

229
2ej.

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ARAGON"**



**"EL DERECHO DEL TANTO EN EL
REGIMEN INQUILINARIO"**

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JULIO JAVIER MEJIA MARISCAL

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**





UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E.

INTRODUCCION.

CAPITULO PRIMERO.

I. EL DERECHO DEL TANTO EN EL AMBITO JURIDICO.

1.1.	ANTECEDENTES.....	7
1.1.1	EN FRANCIA.....	8
1.1.2	EN MEXICO.....	10
1.2.	CONCEPTO.....	17
1.3.	NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO.....	26

CAPITULO SEGUNDO.

II. FIGURAS PROCESALES DEL DERECHO DEL TANTO.

2.1.	VENTA FORZOSA.....	36
2.1.	DIVERSAS ESPECIES DEL DERECHO DEL TANTO QUE CONTEMPLA NUESTRA LEGISLACION.....	37
2.2.1	EN EL REGIMEN DE COPROPIEDAD.....	41
2.2.2	EN EL ARRENDAMIENTO.....	49
2.3.	VENTA SIMULADA.....	51

CAPITULO TERCERO.

III. SITUACION JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO CON RESPECTO AL USO DEL DERECHO DEL TANTO EN MEXICO.

3.1. LA SITUACION DEL INQUILINO CUANDO HACE USO DEL DERECHO DEL ... TANTO.....	59
3.2. LA SITUACION DEL INQUILINO CUANDO NO HACE USO DEL DERECHO DEL.. TANTO.....	66

CAPITULO CUARTO.

IV. MECANISMO PROCESAL PARA CONCEDER EL DERECHO DEL TANTO.

4.1. CUANDO EXISTE CONTROVERSIA SOBRE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE.. DE LA COMPRAVENTA.....	72
4.2. CUANDO SE TRATA DEL LOCAL DESTINADO A COMERCIO Y OFICINA...	78

CONCLUSIONES.....	81
-------------------	----

BIBLIOGRAFIA.....	84
-------------------	----

OTRAS FUENTES.....	88
--------------------	----

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

Con el presente trabajo nos proponemos realizar un estudio de la figura jurídica del derecho del tanto en el ámbito del derecho moderno, así como su posible aplicación al grave problema de la vivienda que actualmente sufre la Ciudad de México.

Para ésto, es necesario dejar claro que existen diversos estudios sobre este precepto, pero nuestro objetivo es identificarlo dentro de la problemática de la falta de inmuebles destinados a casahabitación. En base a lo anterior nos planteamos dos hipótesis principales:

Primera: qué es el derecho del tanto y cuál es el alcance del mismo en materia de arrendamiento.

Segunda: este beneficio en qué forma puede ser la solución a tan grave problema que hoy en día sufre nuestro país, como lo es la falta de vivienda para casahabitación.

Pretendemos, sin modestia alguna que este trabajo sea un instrumento más de apoyo en el estudio de la dinámica del estado de las futuras respuestas a los problemas de vivienda que afronta nuestro país.

En el primer capítulo intitulado: "El Derecho del Tanto en el - Ambito Jurídico", pretendemos ubicar de manera general y teórica la - esencia del presente trabajo, así como sus antecedentes principales de este precepto invocado en Francia en donde tiene su origen esta - figura, desde mi particular punto de vista, ya que en ese país se le dió mucho auge a la aplicación de la misma en beneficio de la comuni - dad que en su mayoría alquila una vivienda como casahabitación.

En el segundo capítulo intitulado: "Figuras Procesales del Dere - cho del Tanto", lo dedicamos al estudio de diversas figuras procesa - les y las que actualmente se contemplan en nuestra legislación.

Así mismo señalamos los espacios dejados por el legislador so - bre esta figura en el ámbito del derecho civil, específicamente en - materia de arrendamiento.

En el tercer capítulo llamado: "Situación Jurídica del Arrenda - miento con Respecto al Uso del Derecho del Tanto en México", podemos enfatizar que éste es el punto medular de la presente investigación, debido a que en la actualidad el problema de la vivienda en México, - cada día es más alarmante, debido a la gran sobre población de la -- Ciudad de México, aunado a los problemas económicos por los que atra - viesa nuestro país y los graves conflictos mundiales que de una mane - ra u otra afectan nuestra economía nacional, los arrendatarios sien -

pre han querido tener donde vivir al lado de sus familias, sin pasar problemas económicos, pero con la crisis actual y siendo desproporcionada la balanza entre el minisalarario que perciben hoy en día las clases trabajadoras, más el sustento de sus familias, agravado lo anterior con el alto pago de los alquileres que se paga por un lugar donde vivir, más la falta de oportunidades para obtener un crédito bancario o una vivienda proporcionada por alguna dependencia de gobierno.

Por lo que estas situaciones dan por resultado la casi imposible adquisición de una vivienda, por lo que con este trabajo se pretende dar una posible solución al grave problema de la sobre población de la ciudad de México.

El Cuarto capítulo denominado: "Mecanismo Procesal para Conceder el Derecho del Tanto", se pretende ilustrar a los lectores en la posible solución del problema antes mencionado.

Solo me resta expresar de manera especial mi profundo agradecimiento al Profesor MARGARITO GARCIA FLORES, por su gran apoyo y su valiosa ayuda para la consumación y realización de este trabajo de investigación. Así mismo a toda esa gente que me ayudó de alguna manera en la elaboración de este documento con sus orientaciones, consejos, comentarios, alientos apoyo y que hoy tengo el gusto de poner a su consideración para su aprobación.

Por último agradezco con mucho cariño y afecto a los CC.Licen--

ciados GONZALO ORTIZ RODRIGUEZ Y LEOPOLDO CANO MARTINEZ que con su gran apoyo, uno, al principio de mi carrera y el segundo en la terminación de la misma, pude culminar una meta que me tracé años atrás y que hoy pude alcanzar.

ENERO 1991.

CAPITULO I .

EL DERECHO DEL TANTO EN EL AMBITO JURIDICO.

1.1 ANTECEDENTES.

Para referirme al instrumento jurídico del derecho del tanto - es necesario y de vital importancia para este trabajo hacer referencia al Contrato de Arrendamiento, ya que es necesario que exista éste para que nazca esta figura en el ámbito jurídico. El arrendamiento como lo sabemos se encuentra reglamentado en el Derecho actual y así lo encontramos en los principales ordenamientos jurídicos que - la doctrina ha planteado a propósito de contrato, por lo tanto ha merecido la atención de los legisladores tal como aconteció en el - derecho romano.

En Francia se manejaban diferentes figuras al respecto y actualmente se plantea el instrumento jurídico del Bail como el arrendamiento de un inmueble y que más adelante en el inciso correspondiente abordaremos haciendo un breve análisis del mismo.

En nuestra legislación desde el Código Civil de 1870, ha existido gran interés por este instrumento jurídico, en razón al grave problema de la vivienda que ha existido y existirá debido a la gran sobre población de la cual padecemos, aunado a que es uno de los -- contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como prácticamente, por los problemas que se suscitan por su reglamentación minuciosa en el ordenamiento jurídico que emplea nuestra legislación actual y por su constante aplicación práctica.

1.1.1. EN FRANCIA.

En cuanto al aspecto histórico del Contrato de Arrendamiento - que sirve de base para el estudio y análisis de esta figura del derecho del tanto.

Don Leopoldo Aguilar Carbajal manifiesta:

"El arrendamiento en el Derecho Romano comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva en efecto: existía el arrendamiento de cosas:

Locatio rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios locatio conductio operarum, el contrato de obras, locatio conductio operis; de este derecho pasó al francés, italiano y español.

En México, desde la promulgación del primer Código Civil de 1870 el arrendamiento se limitó al primer caso y se dijo que el trabajo humano no podía reglamentarse como un arrendamiento; que predominando en el contrato de trabajo un intuitu personae.

El derecho alemán tiene una solución semejante". (1)

En Francia el arrendamiento es un instrumento jurídico que ha ayudado a combatir el gravísimo problema de la vivienda, debido a que el Bail, término dado al arrendamiento, el cual consiste en el-

(1) AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO; "Contratos Civiles" Ed. Porrúa. México, - 1977, pp. 151.

deseo o voluntad del propietario de rentar un inmueble denominado - hotel a un inquilino, para que lo ocupe durante el tiempo que lo necesite estipulándose únicamente la cantidad específica que deberá - pagar por el alquiler del inmueble sin que sea requisito indispensable un contrato, si se llenan formatos para el pago de impuestos y - solicitudes donde se manifiesten referencias que casi siempre son - comerciales, tarjetas de crédito y de trabajo. Esto es en relación a la obligación de pagar la renta convenida y al subsanar lo anterior el propietario hace entrega del bien al nuevo poseedor del derecho - de habitarlo.

El inquilino adquiere desde ese momento el derecho de posesión del inmueble y puede darle preferencia al nuevo inquilino, es decir, éste puede dar el inmueble a través de un traspaso sin ser necesaa-rio la autorización del propietario del hotel y por lo tanto para - fijar la cantidad del traspaso solo intervienen las partes, siendo - requisito indispensable que se siga cubriendo la obligación princi- pal al propietario, es decir, el pago de la renta pactada, porque a la falta de ésta se extinguirá la relación del arrendamiento.

Por lo que respecta a la venta del inmueble es casi imposible - que un inquilino se haga propietario de un inmueble que ocupa debi- do al alto costo de vida en ese país, aunado a que es muy difícil - que un propietario ponga en venta alguna de sus propiedades y si és to sucediera a través de las boutiques término que se les da a las - inmobiliarias, pero los precios que se manejan son estratosféricos

e inalcanzable para la mayoría de los ciudadanos franceses es por eso que no se maneja el derecho del tanto; compra el que tiene el dinero suficiente para adquirir una propiedad y los inquilinos gozan del beneficio que les confieren los propietarios de poder traspasar el inmueble y así poder recuperar algo de su inversión inicial.

Por lo anterior, desde mi particular punto de vista considero que esta figura del Bail es un antecedente del derecho del tanto, debido a que también es una de las finalidades de ésta, que no solo el arrendador se beneficie económicamente con el alquiler de sus inmuebles, sino también el inquilino recupere parte de su inversión en dicho inmueble cuando lo traspase.

