace responsable al inquilino moroso de: Primero al pago de daños y perjuicios que pueden exceder del monto de la renta y cuantificarse parcialmente y segundo de la pérdida de la cosa aun por caso fortuito o por fuerza mayor, ya que en este caso, como en el comodato, se produce la "obligación perpetua". Si la devolución se hace antes del vencimiento, el arrendatario se obliga a seguir pagando la renta hasta el vencimiento de tal plazo, salvo pacto en contrario.

#### 4) EL ARRENDAMIENTO Y SU RELACION JURIDICA CON EL DERECHO DEL TANTO

Esta relación se trata de una obligación a cargo del arrendador y no de un derecho real a favor del inquilino, de tal manera que si este último ha durado más de cinco años en un inmueble y además ha realizado mejoras de importancia, estando al corriente de sus rentas, tendrá pleno derecho a que el propietario del inmueble lo prefiera en igualdad de circunstancias frente a otra persona que pretenda rentar el inmueble. Igualmente en el supuesto caso de que el propietario desee vender el inmueble arrendado, su inquilino tendrá el derecho de preferencia; es decir, debe ser considerado en primer lugar como posible comprador, y para que se lleve a cabo esto, de acuerdo con la Ley, debe ser notificado con anterioridad y tendrá quince días para atender la oferta.

La contravención a esta disposición era responsabilidad del arrendador al que se le condenaba al pago de daños y perjuicios al inquilino por no dar aviso en forma indubitante del nuevo arrendamiento o de la venta del inmueble a un tercero, pero todo esto no era causa para que se anule la operación ya hecha. Posteriormente con las reformas hechas al Código Civil para el Distrito Federal el 7 de Febrero de 1985, en el Artículo 2448 Fr. "J", señala: Respecto al Derecho del Tanto en el arrendamiento de no dar aviso en forma indubitante al arrendatario de la compra-venta del inmueble o un nuevo arrendamiento; aún su escrituración realizada serán nulas de pleno derecho, y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia. La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

#### 5) MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO

Las causas de terminar los arrendamientos son muy variadas y comprenden aquellos hechos anteriores, contemporáneos o posteriores a la celebración del contrato que frustrarían o invalidarían el arrendamiento.

La primera causa es el cumplimiento del plazo, opera de pleno derecho y no requiere declaración judicial para darlo por terminado. Sin embargo, si el arrendatario continúa sin oposición del arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción.

El plazo fijado por la Ley opera precisamente en la prórroga legal del contrato que es de un año más, si está al corriente de sus pagos de renta y de dos años si se trata de finca urbana, al término de los cuales se dará por terminado el contrato. Si en el contrato además de señalar su duración se especificó concretamente el objeto del arrendamiento, una vez satisfecho éste, se dá por terminado el contrato sin necesidad de aviso o notificación previa.

El acuerdo de voluntades es también una causa de terminación.

La nulidad se refiere a la invalidez del contrato por causas anteriores a su celebración, como vicios en el consentimiento, falta de forma exigida por la Ley, imposibilidad jurídica del objeto.

La rescisión opera tanto por el incumplimiento de una de las obligaciones contraídas por una de las partes a la celebración del contrato o la imposibilidad física del arrendador de dar cumplimiento a sus obligaciones cuando por este motivo se priva al arrendatario del uso de la cosa por más de dos meses.

Por confusión es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades, de acreedor y deudor, en una misma persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se dá por concluido.

Por pérdida o destrucción de la cosa arrendada en forma total, es una circunstancia distinta a la pérdida temporal cuando se trata de un caso fortuito o fuerza mayor, aquí no causará renta mientras dure el impedimento, pero si dura más de dos meses se podrá pedir la rescisión del contrato. Cuando se trata de la pérdida de la materia del contrato al perderse la cosa, el arrendatario pierde su uso y goce, por tanto desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

La expropiación por causa de utilidad pública también termina el contrato a diferencia de la transmisión de la propiedad por venta, donación, sucesión, etc.

La evicción es causa de terminación del contrato porque el tercero que tiene mejor derecho recuperó a través de una sentencia judicial la cosa arrendada, y no tiene porqué respetar la transmisión temporal de su uso y goce por alguien que no estaba legitimado para hacerlo.



