



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN

EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO ENTRE  
COPROPIETARIOS E INQUILINOS DE FINCA URBANA  
DESTINADA HABITACION.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
DAMIAN MANUEL ATANACIO

ASESOR: LIC. LAZARO TENORIO GODINEZ



NAUCALPAN, MEXICO



1993

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

A lo largo de la historia del hombre, la propiedad ha jugado un preponderante papel en la vida del hombre en sociedad, tal es así, que en México, se dieron una serie de conflictos internos antes y después de lograr su independencia, y una vez llegada la calma a nuestro país, los legisladores se dieron a la tarea de crear nuevas formas que permitieran regular sobre la propiedad, para tal efecto se creo el artículo 27 constitucional, el cual comprende y considera que la Nación tiene el dominio inminente de las tierras y mares comprendidos dentro de los límites del territorio nacional, que es lo que se conoce como "propiedad originaria" , considera además que la Nación puede y tiene derecho a transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la "propiedad privada", así pues, los particulares pueden disponer de las tierras con las limitaciones que fijan las leyes. La propiedad es tema medular en el desarrollo de esta investigación, a tal grado que se tratan aspectos como su adquisición, transmisión y pérdida en nuestro Derecho Vigente, así como aspectos sobre los contratos, principalmente sobre el contrato de finca urbana destinada a habitación, pero principalmente el presente trabajo esta enfocado al estudio del derecho del tanto, sobre todo en lo que respecta al vacío existente en nuestra legislación al enfrentarse el derecho del tanto de un inquilino de casa habitación considerado en los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil, con el derecho del tanto de los copropietarios contemplado en el artículo 973 del

ordenamiento legal aludido, en esta investigación se hacen propuestas de reforma al Código Civil en los artículos 2448 I y 2448 J del Código Civil vigente para el Distrito Federal, ya que como se expone a lo largo de esta obra debe ser preferente el derecho del tanto ejercitado por un copropietario, al ejercicio del derecho del tanto ejercitado por un arrendatario de casa habitación, cuando el inmueble dado en arrendamiento es objeto de la venta.

Acatlán, Estado de México a 23 de julio de 1993.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD.

#### 1.1 GRECIA.

Sin duda alguna, desde un principio el hombre vivió en grupos, es decir, vivió socialmente; como resultado natural de sus incapacidades para enfrentarse en forma aislada a un medio generalmente hostil a él en todos los sentidos, menos dotado físicamente que las grandes bestias, más débil, sin garras, sin una fuerza que le permitiera enfrentar con éxito a otros seres, el hombre tuvo la necesidad de agruparse para poder subsistir, siendo en sus inicios nómada, es decir, no vivía en un lugar fijo, pues eran cazadores o buscadores de frutos que les permitieran alimentarse para poder sobrevivir.

Sin embargo, con el paso del tiempo el ingenio del hombre lo llevo a crear la agricultura y domesticar animales, cambiando así de su vida nómada de cazador y recolector de frutos a una vida sedentaria con la obtención de la ganadería y la agricultura, estableciéndose así en un lugar fijo, y con ello tuvo la necesidad de estructurarse socialmente, creando así las figuras del rey, sacerdote, etc.

La cultura griega, ubicada al sureste de Europa, limita al norte con Albania y Bulgaria, al este con Turquía y el Mar Egeo y al oriente con el Mar Mediterráneo. Estado de características que lo uniformaron como

resultado de los diversos fenómenos que se dieron hacia el siglo XII a.C., como son : Desarrollo de la navegación y la invasión de los Dorios, que obligó a muchos griegos a emigrar hacia el Asia menor y como consecuencia de éste éxodo surgió la necesidad de unificarse creando nuevas ciudades en lugares donde no existía alguna tradición de forma de gobierno, dando nacimiento así a la polis o ciudad, motivando con ello el decaimiento de la monarquía de ese entonces, las principales polis o ciudad de Grecia en ese siglo fueron Atenas y Esparta, con diferencias bien determinadas debido a sus habitantes.

Esparta, en sus orígenes llamada Lacedonia conquistada por los Dorios que llegaron por el peloponeso, se sabe que hacia el siglo VIII a.C., aproximadamente existió en Esparta un legislador de nombre Licurgo quien fue él que influyo en la estructura social de ese entonces. Ejercían el gobierno dos individuos simultáneamente quienes se encontraban bajo el control de la aristocracia estando en realidad el poder en manos de cinco éforos o magistrados, quienes aplicaban las leyes vigentes y marcaban la dirección del gobierno, estos, ejercían el cargo por un año y eran nombrados inicialmente por el Rey y posteriormente por la Gerousia (senado o consejo de ancianos), conservando el Rey únicamente las funciones militares, se puede decir que las clases sociales estaban divididas en el Rey, los Sacerdotes, los Guerreros, los "Periecos" y los Ilotas, éstos últimos no tenían derechos cívicos.

Los "Periecos", eran libres y podían poseer tierras o propiedades. Los Ilotas carecían de derechos cívicos y de la potestad de ser propietarios, estaban convertidos prácticamente en esclavos, teniendo

solo algunos derechos frente a sus amos que no podían venderlos, maltratarlos o matarlos, el estado de los Ilótas podía ser resultado de que siempre fueron considerados enemigos de la raza de los Dorios.

"Los descendientes de los antiguos habitantes siguieron viviendo en torno de esparta y por eso se les llamo "Periecos" que significa "los de alrededor de la casa", y no eran otros sino los que se sometieron a los invasores. en tanto que los Aqueos que ofrecieron resistencia, fueron castigados, reduciendolos a un estado de servidumbre con la denominación de Ilótas". (1)

Por otro lado, en Atenas, cuyos habitantes en su mayoría eran de origen Jónico, en donde la "gens" era el núcleo social formado por individuos emparentados entre si, y cuyas tierras se poseían en común. Cuya primera forma de gobierno fue la Monarquía, los reyes actuaban como jefes militares, jueces y sacerdotes.

Más tarde, la forma de gobierno pretendió ser una República de tipo aristocrático, cuyos integrantes del grupo rico y poderoso a quienes se les denominaba "Eupátridas", tomaron para si la dirección del gobierno. Poseían grandes extensiones de tierra, ejercían funciones de prestamistas en condiciones rigurosas, los Eupátridas eran quienes gobernaban Atenas, imponían primeramente al Rey, a nueve "Arcontes" (magistrados), así como el "Polemarcha", que dirigía al ejército. Los Arcontes eran elegidos entre los Eupátridas por un consejo de ancianos llamado "Areópado" compuesto de cincuenta miembros.

Hacia el siglo VII a.C., aparece un patriota ateniense llamado Solón, quién era Arconte, hizo regresar a los atenienses emigrados que estaban en el destierro por motivos políticos o siervos que escapaban de la esclavitud por deudas. "Para devolverlos a la patria era necesario primero pagar sus atrasos a los Eupátridas acreedores. Solón para redimir estas deudas, según unos, reunió un capital por suscripción voluntaria entre los Eupátridas, según otros, aviso a algunos de sus amigos de que él no intentaba confiscar las tierras sino sólo condonar deudas a los acreedores, y con esta seguridad, sus amigos, se hicieron prestar sumas importantes y compraron grandes haciendas. Más tarde, al cancelar las deudas atrasadas sus amigos se quedaron con las tierras sin pagar el dinero que debían, y parte de estas riquezas parece que las empleo Solón para pagar las deudas de los libradores fugitivos o que vivían en el destierro" (2), convirtiéndose así, a los siervos de las tierras en personas libres. El gobierno cambió también. "Los arcontes fueron nueve y su presidente no era el Rey o Basileus, sino uno de ellos, los fallos de los Arcontes podían apelarse ante una asamblea o búle, de cuatrosientos ciudadanos. el Areópago quedó tal como estaba, pero en adelante debían actuar como un senado, para vigilar el cumplimiento de las leyes y hacer justicia en los casos de homicidio y ataques a la seguridad del estado. Además, Solón instituyó otro tribunal popular llamado Helinia formado de jurados elegidos por suerte entre los ciudadanos de más de treinta años". (3) En esta época la propiedad era individual.

Posteriormente en la época de Solón, surgió en Atenas el llamado tirano Pisistrato y con ello terminaron las pocas reformas logradas por Solón,

las "guerras médicas" contra los Persas a inicios del siglo V a.C., y más tarde la "guerra del peloponeso" a finales del siglo V a.C., entre Atenas y Esparta motivo la ruina de Atenas y la Grecia misma, provocando cincuenta años más tarde a finales del siglo IV a.C. que cayera en manos de Filipo de Macedonia, luego de su hijo Alejandro Magno. Dando lugar a la etapa "Helenística", en la que los valores de la cultura griega fueron llevados al paso de la tropas alejandrinas hasta la India, el cercano oriente y Egipto principalmente, diciendo Carlos Alvear Acevedo al respecto, lo siguiente: "Podría decirse que se inicia el año 323 a.C. con la muerte de Alejandro hasta la batalla de Accio el año 31 a.C.". (4)

En cuanto al derecho, la aportación de los griegos corresponde en lo referente a dos temas como lo menciona el Maestro Guillermo Floris Margadant: "Su experimentación con el régimen constitucional de las diversas estado - ciudades (polis) y su discusión filosófica acerca de temas directa e indirectamente jurídicos". (5) En consecuencia, no tenía un concepto definido o concreto de lo que era la propiedad en lo que era su acepción jurídica y únicamente consideraban ésta como el ser dueño de algo, principalmente tierras, debido a que los griegos tenían como una de sus principales actividades la agricultura, que si en un tiempo como en la "gens" se fue dueño de algo, esta perteneció en común a todos los miembros de la familia y ya con la aparición de la "polis" la propiedad era individual se pudo ser dueño de algo sin importar que ese algo fuera poco o mucho; tierras y ganado según la condición del ciudadano.

El Derecho de Propiedad era inherente a la condición de ciudadano, ya que sólo estos podían ser propietario en este sentido, así como la existencia de la gran propiedad derivada de los grandes propietarios descendientes de los nobles, quienes utilizaban a los siervos para el cultivo de sus señoríos, siendo conveniente transcribir lo que dice Jacques Ellul : "En la mayor parte de Grecia el régimen rural estaba basado en la pequeña propiedad, explotada directamente por el propietario. en el campo no había extranjeros pues la propiedad inmobiliaria se reserva directamente al ciudadano" (6), es importante hacer la aclaración de que los Griegos no tenían un concepto preciso de lo que era "ciudadano" y "propiedad inmobiliaria", como lo hicieron los Romanos, en consecuencia el autor desde mi punto de vista pretende dar el nombre de ciudadano a quienes tenían el pleno uso de sus derechos civiles de esa época y propiedad inmobiliaria a las tierras disponibles para el cultivo.

## 1.2 ROMA

Para comprender la concepción que los romanos tenían de la propiedad es necesario iniciar definiendo lo que entendían por cosa (res) y sus derivaciones, siendo conveniente citar a Guillermo Floris Margadant quien nos dice : "Cosas. Son elementos corpóreos e incorpóreos del mundo exterior que pueden producir una satisfacción al hombre. Pueden estar dentro del comercio - en cuyo caso pueden ser objeto de apropiación privada - o fuera del comercio". (7)

Por su parte, el Maestro Sabino Ventura Silva define como cosa "A todo objeto material exterior al hombre se le llama cosa en el lenguaje vulgar; pero jurídicamente, se comprenden esta idea unas veces entes materiales como son los derechos y otras se excluyen del concepto aquello que no puede ser objeto del derecho. Por esto se ha afirmado que las cosas, en el lenguaje jurídico, son los objetos (corpóreos o incorpóreos) susceptibles de un derecho patrimonial". (8)

Y la Autora Sara Bialostosky, en una tercera definición nos dice: "En el lenguaje jurídico técnico se entiendo por cosa (res) todo objeto del mundo exterior que produce satisfacción al hombre y que tiene valor económico". (9)

Para desarrollar este tema utilizaremos la definición del Doctor Guillermo Floris Margadant, por parecernos jurídicamente más completa: "Para los romanos una "cosa" podía estar fuera del comercio según el autor antes citado "por razones físicas - como el sol -, o por razones jurídicas. A su vez, estas razones jurídicas pueden ser de derecho humano o de derecho divino" . (10)

Por razones de derecho humano están fuera del comercio :

- 1.- Res comunes omnium iure naturali, cosas que pertenecen en común a todos por derecho natural, v.gr. el aire, el mar.
- 2.- Res publicae, a disposición del público. v.gr. las plazas, carreteras.