1.1.2. EN MEXICO.

La historia del contrato de arrendamiento y en especial la del derecho del tanto es larga y tediosa.

En efecto, empieza con el estado de guerra de la República, y como consecuencia de ésta sobreviene el fenómeno de la escasez de alimentos y la elevación en el costo de la vida, incluyendo la decaída habitación, trayendo como resultado el desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos económicos.

Ante esta situación precaria y después de mucho tiempo, se --

promulga el decreto del 10 de junio de 1942 que en su parte considerativa, expresa que existe la necesidad de limitar el lucro excesivo, y con mayor razón si se tiene en cuenta que había disminuido el impuesto predial que era muy excesivo.

Este decreto sólo duró cuando existió la suspensión de garantías individuales. A pesar del decreto, se pretendió eludir la situación que se presentaba, ya que al expirar los contratos de arrendamiento o al dar por terminados los de tiempo indeterminado se elevan los alquileres, entonces se promulgó el decreto del 24 de disciembre de 1948 (VIGENTE) mismo que, en su artículo 6º tiene, a mi parecer un antecedente del derecho del tanto y en la obra de Don Leopoldo Aguilar se hace un extracto del mismo que dice:

"Cuando el arrendador quiere hacer uso del derecho de ocupar su propiedad para establecer un comercio o industria, deberá notificarlo al inquilino de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si fuera casa habitación; y de seis si fuere establecimiento mercantil o industrial y garantizar el pago de la indemnización, de tal manera que el inquilino no está obligado a desocuparlos mientras no se garantice el pago". (2)

De lo anterior se desprende que ya se contemplaba un beneficio

para el arrendatario que había sido notificado del deseo del propietario del inmueble para que en un tiempo determinado el inquilino - desocupara la localidad arrendada, claro, siempre y cuando el arrendador le pagará su respectiva indemnización por la desocupación del inmueble, ya que por esta petición del propietario, el inquilino tenía que pasar por muchos problemas para poder buscar acomodo en otro sitio similar al que ocupaba.

Por lo que respecta al derecho del tanto en la actualidad el arrendador ya no hace la indemnización a la que se refiere el precepto anterior, solo contempla el beneficio de poder adquirir el bien inmueble que el arrendatario ha venido ocupando desde años atrás con ciertas facilidades, mismas que son adquiridas por el sólo hecho de ser inquilino y tener la preferencia para comprar en relación a otros posibles compradores.

En nuestra legislación, desde el primer Código Civil hasta antes del 7 de febrero de 1985 en que fue publicado el Decreto de Reformas y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, en el cual se reformó el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda parte del Código Civil para el Distrito Federal, y antes de dicha reforma se manejaba y se regulaba el Derecho del Tanto en un sólo artículo que contemplaba a los bienes inmuebles que eran destinados al arrendamiento, sin importar si se trataba de casa habitación, locales comerciales o para oficinas, es decir, sin distinguir o establecer alguna diferencia en cuanto al -

uso.

El Código Civil regulaba las compra ventas en las cuales no se respetaba el derecho del tanto con relación a cualquier bien inmueble y el citado decreto se refiere exclusivamente a fincas urbanas destinadas a la habitación.

Desde nuestro primer Código Civil hasta la fecha ha existido gran interés por este instrumento jurídico debido al grave problema de la vivienda que existe en esta gran urbe, el arrendamiento de -- fincas urbanas destinadas a la habitación cada día va adquiriendo -- más importancia en nuestra legislación y prueba de ello es este decreto que viene a modernizar nuestro derecho civil y así la plasma el legislador en su artículo 2448-J principalmente cuando se refiere al Derecho del Tanto, ya que ésta pudiera llegar a ser una de -- las soluciones de la vivienda de la cual hemos padecido durante mucho tiempo aunado al mal tiempo que nos aqueja en una época del año además del mal uso que se les da a los inmuebles que dan como resul tado casas habitación peligrosas.

Miles son las que están dañadas por grietas en muros y techos que retienen el agua de la lluvia, instalaciones eléctricas y de -- gas inadecuadas, así como deficientes tuberías de desagüe que en -- conjunto, ponen en riesgo la vida de los moradores por ser constante la posibilidad de que se desplome.

Lo anterior se debe a que los propietarios no quieren ya inver

tir capital en reparaciones costosas a las viviendas por las rentas que en algunos casos son congeladas y pagan una cantidad que no rebasa a veces, ni un día de salario actual, sin embargo, las reparaciones en algunos casos alcanzan cifras millonarias por el mal estado del inmueble, por lo que le toca a los inquilinos no hacen mejoras a la vivienda que ocupa porque no les pertenece. Por lo que es importante este derecho que obtiene el inquilino; porque de esta manera al adquirir la casa habitación que ocupa deja la posibilidad de que el propietario con el dinero recibido por la misma, siga invirtiendo en la construcción de departamentos de interés social para la comunidad y los inquilinos, al adquirir algo que ya forma parte de su patrimonio familiar, harán las reparaciones necesarias para vivir en mejores condiciones y sin riesgo alguno.

Como ya hemos dicho el Derecho del Tanto era regulado en los términos de los artículos 2304 y 2305 del ordenamiento citado en -- donde se manejaban términos y conceptos diferentes a los del decreto de fecha 7 de febrero de 1985, mismo que rige actualmente las situaciones que se refieren al Derecho del Tanto cuando se trate de fincas urbanas destinadas a la habitación y cuando se trate de cualquier inmueble destinado a diferente uso se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 2304, 2305 y 2447 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Así mismo en las citadas reformas, en materia de Registro se -

reformó el artículo 3042 señalando que no se inscribirán las escrituras en las que se transmita propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con los requisitos referentes al Derecho del Tanto que le corresponde al arrendatario.

Al respecto Don Rafael Rojina Villegas manifiesta:

"En relación al Derecho del Tanto, éste se encontraba regulado en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil. Sin embargo, estos preceptos establecen que la venta que se efectúa sin respetar el derecho del tanto será válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados. En cambio, el artículo 2448-j fracción VI dispone que la compra venta y escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad. La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

Como podemos observar, es evidente que la consecuencia de no respetar el derecho del tanto es distinta entre los artículos del Código Civil y el precepto del Decreto en cuestión, consideramos que esto se debe a que el Decreto se refiere exclusivamente a fincas urbanas destinadas a la habitación, mientras que el Código Civil está regulando las compra ventas en las cuales no se respeta el Derecho del Tanto con relación a cualquier bien inmueble.

Así mismo, establece que los notarios deberán cerciorarse del respeto del Derecho del Tanto previamente a la autorización de la escritura de compra venta, convirtiendo de esta manera a los notarios en verdaderos investigadores y vigilantes de la legalidad en este terreno.

Por otra parte se señala que la compra venta y escrituración serán nulas de pleno derecho, olvidándose el legislador que lo que es válido o nulo es el acto jurídico y no el documento que sólo es comprobante, por lo que deberá declarar nula la escritura.

Ahora bien, si declara nula la compra venta, estaremos hablando de nulidad absoluta que es imprescriptible, por lo que cabe preguntarse cómo es posible que en el mismo precepto se señale que la nulidad prescribirá a los seis meses".(3)

En cuanto a la Jurisprudencia definida hasta la fecha en materia de arrendamiento, destacan los siguientes:

19.-Arrendamiento.Derecho del Tanto.Su Naturaleza.Si el contrato de arrendamiento se dió por terminado, al estimarse el derecho del tanto del Código Civil vigente en el Estado de Veracruz, éste resulta inoperante pues al existir la materia de donde se hace derivar, tam

(3)ROJINA VILLEGAS,RAFAEL."COMPENDIO DE DERECHO CIVIL".Ed.Porrúa.México 1990. pp. 259-260.

poco puede invocarse al mencionado derecho del tanto.

Amparo Directo 1611-79.-Jesús Gómez Gallardo.-13 de noviembre de 1980.-Unanimidad de votos.-Ponente: Antonio Uribe García.-Secretario: José Luis Arellano Pita.

Informe 1980. Tribunal Colegiado del Séptimo Circuito. Núm.1.-pág. 245.

1.2. CONCEPTO.

Es el privilegio contemplado en el ordenamiento jurídico de la materia que otorga a las personas para comprar el bien inmueble que ocupa para casa habitación, oficina y comercio, en su calidad de -- arrendatarios siempre y cuando hayan cumplido con las obligaciones-pactadas en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes; por lo que adquieren este derecho consistente en que, en igualdad - de condiciones se le de preferencia al inquilino en relación con o- tro interesado en la compra venta del inmueble.

Don Rafael de Pina define el derecho del tanto como: "El dere- cho de preferencia para adquirir bienes determinados u obtener la - prórroga de un arrendamiento, conferido por la ley o por convenio - entre las partes".(4).

(4)DE PINA,RAFAEL;"DICCIONARIO DE DERECHO",Ed.Porrúa,México,1976, - pp. 185.

El Código Civil para el Distrito Federal otorga este derecho a los propietarios de predios colindantes de una vía pública en el caso de enajenación de la misma (art. 771); a los condominios (art. 960, 973, 974 y 2279); al arrendatario en los arrendamientos que han durado más de cinco años, cuando haya hecho mejoras importantes en la finca para el nuevo arrendamiento o de ella o para su adquisición, si el dueño quiere venderla (art. 2447); a los miembros de una sociedad civil en relación con sus derechos sociales (art. 2706) y al aparcerero (2750-2763).

A continuación se hará un breve análisis de los contratos en relación al derecho del tanto.

La fuente principal para que nazca esta figura jurídica al mundo del derecho moderno es sin duda alguna el contrato de arrendamiento, el cual consiste en que una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler. Este es sin temor a equivocarme el contrato más importante de los llamados de uso y de disfrute.

Lo anterior debido a que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas.

De acuerdo a lo establecido por el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2398 que a la letra dice:

"Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Este contrato no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, ni la transmisión de la propiedad del predio arrendado, durante la vigencia del contrato, tampoco afecta a su subsistencia.