## CAPITULO CUARTO

### REGLAMENTACION DEL DERECHO DEL TANTO

#### 1) CONDICIONES PARA QUE SE EJERCITE EL DERECHO DEL TANTO

Las condiciones para ejercitar este derecho son muy variadas en nuestra legislación y aplicables según el caso concreto. Primeramente el Artículo 771 del Código Civil para el Distrito Federal de 1989, señala que los propietarios de los predios colindantes cuando conforme a la Ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, gozarán estos del Derecho del Tanto en la parte que les corresponda, a cuyo efecto para ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso.

En la compra-venta para ejercitar este derecho el Artículo 2303 del mismo ordenamiento indica que el vendedor puede gozar de este derecho para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fue objeto del contrato de compra-venta. Si así fuere, el vendedor dispondrá de tres días si la cosa fuere mueble y de diez días si se tratare de un inmueble, bajo la pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere.

Para los propietarios de cosa indivisa el Artículo 973 del mismo código dice: *"los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota, si el partícipe quiere hacer uso del Derecho del Tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente la venta convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso de su Derecho del Tanto, bajo la misma pena de perderlo si no se ejercita en este tiempo. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno"*.

Para los condominios construidos o financiados por instituciones oficiales se rigen por la "Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal", en la cual señala en su Artículo 19, las condiciones para ejercer el Derecho del Tanto y dice:

*\* En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificará al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes manifieste si hace uso del Derecho del Tanto \*. Y continúa diciendo el mismo ordenamiento ahora en su Artículo 20 la consecuencias del incumplimiento de este derecho:*

*\* Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso de este derecho con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o los que hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el Derecho del Tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior \*.*

La finalidad de este artículo es evitar que por el ingreso de un extraño en la copropiedad se vean entorpecidas las relaciones entre los copropietarios.

Para el arrendamiento las condiciones para ejercitar este derecho son muy variadas, de las cuales la Ley señala primeramente que el arrendatario que haya durado más de cinco años en la finca arrendada; que haya hecho mejoras de importancia al bien y estar al corriente del pago de sus rentas. Si cubre estos requisitos se le podrá preferir en igualdad de condiciones con un tercero para un nuevo arrendamiento o para un contrato de compra-venta, para el caso que el dueño quiera vender el bien arrendado.

2) ANALISIS A LOS ARTICULOS 2447 Y 2448 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Los análisis a los artículos mencionados, tienen sus similitudes pero también sus diferencias. Primeramente analizaremos el Artículo 2447, el cual nos señala que se establecen dos tipos de preferencia a favor del arrendatario que ha hecho mejoras de importancia a la finca arrendada; que esté al corriente del pago de la renta y que su contrato haya durado más de cinco años: uno es el derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca y otro el Derecho del Tanto en caso de venta de la cosa arrendada.

Estas preferencias sólo son aplicables a los contratos de finca rústicas o destinadas a la industria o comercio, quedan fuera los arrendamientos sobre fincas urbanas destinadas a la habitación a las que nos referiremos más adelante.

Las facultades del arrendatario también están sujetas a una condición: la igualdad de circunstancias entre él y el tercero que desee arrendar o comprar la cosa, objeto del contrato.

Para el ejercicio del Derecho del Tanto, el legislador establece que se aplicarán por analogía, las disposiciones relativas al ejercicio de este derecho en la compra-venta, por tanto el arrendador deberá hacer saber al arrendatario en forma fehaciente, la oferta que tuviere sobre la cosa, ya sea para un nuevo arrendamiento o para su venta. El arrendatario perderá este derecho si no lo ejerce en su debido tiempo, como ya es sabido de tres y diez días según sea la cosa mueble o inmueble respectivamente.

Si el arrendador no respeta los plazos, ni dá el aviso correspondiente y lleva a cabo la operación con un tercero, la venta o el nuevo arrendamiento son válidos; cosa que no sucede en el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación como lo veremos en su momento. Aquí sólo el arrendador responderá de los daños y perjuicios que se le ocasione al arrendatario.

El Artículo 2448 reglamenta los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, también con sus analogías y sus diferencias con el artículo anterior. Primeramente en su fracción "I" que para los efectos del derecho de preferencia que tiene el arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del tanto en caso de venta tienen como único requisito el que esté al corriente en el pago de la renta. Cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación, no es necesario que haya transcurrido un cierto plazo ni haber hecho mejoras al bien arrendado.