3.- Las Res universitatum, a disposición de corporaciones publicas inferiores al estado, el municipio, por ejemplo.

Cosas que están fuera del comercio por razones de derecho divino, eran :

1.- La Res sacrae, destinadas al culto de los dioses públicos, v.gr. los templos.

2.- La Res religiosae, eran los terrenos que contenían las sepulturas o sepulcros de los dioses secundarios o domésticos.

3.- La Res sanctae, espacio o construcción que limitan los campos o la ciudad.

Para los romanos son cosas en el comercio. Res in comercio; pudiendo dividirse según diferentes criterios y los más importantes en :

a) Res mancipi y Res nec mancipi. Son Res mancipi los terrenos dentro de Italia, servidumbres rurales, los esclavos, los animales de tiro y carga (bueyes, caballos, mulas y asnos). Se transmiten por la mancipatio y la in iure cesio, que explicaremos más adelante. La Res nec mancipi son las demás cosas que estén en el comercio, principalmente el ganado menor como, corderos y cabras, se transmiten por la simple tradición. En la actualidad esta distinción no tiene significado alguno debido a que tendía principalmente a salvaguardar el interés de la comunidad agraria romana antigua.

b) Cosas muebles (Res mobiles) y cosas inmuebles (Res immobiles). Las primeras, son las que se pueden desplazar de un lugar a otro ya sea por ellos mismos (Res se moventes) como ser movidos por una fuerza exterior. Dentro de los Res immobiles encontramos que son los que están en un lugar fijo como los fundos de tierra.

c) Cosas genéricas (Res genera) y cosas específicas. Las primeras son las que pueden ser fácilmente intercambiables, no tienen una individualidad propia pero pueden tenerla ya sea por número, peso o tamaño. Las específicas son la que tienen características particulares.

d) Cosas consumibles (Res consumabili) y no consumibles (Res inconsumabili). Las primeras se extinguen por el uso normal; v.gr. : El vino, el pan. En las segundas, el desgaste por el uso normal es imperceptible, por ejemplo, un carro, una casa, un edificio.

e) Cosas corporales y cosas incorporables. Son cosas corporales aquellas que son susceptibles de tocarse (muebles o inmuebles), en cuanto a las segundas, no (créditos).

f) Cosas principales y accesorias. Menciona el ya citado Autor Doctor Guillermo Floris Margadant lo siguiente: "Las primeras determinan el carácter de una combinación de cosas compuestas y de ellas depende quien tiene la propiedad del conjunto en el caso de que los elementos componentes pertenecieran originalmente a dueños distintos : accessio cedit principali (lo accesorio sigue lo principal)". (11)

g) Cosas simples (Res singulare) y cosas compuestas (Res composte). Las primeras son aquellos elementos que lo componen, forman una unidad. Son compuestas la agrupación de varias simples.

h) Cosas divisibles y cosas indivisibles. Las primeras, son las que al separarse o descomponerse no pierden su naturaleza original. Las cosas indivisibles son aquellas que la ser divididas o descompuestas pierden su carácter original.

Sin embargo, los Romanos se abstuvieron de dar una definición de propiedad en el sentido jurídico, otorgando diversas palabras para designarla únicamente, como son : *mancipium*, *dominium* y *propietas*. Resumiendo los comentaristas el derecho de propiedad en la siguiente formula :

a) *ius utendi* : Facultad de usar la cosa;

b) *ius fruendi* : Derecho a recibir todos los frutos;

c) *ius abutendi* : Facultad de disponer de la cosa.

Así como también para los romanos existía la propiedad *quiritaria* y propiedad *bonitaria*. La primera es reconocida por el *ius civile*, era la adquisición de la *res* mediante *mancipi* o *nec mancipi* a través de alguna de las formas de la *mancipatio* o la *in iure cessio* según el caso. La segunda, nace de la conciencia pretoriana de defender a quien había

adquirido una cosa sin observar lo establecido en el ius civile, como por ejemplo la transmisión de la propiedad de la res mancipi mediante la simple traditio que no era la forma adecuada ya que la propiedad quiritaria estaba protegida por la actio reivindicatio (acción reivindicatoria) y la actio negatoria. Con la reivindicatio, en la que el propietario privado de la posesión reclama de este la entrega del objeto de su derecho de propiedad; y con la actio negatoria se podía impedir la perturbación del goce pacífico de sus propiedades por cualquier persona. Mientras que en la propiedad bonitaria, se creó la actio publiciana para quienes habían adquirido una res mancipi por la mera traditio, fuesen propietarios por el transcurso del término para usucapir "usucapio" de un año para muebles y de dos años para inmuebles, ya que la usucapio era un modo de adquisición de la propiedad reconocido por el ius civile como lo veremos a continuación.

**MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.** La doctrina moderna los a clasificado en dos grandes rubros : Originarios y Derivativos.

en el primer caso, se adquiere la propiedad de la cosa por la relación directa con esta, sin la necesidad de la intervención del propietario anterior; mientras que en los modos derivativos se requiere la intervención del propietario anterior y en consecuencia nace una relación jurídica entre al antiguo propietario y el nuevo adquirente del derecho.

Entre los modos **ORIGINARIOS** de adquirir la propiedad se encuentran:

1.- la occupatio : La ocupación se da cuando hacemos nuestra una cosa que no pertenece a nadie (Res nullius) que es susceptible de estar dentro del comercio, siendo elemento esencial la aprehensión material de la res nullius y consideraban como tales :

a) Los animales que no era posible domesticar;

b) La res hostiles; cosas obtenidas del enemigo;

c) Las res derelictas, cosas abandonadas voluntariamente por sus propietarios.

2.- El segundo modo es el tesoro encontrado; dice Guillermo Floris Margadant : "vetus quaedam depositio pecuniae cuius non extat memoria ut iam deminium non habeat : Un viejo depósito de dinero, ya que no tiene dueño, ya que nadie recuerda a quién pertenece". (12)

3.- Un tercer modo es la accesión; implicando la unión de una cosa accesoria a un principal, adquiriendo este la propiedad en conjunto y cuya separación implica graves perjuicios, atribuyéndose a los intérpretes su creación, sin embargo, el problema estriba en determinar cual era lo principal y cuál lo accesorio, diciendo el Maestro Guillermo Floris Margadant, en su libro titulado El Derecho Privado Romano lo siguiente : "los Sabinianos dijeron : "Principal es la cosa de mayor valor", y los proculeyanos empero, opinaron que la cosa principal es la que determina la función típica de la combinación". (13)

Al respecto la Autora Sara Bialostosky en su estudio Panorama del Derecho Romano menciona : "Los sabinianos consideraron que lo principal era la cosa de mayor valor, mientras que los proculeyanos determinaron que la cosa principal es aquella que determina la función típica de la cosa producto de la accesión" (14), coincidiendo ambas opiniones a este respecto ya que los romanos no determinaron con claridad y precisión que era lo principal y cual la res accesoria, resultando los siguientes casos :

- a) La unión de una cosa mueble con una mueble;
- b) La unión de una cosa mueble con inmueble;
- c) la unión de una cosa inmueble con una inmueble.

4.- Specificatio; surgiendo aquí el problema de determinar quién era el propietario, - si el que realizó el trabajo o el dueño de la materia ahora transformada - como en el caso de la tela transformada en vestido, para los sabinianos era la materia (tela), mientras que para los proculeyanos el trabajo (vestido). Justiniano otorga la razón a los primeros en el supuesto de que la materia ahora transformada pudiera volver a tomar su estado original, determinandose en el derecho moderno en el artículo 930 del Código Civil vigente.

5.- Confusio y Comixtio, la primera para líquidos y la segunda respecto a la unión de sólidos; resultando en el derecho romano una copropiedad por la mezcla de los respectivos elementos ya sea por

voluntad o accidente ya sea de la misma calidad o diferente clase pero que no puedan separarse.

6.- Adquisición de frutos, quienes podían adquirir los frutos, son el propietario antes de la separación de los frutos pendientes, el enfiteuta, por la separatione (desunión del fruto y la cosa fructífera) del mismo modo que el poseedor de buena fé.

Entre los modos DERIVATIVOS de adquirir la propiedad en el ius civile están los siguientes:

a) Mancipatio.- Acto solemne que requería la intervención del enajenante (mancipio dans) del adquirente de la propiedad (mancipio accipiens), de cinco testigos, del portabalanza (libripens) una balanza y un pedazo de bronce, adquiriendo el dominio quirritario, y su eficacia estaba determinada la res mancipi. Realizada la mancipatio y en el caso de resultar un tercero con mejor derecho que el mancipio accipiens este podía ejercitar la actio actoritatis en contra del vendedor quién lo tenía que indemnizar con el doble del valor del precio pagado, así como de la reivindicatio.

b) In iure cessio.- Es una forma ficticia para transmitir la propiedad tanto de res mancipi como de res nec mancipi, utilizándose además para transmitir derechos reales como : El usufructo, servidumbre, uso, así como efectuar la emancipación y adopción y la cual consistía en la concurrencia de dos personas ante la justicia romana y una de ellas se impone como propietaria de la cosa sin que la otra proteste.

c) La traditio.- Pertenece al ius gentium, libre de toda formalidad, debiendo cumplirse con los siguientes elementos :

1.- Debe haber entrega de la cosa, aunque en el transcurso del tiempo pudo haber sido simbólica : Las llaves de una finca;

2.- La intervención de las partes de transmitir y adquirir la propiedad respectivamente debiendo concordar entre ambas partes, ya que de no ser así no hay traditio.

d) La usucapio.- Pasemos ahora a explicar otro modo de adquirir la propiedad que desde la antigüedad revistió gran importancia por sus especiales características, muchas de ellas conservadas hasta la actualidad. La usucapio, modo de adquirir la propiedad de una res a través de la posesión continua y dentro del término fijado por la ley, concepto que hasta nuestros días se conoce como prescripción, teniendo como uno de sus principales elementos la posesión misma que por su importancia retomaremos.

Posesión. Es una relación física entre persona y cosa sin que la primera sea propietario de esta, pero con la intención de serlo. Consta de los siguientes elementos :

a) El corpus: elemento material, físico y objetivo, relación inmediata y directa con las cosa;

b) El animus; situación subjetiva que comprende la voluntad de conducirse como propietario de la cosa.

Si faltara alguno de los anteriores elementos no habría posesión sino detentación, distinguiendo además los siguientes tipos de la misma :

1.- Posesión de buena fé, existen los dos elementos corpus y animus y a través del transcurso del tiempo podía ser propietario (usucapio), llamada también possessio ad usucapionem;

2.- Posesión de mala fé, en la cual el poseedor no se vuelve propietario por la usucapio y debe devolver los frutos, estando protegido por los interdictos, siempre y cuando no los utilice contra la persona de la cual afecto su posesión por la violencia;

3.- Por último tenemos la possessio sine animo, que carece de uno de sus elementos como es el animus, en consecuencia no estaba protegida por la usucapio ni pudiendo gozar de los frutos, pero si reclamarse a través de los interdictos, siendo el caso del acreedor prendario.