Dispone el artículo 2409 del citado ordenamiento, que si durante la vigencia de este contrato, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato de referencia.

Respecto al pago de las rentas en este caso, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada.

Los elementos personales del arrendamiento son el arrendador y el arrendatario. Siendo el primero de los mencionados quien cede el uso y disfrute de la cosa, y el segundo quien los adquiere.

El derecho de dar las cosas en arrendamiento corresponden primordialmente al propietario; pero quien no es dueño de ellas puede arrendarlas también, en virtud de autorización de quien lo sea o por disposición de la ley.

Existen excepciones a tal principio y es el caso de que los copropietarios de cosa indivisa no pueden arrendarla sin consentimiento de los demás copropietarios.

Por lo que se refiere a las obligaciones y derechos de las partes en el presente contrato solo nos concretaremos a señalar la de mayor importancia para el presente trabajo:

En los arrendamientos que han durado más de cinco años, y cuando el arrendatario a hecho mejoras de importancia en la finca tiene derecho si está al corriente en el pago de la renta a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro inquilino, en el nuevo arrendamiento de la finca. También goza del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada.

La otra fuente principal que da origen al surgimiento del derecho del tanto a la esfera jurídica es el Contrato de Compraventa. Es decir que para que este precepto invocado produzca sus efectos jurídicos en el ámbito del derecho moderno, es menester que se celebre un convenio de compra venta sobre el bien inmueble de que se trate;

por lo que se deberá de entender que esta figura jurídica es de vital importancia para que nazca el derecho del tanto a la luz del marco jurídico contemporáneo, debiéndose entender a este precepto como el acuerdo de dos o más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir una obligación, así lo señala el Código Civil vigente para el Distrito Federal en sus artículos 1792 y 1793 que a continuación se transcriben respectivamente:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Ahora bien existen varios tipos de compraventa, así podemos señalar algunos como son los siguientes:

- a) Compraventa al contado.
- b) Compraventa con Reserva de Dominio.
- c) Compraventa Contra Documentos.
- d) Compraventa CSF (costo, seguro y flete).
- e) Compraventa en Abonos.
- f) Compraventa Mercantil.
- g) Compraventa por Peso o Medida.
- h) Compraventa sobre Calidad.
- i) Compraventa sobre Muestras.

Y otras más que serían interesantes de tratar pero se saldrían de los límites de este trabajo, por lo que sólo nos concretaremos al análisis de la figura jurídica de la Compraventa en general.

Así que debemos entenderla como el contrato por virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero; el ordenamiento legal antes invocado señala en su artículo 2248:

"También compraventa cuando 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".

No obstante que el Código Civil exige el requisito del precio -

en dinero para que exista la figura de nuestro estudio, admite que - dicha contraprestación esté constituida parte en dinero y parte en - el valor de otra cosa. En tal caso, declara expresamente que el con- trato será de venta cuando la parte en número sea igual o mayor que- la que se pague con el valor de otra cosa.

Es importante señalar que la relación jurídica establecida en- tre dos personas, por la cual una de ellas denominada sujeto pasivo, queda obligada para con otra llamada acreedor a una prestación o a - una abstención de carácter patrimonial, que el acreedor puede exigir del deudor.

Por lo que el citado ordenamiento legal contempla específicamen- te en sus artículos 2283, 2284, 2293 y 2294 las obligaciones tanto - del vendedor como las del comprador respectivamente, mismas que a -- continuación se transcriben para una mejor comprensión:

"El vendedor está obligado:

- I. A entregar al comprador la cosa vendida;
- II. A garantizar las calidades de las cosas;
- III. A prestar la evicción.

De la entrega de la cosa vendida:

"La entrega puede ser real, jurídica o virtual.

La entrega real consiste en la entrega material de la cosa ven- dida o en la entrega del título si se trata de un derecho.

Hay entrega jurídica cuando, aún sin estar entregada materialmente la cosa, la ley considera recibida por el comprador.

Desde el momento que el comprador acepte que la cosa vendida -- quede a su disposición, se tendrá por virtualmente recibido de ella, y el vendedor que la conserve en su poder sólo tendrá los derechos y obligaciones de un depositario".

De las obligaciones del Comprador.

"El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado, y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convencidos".

"Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar en que se entregue la cosa".

Que en el citado Código Civil se contemplan algunas declaraciones accesorias de la voluntad de los contratantes, en virtud de la que se impone una carga al sujeto favorecido con una liberalidad, -- mismas que a continuación se transcriben:

De algunas modalidades de la compraventa.

Artículo 2301.--"Puede pactarse que la cosa comprada no se venda a determinada persona, pero es nula la cláusula en que se estipule -

que no puede venderse a persona alguna".

Artículo 2302.-"Queda prohibida con pacto de retroventa, así como la promesa de compraventa de un bien raíz que haya sido objeto de una compraventa entre los mismos contratantes".

Artículo 2303.-"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 compraventa".

Artículo 2304.-"El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este 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."

Artículo 2305.-"Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goce del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

Artículo 2306.-"Si se ha concedido un plazo para pagar el pre--

cio, el que tiene el derecho de preferencia, no puede prevalecerse de este término si no da las seguridades necesarias de que pagará el -- precio al expirar el plazo".

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

Artículo 2308:-"El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni pasa a los herederos del que los disfrute".

Podemos concluir que la exteriorización de voluntades por parte de los contratantes en el negocio jurídico, celebrado por los mismos se convierte en un gravamen, tributo u obligación derivada del ejercicio del objeto o cosa materia de contrato.

1.3 NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO.

Antes de comenzar con esta exposición es conveniente aclarar -- que, en relación con la denominación del tema que se va a exponer, -- más que hablar del derecho del tanto como acto jurídico hablaremos -- de una necesidad jurídica para que el derecho del tanto sea modifica da, en su esencia.

Lo anterior se desprende debido a que el derecho del tanto es -- estrictamente legal y no lo pactan las partes, lo establece la ley; -- tal cual sucede con los artículos 950, 1292 y 2706 del Código Civil -- vigente para el Distrito Federal y 66 de la Ley General de Socieda -- des Mercantiles; excepcionalmente el derecho del tanto es de común -- acuerdo entre las partes y así lo vemos regulado en el arrendamien -- to: artículo 2447; en la aparcería 2750 y 2763 y en el usufructo ar -- tículo 1005, en relación con los tres supuestos del artículo 973.

El artículo 950 del mencionado ordenamiento legal contempla que "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su a provechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de enajenación o de la hipoteca en relación a los condueños, - estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto".

Es decir, cada poseedor de alguna propiedad que esté dividida - en partes proporcionales al terreno y que tenga el dominio de la misma puede vender, ceder o gravarla a quien quiera adquirirla otorgando el derecho del tanto a los demás propietarios de las otras partes del predio.

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

la".

El artículo 2706 a la letra dice: "Los socios gozarán del derecho del tanto. Si varios socios quieren hacer uso del derecho del tanto, les competará éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días contados desde que reciben aviso del que pretende enajenar".

Los socios desde el momento que reciben la notificación de que se enajenará una parte alícuota de su inmueble del cual son propietarios dispondrán de un término de ocho días improrrogables para hacer uso del derecho del tanto, en caso de que sean varios miembros los que se interesen por esa parte alícuota de la propiedad, esta compra venta se determinará de acuerdo a la proporción que representen en la sociedad.

El artículo 66 de la Ley General de Sociedades Mercantiles regula la presente situación y señala:

"Cuando la cesión de que se trata el artículo anterior se autorice en favor de una persona extraña a la sociedad, los socios tendrán derecho al derecho del tanto y gozarán de un plazo de quince días para ejercitarlo, contando desde la fecha de la junta en que hubiere otorgado la autorización.

Si fueran varios los socios que quieran usar de este derecho les competará a todos ellos en proporción de sus aportaciones".

El artículo 2447 del Código Civil señala: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente del pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

Es el privilegio contemplado en el ordenamiento mencionado, -- que otorga a los arrendatarios que han cumplido con sus obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, para que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento o haga valer su derecho del tanto otorgado por este precepto legal; en caso de que el propietario del inmueble quiera enajenar.

El artículo 2750 y 2763 del ordenamiento en cuestión mismo que regula las siguientes situaciones jurídicas, "Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería".

El artículo 2763 señala: "En el caso de venta de los animales, antes de que termine el contrato de aparcería, disfrutarán los contratantes del derecho del tanto".

Al igual que en las otras situaciones jurídicas el derecho del tanto lo establece la ley, haciendo mención que para su obtención es necesario haber cumplido con las obligaciones del contrato que antecede.

El artículo 1005 señala: "El usufructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la forma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del derecho del tanto."

Así mismo el artículo 973 regula que: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efecto el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto.

Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

En estos supuestos jurídicos, se manifiesta que el derecho del tanto lo harán únicamente los titulares del derecho obtenido en beneficio de los integrantes de la propiedad de la que enajenarán la parte proporcional, siendo requisito indispensable que no sea a per

sonas ajenas a ésta, debiendo hacerlo por medio de notario público o judicialmente, para que en el término de ocho días siguientes a la notificación se de por perdido el citado beneficio, trayendo como resultado en caso de no haber sido hecha la mencionada notificación la nulidad de la venta realizada.

El derecho del tanto produce la nulidad absoluta del acto si no se respeta; a diferencia del derecho por el tanto que éste no nulifica el acto que no lo respete, sino establece sólo el derecho a una indemnización por daños y perjuicios. La ley autoriza este tipo de cláusula de preferencia por el tanto, en su artículo 2303 del Código Civil vigente para el Distrito Federal al decir:

"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 compraventa".

Al respecto de este derecho de preferencia o derecho por el tanto no se deriva ni de la esencia ni de la naturaleza del contrato, y por ello, si lo pactan las partes, no se opondría a la esencia del acto, y es por lo mismo una cláusula de preferencia por el tanto en el ya mencionado artículo 2303.

Entendiéndose como cláusula accidental aquella por regla general existe solamente cuando las partes la estipulan.