Tratándose del Derecho del Tanto, el legislador especifica un catálogo de requisitos para su ejercicio cuando el arrendamiento es de casa-habitación, como lo señala la fracción "J" del mismo artículo. El interés que manifiesta el legislador mexicano que tiene hacia los arrendatarios es que tengan la opción de comprar las habitaciones que rentan.

En caso de venta del inmueble si se expresa que ha de darse aviso en forma indubitable al arrendatario del deseo que el arrendador tiene de vender el bien arrendado. En dicho aviso se deberán detallar todas las modalidades de la compra-venta a fin de que aquel pueda manifestar a su vez y también en forma indubitable, si desea o no, hacer uso de su Derecho del Tanto. Aquí el legislador no expresa que el aviso tenga que ser por escrito, ya sea notarial o judicialmente; se requiere que sea indubitable nada más. Lo que sería problemático de comprobar en caso de conflicto, pues el aviso indubitable puede ser incluso verbalmente y por vía telefónica. Si no se presenta ninguna dificultad, eso bastará; en caso contrario deberán presentarse testigos de que ese aviso se dió o un principio de prueba por escrito. Esto es válido también para la respuesta del arrendatario.

Para que el arrendatario tenga conocimiento cierto de las condiciones de la venta, el arrendador deberá avisar nuevamente en forma "indubitable" de los cambios en la oferta inicial, si los hubiere, para que el arrendatario cuente a partir de entonces, con otros quince días para el ejercicio del Derecho del Tanto. Si se trata de una variación nada más del precio, el nuevo aviso sólo se requiere cuando dicha variación es de más de un diez por ciento de la oferta inicial. La razón que se argumentó para esta especificación sobre el precio fue que de otra manera se correría el riesgo de congelar un inmueble en este proceso del ejercicio del Derecho del Tanto, imposibilitando su venta. De ahí que sólo se considere significativa, para los efectos de este precepto, una variación, a la alza o a la baja de más del diez por ciento sobre la oferta inicial.

A los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio que estuvieren arrendados no se les aplica lo dispuesto en este numeral, sino lo que establece la LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRIO FEDERAL. Que al respecto sobre este derecho nos señala: *"que el arrendador o condómino que desee vender su propiedad, deberá notificar al inquilino y, en su caso, a la institución oficial que haya construido o financiado el condominio, su deseo de vender. Esta notificación la hará a través del administrador del inmueble, de un notario o de un juez; expresando en ella el precio ofrecido y todas las modalidades del negocio; disponiendo de diez días siguientes para que manifieste si se hace uso del Derecho del Tanto o no.* (13)

Para garantizar el cumplimiento en lo dispuesto en este artículo, se responsabiliza a los notarios, que deberán constatar, antes de proceder a la escrituración de una compra-venta, que se ha cumplido con este precepto. Además se establece como sanción, la nulidad de la compra-venta dándose al inquilino seis meses contados a partir de que tuvo conocimiento de la operación para que ejercite la acción correspondiente de nulidad, la cual prescribe en este término.

### 3) EL ARTICULO 2448 Y EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, siempre ha sido un problema ancestral en México, este artículo fue una respuesta del legislador a la insistente corriente de opinión que sobre este problema generó la reforma del Artículo 4º Constitucional de 1983.

En todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el derecho constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación del Código Civil al arrendamiento.

(13) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el D. F. 1988. Art. 19 p. 27.

El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas, entre ellas este capítulo, para dar un paso adelante en la solución del problema entre el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa. Estas reformas traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y más sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual; tomando en cuenta que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende.

El propósito del legislador es la protección del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia.

Aún con las reformas de 1985, a nuestro Código Civil para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, no se ha logrado equilibrar la balanza; ya que seguirá siendo el eterno problema de las grandes ciudades. Los asentamientos irregulares en la zona conurbada, así como la migración del campo a las ciudades en busca de mejores condiciones de vida para sí y sus familiares, hace que tal concentración masiva agudice el problema de la vivienda en México.

A raíz de todo lo expuesto, hay en gran medida un desorden y anarquía en la aplicación del reglamento en contratos de arrendamiento por la voracidad de los caseros y la casi total ignorancia de los inquilinos. A menudo escuchamos expresiones muy dolientes de personas afectadas como: "nadie hace caso a la Ley que fija el incremento a las rentas", "La PROFECO es una farsa y siempre está del lado del propietario". A continuación me permito transcribir una columna de un periódico matutino que hace mención al problema.