Habiendo sido ya explicado en forma sucinta el concepto de posesión, pasemos al punto en cuestión, la usucapio, mencionando que era una figura que pertenecía al ius civile y en consecuencia no podía invocarse por un extranjero (doce tablas) cuyos requisitos eran :

a) Que se tenga en posesión cuando menos una año para muebles y dos años para inmuebles;

b) Que la cosa no fuera robada y que este dentro del comercio;

c) Iusta causa y buena fe, la primera implica una cuestión subjetiva que fundamenta la posesión y la segunda, la creencia que la posesión es justa;

d) Que se tenga posesión del objeto que se quiere usucapir y que la misma sea ininterrumpida. Esta figura convierte la propiedad voluntaria en quiritaria.

e) Praescriptio longi temporis. Cuyo nacimiento obedece a la conciencia pretoriana de que los fundos provinciales nos se podían usucapir, permaneciendo los requisitos de buena fé y iusta causa para su procedencia, así como el término de la posesión debiendo ser de 10 años entre presentes, y 20 años entre ausentes, situación que se cambio con Justiniano al unificar la usucapio y la praescriptio longi temporis en una sola figura, 3 años para muebles y de 10 a 20 años para inmuebles, según fuera el caso presentes o ausentes.

Se ha hablado hasta este momento de la propiedad en específico, tipos, modos de adquirirla, ya sea original o derivada, sin embargo, también la propiedad en el derecho romano tuvo varias limitaciones, como lo eran los IURA IN RE ALIENA, que en un concepto llano podría decirse que es un derecho que ejercita una persona sobre una res que pertenece a otro, y hablar de esta figura implicaría desviarnos del tema, por lo que me concretaré únicamente a mencionar su división; así :

- 1.- De goce : servidumbres reales o personales superficie y enfiteusis;
- 2.- De garantía : prenda e hipoteca.

### 1.3 EDAD MEDIA.

Es la etapa histórica que comprende aproximadamente un periodo de diez siglos y ocupa un lugar intermedio en lo que se comprende como la historia antigua y los tiempos modernos. Los historiadores coinciden en señalar que esta etapa inicia con la caída de el Imperio Romano de Occidente (476 d.C.) hasta la toma de Constantinopla por los turcos (1453 d.C.).

A su vez los historiadores señalan los siguientes periodos dentro de la Edad Media, a saber:

a) Invasiones.- En la que los llamados pueblos bárbaros, concepto que para los romanos y griegos eran los extranjeros, y que debido al escaso nivel cultural de los invasores y en una extensión del sentido del vocablo "bárbaro" vino hacer utilizado como sinónimo de "incivil", "intratable" o "salvaje" , no estaban aún determinados perfectamente en su formación, pues en general estaban constituidos en tribus, dispersas y aisladas, que se caracterizaron por el despotismo y las arbitrariedades humanas, sobre los pueblos conquistados y aún entre ellos mismos.

- b) Feudal.- Se caracteriza por el dominio del poseedor de la tierra, ya que el señor feudal, es tan poderoso como el mismo rey, y
- c) Municipal.- leyes y privilegios, que en España recibieron el nombre de fueros.

El primer período se ve envuelto de incertidumbre y duda por parte de los invasores o bárbaros, que no tenían clara una estructura social como los romanos o los griegos, no existía una reglamentación en sus relaciones privadas, existiendo la venganza privada, contenida en la conocida Ley del Taleón, ojo por ojo diente por diente, ley en la cual implicaba que quién había sufrido una ofensa o daño en su persona, la familia estaba obligada a vengarla causando el mismo daño, eran politeístas, pues adoraban a diversas divinidades que bien podían tener íntima relación con la naturaleza, v.gr. como el sol, la luna.

"Feudalismo. Deriva su nombre de la palabra germánica "féhu" que significa rebaño o propiedad, o de los vocablos germánicos "feh" o "fee" recompensa, y "od" u "odh" propiedad o bienes raíces, según otros y finalmente de "feod" que significa fiar o confiar y se refiere al hecho de que el rey entregaba a un señor determinado una porción de tierra, a cambio de ciertos servicios que el señor debía prestar al mismo rey". (15)

En esta época al apoderarse los "bárbaros" de las tierras que los romanos poseían, las repartieron entre sí, cuyo reparto no fue justo, los simples guerreros recibieron parcelas sólo suficientes para

alimentar a sus familias, en tanto que los nobles recibieron propiedades mas extensas, y aún más, comprendían esclavos, mismos que mas tardes se convertirían en siervos, dejando de existir la forma esclavista, pues aún los siervos recibieron parcelas de tierra, y se podían dividir en dos clases: los "siervos personales", que estaban obligados a prestar servicios o trabajar para el señor; y los "siervos de la gleba" que estaban arraigados a la tierra y no podían abandonar ésta sin autorización del señor. El señor feudal, era una especie de rey en pequeño, tenía su ejército, sus vasallos, cobraba impuestos, acuñaba moneda e impartía justicia, debía obediencia al rey.

La esencia del feudalismo consistió en el cambio que hacían los vasallos con el señor, el primero juraba obediencia al señor a cambio de una seguridad vinculada a la tierra, perteneciente al señor feudal, sin que el sacrificio de su independencia lo rebasara al nivel de "siervo", así el señor feudal brindaba ventajas materiales, como la disponibilidad de ciertas tierras y protección al vasallo, y este estaba obligado a obedecerle y prestarle servicio militar.

En este periodo prevaleció el régimen de grandes propiedades, pertenecientes al señor generalmente, el cual tenía que rendir cuentas al monarca únicamente.

El periodo municipal, se caracteriza, por el reconocimiento de ciertos derechos que concedieron los reyes a favor de sus gobernados, así se desarrolló el gobierno municipal o gobierno electo por quienes residían en la ciudad de que se tratara.

#### 1.4 FRANCIA.

Durante los siglos IX, X Y XI, Francia se encontraba formada por regiones como lo eran los Condados y Ducados, cuyos soberanos, Condes y Duques, solían ser tan fuertes como el mismo rey. El señor era considerado como el propietario supremo de la tierra, quien a su vez daba al vasallo una parcela, al campesino se le obligaba a otorgar una décima parte de sus cosechas (diezmo de la iglesia). Ante este cuadro, unido a los grandes conflictos existentes entre los mismos señores feudales, su despotismo hacia los campesinos y siervos principalmente, como consecuencia del régimen absolutista de ese entonces, dieron origen a diversas e importantes corrientes políticas, con las cuales se pretendía acabar con este, dando paso al pensamiento político de los fisiócratas, quienes propugnaban por un marcado abstencionismo del estado en lo referente a las relaciones sociales, pues pensaban que estas deberían desarrollarse libremente (Laissez -Faire Laissez - passer), sin injerencia del Estado, obedeciendo a la práctica de los derechos naturales. Por su parte, Voltaire, defendió una Monarquía ilustrada y tolerante, pregona la igualdad de todos los hombres respecto a los derechos naturales del hombre, como son : la libertad, propiedad y protección legal.

El pensamiento de Montesquieu, plasmando en su famosa obra: "El Espíritu de las Leyes", en la que formula la división de poderes a efecto de instaurar un sistema de frenos y contrapesos, dotando a cada órgano de

atribuciones específicas y distintas de las que les corresponden a los otros.

Fue Juan Jacobo Rousseau, quién ejerció mayor influencia en la tesis jurídico-política de la Revolución francesa, cuya ideología quedó plasmada en su obra llamada el "Contrato Social", en él nos dice que el hombre en sus inicios vivía en estado de naturaleza, son libres e iguales, gozan de un estado de paz, mas con el progreso natural, se fueron marcando diferencias entre los individuos que un tiempo fueron iguales, dando lugar a divergencias y pugnas entre ellos. Agrega Rousseau que para evitar esto, los hombres concertaron un pacto de convivencia estableciendo de esta manera una sociedad civil, limitando ellos mismos su propia actividad particular y restringiendo de esta forma sus derechos naturales. De esta manera se estableció un nuevo poder o una autoridad suprema, cuyo titular es la comunidad, capaz de imponerse a los individuos, es a lo que Rousseau llamo "voluntad general".

Así pues, en este orden de ideas fue como se llegó a la culminación de la "Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano", como resultado de la revolución francesa en el año de 1789, siendo los derechos naturales del hombre, como la igualdad, libertad, propiedad y seguridad, quienes sirvieron de base para su promulgación, y agrega el licenciado Jorge Sayeg Helú: "la libertad, como el poder de hacer todo lo que no dañe a otro, la igualdad, en virtud de que toda distinción social solo puede fundarse en la utilidad común; la propiedad como un derecho inviolable y sagrado del que nadie puede ser privado sino cuando

la necesidad pública, legalmente justificada, lo exija evidentemente, y a condición de una justa y previa indemnización; la seguridad, en tanto que la ley sería la determinante de la imposición de cualquier gravamen, pena, castigo, aprehensión, limitación y sería la medida de ellos."(16)

El reconocimiento de la propiedad privada en nuestra legislación se encuentra consignada en el artículo 27 constitucional que en su parte conducente dice: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponden originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada".

Asimismo, en este orden de ideas el citado precepto constitucional en su segundo párrafo a la letra dice: "Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización". Más adelante continua diciendo: "Las leyes de la federación y de los Estados en sus respectivas jurisdicciones, determinará los casos en que sea de utilidad pública la ocupación de la propiedad privada, y de acuerdo con dichas leyes la autoridad administrativa hará la declaración correspondiente. El precio que se fijará como indemnización de la cosa expropiada, se basará en la cantidad que como valor fiscal de ella figure en las oficinas catastrales o recaudadoras, ya sea que este valor haya sido manifestado por el propietario o simplemente aceptado por él de un modo tácito por haber pagado sus contribuciones con esta base". Aspecto que se comprende como un acto de administración el cual encuentra su reglamentación en la Ley de Expropiación.

La expropiación y las modalidades constituyen las más grandes limitaciones de la propiedad privada atendiendo al contenido del artículo 830 del Código Civil en vigor que reza: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes". La facultad del Estado de imponer modalidades a la propiedad privada se encuentra consagrada en nuestro máximo ordenamiento jurídico en su artículo 27 que en su parte conducente dice: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...".

"La Suprema Corte de Justicia en jurisprudencia firme ha declarado que: "por modalidad a la propiedad privada debe entenderse el establecimiento de una norma jurídica de carácter general y permanente que modifique, esencialmente, la forma de ese derecho". De este modo, los efectos de la modalidad que se impongan a la propiedad privada consisten en una extinción parcial de los atributos del propietario" (17)

#### 1.5 INGLATERRA

Es aquí, donde se ve un claro ejemplo de la lucha contra el absolutismo y despotismo de esta época, mismo que paulatinamente va hacer derrocado por la lucha incesante por las libertades naturales, como son la seguridad personal, la libertad y la propiedad a través de la costumbre social el common law o derecho no escrito, existiendo por consiguiente, una supremacía consuetudinaria en relación al poder del Rey.

Es el año 1215 d.C., cuando los Señores feudales obtienen un claro triunfo sobre el Rey de ese entonces, Juan Sin Tierra, hijo de Enrique II, al cual se le obliga al reconocimiento y protección de ciertos derechos individuales que la costumbre había consagrado, consolidados así en la famosa Magna Charta, cuyo contenido del artículo 39, dice: "Ningún hombre será capturado, encarcelado o privado de sus bienes o de sus derechos, o exiliado, o perjudicado de cualquier otro modo, excepto por intervención de un tribunal, legalmente constituido, por sus iguales, y de acuerdo con la ley de la tierra (lex terrae)". (18) Entendiendo como la ley de la tierra, la unidad consuetudinaria normativa. El Common Law, es un claro ejemplo de la defensa de la propiedad, la libertad y la seguridad personal.