No son ni de la esencia, ni de la naturaleza del contrato, es-

decir, el que compra, cuando desea volver a vender lo que adquirió, no tiene ninguna obligación de vender a quien le vendió; a excepción de que en el momento de la venta, pueden pactar ambos contratantes, que cuando el que compra desee vender el bien le dará preferencia al que le vendió para adquirirlo.

Al respecto de esta figura jurídica, estoy de acuerdo en lo que manifiesta Don Ernesto Gutiérrez y González cuando dice que:

"No se deben confundir el "derecho del tanto" con el "derecho por el tanto" de que se habla como "cláusula accidental"; porque para mí el Derecho del Tanto es el beneficio que se encuentra reglamentado en el Código Civil vigente para el Distrito Federal y que tienen los arrendatarios o inquilinos que están arrendando actualmente un bien mueble o inmueble para poder adquirir la mencionada casa habitación; siempre y cuando reúna las condiciones y modalidades que contempla el citado ordenamiento en sus artículos 2447 y 2448-J, así como el 2303 mismo que se aplica cuando se trata de bienes muebles.

En cambio el derecho de preferencia por el tanto o derecho por el tanto, es la disposición pactada entre comprador y vendedor para que se adquiera la misma cosa vendida con preferencia de un tercero si el comprador desea volver a enajenarla, es decir, la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, para que adquiera si así lo desea, una cosa con preferencia a cualquier otro

sujeto.

Este derecho también se puede pactar en la permuta y en la donación con los anteriores conceptos.

Existen una serie de características que nos ayudan a diferenciar dichas figuras:

1.- En cuanto a su Naturaleza:

El derecho del tanto es estrictamente legal y no lo pactan las partes, lo establece la ley; tal cual sucede en los artículos 950, - 1292 y 2706 del Código Civil vigente para el Distrito Federal y 66- de la Ley General de Sociedades Mercantiles; el derecho por el tanto es convencional, y excepcionalmente lo establece la ley como en el arrendamiento: artículo 2447; en la aparcería: artículos 2750 y - 2765; y en el usufructo: artículo 1005, en relación con los tres - supuestos del artículo 973 en donde sólo remite dos hipótesis.

2.- En cuanto a su Sanción:

El derecho del tanto produce la nulidad absoluta del acto si - no se respeta; por el contrario el derecho por el tanto no nulifica el acto, solamente el derecho a una indemnización por daños y perjuicios.

3.- En su Ejercicio:

El derecho del tanto se ejercita en ocho días se trate de bie-

nes muebles o inmuebles, en materia civil; el derecho por el tanto, sólo da tres días si se trata de muebles y diez si son inmuebles, - excepción hecha en el usufructo, en el cual se confieren ocho días. También se debe de distinguir el derecho de preferencia por el tanto, de la retroventa, pues tal parece que al pactarse el primero, - se implicará una retroventa, o una reventa a favor del primer vendedor, cuando:

a) En su forma de establecerse:

La retroventa sólo surja en un contrato de compra venta.

b) En cuanto a sus consecuencias económicas:

La retroventa interfiere en la circulación del valor predial - del inmueble del que se trate, pues se precisa de inscribir en el - registro público para que surta frente a terceros; el derecho por - el tanto no entorpece la circulación de la riqueza pues es sólo una preferencia para que en el caso de que el titular de una cosa de- - see volver a venderla. Si en la retroventa se vende la cosa con vio lación del pacto, como queda inscrito en el registro, el acto es mu lo: si se viola el derecho de preferencia por el tanto el acto es - válido y hay sólo derecho a una indemnización por daños y perjui- - cios.

c) En cuanto al reconocimiento legal:

La retroventa la prohíbe el Código Civil en su artículo 2302,-

en tanto que el derecho por el tanto lo autoriza en el artículo 2303.

d) En cuanto al plazo de operar:

En la retroventa se da un plazo para restituir la prestación; y en el derecho por el tanto no se fija ningún plazo sólo en el caso - en el que se quiera volver a vender (según Código Civil actual del Estado de Chihuahua).

CAPITULO II.
FIGURAS PROCESALES DEL DERECHO DEL TANTO.

2.1. VENTA FORZOSA.

Esta figura jurídica es el medio principal para disolver el régimen de copropiedad en un inmueble; en la venta forzada opera el precepto del Código Civil vigente para el Distrito Federal que contempla que nadie está obligado a la copropiedad.

Por lo que el artículo 939 señala "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la ley, el dominio es indivisible".

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

Analizando los preceptos jurídicos anteriores, encuentro que la venta forzada procede cuando las partes (llámense copropietarios de un inmueble) son varios y en donde la conservación del bien inmueble el cuál tiene la característica de ser, indiviso; los partícipes no convienen en su administración de una ley que declare el dominio del mismo como indivisible.

2.2. DIVERSAS ESPECIES DEL DERECHO DEL TANTO QUE CONTEMPLA NUESTRA - LEGISLACION.

Por lo que concierne a las diferentes especies de esta figura -
jurídica que nuestro ordenamiento jurídico actual contempla dentro -
de los capítulos respectivos del Código Civil vigente para el Distri-
to Federal, podemos mencionar los referentes al Usufructo, del Uso y
de la Habitación, de las Sucesiones, del Arrendamiento y de la Apar-
cería Rural, en los artículos que a continuación se transcriben, pa-
ra el análisis respectivo:

Artículo 1005.-"El usufructuario goza del derecho del tanto. Es apli-
cable lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere a la for-
ma para dar el aviso de enajenación y al tiempo para hacer uso del -
derecho del tanto".

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

Artículo 2447.-"En los arrendamientos que han durado más de cinco a-

ños y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y -- 2305".

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

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

De lo anterior se desprende que el derecho del tanto es estrictamente legal y no lo pactan las partes, por lo que desde mi particular punto de vista esta figura jurídica no se encuentra bien tipificada, debido a que los términos que manifiestan los preceptos legales invocados en el presente estudio son de ocho días en todos los casos a excepción del artículo 66 de la Ley General de Sociedades -- Mercantiles.

En el cual se regula la situación jurídica de los socios, cuan-

do en la sociedad de la que forman parte autoriza una cesión en favor de una persona extraña a la sociedad, en este caso los socios tendrán el beneficio al derecho del tanto y gozarán de un término de quince días para ejercitarlo, mismo lapso de tiempo que contará desde la fecha de la asamblea en que hubiere tomado tal decisión.

El precepto legal señalado manifiesta que si fueran varios los socios que quieran hacer uso de este derecho les competirá a todos ellos en proporción de sus aportaciones.

Asimismo en la figura jurídica de la aparcería el Código Civil-Vigente contempla que al concluir el contrato, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería.

El citado ordenamiento, en beneficio común de los contratantes, dicta algunas disposiciones encaminadas a asegurar la cosecha, poniéndola a cubierto de cualquier maniobra de mala fe proveniente de cualesquiera de ellos.

Al respecto Don Rafael de Fina manifiesta:

"La aparcería en su concepto amplio, comprensivo no sólo de la rural, sino también de la industrial, es el contrato mediante el cual una persona se obliga a ceder a otra el disfrute de ciertos bienes o de ciertos elementos de una explotación a cambio de obtener una parte alícuota de los frutos o utilidades que aquellos o ésta --

produzcan.

El Código Civil para el Distrito Federal sólo se ocupa de la arrendamiento rural, no haciendo referencia alguna a la industrial..."(6).

Por lo que en mi opinión personal es necesario ampliar los términos mencionados en todas sus modalidades a un lapso de tiempo más acorde con la oferta y la demanda de la producción de la vivienda familiar y la situación económica que impera actualmente en nuestro país.

Asimismo, en el análisis respectivo a los preceptos mencionados podemos concluir que el Derecho del Tanto aplicado en las diferentes situaciones jurídicas pone de manifiesto que para obtener este derecho es menester haber cumplido con las obligaciones fijadas en el respectivo contrato, los términos en las diferentes especies del derecho del tanto que nuestra legislación contempla no varían, es decir, todos se refieren a los ocho días para dar aviso del mencionado derecho a través de Notario Público, judicialmente o por medio de dos testigos o los beneficiarios de este derecho concedido por la ley, así como el plazo de ocho días para perderlo, a excepción del contrato de arrendamiento, pues, en ese caso el término será de 15 días para que el propietario de aviso en forma indubitable al arrendador su volun-

(6) DE PINA, RAFAEL, Ob. Cit. pp 73-76

tad de hacer uso del derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta, en caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo plazo-- de 15 días al arrendatario, quien a partir de ese momento contará -- con un nuevo plazo de quince días, para hacer valer este beneficio - en los términos de la nueva oferta. Pasados los primeros quince días después de haber sido notificado el arrendatario del deseo del arrendador de vender el inmueble, sino hace uso del derecho del tanto, el inquilino en este plazo lo perderá.

2.2.1. EN EL REGIMEN DE COPROPIEDAD.

La figura jurídica del derecho del tanto tiene una virtual trascendencia dentro de este régimen, en virtud de que ambos están sumamente ligados por su ámbito jurídico.

La copropiedad es una forma especial de la propiedad, en la cual subsistiendo el derecho en toda su integridad y sin división es compartido simultáneamente por varias personas, que son propietarios de la totalidad de la cosa sobre la que recae.

A este respecto el Código Civil vigente para el Distrito Federal reglamenta esta situación señalando en su artículo 938 "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a va-

rias personas".

Esto, nos permite analizar que existen varios aspectos fundamentales sobre el régimen de copropiedad. Por lo que a continuación se citan los que señala Don Jorge A. Sánchez-Cordero:

"a) Sobre la parte ideal el copropietario tiene un derecho privado: puede, en principio disponer de él, (art. 950 del C.C) Sin embargo, la ley confiere a los copropietarios el derecho del tanto --- cuando uno de ellos quiera enajenar su cuota parte a un extraño (art. 973 del C.C).

A ese efecto el copropietario notificará a los demás por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviese convenida para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto.

Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno. Esta última afirmación, por su expresión, puede sugerir que se trata de una nulidad absoluta. Sin embargo, el bien jurídicamente tutelado es el derecho de los copropietarios, por lo que deben entenderse que se trata de una nulidad relativa.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación (Tesis 2, Jurisprudencia), ha sostenido sobre este punto un criterio particularmente im-

portante. En su opinión, 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 esté simplemente propalada y cuando esté 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 preteridos pueden ejercer el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe - actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

b) El otro aspecto importante radica en que el copropietario no puede realizar ningún acto de disposición sobre el bien objeto de la copropiedad. Solamente se pueden servir de la cosa común siempre que disponga de ella conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los otros copropietarios usarla según su derecho (artículo 943 del C.C.).

c) Finalmente es de mencionarse que para que la copropiedad exista, es necesario el consentimiento unánime de los copropietarios; dicho en otras palabras, nadie está obligado a la indivisión (artículo 939 del C.C.). La indivisión puede ser adjudicación, o bien, indivisible económicamente. En este orden de ideas, cuando la cosa común sea indivisible o no admita cómoda división y los partícipes no pudiesen convenir en que se adjudicará a alguno de ellos, se procederá a su -

venta y a la repartición de su precio entre los interesados".(7).

De este estudio que hacemos de la Copropiedad se desprende una forma de división de propiedad denominada CONDOMINIO, que un análisis detallado de esta figura escapa a los límites de este trabajo, por lo que nos concretaremos únicamente a dar algunos pormenores.

JORGE A. SANCHEZ CORDERO al respecto manifiesta:

"Esta forma de propiedad la establece la ley dentro de la copropiedad (artículo 951 del C.C) y en una ley específica sobre la materia, congruente con el régimen que establece: propiedad exclusiva y copropiedad forzosa. La ley de la materia renroduce en su artículo 1º el texto del artículo 951 del C.C. y con ello establece la naturaleza del régimen:....."

La Ley se estructura sobre dos elementos fundamentales: el régimen mismo del inmueble y los órganos del condominio. (Se emplea la palabra órgano a pesar de que con la misma se da la impresión de la existencia de una persona jurídica lo que no es el caso).

a) El régimen de condominio.

El ejercicio de la propiedad del condominio se organiza en gran medi

(7) SANCHEZ CORDERO, Jorge A; "Derecho Civil". Universidad Nacional Autónoma de México, 1983, pp 31-32.

da en la escritura constitutiva del régimen y en el reglamento del condominio (artículo 40 y 34 de IRPC) y plantea tres problemas básicos: los derechos, las cargas de los titulares de las unidades privativas y el régimen de la copropiedad de las partes comunes". (8).

Quando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecerán a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda - casa o local y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

(8) SANGUÍ CORDERO, Jorge A; Ob.Cit. pp 33.

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

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el reglamento de condominio de que se trate, por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables.

En la mencionada obra se hace un extracto de la ley del régimen en condominio que a continuación se transcribe:

a.1. Los derechos de los condóminos.

"El derecho de cada condómino se estructura con base a dos derechos reales: Uno de propiedad sobre la unidad privativa y uno de copropiedad sobre las partes comunes. La titularidad del derecho de propiedad sobre la unidad privativa lo posibilita para disponer de ella sin necesidad del consentimiento de los demás condóminos (Artículo 1º LRPC). Puede usar y gozar de la cosa atendiendo específica-

mente al destino general del condominio y el especial de la unidad privativa (artículos 40 fracción VI y 22 LRPC). La cuota parte de la copropiedad se determina en la escritura constitutiva en función del valor nominal que le corresponda a la unidad privativa (artículos 4º fracción V y 12 LRPC) y su titularidad faculta al condómino servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás (artículo 16 LRPC). Es una copropiedad forzosa que no admite división. La extensión de la cuota parte es fundamental porque ella determina la repartición de las cargas y el voto en la asamblea. (artículos 27, -- fracción II, 29 fracción VII y 35 LRPC).

a.2. Las Cargas.

La Ley de la materia distingue dos clases de cargas: Las relativas a los gastos de mantenimiento y administración, y las relativas a los gastos de adquisición o reposición de implementos y maquinaria que dan origen al fondo de reserva.

Las cargas se distribuyen proporcionalmente al valor de las -- cuotas parte.

La repartición de las cargas se traduce en una deuda del condómino respecto de la asamblea de condóminos y corresponde recaudar--

los al administrador (artículo 31, fracción VIII). La deuda está amparada por una garantía real sobre la unidad privativa y el estado de liquidación de adeudos, intereses moratorios y pena convencional que establezca el reglamento del condominio formulado en los términos de la Ley (artículo 37, LRPC) trae aparejada ejecución en la vía ejecutiva civil contra el condómino moroso.

b).-Reglamento del Condominio.

Todo inmueble sujeto a régimen de propiedad y condominio debeneresariamente tener un reglamento y el desarrollo de la comunidad en el mismo, depende en gran medida de éste. El reglamento tiene su fuente en la declaración unilateral de voluntad de quien constituya el condominio o en la asamblea de condóminos.....

c).-Organos del Condominio.

Son tres los órganos como pueden apreciarse, en el régimen del condominio: La Asamblea de Condóminos, el Administrador y el Comité de Vigilancia. A pesar de que la ley no le reconozca personalidad jurídica al condominio, y que por hipótesis no tiene una finalidad preponderantemente económica ni de especulación, es evidente que los órganos del mismo se han organizado conforme al modelo de las sociedades mercantiles. La asamblea de condóminos es el órgano su-

premo del condominio, es discontinuo y legalmente instalado tiene - los poderes esenciales: Toma las principales decisiones y nombra a los otros órganos, el Administrador es el órgano ejecutivo del condominio, específicamente para exigir las responsabilidades en que incurra un condómino. El Comité de Vigilancia es un órgano de control y de vigilancia de la gestión del administrador". (9).

2.2.2. EN EL ARRENDAMIENTO.

Sin duda alguna el derecho del tanto en este supuesto jurídico es de vital importancia para el grave problema de casa habitación - que sufre actualmente nuestro país.

En el marco jurídico de nuestra legislación especialmente el - derecho civil se encuentran plasmados los ordenamientos jurídicos - mismos que se contemplan en el Código Civil para el Distrito Federal y que regulan este precepto legal en sus artículos que a la letra dicen:

Artículo 2447.- "En los arrendamientos que han durado más de - cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia

en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

Artículo 2448 I. - "Para los efectos de este capítulo el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

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

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar su derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.
- III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma-

indubitable al arrendatario, quién a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

2.3. VENTA SIMULADA.

Antes de referirnos a esta figura procesal, es necesario remitirnos brevemente al estudio de la simulación de los actos jurídicos y en especial a la figura de la simulación.

Por lo que mencionaremos lo que al parecer del maestro Rafael-Rojina Villegas es este precepto:

"Este es otro medio al cual puede recurrir el deudor para perjudicar a sus acreedores; existe simulación cuando se celebra una -convención aparente, cuyos efectos son modificados o suprimidos por otra contemporánea de la primera, y destinada a permanecer en secreto. Esta definición supone, pues, que hay identidad de partes y de objeto, en el acto ostensible y en el secreto se llama contradiccionalmente (contre-lettre) (Planiol, ob. cit. obligaciones, pág. 106).

"Mientras que en la simulación se hace parecer lo que no es, - en el disimulo se oculta lo que es. La uno provoca creencia falsa - de un estado no real, el otro oculta al conocimiento de los demás - una situación existente. Aquella tiende a una ilusión externa: éste a una ocultación externa". (Francisco Ferrara Atard y Juan A. de la Fuente, Madrid, 1926 Ob. Cit. 59 y 60)". (10).

(10)ROJINA VILLEGAS, Rafael; "Compendio de Derecho Civil". Teoría General de las Obligaciones, Ed. Porrúa, México, 1981, pp 437-438.

Asimismo de la figura de simulación nacen dos actos principales el Acto ostensible y el Acto secreto y asimismo en la mencionada obra se cita lo que al respecto Planiol opina de estos conceptos y manifiesta:

"En toda simulación el acto ostensible es el acto falso, que se ejecuta para que sea conocido por los terceros y, principalmente por los acreedores, cuando la simulación se realiza para perjudicarlos. En este acto las partes declaran falsamente lo que en realidad no ha pasado o se ha convenido entre ellas, si se trata de dar apariencia o distinto carácter al negocio jurídico en la simulación relativa.

Por lo que se refiere al acto secreto, señala que es el acto verdadero, en el que las partes declaran que en realidad no ha pasado nada de lo que se consigna en el acto ostensible, y que por lo tanto, el convenio o el acto jurídico que el mismo encierra, es inexistente, de tal manera que no producirá ningún efecto; en el acto secreto las partes determinan la verdadera naturaleza del mismo, -- por lo que en la simulación pues los contratantes están de acuerdo sobre la apariencia del acto que no llevan acabo realmente, o bien, en aquella forma visible de que se sirven como un instrumento para engañar a los terceros.

En relación a lo anterior se desprende que los requisitos principalmente del negocio simulado son, por lo tanto los tres siguientes:

- 1.-Una declaración deliberadamente disconforme con la intención.
- 2.- Concertada de acuerdo entre las partes.
- 3.- Para engañar a terceras personas.

Lo más característico en el negocio simulado es la divergencia internacional entre voluntad y declaración. Lo interno, lo querido y lo externo, lo declarado, están en oposición conciente. En efecto las partes no quieren el negocio; quieren solamente hacerlo aparecer y, por eso emiten una declaración disconforme con su voluntad, que predetermina la inexistencia del acto jurídico. Los que simulan el acto jurídico de la venta simulada de un inmueble; pretenden que a la vista de terceros aparezca formada una relación que, en realidad no debe existir, pero de la cual se quiere mostrar una exterioridad engañadora mediante una declaración que carece de contenido--volitivo se trata, pues de una declaración efímera, vacía, ficticia que no representa una voluntad real y es, por lo mismo nula, destinada únicamente a deslumbrar al público (Ferrara, Ob. Cit. pps 61 - 62) (11).