*\* Más de siete millones de capitalinos son víctimas de la voracidad de los caseros que fijan las rentas a su arbitrio con incrementos de entre 300 y mil por ciento sin que exista ninguna instancia de conciliación en materia inquilinaria. La Unión de Vecinos Damnificados del 19 de Septiembre, denunció que nadie respeta las disposiciones de Ley que establecen, que sólo se puede aumentar el 85% del incremento que haya recibido el salario mínimo durante un año. La interpretación por parte de los propietarios, explicó, es dolorosa debido a falta de precisión jurídica en las reformas del Código Civil en materia inquilinaria que entraron en vigor en 1985, en donde se establece el incremento máximo a las rentas. Otra violación es a la fijación de un año como rentas. Otra violación es a la fijación de un año como mínimo para otorgar el contrato, el cual lo celebran de seis meses de vigencia para tener opción de un incremento adicional al cambiar de inquilino constantemente. Por otro lado se dice que la PROFECO siempre está del lado del propietario. Dijo también el líder que hay al rededor de 40 mil juicios permanentemente en proceso por lo que, semana tras semana, son arrojados de su hogar decenas de capitalinos que lo perdieron. Y por último hizo notar que el capital inmobiliario no respeta al PECE que establece que no habrá aumentos superiores al pacto, ante la impunidad de los caseros que siempre, en inconformidad con sus inquilinos, son los que se ríen al último". (14).*

Como estas y otras denuncias se dejan ver y oír cotidianamente en nuestra ciudad. De tal manera que tratándose del derecho de preferencia por el tanto, el casero o propietario hacen caso omiso de las disposiciones legales a las que hace referencia el citado artículo, vendiendo o arrendando sus bienes a terceras personas ajenas a los titulares con los resultados de todos conocidos.

Es por esto que proponemos que se tenga una severa vigilancia de las autoridades para sancionar a todos los propietarios que caigan en estos ilícitos en su defecto, cuando caigan en reincidencia, llegar a la expropiación, que posteriormente el Estado y los inquilinos crearían el régimen de condominio de sus viviendas; fijandoles los pagos en función de su salario y posibilidades.

Pensamos que esto en gran medida aliviaría el problema del arrendamiento en México.

(14) Periódico Ovocaciones 1a. edic. sec. B, 12 de Octubre '89, pp. 1 y 2B.

ESTA TESIS  
SALIR DE LA BIBLIOTECA  
-49-

4) JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION SOBRE EL DERECHO DEL TANTO.

ARRENDAMIENTO. EL DERECHO DE PREFERENCIA EN EL NUEVO CONTRATO, SUPONE LA TERMINACION DEL ANTERIOR.- La facultad que concede la Ley al inquilino en el Artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal para ejercitar el Derecho de Preferencia, supone que el contrato de arrendamiento ha concluido. Se parte de la hipótesis de que ha transcurrido el plazo en arrendamientos de más de cinco años, a efecto de que el arrendatario, si está al corriente en el pago de sus rentas y ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, pueda ser preferido a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

En consecuencia, el hecho de que el arrendatario, tenga pendiente un juicio para que se declare su derecho de preferente no impide que se ejecute el convenio que celebró con el arrendador, señalando un plazo de duración del arrendamiento después de la prórroga legal, y concluya el arrendamiento por la llegada del término, pues en el caso en nada se perjudica el derecho de preferencia que la Ley concede al arrendatario, si se cumple en sus términos lo estipulado por las partes.- *Revisión 3236/946. Roberto G. Da Silva Resuelto el 8 de Octubre de 1948. (15)*

DERECHO DEL TANTO EN FAVOR DEL ARRENDATARIO.- LEGISLACION DE MICHOACAN.- Si el arrendatario demandó la nulidad de la venta del inmueble que tenía en arrendamiento, porque no se le notificó para que hiciera uso del Derecho del Tanto, debió demostrar, de acuerdo con el Código Civil de Michoacán como elementos constitutivos de su acción, en estar al corriente en el pago de las rentas y el haber hecho mejoras de importancia en el inmueble arrendado, y si no lo hizo, no pudo declararse procedente dicha acción. *María Landa J. Jesús, Pág. 1875.- Tomo XCI - (16).*

(15) Bazarie cerdan, Willebaldo. Colección de Leyes Mexicanas, Edit. Botas México 1965. Tercera edición, pp. 599.

(16) Op. cit.- p. 600.