#### 1.6 ESPAÑA.

Finalmente por tener injerencia mas directa con nuestro país corresponde analizar a España; en este tema, al igual que los anteriores países, España paso por un periodo de gestación antes de unificarse completamente como Nación, en virtud de las discrepancias existentes entre los diversos pueblos que lo componian, (bárbaros, vándalos, suevos, alanos y godos, todos de raza germánica), pero sin duda, el mas importante fue el de los Visigodos, siendo el primer pueblo que se preocupó por tener un derecho escrito o codificado, siendo su mejor exponente Eurico, al realizar la compilación de las costumbres jurídicas de la época, a las cuales se les conoce como "Leyes de Eurico" (475 d.C.), surgiendo más tarde el brevario de Aniano, en el que se adoptan algunas cuestiones de Derecho Romano ; sin embargo, en la época de los

Visigodos, en el aspecto jurídico cobra importancia el "Fuero Juzgo" (a finales del siglo VII), por ser un ordenamiento normativo que comprendía aspectos diversos en materia jurídica llámese Derecho Público o Derecho Privado, en muestra de lo anterior, el Doctor Ignacio Burgos, en su obra titulada "Las Garantías Individuales", dice: "El libro segundo del Fuero Juzgo regula los "juicios y causas", ordenandose en los demás, cuestiones de derecho civil (casamiento, filiación, y clientela), de derecho penal (delitos diversos, penas, tormentos, etc.) y de derecho rural y militar (división de tierras entre godos y romanos, arrendamiento de tierras, peculio de los siervos, división de heredades, servicio militar obligatorio y penas por eludirlo o por encubrir su invasión)" (19)

Otro importante ordenamiento jurídico era el "Fuero Viejo de Castilla" (1356 d.C.), que comprende cuestiones relativas a los derechos y deberes de los Fijosdalgo de Castilla, así como todo aquello que pertenecía al Señorío del Rey.

Las "Leyes de Esquilo" componen otro conjunto de reglas de carácter polémico, pues hay quienes consideran que eran decisiones judiciales que tenían autoridad de ley y otros que servían para definir y explicar mediante interpretaciones adecuadas, disposiciones contenidas en ordenamientos diverso sobre varias materias jurídicas.

El Ordenamiento de Alcalá, expedido en el año 1348 por Don Alfonso XI, en Alcalá de Henares, de sus treinta y dos capítulos que lo componen

regula principalmente cuestiones concerniente al derecho civil, penal y procesal.

Las Siete Partidas, elaboradas bajo el gobierno de rey Don Alfonso, llamado el Sabio, es considerada por los tratadistas del derecho como la mejor obra que se haya elaborado en pleno Edad Media en lo que respecta al derecho positivo.

Cabe hacer la aclaración que en España, amén de los diversos ordenamientos mencionados con anterioridad el derecho positivo se centraba en varios fueros o estatutos particulares que en los diferentes reinos y en distintas épocas expedían los reyes, en favor de los nobles, esto con el afán de disminuir muchas veces el poderío que los señores feudales ejercían sobre los pobladores de sus dominios.

Con este panorama finalmente en España se expidió en marzo de 1812 la Constitución de Cádiz, misma que tuvo influencia sobre nuestra Constitución de México de 1824, en aspectos como la garantía de audiencia, inviolabilidad del domicilio, libertad de expresión de pensamiento, entre otros.

## 1.7 ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO.

### A) EPOCA PREHISPANICA .

Antiguamente existieron en México pueblos como los Mayas y Aztecas entre otros, los primeros ubicados inicialmente en Chiapas y Centroamérica y

más tarde en la península de Yucatán, de grandes conocimientos culturales como el uso del cero y su avanzado calendario, así como sus investigaciones astronómicas. Los Aztecas, de mayor importancia para nuestro estudio por su fuerza en la integración política, procedentes de Aztlán - lugar de garzas -, pueblo que en un principio estuvo sometido por los tepanecas ubicados en Azcapotzalco, hasta asentarse definitivamente en Tenochtitlan en 1325 d.C., cuyos señores Acamapichtli, Huitzilihuitl y Chimalpopoca, aún debían obediencia al Señor de Azcapotzalco (tepaneco), hasta que fueron liberados por el cuarto señor, Izcóatl en unión de los pueblos de Tetzaco y Tlacopan a lo que se le conoce como la triple alianza, iniciándose así el florecimiento del gran Imperio Azteca, como resultado de la conquista de los pueblos vecinos, como los mismos Tepanecas, a quienes se les obligo a rendir tributo, situación que permaneció hasta la llegada de los españoles.

El pueblo Azteca se dividía en barrios (CALPULLI), formado por un grupo de familias fundadoras que tenían intereses y costumbres en común administrados por un Calpullec, elegidos por los jefes de las familias, junto a él actuaban otros funcionarios como el Cihuacóatl, con funciones administrativas y judiciales. Tenían como base económica la agricultura, el comercio y los tributos que obtenían de los otros pueblos.

La tierra estaba dividida en dos grandes sectores: las tierras comunales o colectivas y la de los particulares o privada.

Las primeras pertenecían al Calpulli y en consecuencia a todos sus integrantes y eran:

- 1.- Calpullalli. Pertenecía a los integrantes del calpulli en común, en el usufructo del mismo y pago de tributos, la cual podían perderla sino la explotaban.
- 2.- Teopantlalli. pertenecía a los templos (de teopan, templo) destinadas a sufragar los gastos de la clase sacerdotal, mantenimiento y conservación de los templos.
- 3.- Altepetlalli. (Altepetl - pueblo y tlalli - tierra) eran trabajadas por todos para pagar tributo y gastos municipales.
- 4.- Milchimalli. tierra destinadas a cubrir el avituallamiento en las campañas de guerra.

Respecto a las Tierras particulares:

- 1.- Tlatocalalli y Tecpantlalli. Las primeras pertenecían a los señores y las segundas se daban en usufructo cuyos productos se destinaban al sostenimiento de los servidores del palacio.
- 2.- Pillalli.- tierras de los nobles o pipiltin.

Desprendiéndose de lo anterior, no existía un concepto de propiedad en estricto sentido jurídico, en virtud que únicamente se podría tener la

posesión de la tierra o en su caso el usufructo, sin embargo, quienes en realidad tenían una libre disposición sobre estas tierras era el Tlatoani (señor) o el Tecutli (gobernante) en atención a que ellas eran quienes administraban, organizaban y dirigían al pueblo Azteca. Como ya dijimos había disposiciones tales como en el caso de las tierras del Calpulli que cuando no se trabajaban durante dos años se perdían en favor de los gobernantes.

#### B) EPOCA COLONIAL (1521-1810)

Se llamo Epoca Colonial a raíz de la conquista que España hizo sobre nuestro territorio hacia el año 1521, trayendo consigo implicaciones sociales, económicas y políticas, marcando una importante fase en la vida de México, cambios en los que se encuentra el desmembramiento de los antiguos estados aborígenes hasta su completa desaparición, relegados por el nuevo estado conquistador a una provincia o colonia de los monarcas españoles que recibió el nombre de la Nueva España.

Resultando la conquista de los pueblos de la época que nos ocupa, una adjudicación de propiedad sobre el pueblo conquistado, en favor del conquistador, para España la más importante colonia de América fue la Nueva España.

Desapareciendo por completo las formas de propiedad existentes en la época prehispánica, surgiendo como consecuencia otras y nuevas formas de propiedad en razón de las modalidades requeridas por la conquista.

Por lo que, en esta época se pueda dividir la propiedad en razón de quién detentaba la tierra, como consecuencia de las diferencias de clases entre conquistados y conquistadores, así:

a) Propiedad privada o individual. Nacida en razón de la disposición dictada el 9 de agosto de 1513, por Fernando V y la cual permitió a los españoles ser propietarios de la tierra como lo cita la Doctora Martha Chávez Padrón: "Por que nuestros vasallos se alienten al descubrimiento y población de las indias y puedan vivir en la comodidad y conveniencia que deseamos: es nuestra voluntad que puedan repartir, y repartan, casas, solares, tierras, caballerías y peonías a todos los que fuesen a poblar tierras nuevas en los pueblos y lugares que por el Gobernador de la nueva población les fueren señalados, haciendo distinción entre escuderos y peones y los que fueren de menor grado o merecimiento, y los aumenten y mejoren, atenta la calidad de sus servicios para que cuiden de su labranza y crianza, y habiendo hecho en ellas su morada y labor residiendo en aquellos pueblos cuatro años, les concedemos facultad para que de hay en adelante puedan vender y hacer de ellos a su voluntad libremente, como casa propia, y asimismo, conforme su calidad, el gobernador o quien tuviese nuestra facultad, les encomiende los indios en el repartimiento que hiciese, para que gocen de sus provechos y demoras, en conformidad de las tasas y de lo que esta ordenado"(20)

Derivan de la propiedad privada las siguientes modalidades:

1.- Mercedes. Tierras que se concedían a los conquistadores y colonizadores para sembrar y comprendía grandes extensiones de tierra

considerando los servicios prestados a la Corona, como se dijo en renglones que preceden debían labrar las tierras y residir en el lugar durante cuatro años.

2.- Caballería. Porción de tierra concedida a un soldado de caballería a lo que Lucio Mendieta y Nuñez dice: "Una caballería es solar de 100 pies de ancho y 200 de largo y todo lo demas como 5 peonías, que serán fanegas de labor para pan de trigo o cebada, 50 de maíz, 10 huebras de tierra para huertas, 40 para plantas de otros árboles de secadal, tierras de pasto para 50 puercos de vientre, 100 vacas, 20 yeguas, 500 ovejas y 100 cabras ".(21)

A lo que agrega la ya mencionada doctora Martha Chávez Padrón: "Para Mendieta y Nuñez, la caballería es un paralelograma de 609,408 varas o sea 42.79-3 hectáreas y para González de Cossio tiene una extensión aproximada de trescientas hectáreas".(22) Por lo que se concluye que al igual que las mercedes era una basta extensión de territorio.

3.- Peonía. Correspondía a la extensión de tierra que se le daba a un soldado de infantería y equivale según Lucio Mendieta y Nuñez : "Peonía es solar de cincuenta pies de ancho y ciento de largo, cien fanegas de tierra de labor, de trigo y de cebada, diez de maíz, dos huebras de tierra para huerta y ocho para otros árboles de secadal, tierras de pasto para diez puercas de vientre, veinte vacas y cinco yeguas, cien ovejas y veinte cabras"(23) agrega la doctora Martha Chavez Padrón : "Como la peonía era de todo una quinta parte de la caballería, Gonzalez

de Cossio dice que su totalidad abarca algo menos de 50 hectáreas y para Mendieta y Nuñez aproximadamente, 8.55-70 hectáreas". (24)

4. - Suertes. equivalía a una superficie de 10.69-88 hectáreas y era un solar que se daba a los colonos para labranza de una capitulación.

b) Propiedad colectiva. Entre las que destacan:

1. - Fundo Legal. Extensión de tierra donde se asentaba la población, el casco urbano, menciona la doctora Martha Chavez podrón: "En la cédula de 26 de Mayo de 1567, el virrey marques de falces, Conde de Santiesteban, señalo que para el Fundo Legal debían medirse quinientas varas de terreno hacia los cuatro vientos, la Real cédula de 4 de junio de 1687, aumento a seiscientas varas la medida, para que los indios vivieran y sembrarán sin limitaciones, ni escasez, e incluso aumentó tal cantidad si la vecindad fuere mas ordinaria. Las protestas de los españoles hicieron que la anterior cédula se modificará mediante la cédula Real de 12 de julio de 1695, en que se dispuso que las seiscientas varas se contarán desde el centro de los pueblos desde la iglesia y no desde la última casa, quedando esta medida como definitiva, o sea seiscientas varas desde los cuatro vientos de la iglesia en el centro del pueblo". (25)

2. - Ejido. Solar situado a la salida del pueblo en el que no se labra ni se planta, destinado al esparcimiento de la comunidad, con carácter comunal, inalienable e imprescriptible, menciona la anterior autora: "el ejido se ubica a la salida del pueblo, era de uso y disfrute comunal,

inalienable e imprescriptible, tenía como extensión la de una legua cuadrada en la Nueva España y en España se fijaba para cada caso en la concesión respectiva, en la Nueva España, el ejido, sobre todo el de un poblado indígena, tenía como finalidad que los indios pudieran tener ahí sus ganados sin que se revolvieran con otros de españoles". (26)

3 - Propio. Porción de tierra de cultivo cuyos productos se dedicaban a satisfacer gastos públicos, en consecuencia las autoridades de la Nueva España las daban en arrendamiento, con cuyos productos se satisfacían dichos gastos.