De lo anterior se desprende que Don Rafael Rojina Villegas en el estudio realizado a la figura jurídica mencionada en la obra citada, maneja el término de Nulidad del Acto Jurídico y desde mi -- particular punto de vista debe de ser contemplado el término de Inexistencia del Acto Jurídico por la siguiente razón:

a) El Código Civil Vigente para el Distrito Federal en sus artículos 2224 y 2226 que a continuación se transcriben respectivamente señalan:

"El acto jurídico inexistente por la falta de consentimiento o de objeto que pueda ser materia de él no producirá efecto legal alguno. No es susceptible de valer por confirmación, ni por prescripción; su inexistencia puede invocarse por todo interesado".

"La Nulidad Absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción".

Por lo que mi opinión la fundo en la no existencia del acto jurídico que, habiéndose realizado con la pretensión de darle validez jurídica, se encuentra afectado por la falta de algún requisito esencial, en este caso la ilicitud del objeto debido a que las par-

tes tienen como finalidad engañar a un tercero, por lo que considero que se tiene que hablar de un acto inexistente y no de nulidad.

Por lo que se refiere a las diversas clases de simulación podemos señalar que existen dos principalmente, la relativa y la absoluta, esta última ocurre cuando el acto simulado nada tiene de real; la relativa cuando a un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter, dice en este sentido el artículo 2181 del Código Civil vigente, "La simulación es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real; es relativa cuando un acto jurídico se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter".

El artículo 2180 del mismo ordenamiento legal señala "Es simulado el acto en el que las partes declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas".

La simulación absoluta es la más importante y da origen a los mayores problemas jurídicos; en esta el deudor generalmente logra evitar la ejecución sobre sus bienes, aparentando ante los terceros que su activo patrimonial es distinto del que realmente posee.

En el negocio absolutamente simulado, no hay consentimiento ni objeto que pueda ser materia de él y la simulación relativa de acuerdo al artículo 2181 del código civil vigente consiste en disfra

zar un acto: En ella se realiza aparentemente un negocio jurídico, queriendo y llevando acabo en realidad otro distinto. Los contratantes concluyen un negocio verdadero que ocultan bajo una forma diversa, de tal modo que su verdadera naturaleza permanezca secreta. La figura aparente del negocio sólo sirve para engañar al público.

Para Rafael de Pina la simulación consiste en la "Manifestación de voluntad de las partes por medio de la cual declaran o confiesan falsamente lo que en realidad no ha pasado o no se ha convenido entre ellas.

Es absoluta cuando el acto simulado nada tiene de real, y relativa cuando a un acto jurídico determinado se le da una falsa apariencia que oculta su verdadero carácter (artículos 2180 a 2184 del Código Civil para el Distrito Federal).

La Simulación tiene lugar:

- a) Cuando se encubre el carácter jurídico de un acto bajo la apariencia de otro.
- b) Cuando el acto contiene cláusulas insinceras o fechas que no son verdaderas, y
- c) Cuando por el acto se constituyen o transmiten derechos a personas interpuestas que, consiguientemente, no son aquellas a quienes se

refieren". (12).

Por lo que considero que el Acto Simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, porque no existe en absoluto, o -- porque es distinto de como aparece y puede ser lícito e ilícito.

La única acción legal que se puede interponer en contra de esta figura jurídica, es la facultad que la ley otorga a la víctima de un hecho ilícito, anterior o posterior a la realización de un acto simulado por su deudor, para que se constate que es inexistente como acto jurídico o se declare nulo, según sea el caso.

El efecto que se persigue con esta acción es que al constatarse la inexistencia o declararse la nulidad y reaparezcan en el patrimonio del deudor bienes pecuniarios que sólo de manera aparente o ficticia habían salido, y con ellos, pueda cumplir con las prestaciones -- que debe.

(12) DE PINA, Rafael; Ob.Cit. pps. 342-343.

CAPITULO III.

SITUACION JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO CON RESPECTO AL USO DEL DERECHO DEL TANTO EN MEXICO.

3.1. LA SITUACION DEL INQUILINO CUANDO HACE USO DEL DERECHO DEL TANTO.

Ya hemos dicho en los inicios del presente trabajo que el contrato de arrendamiento es el elemento primordial para que nazca esta figura jurídica del derecho del tanto, por lo que los artículos respectivos del Código Civil vigente para el Distrito Federal regulan esta situación; y nos concretaremos a su estudio.

Se establece en la ley, que el propietario de un inmueble, llámese se arrendador, tiene la obligación de comunicar a su arrendatario o inquilino su deseo o voluntad de poner a la venta el bien inmueble materia del contrato, el artículo 2448 J del citado ordenamiento legal dispone:

"El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indu-

bitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quién a partir de ese momento -- dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decrecimiento del mismo sea de más de diez por ciento.

IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley en 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 contra vención 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 el caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho".

Del análisis de este precepto legal se desprende que el propietario de un inmueble en su carácter de arrendador tiene la obligación de externar en forma precisa y sin duda alguna su deseo o voluntad de poner en venta el bien inmueble materia del contrato a sus inquilinos o arrendatarios, claro siempre y cuando sean cumplidos los requisitos de formalidad de la misma oferta, es decir, por escrito mediante una Notificación que se derive de la Jurisdicción Voluntaria que para tal efecto gestione el arrendador ante la autoridad correspondiente en este caso el Juez en turno del arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal para hacerle saber su voluntad al arrendatario de la venta -- del inmueble respectivo, el artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles dispone al respecto "La Jurisdicción Voluntaria comprende todos los actos que por disposición de la ley o por la solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas".

En donde se precise el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta. Dicha Notificación, deberá hacerse en los términos del artículo 110 del citado ordenamiento que establece "Las no-

tificaciones, citaciones y emplazamientos se efectuarán dentro de los tres días siguientes al que se dicten las resoluciones que las preven gan, cuando el juez o la ley no dispusieren otra cosa. Los infractores de esta disposición serán destituidos de su cargo cuando reincidan por más de tres ocasiones, sin responsabilidad para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal....."

Una vez hecha la notificación que conforme a derecho proceda el inquilino o arrendatario dispondrá de quince días en forma expresa e indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto que le confiere la ley de la materia en los términos y condiciones de la oferta, así como en el caso de que el propietario modifique -- cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días, este nuevo plazo se otorgará y estará obligado el arrendador a dárselo al inquilino siempre y cuando el incremento del precio pactado sea de un diez por ciento más.

Existe una sanción para los arrendadores que no hagan saber este derecho del tanto al que tienen derecho por mandamiento expreso de la ley, los inquilinos, consistente en la nulidad del acto jurídico y asimismo incurrirán en responsabilidad de la ley de la materia, los notarios que no se cercioren del cumplimiento del citado artículo 2448-J-Fracción V previa la autorización de la escritura de la compra-venta y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en este

precepto invocado serán nulas de pleno derecho.

El Artículo 3042 del Código Civil dice: "En el Registro Público de la Propiedad Inmueble se inscribirán:

I.- Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión -- originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles:

II.-La constitución del patrimonio familiar;

III.-Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años; y

IV.-Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario".

Así mismo el inquilino perderá su derecho del tanto cuando no de aviso al arrendador de que va a ejercitar el citado derecho en tiempo y forma.

Una vez que se han cumplido con todos los requisitos para que el inquilino haga o ejercite el derecho del tanto que le es conferido por la ley como beneficio por haber ocupado un inmueble al que le hizo mejoras y reparaciones para su mejor utilización como casa habitación, comercio y oficina, así mismo se han cumplido con los términos y modalidades de la compra-venta, ambas partes celebrarán un contrato de compra-venta sobre el citado inmueble en donde estipularán lo que a sus intereses convenga, dejando ya sin efecto el contrato que le dio vida a este nuevo, es decir, las partes desde que celebran el mencionado convenio de venta, aceptan la desaparición de la obligación anterior para que en adelante se rijan sus obligaciones y derechos con el nuevo contrato.

Por lo que respecta al arrendamiento de inmuebles destinados a comercios y oficinas y uso diferente al de casa habitación, el derecho del tanto es regulado por el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2447 que establece "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada tiene este derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305". Mismos que a la letra dicen: "El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después de que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su

derecho si en este 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 estará obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia".

Artículo 2305 "Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por la cosa, y si éste se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

Por lo que podemos concluir que en este tipo del derecho del tanto por lo que respecta a los inmuebles destinados al arrendamiento de comercios y oficinas existe un derecho de preferencia por parte del vendedor y así mismo tiene un término de diez días hábiles salvo disposición en contrario por ejercitarlo después de que el comprador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por el citado inmueble, pasado el término mencionado el vendedor perderá el citado derecho, si este inmueble fuera vendido sin dar aviso como lo marca el citado precepto, la venta es válida, pero el propietario responderá de los daños y perjuicios causados.

Aquí se establece la gran diferencia que existe con el derecho del tanto que regula a los inmuebles destinados para casa habitación en cuanto a si se lleva a cabo la venta del inmueble ésta será nula e

incluso el notario incurre en responsabilidad de la ley de la materia.

3.2. LA SITUACION DEL INQUILINO CUANDO NO HACE USO DEL DERECHO DEL - TANTO.

Por lo que respecta a la situación del inquilino cuando por diferentes circunstancias no reúne los requisitos establecidos para llevar a cabo el ejercicio del derecho del tanto al que le corresponde y por consiguiente la compra venta del inmueble que viene ocupando.

Es decir, las condiciones de precio, términos de pago y modalidades de la venta del inmueble en el término de quince días como lo determina el precepto legal establecido. El arrendatario perderá su derecho de adquirir el predio en cuestión, por lo que el contrato de arrendamiento seguirá surtiendo sus efectos, sin perjuicio de alguna de las partes sólo que ahora el arrendatario deberá de seguir cubriendo sus obligaciones con el nuevo propietario como lo estipula el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2409 que a la letra dice:

"Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá la obligación de

pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aun cuando alegue haber pagado al primer propietario, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento".