**DERECHO DE PREFERENCIA DEL ARRENDATARIO.-** La circunstancia de que se encuentre pendiente un juicio promovido por el arrendatario, para que se declare que tiene un derecho de preferencia para seguir arrendando el local, no impide que se ejecute el convenio por el cual aquel se obligó dicho local, en día preciso, y concluya el arrendamiento, por vencimiento del término, pues precisamente la facultad que concede al inquilino el Artículo 2447 del Código Civil de Distrito Federal, para ejercitar el derecho de preferencia, supone que el contrato de arrendamiento ha concluido. La Ley parte de la hipótesis de que ha transcurrido el plazo del arrendamiento de más de cinco años, a efecto de que el arrendatario, si está al corriente del pago de las rentas y haya hecho mejoras de importancia a la finca arrendada, sea preferido a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.- *Da Silva Alberto, pág. 286.- Tomo XCVIII. (17).*

**COMPRA-VENTA Y DERECHO DEL TANTO.-** La nulidad de un contrato de compr-venta porque no constó que el copropietario de la cosa vendida haya renunciado al Derecho del Tanto, no es una defensa que corresponda al vendedor en el juicio en que se exija el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, sino acción de un tercero, y por otra parte la satisfacción de ese requisito se encuentra a cargo del vendedor y no es obligación que deba ser cumplida por el comprador. *T. LXXXVII Pág. 242, Amparo Civil directo, 36/45 Alfonso Alfonso Angel, 17 de Enero 1946. unanimidad de 4 votos.*

**COPROPIEDAD Y DERECHO DEL TANTO.-** Si el copropietario enajena a un tercero un derecho de copropiedad sin la previa notificación al partícipe, para que pueda hacer uso del Derecho del Tanto, la venta es nula por determinación de la Ley. *Amaparo directo 4013/51 -- Mateo Martínez C. 15 de Febrero de 1956 -- unanimidad 4 votos, ponente: José Castro Estrada.*

**COPROPIETARIOS DE INMUEBLES.-** En el caso de la venta de un inmueble que pertenezca en mancomún a varias personas, para que tenga validez la enajenación de los derechos reales que a una de ellas correspondan en dicho inmueble, es preciso que notifique a sus copropietarios su propósito de enajenar tales derechos, para que hagan uso del Derecho del Tanto, y si no hace esa notificación, será nula la venta.- *Sexta época, cuarta parte . Vol. VI, pág. 128. A.D. 4356/56 Canuta Muñoz Medina, 5 votos.*

**COPROPIEDAD.-** Si el copropietario enajena a un tercero su derecho de copropiedad sin la notificación al partícipe, la venta es nula por determinación de la Ley, ya que el partícipe no ejerció su Derecho del Tanto. *Quinta época Tomo CXXVII, pág. 653 A. P. 4013/51 Mateo Martínez y coag. unanimidad 4 votos.*

**EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO.-** Para que puede ejercitarse el Derecho del Tanto es necesario que esté convenida una operación de venta entre el copartícipe y un tercero, a efecto de que al otro copartícipe pueda, si lo desea, substituirse al tercero, y no solamente que se pretenda convenir una venta.- *Quinta época, Tomo CXXIX, pág. 767 A. D. 1440/56. Asunción Domínguez de Chávez. unanimidad 4 votos.*

#### 5) LA APLICACION DEL DERECHO DEL TANTO POR RAZONES DE EQUIDAD.

Ante la imperiosa necesidad del inquilino o arrendatario de poseer un bien en propiedad para patrimonio de su familia, se ven como muchos de ellos, que han hecho mejoras a la cosa arrendada, las cuales el arrendador en varios casos nunca les compensa el esfuerzo que han realizado, ni menos les pagan el dinero invertido en el bien.

Por lo tanto es de justicia que en el supuesto caso de la compra-venta, sean los primeros en adquirir el bien en los cuales habitan. Cuando el arrendador no ha avisado con anticipación al arrendatario que el bien objeto del contrato, lo va a vender sin hacerle ninguna notificación, ya sea ésta judicial o ante notario público; la venta que realice sin que se lleve a efecto lo anteriormente aludido, la dicha compra-venta no podrá nacer a la vida jurídica.

El arrendatario que después de un considerable tiempo de poseer el bien arrendado, habiéndole hecho mejoras de importancia y pagar su renta puntualmente, creemos que el bien le pertenece por razones de equidad y de justicia, independientemente de que haya otras ofertas de personas ajenas al negocio.