4 - Montes, pastos y aguas. De uso común para todos los habitantes de la Nueva España, así lo dispuso Carlos V en la cédula expedida en el año 1533, cuestión que amplía Lucio Mendieta y Nuñez, al decir: "Una Real cédula que formó después la ley V título XVII, libro IV de la recopilación de indias, estableció: "que el uso de todos los pastos, montes y aguas de las provincias de las indias sea común a todos los vecinos de ahora que son, y después fueren, para que los puedan gozar libremente". (27)

5 - Tierras de repartimiento. También conocidas como de parcialidades indígenas o tierras de comunidad; se constituyeron con tierras ya repartidas, misma que se dio por fundación de tierras indígena entre las familias que habitaban sus barrios.

También podemos hablar de otro tipo de tierras que de cierta manera resulta importante hacer alusión a ellas, entre las cuales podemos señalar:

a) Composición. Institución creada con motivo de los diversos abusos cometidos por los conquistadores y colonos al ampliar sus terrenos sobre su exacta determinación o linderos y a fin de regularizar estas deficiencias y como una forma de obtener ingresos para la colonia, así lo dispuso Felipe IV el 17 de noviembre de 1631, como lo cita Lucio Mendieta y Nuñez: "al efecto Don Felipe IV, el 17 de noviembre de 1631, expidió una cédula, que fue la primera en producir resultados prácticos en la Nueva España, pues de esa época datan las composiciones que en ella se efectuaron.

Considerando- dice la cédula mencionada- el mayor beneficio de nuestros vasallos, ordenamos y mandamos a los virreyes y presidentes gobernadores, que en las tierras compuestas por sus antecesores no innoven dejando a sus dueños en su pacífica posesión y los que se hubiesen introducido y usurpado más de lo que les pertenece, conforme las medidas sean admitidos en cuanto al exceso, a moderada composición y se les despachen nuevos títulos" (28)

Se dieron composiciones individuales y colectivas en razón de regularizar definitivamente esta situación y no verse afectados en un futuro.

b) Capitulaciones. Era una determinada cantidad de tierra que se otorgaba a una persona que se obligaba a colonizar un pueblo y en pago se le otorgaban éstas tierras, por lo que se puede deducir que estas tierras eran recibidas a título particular.

A grosso modo, hemos mencionado los diferentes tipos de propiedad existente en los inicios de la época de la colonia, sin embargo, dado los diversos factores existentes de la época, algunas fueron sucumbiendo paulatinamente ya sea por los abusos cometidos por parte de los conquistadores o colonos hacia los indígenas o por la omisión o descafo de las disposiciones impuestas por la Corona Española a los primeros; trayendo consigo la desaparición de la propiedad individual de los indígenas la que muy pronto se vio limitada por los grandes propietarios, y por otras disposiciones tales como: no poder enajenarla a quien mejor les pareciera y solicitar licencia a las autoridades para venderla, o simplemente por la gran ignorancia o desconocimiento de las disposiciones de la época.

Por otro lado, el clero jugó un papel importante en la etapa que nos ocupa, ya que si inicialmente no tenía propiedades, ésta muy pronto se vio beneficiada por grandes propiedades obtenidas, ya sea mediante donaciones o simplemente por la fuerza que fue cobrando la misma y la enorme distancia que separaba a la Nueva España de España, pues como es sabido, conforme al derecho canónico los bienes eclesiásticos no pueden ser enajenados, salvo extremas excepciones, situación que trajo consigo, que las grandes propiedades que poseía el clero permanecían amortizadas y aún más gozaban de la exención de impuestos, por lo que la Corona debió tomar muy pronto determinaciones ante esta situación, tal como el concordado celebrado con la Santa Sede el año 1737, para que las propiedades del clero perdieran sus exenciones y pagaran impuestos.

**C) EPOCA INDEPENDIENTE (1811- 1932)**

A inicios del siglo XIX la distribución de la propiedad de la Nueva España, continuaba dividida entre los españoles, sus descendientes, el clero y los indígenas, predominando el latifundio, ya que la propiedad colectiva de los indígenas, como la comunal, casi desaparecían. La mala distribución de la tierra, fue uno de los tantos factores que llevaron a la consumación de la Independencia lograda el 27 de septiembre de 1821 con la entrada del ejército trigarante a la ciudad de México, sin embargo, el nuevo gobierno debía enfrentarse a este problema y lejos de remediarlo lo agravo, considerando que debería distribuirse la población a la largo del joven territorio independiente mexicano, ya que se encontraba concentrada la población en pocas ciudades y existían enormes extensiones de tierra sin poblar, por consiguiente, los grandes pueblos estaban afectados por los grandes latifundios, que no podían sostener a las grandes masas con el producto de sus tierras, así pues, se creyó que podía remediarse esta situación, colonizando el territorio, trayendo europeos que elevaran el nivel cultural del indígena y crearan nuevas industrias y explotaran las riquezas naturales, fue así como el 4 de enero de 1823, expidió la junta Nacional Instituyente un decreto, con objeto de estimular la colonización en el país, ofreciéndoles tierras a los extranjeros, decreto que, en su artículo tercero, autoriza a los empresarios, entendiéndolo por este a quien trajera doscientas familias, al cual se le daría como premio o compensación tres haciendas y dos labores premio que no pasaría de tres haciendas y seis labores; debiendo vender al cabo de veinte años las dos terceras partes de ésta área a fin de evitar el latifundismo, a cada colono se le daba, así lo

disponía este decreto un sitio a lo que Lucio Mendieta y Nuñez refiere: "un sitio, medida cuadrada de cinco mil varas por lado pero si dos años después no cultivaban esta extensión se consideraba libre el terreno por renuncia del propietario". (29)

El decreto citado en su artículo segundo, de cierta manera nos da la pauta a pensar en la conciencia de los gobernadores de entonces, que el latifundismo significaba un enorme problema, pues en dicha disposición se consideraba la división de grandes extensiones de tierras que pertenecían a una sola persona o asociación y que no puedan cultivarla, indemnizando al propietario a juicio de peritos.

Este Decreto que tuvo muy corta vigencia, y como éste podrían enumerarse varios que por no hacer exhaustivo este trabajo mencionaremos solo los más importantes y haremos referencia explicando los que ha a mi juicio servirán para un mejor entendimiento y desarrollo de este trabajo.

Ley de Colonización de 18 de agosto de 1824. Dentro de su contenido manifiesta la orden de repartir tierras baldías a aquellas personas que quieran colonizar el territorio nacional, prefiriendo a los mexicanos y concediéndose garantías a los extranjeros; esta ley nos muestra la inquietud de los dirigentes del gobierno de la época, del problema que encerraba el latifundismo, y aún más la amortización, determinando que no se reúna en una sola mano la propiedad de más de una legua cuadrada, de cinco mil varas de tierra de regadío, cuatro de temporal y seis de abrevadero, así como disponer que a los nuevos pobladores no podrán

pasar su propiedades a manos muertas, así como se intentó acabar con el abstensismo.

Ley de colonización de 6 de abril de 1830. Que ordenó repartir tierras baldías entre familias extranjeras y mexicanas que quisieran colonizar tierras deshabitadas dandoseles manutención por un año y útiles de cultivo.

Ley de colonización de 16 de febrero de 1854. Antonio López de Santa Anna, expidió una ley sobre este tema en el cual se nombraban agentes en Europa a fin de beneficiar la emigración pues se concedía al emigrado que quisiera dedicarse a la agricultura y careciera de recursos suficientes para hacerlo, el gobierno, cedería en propiedad a cada emigrado una superficie de terreno, la cual podría pagar en cinco años residiendo durante este mismo tiempo en el lugar.

Sin embargo, cabe hacer las siguientes reflexiones, éstas leyes de colonización, únicamente se centraron a poblar enormes extensiones de tierra baldías, pero sin tomar en cuenta el contexto general del país, ya que una gran parte de la población del país no sabía leer ni escribir, las condiciones que guardaba el país hacían inconsistente dichas leyes, por las constantes revueltas, así como lo dilatado de las comunicaciones, que ocasionaban que dichas disposiciones no se conocieran a lo largo y a lo ancho de todo el país.

Ley de desamortización de 25 de junio de 1856, expedida por Don Ignacio Comonfort, con la cual se asentó un duro golpe al clero, pues como se

dijo en líneas precedentes, este poseía grandes extensiones de tierra, mismas que no cultivaban, pero que muchas veces arrendaban, así, esta ley ordenaba que todas aquellas fincas, sean rústicas o urbanas, pertenecientes a corporaciones civiles o eclesiásticas, de la República se adjudicasen, en propiedad a los arrendatarios, considerando su precio en razón de la renta, que pagaban calculada al seis por ciento anual. Dicha adjudicación se debería hacer dentro del término de tres meses contados a partir de la publicación de la ley, pues en caso contrario perdería el derecho el arrendatario y se autorizaba el denuncia. Del mismo modo se determinó que quienes tuviesen predios en enfiteusis, fueran rústicos o urbanos, capitalizando el precio que pagasen al seis por ciento anual, para determinar el valor del predio.

Los predios no arrendados se debían adjudicar al mejor postor o almoneda pública.

Por otro lado, esta ley entendió por corporación, a todas las comunidades de ambos sexos, cofradías y archicofradías, congregaciones y hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general todo establecimiento o fundación que tenga el carácter de duración perpetua.

Esta ley limita a las corporaciones civiles, y religiosas para adquirir bienes raíces o administrarlos, pues los declara incapaces con excepción de las construcciones destinadas inmediata y directamente a su servicio, poco tiempo después y para una mejor comprensión y precisión de esta ley se expidió su reglamento el 30 de julio de 1856, el cual resulta de sumo interés, debido a que dentro de su artículo once, comprendió como

corporaciones a las comunidades y parcialidades indígenas, y como consecuencia estas caían bajo los supuestos establecidos por la ley, con las repercusiones, de perder estos establecimientos sus derechos.

Provocando esta ley, efectivamente el movimiento de los bienes de manos muertas, consideradas, del clero a particulares, los cuales por las circunstancias de la adjudicación paulatinamente se convirtieron también en latifundistas, ya que no había un límite para adquirir tierras y su capacidad económica era la que media estas adquisiciones, que en muchos casos se adquirían haciendas enteras, siendo notorios que el pequeño propietario no podía expandirse o aumentar en número y quedaba segregado por los nuevos latifundistas, quienes a la primera oportunidad los adsorbía.

Constitución de 1857. así pues, este es el cuadro que presenta la joven nación mexicana hasta el 5 de febrero de 1857, en que fue expedida la constitución política, en cuyo artículo 27 queda establecida definitivamente la incapacidad legal de las corporaciones civiles o eclesiásticas para adquirir en propiedad o administrar por sí bienes raíces, con excepción de los destinados inmediata y directamente a su servicio u objeto.