Don Leopoldo Aguilar Carbajal hace el análisis de la Naturaleza del Arrendatario, planteando la interrogante de que si el arrendamiento genera un derecho real o un derecho personal "El jurista Tropolong ha sostenido la tesis de que genera un derecho real fundándose en lo siguiente:

a) Cuando se enajena el bien arrendado, el arrendamiento subsiste luego parece que es oponible a tercero y el nuevo dueño se subroga en los derechos del contrato. Artículo 2409, pero no tiene la acción persecutoria.

b) El nuevo adquiriente se subroga en los derechos del anterior, pero también en las obligaciones, sin el consentimiento del inquilino, es decir, hay cesión de deudas sin consentimiento del cedido.

c) El arrendamiento, cuando pasa de cinco años o hay adelanto de rentas por más de tres, debe inscribirse en el Registro Público.

d) La competencia en los juicios se fija por la ubicación de la cosa, solución idéntica a los derechos reales sobre inmuebles.

Análisis:

a) La subsistencia del arrendamiento se explica como un caso de subrogación legal; no es derecho real porque no tiene la acción persecutoria.

b) Los derechos personales pueden transferirse: por cesión de deudas y subrogación legal y en el arrendamiento existe ésta.

c) No sólo los derechos reales son inscribibles en el Registro. También los personales y aún actos jurídicos como testamento, sentencias, etc.

d) La competencia se funda en economía procesal y en utilidad para el demandado, enteramente ajeno a la naturaleza real o personal -- del derecho". (13).

En el caso concreto de que el nuevo propietario no notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad como lo dispone el referido artículo 2409 del Código Civil vigente para el Distrito Fed--

(13) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo; "Contratos Civiles", Editorial Porrúa, México, 1977 pps. 154-155.

ral, el arrendatario para no incurrir en mora y por lo tanto pueda -- ser causante de la terminación del contrato de arrendamiento, el cual subsiste a pesar de haberse transmitido la propiedad.

En este caso el arrendatario podrá iniciar ante el Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal las diligencias de Consignación de rentas correspondientes a la casa habitación material -- del contrato.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula esta situación en sus artículos 224 al 231 mismos que aquí ---- transcribiremos:

Artículo 224 "Si el acreedor rehusare recibir la prestación debi da a dar el documento justificado de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librarse de la obligación haciendo consignación de la cosa".

Artículo 226 "Si el acreedor fuere desconocido se le citará por los periódicos y por el plazo que designa el juez".

Artículo 227 "Si el acreedor estuviere ausente o fuere incapaz, - será citado su representante legítimo.

Si el acreedor no comparece en el día, hora y lugar designado o no envía procurador con autorización bastante que reciba la cosa, el juez extenderá certificación en que conste la no comparecencia del a-

creedor, la descripción de la cosa ofrecida y que quedó constituido - el depósito en la persona o establecimiento designado por el juez o - por la ley".

Artículo 230 "La consignación del dinero puede hacerse exhibien- do el certificado de depósito, en la institución autorizada por la -- ley para tal efecto".

Artículo 231 "La consignación y el depósito de que hablan los ar- tículos anteriores puede hacerse por conducto de notario público".

CAPITULO IV.

MECANISMO PROCESAL PARA CONCEDER EL DERECHO DEL TANTO.

Este mecanismo procesal materia de nuestro estudio se concreta - exclusivamente a una notificación personal en que conste fehacientemente que se le dio el aviso correspondiente al arrendatario para que hiciera uso del derecho del tanto.

Por lo que consideramos necesario, que el mencionado aviso deba contener de manera precisa el nombre y domicilio del pretendido comprador con el que el arrendador quiere celebrar la compra venta del inmueble, el monto del precio y su forma de pago.

En el supuesto de que el propietario omitiere dar aviso al inquilino de una localidad destinada a un uso distinto del de habitación familiar, responderá de los daños y perjuicios que se ocasionen al inquilino, pero la escritura respectiva será válida.

Por lo que respecta al derecho del tanto cuando el inmueble es destinado a casa habitación, en estos casos no puede escriturarse ninguna venta sin que el notario haya comprobado que se le dió el aviso en forma indubitable por parte del arrendador al arrendatario, para -

que hiciere uso del referido derecho dentro del término de quince ---
días como lo señala el artículo 2448 J del Código Civil vigente para-
el Distrito Federal en localidades destinadas al arrendamiento habita-
cional.

La distinción que existe entre las localidades destinadas al --
arrendamiento en casa habitación y las destinadas al comercio, por lo
que respecta al derecho del tanto, esencialmente radica en el uso y -
duración del arrendamiento aunado a su regulación en el Código Civil-
vigente para el Distrito Federal.

Mientras que las localidades destinadas a casa habitación son re
guladas por los artículos 2448-I y 2448-J; las localidades destinadas
a comercios por los artículos 2304, 2305 y 2447 del mencionado ordena-
miento jurídico.

4.1. CUANDO EXISTE CONTROVERSIA SOBRE EL BIFEN INMUEBLE MATERIA DE LA COMPRVENTA.

En este tipo de situación jurídica del derecho del tanto, el le-
gislador en su afán de proteger los intereses de las clases más des-
protegidas de la población que habita el Distrito Federal en su carác-
ter de arrendatario, no previó las siguientes situaciones jurídicas y

tampoco desarrolló alternativas de criterios para poder resolverlos, por lo que estas lagunas de la ley son difíciles de solucionar en la práctica jurídica.

En materia de arrendamiento surgen estos problemas con respecto al derecho del tanto:

a).- Cuando existe pluralidad en la concurrencia de aceptación de inquilinos para ejercitar el derecho del tanto.

Es decir nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal no reglamenta ni regula el criterio que se aplicará cuando el arrendador de un edificio de departamentos, haga saber su deseo en forma indubitable a los inquilinos del mismo de vender el inmueble a quien haga uso del derecho del tanto como lo señala el artículo 2448-J y en ese aviso que haga a los inquilinos señale las modalidades de la compra venta, tales como precio, término, etc.

En dicho ordenamiento no fija los criterios a seguir y cuando en igualdad de condiciones y estando en tiempo y en forma varios inquilinos hagan uso del derecho del tanto que les confiere la ley de la materia; esto como no lo estipula la ley hace que los propietarios hagan y manejen las ofertas de la compra venta como más les convenga, dejando en estado de indefensión a los inquilinos que con muchos esfuerzos reunieron una cantidad en el precario término que la ley señala para hacer uso del mencionado derecho, que a nuestro parecer y des

de el punto de vista jurídico es un derecho utópico por lo que jamás el arrendatario se entera que tiene el mencionado derecho del tanto - hasta que no se le hace la notificación del deseo del arrendador de - vender el inmueble materia del arrendamiento y tampoco existe artículo alguno en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en donde se haga manifiesto un parámetro de venta del mencionado inmueble - por parte del arrendador, es decir el vende a quien mejor le parezca - y le ofrezca más dinero por el predio sin importar que alguno de los inquilinos haya juntado primero el dinero y tenga más antigüedad de - habitar el referido inmueble.

Por lo que creo que una de las reformas que pretende este trabajo y sean estudiadas; son las de aplicar el criterio de antigüedad - en el bien que se pretende comprar, estar al corriente de sus pagos, - haber hecho mejoras a la finca arrendada, conservarla en buenas condi - ciones, ampliar los términos para hacer uso del derecho del tanto, ya que en la actualidad es muy poco tiempo para poder reunir las cantida - des que hoy en día se manejan en millones de pesos y los pequeños ahor - rradores que la mayoría renta casa habitación, tienen su dinero en -- las sucursales bancarias a plazos mayores del término estipulado por - la ley: si en verdad se quiere solucionar en parte el problema de la - vivienda por lo menos en el Distrito Federal, además de las anterio - res proposiciones; debe tomarse otro criterio como lo es el de la po - sesión del inmueble y el de la ampliación de términos, debiera estipu - larse en el contrato de arrendamiento agregando una cláusula adicio - nal a las ya estipuladas a donde se refiera al derecho del tanto en -

caso de ser el deseo del propietario de vender el inmueble materia -- del contrato, para que el inquilino en su afán de obtener una vivienda pudiera ahorrar y en un tiempo determinado poder competir con los demás inquilinos para hacerse de una propiedad, claro que ésto si se hubiera reglamentado que los propietarios que quisieran arrendar inmuebles a particulares tendrían que cambiar el régimen de propiedad privada al régimen de propiedad en condominio, esto ayudaría a solucionar desde mi punto de vista el gravísimo problema de la vivienda.

La voluntad del Legislador que fue buena se sigue estrellando en la falta de capacidad económica por parte del inquilino para adquirir el inmueble, por lo que es necesario que se reglamente este cambio de régimen particular al de condominio para así en determinado momento - siempre y cuando sea la voluntad del propietario de vender el inmueble a sus inquilinos, sea factible que ya el arrendatario pueda comprar el departamento que ocupa, es decir, no el inmueble sino únicamente el espacio que ocupa su localidad arrendada para el uso de habitación familiar. Y estando en el supuesto que antecede en caso de pluralidad de aceptaciones en cuyo caso se procederá a aplicarlo a pro-rata, de acuerdo a las áreas ocupadas por los inquilinos y las áreas no ocupadas distribuir las en partes iguales.

b).- Cuando está Hipotecado el Bien Inmueble materia del Contrato de Arrendamiento.

En este caso específico la ley de la materia única y exclusiva-- mente regula la compraventa del inmueble y marca los lineamientos a seguir, no regulando la situación específica de esta figura de la hipoteca por lo que en este caso sí procederá desde nuestro punto de -- vista la Dación en Pago, la Donación y la Pérdida por prescripción ad quisitiva.