Por eso es que proponemos una mayor flexibilidad o modificaciones a la reglamentación del Derecho del Tanto en el Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, ampliando los términos de notificación al arrendatario por el arrendador, de quince a treinta, días y los mismo en el caso de que haya alguna modificación o cambio en los términos y condiciones de la oferta inicial hecha por el arrendador.

Tratándose de propiedad en condominio también la ampliación del término de diez a treinta días. Pensamos que dichos términos son relativamente cortos, y además fatales; ya que si por causas de fuerza mayor pasare este término, el arrendatario se quedaría sin lo que tal vez siempre deseó en su vida " el patrimonio familiar " , dejándolo en total desamparo.

La acción de nulidad a que se refiere el párrafo VI del Artículo 2448 "J" del Código Civil para el Distrito Federal , en el cual se indica la prescripción a los seis meses, a partir de que se tuvo conocimiento de la realización del contrato; aquí también proponemos una ampliación del término de prescripción de seis meses a un año; ya que, en este lapso el inquilino afectado podrá habilitarse de fondos o algún financiamiento, lo que lo llevaría a adquirir en propiedad el inmueble en que habita.

El contrato de arrendamiento es proteccionista no solamente de la persona que en el mismo contrato funja como arrendatario, sino que este contrato agrupa en al mayoría de los casos a un grupo familiar; por lo que puede decirse, que los arrendatarios son cada una de las personas que forman ese grupo familiar.

Por eso es urgente que la Ley en forma categórica, proteja a este grupo familiar para el efecto de que cuando haya una compra-venta respecto del bien dado en arrendamiento, cualquier miembro de este grupo pueda hacer valer el Derecho del Tanto en el término de tiempo que yo propongo.

Desde los tiempos más remotos hasta nuestros días, los contratos de arrendamiento cada vez son innumerables, pues la desproporción económica de las personas que viven en un país o en una ciudad determinada, son verdaderamente apremiantes. De aquí la importancia de proteger a los arrendatarios, condóminos y compradores, ya que en la mayoría de los casos son gentes que carecen de recursos económicos para poder ser propietarios de bienes.

## 6) EL FONDO DE RESERVA PARA EL INQUILINO

Si tomamos en cuenta las corrientes ideológicas de seguridad y justicia social que imperan en nuestra época actual y ante el grave problema inquilinario en la que se ven inmersos los diferentes Estados de la República, por lo que el arrendamiento de vivienda en las grandes ciudades es cada día más agudo y problemático.

Por lo anterior proponemos la creación de un organismo gubernamental el cual englobe, regule y fije el precio de los arrendamientos sobre la base de su valor real y tomando en cuenta la rentabilidad apropiada que deban producir; considerando al mismo tiempo la ubicación, comodidad y demás características de cada localidad. Dicho organismo se ocuparía también de formular un censo de inquilinos con todos los datos necesarios sobre la situación personal de cada uno de ellos y supervisando la celebración de los contratos de arrendamiento, así mismo obligando a los propietarios de localidades o de terrenos baldíos no permanezcan con sus propiedades desocupadas tanto tiempo, sólo por la intransigencia de sus dueños o administradores. El mismo organismo promovería la creación de " El Fondo de Reserva para el inquilino ", éste serviría para asistir a los inquilinos que en un momento dado se encuentren ante una situación económica adversa por causas ajenas a su voluntad y dicho fondo se establecería sobre la base de un porcentaje del monto de la renta mensual pagada por cada inquilino. Este producto sería depositado en NAFINSA por los propios arrendadores, y podría además utilizarse para el fondo de la vivienda, o para los juicios de desahucio, el "fondo" pagaría las pensiones reclamadas por el arrendador.

## 7) PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR

La injerencia de este organismo en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, se basa en la LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, la cual entró en vigor el 5 de Febrero de 1976.

En esta Ley se transluce en sus disposiciones un espíritu proteccionista de los derechos del grupo integrado por los consumidores, considerados como la parte débil de la relación contractual con los comerciantes y prestadores de servicios, pues frecuentemente son presa de arbitrariedades, abusos y engaños.