Artículo que al paso del tiempo traería graves consecuencias a las comunidades indígenas, a quienes se les considero dentro del contenido del citado artículo.

Ley de nacionalización. Expedida por el Presidente Licenciado Benito Juárez en el puerto de Veracruz el 12 de junio de 1859, disponiendo en su artículo primero que entran al dominio de la Nación todos los bienes del clero secular y regular, y en otro proclama una perfecta independencia entre los negocios del estado y los negocios de la iglesia así como se contempla declarar nula y sin ningún valor toda enajenación que se haga de estos bienes suprimió en toda la República las ordenes de los religiosos regulares, así como prohibió la fundación de instituciones similares.

En conclusión, con esta ley se prohibió al clero ser propietario de bienes raíces.

Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos. Expedida el 20 de julio de 1863, por el Licenciado Benito Juárez en la Ciudad de San Luis Potosí, y que cita al maestro Lucio Mendieta y Muñoz, definiendo a los terrenos baldíos de la siguiente forma: "...los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un caso público por la autoridad facultada para ello por la ley, ni cedidos por la misma a título oneroso o lucrativo a individuos o corporaciones autorizadas para adquirirlos". (30) Estableciéndose además dentro de otro de sus artículos que todo habitante de la República, tenía la facultad de denunciar hasta una extensión no mayor de docientos cincuenta hectáreas, provocándose con esta ley que los terrenos no ocupados fueren denunciables como baldíos, y los ocupados fueren denunciables por quienes no tenían ningún derecho para ello o por carecer de justo título, denuncia que debería hacerse ante un juez de Distrito, en cuya jurisdicción se encontraba el

terreno, que en caso de proceder debía pagar el valor que se fijaba en la tarifa que establecía el gobierno federal y publicada anualmente.

Ley sobre ocupación y enajenación de terrenos baldíos, expedida el 26 de Marzo de 1894 por Porfirio Díaz, en cuyo contenido se dividió los terrenos de propiedad de la Nación en :

1.- Terrenos Baldíos. Todos los terrenos de la República que no hayan sido destinados a un uso público por la autoridad facultada para ello por la ley, conservando la misma concepción al respecto de la Ley de terrenos baldíos del 20 de junio de 1863.

2.- Demasías Terrenos poseídos por particulares en extensión mayor a la que se determina en el título, pero que el exceso se encuentra dentro de los límites marcados.

3.- Excedencias. Terrenos poseídos por particulares, durante veinte años o mas, fuera del título primordial, pero colindando con el terreno que este proteja.

4.- Terrenos nacionales. Son los terrenos Baldíos descubiertos, deslindados y medidos por comisiones especiales o por compañías autorizadas para ello y que hayan sido licitamente enajenados.

Difiere esta ley de la tratada con antelación en que no se fijo un límite a la extensión denunciabile.

Como resultado, esta ley, lejos de favorecer al pequeño propietario, contribuyo a su decadencia, alimentando así al latifundismo.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, expedida el 5 de febrero de 1917.

Nuestra Constitución vigente tiene como antecedente, la constitución de 1857 y esta a su vez proviene de la constitución de 1824.

Sin embargo haré alusión únicamente al artículo 27 constitucional, el cual puede ser considerado desde diferentes puntos de vista, ya que su contenido comprende aspectos importantes sobre, aguas, minas, petróleo, etc., pero me ocupare solamente de lo referente a la propiedad; sobre este punto nos dice el citado precepto constitucional: "La propiedad de las tierras comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la nación, la cuál ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

Aquí se denota el concepto de propiedad originaria, misma que implica el dominio inminente del Estado sobre tierras y aguas comprendidas dentro del territorio Nacional, y el reconocimiento de la propiedad privada como tal, disponiendo sobre el particular el artículo 27 constitucional en su fracción I lo siguiente: "Sólo los mexicanos por nacimiento o por naturalización y las sociedades mexicanas tienen derecho para adquirir el dominio de las tierras y aguas y sus accesiones, o para obtener

concesiones de explotación de minas y aguas. El Estado podrá conceder el mismo derecho a los extranjeros...".

El artículo constitucional en cita manifiesta además: "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana...". El constituyente de 1917 se vio precisado a establecer la facultad del Estado para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, para evitar, que como en el pasado vuelva a concentrarse la propiedad de las tierras en unas cuantas manos, marcándose una mala distribución de la tierra que desde la colonia hasta nuestros días fue causa de innumerables enfrentamientos armados internos en nuestro país.

En este orden de ideas el artículo 830 del Código Civil vigente del Distrito Federal a la letra reza: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes." Precepto que tiene íntima relación con el párrafo del artículo de la constitución en comento pues obedece al espíritu consignado en el concepto de propiedad originaria.

De esta manera del artículo 27 constitucional se derivan los siguientes tipos de propiedad de acuerdo al criterio de la doctora Martha Chavez Padrón:

\*1. Las propiedades particulares, que se rigen por los Códigos Civiles de cada entidad Federativa.

2. La propiedad de la Nación; éste régimen puede consultarse en la Ley de Terrenos Baldíos, Nacionales y Demasías publicada en el (D.O.F., 7-II-51) así como en las Leyes de Bienes Nacionales publicadas en los (D.O.F., 26-VIII-44. 30-I-82).

3. La propiedad social de las comunidades agrarias y de los ejidos, al respecto puede consultarse el art. 51 de la Ley Federal de la Reforma Agraria."(31)

De esta manera nos avocaremos al estudio de la propiedad de acuerdo a lo dispuesto por el Código Civil del Distrito Federal en el Capítulo II de este trabajo, titulado Derechos Reales.

### CITAS BIBLIOGRAFICAS

- 1.- Alvear Acevedo, Carlos. Manual de la Historia de la cultura., Ed. Jus. Décima Novena Edición, México, 1989 p. 173
- 2.- Historia del mundo. Salvat editores S.A. Barcelona (España) pág. 48.
- 3.- Idem. p. 49.
- 4.- Alvear Acevedo. Op.Cit. , pág. 190.
- 5.- Floris Margadant, Guillermo. Panorama de la Historia Universal del Derecho. Tercera edición, Editorial Porrúa, México. 1988, p.61
- 6.- Ellul, Jacques. Historia de las Instituciones de la Antigüedad. Traducción y notas por F. Toma y Valiente. Editorial Aguilar. Segunda Edición 1967, pág. 67.
- 7.- Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Décima Tercera Edición. Editorial Esfingue, S.A., México, D.F. 1985 pág.228.
- 8.- Ventura Silva, Sabino. Derecho Romano. Quinta Edición. Editorial Porrúa S.A. México 1980 pág. 137.

9.- Bialostosky, Sara. Panorama de Derecho Romano. Textos Universitarios. Universidad Nacional Autónoma de México 1982 pág. 97.

10.- Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Decima Tercera Edición. Editorial Esfingue, S. A. México, D.F. 1985, p. 229.

11.- idem. p. 232.

12.- idem. p. 255 y 256.

13.- idem. p. 256

14.- Bialostosky, Sara .Op. Cit. pág. 109

15.- Albear Acevedo. Op. Cit. p. 260

16.- Sayeg Helu, Jorge. El Constitucionalismo Social Mexicano. La integración Constitucional de México (1808-1986). Primer Tomo, segunda edición. México, 1987, p.104

17.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Comentada. Instituto de Investigaciones Jurídicas. Universidad Nacional Autónoma de México. Rectoría. Comentario de Jorge Madrazo, Mexico.D.F., p.75

18.-Florin Margadant, Guillermo. Panorama de la Historia Universal del Derecho. Tercera Edición. Editorial Porrúa. México 1988. p.182

19.- Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. Decimoctava edición. Editorial Porrúa. 1984 p.76

20.- Chavez Padrón, Martha. El Derecho Agrario en México. Ed. Porrúa S.A. Décima Edición. México 1991 p. 165 y 166.

21.- Mendieta y Nuñez, Lucio. El Problema Agrario en México. Ed. Porrúa S.A. séptima Edición . 1959. p. 27.

22.- Chavez Padrón. Op. Cit. p. 168.

23.- Mendieta y Nuñez. Op. Cit. p. 27

24.- Chavez Padrón. Op. Cit.p. 168

25.- idem. p. 171.

26.- idem. p. 172.

27 - Mendieta y Nuñez. Op. Cit. p. 54.

28.- idem. p. 60.

29 - *idem.* p. 80.

30. - *idem.* p. 116.

31. - Chavez Padrón. Op. Cit. p. 288

## CAPITULO II

### DERECHOS REALES.

#### 2.1 Definición.

"Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros"(1), es la concepción que cita el Maestro Rafael Rojina Villegas en su compendio de Derecho Civil.

El concepto contenido en el Diccionario Jurídico Mexicano editado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, nos dice: "Cuando la actividad económica de un sujeto consiste en la explotación de una cosa, en grado de exclusividad, los restantes miembros del grupo social deben respetar esa actividad si fuese ordenada y el derecho que entonces surge recibe el nombre de derecho real".(2)

En tanto que el Maestro Guillermo Floris Margadant, nos dice: "son derechos oponibles a cualquier tercero, que facultan a su titular para que saque provecho de una cosa, sea en forma máxima que permite el derecho -en cuyo caso hablaremos del derecho de propiedad- o en una forma reducida, como sucede en los diversos "desmembramientos de la propiedad".(3)

De estos conceptos podríamos formar una última definición diciendo: Derecho real, es un derecho oponible a terceros para aprovechar un bien bajo la protección de la ley, con las limitaciones señaladas en la misma.

## 2.2. LA PROPIEDAD, DEFINICION.

Etimológicamente propiedad proviene:

"Propiedad. I. (Del latín propietas-atis) Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída."(4)

La definición que nos da el Diccionario Enciclopédico Grijalbo, a la letra dice:

"PROPIEDAD f. calidad de propio. dominio, potestad o derecho que se tiene sobre un bien, para disponer de él libremente y reclamarlo en el caso de que se encuentre en posesión de otros".(5)

El Doctor Guillermo Floris Margadant, en su obra de Derecho Privado Romano, lo define diciendo:

"LA PROPIEDAD. La propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que este pueda proporcionar. Este derecho puede estar limitado por el interés público y por otros derechos privados que desmiembren la propiedad (hipotecas, servidumbres, etc.) Sin embargo, tales restricciones nunca se presumen, y son de

estricta interpretación; en caso de duda sobre su existencia, se debe decidir a favor del propietario". (6)

Finalmente, Rafael Rojina Villegas, define la propiedad como "el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto". (7)

Siendo todos los anteriores conceptos acertados en su contenido, nos lleva a concluir que la propiedad es la autoridad que se tiene sobre una cosa para aprovecharla en su totalidad, sin que este aprovechamiento perjudique los derechos de terceros.

Nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, no proporciona una definición precisa de lo que debe entenderse por propiedad, anotando en su artículo 830, lo siguiente: "El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes.", precepto que en nuestro Derecho Positivo debemos respetar, pues es el que nos rige.

#### **A) CARACTERISTICAS.**

Las principales características de la propiedad son las siguientes:

1. Es un derecho real. Los tratadistas convienen en señalar que la propiedad es el principal de los derechos reales, ya que permiten a su titular el dominio pleno del bien.

2. Es un derecho absoluto. Faculta al titular de la propiedad a hacer con la cosa lo que quiera, incluso destruirla, sin embargo, esta característica está limitada, por el artículo 830 del código civil, que en su parte final dice: "...disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes", y en tal sentido hay quien piensa que pierde su carácter absoluto.

3. Es un derecho exclusivo. Como resultado de su carácter absoluto, de conceder al titular de la cosa la facultad de hacer lo que quiera con ella, decidiendo el dueño si le acarrea o no beneficios, si la conserva o la destruye.