La compraventa de la que hablamos esta regulada en el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2448-J; no regulando el supuesto jurídico de que el inmueble se encuentre hipotecado y es entregado por Dación en Pago por no tener dinero con que pagar - la obligación pactada, en este caso no se da el derecho del tanto a - los inquilinos por parte del propietario como lo señala el mencionado ordenamiento jurídico, ya que este precepto sólo regula cuando el inmueble va a ser vendido, por lo que desde este punto de vista esta la g n a de la ley es difícil de cubrir y por lo tanto al no estar regula d a dicha situación, los inquilinos quedan en estado de indefensión.

c).-En el caso específico de la muerte del arrendatario, es decir en este supuesto el derecho del tanto a que persona le es hecha - la referida notificación a la que se refiere el ordenamiento jurídico invocado, por lo que respecta a la Sucesión del de cujus, el arrendador deberá hacer la notificación en los términos del artículo 2448-J- en donde especifique su deseo de dar aviso al albacea de dicha suce--

sión de su voluntad de vender el inmueble materia del contrato de arrendamiento y éste tendrá el mismo término de quince días para hacer valer dicho beneficio.

d).-Por lo que respecta a la controversia del inmueble de arrendamiento cuando se este llevando a cabo las diligencias del procedimiento de un juicio ordinario civil de terminación de contrato, en donde el arrendador en su firme desee de lanzar a la calle al arrendatario por diversas causas: si durante el procedimiento y aún cuando - haya terminado y esté para sentencia las partes que intervienen en dicho proceso, si quieren pueden llegar a celebrar un convenio en donde se estipulen las características de la compraventa del bien inmueble, debido a que no existe impedimento legal alguno, ya que es de común acuerdo que en determinado momento pacten de acuerdo a sus intereses una transacción en la que se termine la controversia.

Por lo que respecta a las obligaciones del contrato de arrendamiento, éstas dejan de existir debido a la celebración de un nuevo contrato que de acuerdo a su naturaleza jurídica es independiente.

En este mismo supuesto pudiera llegar a suceder que el arrendador tuviera la urgente necesidad de vender el inmueble y el juicio en el que estuviera involucrado fuera en la etapa de la sentencia, es decir tendría que dar el derecho del tanto al que aún está por decidir si continúa en calidad de inquilino o no, consideramos que si se le

tiene que dar el citado beneficio aún si ya estuviera dictada la sentencia en donde se diera por terminado el contrato de arrendamiento, ya que de lo contrario se estaría dejando en estado de indefensión al arrendatario y de acuerdo a nuestro criterio personal se debería ampliar el citado derecho a los que en casos como éste hubieran sido -- lanzados, y no por ser malos inquilinos sino que por las diversas --- circunstancias se vieron en la necesidad de recurrir a un juez para - que les auxiliara en sus derechos como inquilinos y que después por - la mala dirección del abogado patrono del inquilino éste es lanzado, - sin que haga uso de este derecho, por lo que nos parece que se deber- ría reglamentar esta situación.

4.2. CUANDO SE TRATA DEL LOCAL DESTINADO A COMERCIO Y OFICINA.

En estos casos del local comercial destinado a un uso diferente- al de casa habitación, el Legislador no hacía notar la forma y crite- rio y aplicabilidad del procedimiento a seguir en estas situaciones, - esto se vino a establecer en las reformas y adiciones al Código Civil vigente para el Distrito Federal en el año de 1955 mismas que actual- mente regulan estas situaciones.

Al respecto podemos agregar que cuando existe controversias en - los casos similares a los ya tratados en el punto que antecede se de-

berá usar los mismos criterios para poder resolver la situación planteada.

Concluyendo que en el caso específico de la pluralidad de concurrencia por aceptación de inquilinos tratándose de los inmuebles destinados, ya sea a casa habitación, local comercial, bodega, etc. Se deberá tener en cuenta el criterio de imparcialidad, el de antigüedad en el lugar materia de contrato de arrendamiento y se tome en cuenta al inquilino o inquilinos que propongan la mejor opción de oferta, se le conceda y en caso de igualdad de ofertas y condiciones se lleve a cabo en presencia de todos los inquilinos un sorteo para determinar a quién se le dará el citado derecho del tanto teniendo en cuenta siempre el tiempo habitado por parte del que hace la oferta principal.

El ordenamiento jurídico regula en su artículo 2448-J fracción I el deseo del propietario de vender el inmueble, por lo que en su esencia dicho precepto deja en estado de indefensión a la clase marginada para hacer uso de este beneficio que contempla dicho precepto debido a que si bien es cierto que el Legislador en su afán de proteger a la clase marginada no previó los altos costos de la vivienda que actualmente se estipulan en millones de pesos, mientras que la clase marginada gana y ahorra en pesos, vemos plasmada la notoria diferencia que siempre va a ser desproporcionada para ambas partes, por lo que desde este punto de vista debiera reglamentarse y estipularse en el contrato de arrendamiento una cláusula especial en donde se manejará el men

cionado derecho del tanto y en que consiste explicando e insertando - lo siguiente cuando éste fuere notificado por parte del arrendador al inquilino:

- 1.-Acreditar la propiedad del inmueble.
- 2.-Que pruebe fehacientemente que el Inmueble está libre de gravámenes.
- 3.-Que se encuentre el Inmueble al corriente de los pagos del -- Predial, Agua y diversos servicios públicos.
- 4.-Manifestar al inquilino la forma de pago de los gastos de Notario, Traslado de Dominio, etc.

Además de lo anterior, que se regulará que para qué un propietario de un Inmueble pudiera rentarlo este predio fuera cambiado del régimen de Propiedad privada al del régimen de Condominio para que asfíen determinado momento el aviso del deseo del arrendador de vender el predio hecho al inquilino fuera única y exclusivamente del departamento o local comercial rentado.

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

PRIMERA.-Se precisa una regulación más completa del Derecho del Tanto.

SEGUNDA.-La nulidad de los actos simulados como compraventa, que exista la condición suspensiva de que se transmita la propiedad en cuanto quede vacío; debe reclamarse así misma nula por los inquilinos aún cuando ya hubieren sido lanzados porque sino se estaría burlando a la ley.

TERCERA.-El derecho del tanto a locales destinados a comercio debe concederse en los mismos términos del artículo 2448-J del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

CUARTA.-La regulación de términos más amplios para que el inquilino haga uso de este beneficio.

QUINTA.-El derecho del tanto como se estila actualmente resulta sin-

sentido porque intempestivamente se le notifica al inquilino que debe de dar cierta cantidad de dinero, misma que en ese momento no tiene ni tendrá porque actualmente se manejan cifras de millones de pesos, por lo que concluyo que se tienen que ampliar los plazos para que se lleve a cabo la compraventa y los inquilinos puedan comprar en un momento dado el lugar donde habitan, por que en un noventa por ciento los habitantes no tienen dinero suficiente para comprar en el tiempo que los propietarios hacen saber a los inquilinos su deseo de vender la finca arrendada.

SEXTA.-En la situación específica de los arrendatarios de un local comercial o destinado a uso diferente, deben de tener los mismos beneficios que los que utilizan un local para casa habitación, ya que en la mayoría de los casos estos locales cumplen las -- dos funciones, es decir la de comercio y habitación familiar, -- y no es justo dejarlos fuera de este precepto, por lo que respecta a la nulidad del acto jurídico.

SEPTIMA.-Reglamentar el cambio de régimen de Propiedad Privada al régimen de Condominio todos los inmuebles, que se destinen al -- arrendamiento, ya sea los locales destinados a la habitación -- familiar o bien los que se usan para comercio, para que en el caso de que el arrendador tenga el deseo de vender el inmueble

a los inquilinos estos puedan comprar el departamento o local que ocupan.

OCTAVA.-Reglamentar como requisito indispensable en los contratos de arrendamiento el referido derecho del tanto como cláusula adicional, ya que desde mi particular punto de vista ésta debería ser insertada en el referido documento ya que este beneficio lo reglamenta el Código Civil vigente para el Distrito Federal en su artículo 2448-J y no lo pactan las partes.

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

- 1.-AGUILAR Carvajal, Leopoldo. Contratos Civiles, Editorial Porrúa, México 1977.

- 2.-BORJA Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa, 11ª edición, México 1989.

- 3.-MÉN L. Nestor De. La Decadencia del Contrato. Editorial Porrúa, 2ª edición, México 1989.

- 4.-DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil III. Editorial Porrúa, México 1983.

- 5.-DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil IV. Editorial Porrúa, México 1986.

- 6.-DOMINGUEZ Del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa, México 1978.

- 7.-Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México. Introducción al Derecho Mexicano. Tomo I, Editorial UNAM, México 1983.
- 8.-LOPEZ Rosado, Felipe. El Hombre y el Derecho. Editorial Porrúa, Vigésima Octava edición, México 1968.
- 9.-ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa, Tomo III, México 1981.
- 10.-ROJINA Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Editorial Porrúa, Tomo IV, México-1990.
- 11.-ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI Volumen I, Editorial Porrúa, México 1985.
- 12.-ROJINA Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano, Tomo VI Volumen II, Editorial Porrúa, México 1985.

13.-SANCHEZ Cordero, Jorge.

Derecho Civil, Editorial UNAM, México 1983.

14.-SANCHEZ Medal, Ramón.

De los Contratos Civiles, 9ª edición, Editorial Porrúa, México -- 1988.

L E G I S L A C I O N .

- 1.-Leyes y Códigos de México. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 83ª edición, Editorial Porrúa, México - 1987.

- 2.-Leyes y Códigos de México. Código Civil, Editorial Porrúa, - México 1990.

- 3.-Leyes y Códigos de México. Ley del Notariado para el Distrito Federal, última edición, Editorial Porrúa, México 1990.

- 4.-Leyes y Códigos de México. Ley sobre el Régimen de Propiedad de Condominio de Inmuebles.- última edición, Editorial Libros económicos, México 1990.

O T R A S F U E N T E S

- 1.-BAENA, Guillermina. Manual para Elaborar Trabajos de Investigación Documental, Editores Mexicanos Unidos, 6ª reimpresión, México 1990.
- 2.-BOSCH García, Carlos. La Técnica de la Investigación Documental, 10ª edición, UNAM, México 1982.
- 3.-DE PINA, Rafael. Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México 1983.
- 4.-ECO, Humberto. Cómo se hace una Tesis, Editorial Gedisa, México 1989.
- 5.-GARZA Mercado, Ario. Manual de Técnicas de la Investigación, Colegio de México, 3ª edición, 1981.
- 6.-GONZALEZ Reyna, Susana. Manual de Redacción e Investigación Documental, 3ª edición, Editorial Trillas, México 1987.

7.-RUIZ Torres, Humberto.

Lineamientos Prácticos para la Presentación de Originales. UNAM, 1ª edición, México 1982.

8.-SOPENA, Ramón.

Diccionario Gran Sopena, Editorial Ramón Sopena, Tomo VI, México 1974.