El objetivo de este órgano es poner al alcance de los consumidores la posibilidad de acudir a la autoridad en la búsqueda de asesoría jurídica gratuita para resolver su conflicto por medio de conciliación y arbitraje entre comerciantes, proveedores, prestadores de servicio y consumidores, los cuales se llevan en la " Procuraduría Federal del Consumidor " que es el órgano encargado de aplicar la LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

La preocupación social del Estado por el " consumidor " se extiende al " inquilino " por constituir un grupo innumerable de individuos afectados por la escasez, la crisis económica, el encarecimiento de la vivienda arrendada y otros factores que han colocado en una posición de desigualdad frente al arrendador.

Es en el Artículo 2º de la Ley citada donde se hace patente el interés de proteger o conciliar a las partes en conflicto en materia de arrendamiento, que a la letra dice sus últimos párrafos:

*" Quedan obligados al cumplimiento de esta Ley los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal.*

*Para los efectos del párrafo anterior, la presente Ley es de aplicación local en el Distrito Federal en materia de protección al inquilino en arrendamientos para habitación".*

Otro precepto de esta misma Ley que hace mención a la protección del inquilino es el Artículo 59 Bis que a la letra dice:

*" Tratándose de inmuebles destinados a la habitación ubicados en el Distrito Federal, la Procuraduría Federal del Consumidor tendrá las mismas atribuciones a que se refiere el artículo anterior, de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios".*

La Procuraduría Federal del Consumidor es una autoridad administrativa que carece de facultades jurisdiccionales en principio, ya que sólo las puede ejercer en el caso de que los particulares la designen como arbitro de estricto derecho o bien, como amigable componedora, o como en el caso que la misma procuraduría estime que se haya cometido alguna infracción a los preceptos de la Ley que es la encargada de aplicar a los casos concretos, ahora si no se hubiere obtenido la conciliación deseada ni hubiera compromiso arbitral o que el proveedor no haya asistido a la audiencia de conciliación y el consumidor (inquilino) si se presentó entonces se turnará el expediente a la Dirección General de Resoluciones Administrativas para que resuelvan lo conducente mediante la emisión de una resolución administrativa, dejando a salvo los derechos de las partes para que los ejerzan ante la jurisdicción ordinaria, independientemente de que la violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor se haga del conocimiento de las autoridades competentes.

Algunas controversias han suscitado encontradas opiniones de autores que consideraran inadecuada la competencia de esta Ley para tratar asuntos de carácter civil y no mercantil, entre estos autores se encuentra Hector Molina González quien expresa lo siguiente:

" Ahora que se da injerencia en problemas de arrendamiento a la P. F. C., se desvirtua la naturaleza jurídica del arrendamiento, que es un contrato exclusivamente civil, por lo que de ninguna manera, arrendador y arrendatario se pueden equiparar a proveedor y consumidor que sería en materia mercantil ". (18)

Estimamos que aún siendo en materia civil o mercantil la Procuraduría Federal del Consumidor puede intervenir, ya que es un poder delegado por el Estado para administrar una auténtica justicia social, pues en ello se hace patente la preocupación del Estado de proteger a las clases que considera desvalidas, tratando mediante determinadas normas que son de interés social de nivelar la desigualdad existente entre ambos contratantes y particularmente los arrendatarios de casa-habitación.

(18) Molina Gonzalez, Hector. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Estudios en Memoria de Niceto Alcalá Zamora y Castiello. Ed. U.N.A.M. 1987, p. 55.

## CONCLUSIONES

- 1.- En las actuales legislaciones se considera el DERECHO DEL TANTO como una modalidad a la propiedad, en cuanto restringe los atributos del propietario al imponerle que se abstenga de hacer trato con terceras personas hasta no cumplir con determinados requisitos legales.
- 2.- La acción que resulta del incumplimiento del DERECHO DEL TANTO al no notificar fehacientemente a las partes interesadas, trae consigo la nulidad y las cosas vuelven al estado que guardaban antes de la celebración del contrato.
- 3.- La necesidad de que la figura del DERECHO DEL TANTO la puedan hacer valer los demás integrantes del grupo familiar, ya que estos también usan y gozan el bien dado en arrendamiento, y no solamente el arrendatario que es la persona que ha formalizado el contrato con el arrendador.
- 4.- En relación a las condiciones para ejercer el DERECHO DEL TANTO pueden señalarse dos:
  - Primera) Que se den a conocer las condiciones que ofrece el tercer interesado y durante que plazo de tiempo, a fin de que pueda aceptarlos el primer inquilino.
  - Segunda) Suscribirse a lo que indica el Artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, para proteger el interés del inquilino.
- 5.- La falta de habitación y la gran necesidad que de ella tiene la población desembocó en una serie de reformas a las que se les dió carácter de orden público, interés social y además de establecer su irrenunciabilidad, por cualquiera de los contratantes, las cuales tienen un contenido social y tutelar de los derechos del inquilino.