4. Es un derecho perpetuo. No se extingue, el propietario lo es en tanto así es su voluntad, y deja de serlo si lo desea.

\*

#### B) ADQUISICION.

Es importante forjar un concepto de lo que entendemos por adquisición, y al efecto retomaremos la definición que nos da el Licenciado Rafael de Pina Vara, en su obra Elementos de Derecho Mexicano: "Adquirir significa hacer propio un derecho o una cosa, que nos pertenece de acuerdo con las normas relativas de la propiedad".(8)

El Diccionario Enciclopédico Grijalbo, nos dice: "ADQUIRIR, comprar, apropiarse de un bien sin dueño". (9)

Para tratar el presente tema utilizaremos el primer concepto, por ser en términos más jurídico. Al adquirir, pasa a formar parte de nuestro patrimonio, un bien o una cosa, ya sea porque se obtuvo, se compro o ganó, respetando las normas que rigen la propiedad.

Pasemos a las diversas formas de adquirir la propiedad o como se adquiere la propiedad, reconocidas en nuestro Derecho Positivo.

Los tratadistas convienen en señalar los siguientes medios:

- 1.- Originarios y derivados;
- 2.- Universales o particulares;
- 3.- Onerosos o gratuitos; y
- 4.- Entre vivos y por causa de muerte.

1.- Modos originarios y derivados. En los primeros se trata de una cosa que no pertenece a ninguna persona, es decir, no tiene dueño; los derivados oponen la transmisión de una cosa de un dueño a otro, es decir, de un dueño anterior al actual.

2.- Medios Universales y particulares. Tenemos como medio universal, la transmisión del patrimonio como universalidad

jurídica, con sus derechos y obligaciones; y particular las que tratan sobre uno o sobre varios determinados bienes.

3.- Onerosos y gratuitos. En las primeras el adquirente tiene que pagar cierto precio a cambio del bien que recibe; y en las segundas, el adquirente no tienen que soportar ningún gravamen o pagar cierto precio por el bien que recibe.

4.- Entre vivos y por causa de muerte. En esta clasificación tenemos la transmisión de la cosa en cualquier acto jurídico en general que sería entre vivos; teniendo por causa de muerte únicamente la herencia, ya sea legítima o testamentaria.

De esta clasificación de medios de adquirir la propiedad tenemos que se derivan como principales los siguientes:

1.- Contrato. Figura que regula nuestro Código Civil en vigor en su libro segundo, título cuarto, capítulo primero, el cual en su artículo 1793, señala: "Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

2.- La ocupación.- La podemos definir como el modo de adquirir la propiedad de una cosa que no tiene dueño o cuyo dueño se ignora, aclarando que en la actualidad dicha figura no opera para bienes inmuebles en el sentido que el artículo 27 de nuestra constitución política dispone para este caso "que las tierras y aguas comprendidas dentro del territorio nacional corresponden

originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada."

Desprendiéndose como requisitos jurídicos de la ocupación los siguientes:

- 1o. la intención o el ánimo de adquirir la propiedad;
- 2o. la aprehensión de la cosa; y
- 3o. que se traten de cosas que no tengan dueño o se ignore el mismo.

En consecuencia, es operante únicamente para bienes muebles y semovientes, pudiendo presentarse en nuestra actual legislación bajo las disposiciones contenidas en nuestro Código civil en vigor, en el libro segundo, título cuarto, capítulo segundo y comprende los artículos 854 al 874 y regula formas tales como:

- a) apropiación de animales, por medio del derecho de caza o pesca, así como de los animales sin marca, los cuales tienen una reglamentación administrativa y civil.
- b) pesca y buceo de perlas, que también tiene su propio reglamento.
- c) apropiación de enjambres.

d) tesoros, define nuestro Código Civil en su artículo 875: "Para los efectos de los artículos que siguen, se entiende por tesoro el depósito oculto de dinero, alhajas u otros objetos preciosos cuya legítima propiedad se ignora. Nunca un Tesoro se considera como fruto de una finca."

3.- La accesión.- el artículo 886 del Código Civil lo define: "La propiedad de los bienes da derecho a que todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. Este derecho se llama accesión."

Denotando la anterior definición, que la accesión es un medio de adquirir la propiedad mediante el cual el propietario de una cosa tiene derecho sobre todo lo que esta propiedad produce, o se le uno o incorpora ya sea natural o artificialmente.

Los tratadistas coinciden en señalar que la accesión puede ser natural o artificial; natural, supone la incorporación o unión de cosas sin la intervención del hombre; en cambio, la artificial, supone que la unión o incorporación se lleva acabo por el hombre.

Accesión natural. se reconocen las siguientes formas:

a) Aluvión.- Es el aumento natural de las heredades que limitan con los rios, por la unión paulatina de tierra que las corrientes de agua va formando en esas riberas, figura que regula nuestro Código Civil en su artículo 908.

b) Avulsión.- Contenida en nuestro Código Civil, en su artículo 910, que dice: "Cuando la fuerza del río arranca una porción considerable y reconocible de un campo ribereño y lo lleva a otro inferior, o a la ribera opuesta, el propietario de la porción arrancada puede reclamar su propiedad, haciéndolo dentro de dos años, contados desde el acaecimiento; pasado este plazo, perderá su derecho de propiedad, a menos que el propietario del campo a que se unió la porción arrancada no haya aún tomado posesión de ella."

En síntesis, tenemos que la avulsión se da cuando la corriente de agua desprende una porción considerable de un predio y lo lleva a otro terreno inferior o a la ribera opuesta, o cuando arranca árboles.

c) Mutación de cause.- A esto se refieren los artículos 912 a 915 del Código Civil Vigente, en ellos tratan la propiedad cuando varía el cause de un río.

d) Formación de una isla.- Contenida en el artículo 913 del Código Civil, al decir que son del dominio del poder público las islas que se formen en mares adyacentes al territorio nacional, así como las que se formen en los ríos que pertenecen a la federación.

Accesión Artificial.- "La accesión artificial se presenta en materia de inmuebles y muebles. Respecto a inmuebles tiene tres formas: edificación, plantación y siembra. Estos tres casos de

accesión artificial supone, que se edifica, siembra o planta en terreno propio con materiales, semillas o plantas ajenas, o bien, que se edifica, planta o siembra con elementos propios en terreno ajeno; o finalmente, que un tercero lo hace en predio ajeno y con materiales de otro". (10) Actualmente esta figura queda comprendida en los artículos 895 a 907 del Código Civil.

Pasemos a mencionar la unión o incorporación de mueble a mueble, que se conocen como la adjunción, conmixión y especificación, según la doctrina: la adjunción es la unión de cosas muebles que pertenecen a distintos dueños de tal modo que forman uno solo (Art. 916 del C. C.); la conmixión, se funda en la mezcla de cosas líquidas y sólidas que pertenecen a distinto dueño (Art. 926 al 928 del C.C.); finalmente tenemos la especificación, la cual consiste en dar forma a una materia ajena (Art. 929 a 931 del C. C.).

4.- Sucesión Hereditaria. por no ser un pilar fundamental para el estudio del presente trabajo, me concretare únicamente a mencionar que como un modo de adquirir la propiedad la sucesión hereditaria, puede ser, testamentaria o legítima: la primera, cuando el testador dispone de todos sus bienes para después de su muerte y la segunda, cuando se dispone de los bienes del de cujus conforme a la ley; figura que regula nuestro Código Civil en su libro tercero.

5.- Prescripción. el código Civil en su artículo 1135, dice: "Prescripción es un medio de adquirir bienes o de librarse de obligaciones, mediante el transcurso de cierto tiempo, y bajo las

condiciones establecidas en la ley", así resulta que la prescripción puede ser positiva o negativa; la primera, es la adquisición de bienes en virtud de la posesión; la segunda, la liberación de obligaciones por no exigirse su cumplimiento, el Código Civil en su artículo 1136, en forma sucinta enumera algunas de las más importantes características de esta tan interesante figura.

Prescripción Positiva. como principales requisitos para que opere, tenemos:

- a) en concepto de propietario;
- b) pacífica;
- c) continua;
- d) pública.

faltando alguno de estos elementos, no surte plenamente sus efectos, así el artículo 1152 del Código Civil, nos señala el término para prescribir bienes inmuebles y el artículo 1153 el término para prescribir bienes muebles.

Prescripción Negativa. Tiene lugar por el solo transcurso del tiempo fijado por la ley tomando en cuenta la inactividad del acreedor (artículo 1161 del C. C.), así:

Art. 1161. - Prescriben en dos años :

I.- Los honorarios, sueldos, salarios, jornales u otras retribuciones por la prestación de cualquier servicio. La prescripción comienza a correr desde la fecha en que dejaron de prestarse los servicios;

II.- La acción de cualquier comerciante para cobrar el precio de objetos vendidos a personas que no fueren revendedoras.

La prescripción corre desde el día en que fueron entregados los objetos, si la venta no se hizo a plazo;

III.- La acción de los dueños de hoteles y casas de huéspedes para cobrar el importe del hospedaje; y la de éstos y la de los fondistas para cobrar el precio de los alimentos que ministren.

La prescripción corre desde el día en que debió ser pagado el hospedaje, o desde aquél en que se ministraron los alimentos;

IV.- La responsabilidad civil por injurias, ya sean hechas de palabra o por escrito y la que nace del daño causado por personas o animales, y que la ley impone al representante de aquéllas o el dueño de éstos;

V.- La responsabilidad civil proveniente de actos ilícitos que no constituyan delitos.

La prescripción corre desde el día en que se verificaron los actos.

Aclarando que dicho precepto no comprende la regla genérica para prescribir negativamente ya que se puede prescribir en cinco años las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, las obligaciones de dar cuentas las obligaciones líquidas que resulten de la rendición de cuentas. (artículo 1159, 1162 y 1164 del C.C.).

Fuera de estas hipótesis, se necesita un término de 10 años, contados a partir de que la obligación pudo exigirse, para que se extinga el derecho de pedir su cumplimiento, así como los casos en que se prescribe negativamente en 5 años (Arts. 1162 y 1164 del C. C.) .

6.- Adjudicación. Es el modo de adquirir la propiedad por un acto singular de autoridad, ya sea judicial o administrativa, sucede principalmente en la sucesión de herencia y remate; en el primer caso los herederos a la muerte del sucesor y una vez tramitado en sus términos el juicio sucesorio al llegar a la etapa de partición y división de los bienes de la herencia el juez adjudica los bienes a los herederos como corresponda; y en el segundo caso es el de la adjudicación que hace un juez de el bien que esta en venta en subasta al mejor postor.

7.- La Ley. Es la causa que asiste a los anteriores medios de adquirir la propiedad citados con antelación, ya que estos consideran siempre la concurrencia de la ley.

### C) TRANSHISION.

Para la comprensión del presente trabajo, es importante tomar en cuenta que la transmisión implica la transferencia, cesión o traspaso de un bien de una persona a otro; por consiguiente, la transmisión de la propiedad desde mi punto de vista, siempre es voluntaria, llevada acabo por cualquiera de los actos jurídicos susceptibles de producir esos efectos, como puede ser una compra venta, donación, permuta, cesión de derechos, existiendo una única excepción para la transmisión voluntaria que es en la sucesión, comprendiendo únicamente la sucesión intestamentaria o legítima, ya que en la testamentaria interfiere forzosamente la voluntad del testador, pero en la sucesión legítima no se cumple con esta característica, contemplando el Código Civil en su artículo 1282 que es por disposición de la ley, agregando el artículo 1599 en complemento al anterior precepto, lo siguiente:

"Art. 1599. La herencia legítima se abre :

- I.- Cuando no hay testamento, o el que se otorgó es nulo o perdió su validez;
- II.- Cuando el testador no dispuso de todos sus bienes;
- III.- Cuando no se cumpla la condición impuesta al heredero;

IV.- Cuando el heredero muere antes del testador, repudia la herencia o es incapaz de heredar, sino se ha nombrado sustituto."