- 6.- EL DERECHO DEL TANTO resulta casi imposible de llevarse a cabo para el caso de que el inquilino no se encuentre en igualdad de condiciones que el presunto comprador.
- 7.- Proponemos modificar el Artículo 2448 Frac. "J" inciso II del Código Civil para el Distrito Federal, ampliando el término de notificación al arrendador de la voluntad de comprar el bien arrendado por parte del inquilino, de quince a treinta días y de modificar el inciso VI, que expresa la acción de nulidad que ejerciere el inquilino para hacer valer el DERECHO DEL TANTO que no prescriba a los seis meses sino al año de que éste haya tenido conocimiento de la realización del contrato.
- 8.- La creación del " FONDO DE RESERVA " para el inquilino, beneficiaría a éste en cuanto a su función principal, la cual sería la de asistir al inquilino al encontrarse en situaciones adversas por causas ajenas a su voluntad, o para el caso de adquirir el bien en propiedad.
- 9.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, tiene facultades para intervenir en conflictos inquilinarios, pero como autoridad administrativa, orientadora, arbitral, conciliadora y representante en juicio ante los órganos jurisdiccionales.
- 10.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, es desde luego, un órgano netamente administrativo, y como tal no debe invadir el campo o esfera de actividad que debiera ser monopolio de un órgano jurisdiccional. Además al otorgarsele competencias para conocer de las controversias del arrendamiento se están duplicando funciones.
- 11.- Es jurídica y socialmente inadmisibles, que la Ley Federal de Protección al Consumidor, subordine la actividad jurisdiccional a la de un órgano netamente administrativo.



## BIBLIOGRAFIA

BONNECASE, Julien.  
**ELEMENTOS DE DERECHO,**  
T - II, Edit. Cajica, Puebla, 1945.

BAZARTE CERDAN, Willebaldo.  
**COLECCION DE LEYES MEXICANAS,**  
Edit. Botas, México, 1965.

FLORIS MARGADANT, Guillermo.  
**DERECHO ROMANO,**  
Edit. Esfinge México 1982.

GALINDO GARFIAS, Ignacio.  
**DERECHO CIVIL,**  
Edit. Porrúa, México, 1982.

GUZMAN ARAUJO, Gerardo.  
**EL CONDOMINIO,**  
Edit. Trillas, México, 1988.

IBARROLA, Antonio de.  
**COSAS Y SUCESIONES,**  
Edit. Porrúa, México, 1986.

MACEDO, Pablo.  
**EL CODIGO CIVIL DE 1870 Y SU IMPORTANCIA EN EL DERECHO  
MEXICANO,**  
Edit. Porrúa, México, 1971.

MUÑOZ, Luis.  
**LA COMPRA-VENTA,**  
Edit. Modelo, México, 1971.

PETIT, Eugene.  
**ELEMENTOS DE DERECHO ROMANO,**  
Edit. Epoca, México, 12a. edición, 1977.

PLANIOL, Marcel.  
TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL,  
Edit. Cajica, Puebla. 12a. edición 1948.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.  
DERECHO CIVIL,  
Edit. Porrúa, México, 1955.

PINA, Rafael de.  
DICCIONARIO DE DERECHO,  
Edit. Porrúa, México, 13a. edición 1983.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO,  
Edit. Porrúa, T. 4 México.

#### LEGISLACION CONSULTADA

CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y PARA TODA LA  
REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, 1988.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO  
FEDERAL, 1989.

LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, 1988.

LEY SOBRE REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE  
INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL, 1988.

**DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985 SOBRE ARRENDAMIENTO  
DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.**

**CODIGO CIVIL DE 1870.**

**CODIGO CIVIL DE 1884.**

**CODIGO CIVIL DE 1928.**

**CODIGO CIVIL COMENTADO, TOMO V Edit, Porrúa, 1988.**

**JURISPRUDENCIA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA  
NACION.**

**PERIODICOS**

**OVACIONES (Primera Edición), sec. B, 12 de Octubre de 1989, pp. 1 y  
2B.**