#### D) PERDIDA.

Finalmente, en relación al tema de propiedad tenemos que se puede perder la misma tomando en consideración los medios de adquirirla y la transmisión, dividiéndose en dos grandes rubros, en voluntarios e involuntarios. Dentro de los voluntarios tenemos que se puede llevar acabo por cualquiera de las formas mencionadas en el capítulo de la transmisión, como puede ser una compra venta o donación y por involuntarios en los casos de una expropiación por causa de utilidad pública, por una prescripción positiva activado por quién tiene la posesión, la accesión, etc.

#### 2.3 LA COPROPIEDAD. CONCEPTO.

Partiremos del concepto que nos da nuestro Código Civil en su artículo 938, que reza: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas", siendo un concepto genérico, el cual manejaremos para el estudio del presente trabajo, siendo conveniente tener en cuenta que la parte alicuota vendría a ser no una parte material sobre la cosa, sino una parte ideal, sobre el todo en cierta proporción.

#### **A) NATURALIEZA JURIDICA.**

Implica la pertenencia en común de un derecho o de una cosa a varias personas, ya sea por acuerdo voluntario o forzosa, en la primera, el artículo 939 del Código Civil, nos dice: "Los que por cualquier título tienen el dominio de la cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por determinación de la ley, el dominio es indivisible". Sin embargo, hay situaciones en que la cosa no admite cómoda división y entonces nos encontramos ante una copropiedad forzosa, determinando, aún más nuestro Código Civil que el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas proporciones, los que se presumirán iguales mientras no se pruebe lo contrario.

#### **B) CARACTERISTICAS.**

Se dan desde dos puntos de vista :

1. - Por la disposición de la cosa ya sea material o jurídica por parte de los copropietarios solo será válida con el consentimiento de los demás copropietarios; así como también ningún copropietario puede enajenar su parte alicuota sin el consentimiento de los demás copropietarios, pudiendo ejercer el partícipe el derecho del tanto, figura que veremos más adelante.

2.- Para la administración de la cosa común es obligatorio el acuerdo de la mayoría de los partícipes, habiendo mayoría, con la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses, quedando comprendidos todos los actos de conservación y uso de la cosa sin modificar su forma, a esencia o destino.

**C) OBLIGACIONES COMUNES ENTRE COPROPIETARIOS.**

Entre las principales obligaciones que tienen los copropietarios se pueden mencionar las siguientes :

a) Los beneficios y cargas, será proporcional en relación a sus proporciones. (artículo 942 del C.C.).

b) Contribución a los gastos de conservación a la cosa o de derecho común. (artículo 944 del C.C.).

c) Cuidar que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común, y si por el hecho de que alguno de sus dependientes o animales, o por cualquier otra causa que dependa de ellos, se deterioren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que hubieren causado. (artículo 959 del C.C.).

d) La reparación y reconstrucción de paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos, zanjas, también comunes se costearan proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad. (artículo 960 del C.C.).

En el entendido de que los derechos y obligaciones serán proporcionales al derecho de copropiedad que le corresponde a cada copropietario, representado en su parte alicuota.

**CITAS BIBLIOGRÁFICAS .**

- 1.- Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. tomo II, Bienes derechos Reales y Sucesiones. Décima octava Edición. Editorial porrúa, S.A., México, 1986, p. 21
- 2.- Diccionario jurídico Mexicano, Instituto de investigaciones jurídicas, serie g, varios. Tomo III. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1983, p. 228
- 3.- Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano. Décima Tercera Edición, Editorial esfinge, S.A., México 1985. p. 228
- 4.- Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas, serie g, varios, Tomo VII. Universidad Nacional Autónoma de México 1985. p. 272
- 5.- Diccionario Enciclopedico Grijalbo. Op.Cit. p. 1511
- 6.- Floris Margadant, Guillermo. Op. Cit. p. 244
- 7.- Rojina Villegas, Rafael. Op. Cit. p. 78 y 79
- 8.- De Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Mexicano. Ed. Porrúa, S.A., 1983, 9a. Edición, Volumen segundo, p. 89

9.- Diccionario Enciclopedico Grijalbo, Op. Cit. p. 34

10.- Rojina villegas, Rafael. Op. Cit. p. 99 y 100

### CAPITULO III

#### CONTRATOS. ( DEFINICION Y CLASIFICACION).

Como se menciona en el capítulo que precede, el Contrato es una forma de transmitir la propiedad, como en la compraventa, sin embargo, no es así en un contrato de arrendamiento, donde únicamente se transmite el uso o goce, por lo que puede concluirse que la transmisión de la propiedad es sólo un efecto de los contratos por lo tanto, por la importancia que reviste en la elaboración del presente trabajo, ahondaremos algunos puntos sobre este tema. Haciendo mención primeramente en la diferencia que existe entre convenio y contrato, así nuestra legislación en el artículo 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, marca lo siguiente:

"Art. 1792.- Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones."

"Art. 1793.- Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos."

Sin embargo, la doctrina coincide en señalar que al convenio le corresponde una función positiva y otra negativa; positiva, al crear y transmitir derechos y obligaciones y la negativa; al

modificarlos o extinguirlos, correspondiéndole al contrato una función positiva que es la de crear y transmitir derechos y obligaciones, en consecuencia los convenios tienen un alcance mayor que los contratos, representando el convenio el imperio de la voluntad humana, por lo que resulta que convenio es el género y el contrato la especie.

Ahora bien, a los contratos los podemos clasificar de acuerdo con la doctrina y el derecho positivo principalmente, en :

1.- Contratos bilaterales y unilaterales: El contrato bilateral, es aquel en que ambas partes se crean derechos y obligaciones recíprocas y es contrato unilateral, cuando se crean obligaciones únicamente para una sola de las partes.

2.- Contratos onerosos y gratuitos: El contrato es oneroso cuando se imponen provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito cuando el provecho corresponde a una sola de las partes.

A su vez los contratos onerosos se subdividen en :

a) Comutativos y aleatorios: El primero de los mencionados es cuando los gravámenes y provechos son ciertos y conocidos desde que se celebra el contrato, de tal forma que se puedan apreciar inmediatamente los beneficios o pérdidas. Es aleatorio cuando los provechos y gravámenes dependen de un acontecimiento incierto, de

tal suerte que no se puedan determinar si hubo gravamen o pérdida, sino hasta que este acontecimiento se cumpla.

3.- Contratos consensuales, reales y formales: Consensuales, son los que se forman y perfeccionan por el solo consentimiento, pudiendo ser este por escrito o tácito.

Contratos reales.- Son aquellos que para que se perfeccionen además del consentimiento es necesario la entrega de la cosa.

Contratos formales: Son los que deben realizarse siguiendo una forma especial, previamente determinada.

4.- Contratos principales y accesorios. Los primeros, son aquellos que existen por si mismos, mientras que los segundos, su existencia depende de un contrato principal.

5.- Contratos de efecto inmediato y de efecto diferido. En el primer caso, se trata de contratos que se cumplen sus efectos en el momento mismo de su perfección, y en los de efecto diferido, tienen su cumplimiento por prestaciones periódicas determinadas.

### **3. I. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

#### **A) ANTECEDENTES HISTORICOS.**

##### **a) Roma.**

La figura del arrendamiento, encuentra su origen en la locatio conductio romana, misma que comprende dentro de nuestro moderno Derecho contratos tales como:

1. Contrato de aparcería, contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona (colonus partiarus) el goce temporal de un terreno agrícola, el cual se comprometía a entregar al locator cierto porcentaje de los frutos obtenidos en el terreno.

2. Contrato de trabajo, locatio-conductio operarum, contrato por el cual el locator se obligaba a proporcionar a el patrón (conductor), sus servicios personales durante cierto tiempo, a cambio de una remuneración periódica en dinero.

3.- Contrato de obra, locatio-conductio operis, contrato por el cual el conductor se obliga hacia el locator a realizarle cierta obra, mediante el pago de un precio determinado.

4.- Finalmente tenemos el Arrendamiento, locatio conductio rerum, contrato a través del cual el locator se obliga a proporcionar a una persona llamada conductor, el goce de una cosa temporal no consumibles, a cambio de una remuneración periódica y en dinero.

Aspectos notables de este último contrato en Roma era el hecho de que se trataba del arrendamiento de bienes no consumibles, que se

hallara en el comercio, el precio del arrendamiento debería consistir en dinero.

Así también, el conductor mediante la actio conducti podía reclamar a el locator el cumplimiento de sus obligaciones como lo eran: entregar al conductor la cosa arrendada, responder de daños y perjuicios en caso de la evicción o los vicios ocultos, entre otros. De igual manera el locator a través de la actio locati podía exigir del conductor el cumplimiento de sus obligaciones como: el pago de la renta, servirse del objeto de acuerdo a su destino, devolver el arrendamiento, al termino del arrendamiento, entre otras.

Las anteriores figuras se caracterizan principalmente por proporcionar temporalmente, y mediante una remuneración en dinero de manera periódica, bienes o energía humana.

Estas cuatro figuras en nuestra actual legislación encuentran acomodo de manera dispersa y no consideradas como arrendamiento, sino como contratos independientes; la aparcería encuentra su fundamento los artículos 2739 a 2763 del Código Civil; el contrato de trabajo tiene su sustento en nuestra vigente Ley Federal del Trabajo, el contrato de obra en los artículo 2616 a 2645 del Código Civil y la única figura que continua existiendo como arrendamiento es el mismo arrendamiento (locatio conductio rerum), mismo que tiene su fundamento y regulación en el Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto del Código Civil.

## **B) DEFINICION.**

Nos encontramos ante el principal contrato de los llamados de uso y disfrute; ya que con él el arrendatario no puede disponer de la cosa sino únicamente servirse de ella y disfrutarla.

En este sentido, el Maestro Rojina Villegas, se refiere a este contrato diciendo: "el arrendatario cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, aún cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento."(1)

Así pues, nuestra legislación vigente en el artículo 2398 del Código Civil lo define: "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 determinado".

El uso y goce esta encaminado a la finalidad que le da el arrendatario a la cosa, de ahí que es una obligación esencial del arrendatario servirse de la cosa para el uso convenido.

### C) CARACTERÍSTICAS.

Tomando en cuenta la clasificación de los contratos que se abordaron al iniciar este capítulo, resultan como principales características del contrato de arrendamiento, las siguientes:

I.- Bilateral. Porque crea derechos y obligaciones recíprocas, por una parte otorga el uso y goce de la cosa y como contraprestación genera el pago de un precio cierto y determinado.

II.- Oneroso. Pues impone derechos y gravámenes a ambas partes; el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso y goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho de usar y gozar de la cosa y el gravamen de pagar una renta.

III.- Formal. Generalmente debe tener esta característica, pues debe constar por escrito.

IV.- Consuetudinario. Pues inmediatamente a su celebración las partes conocen sus provechos y gravámenes.

V.- De efecto diferido. En cuanto a que tiene su cumplimiento por prestaciones periódicas.

VI.- Principal. Su existencia no depende de la existencia de otro contrato. es decir, es independiente de cualquier otra circunstancia.

#### **D) SUJETOS**

Los sujetos en el contrato de arrendamiento son el Arrendador y el Arrendatario.

Arrendador. ( o Arrendadora) quién concede el uso y disfrute de la cosa

Arrendatario. (o arrendataria) quién adquiere el uso y goce de la cosa, pagando por ello un precio cierto y determinado.

#### **E) NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

De acuerdo a la definición que da nuestro Código Civil en su artículo 2398, la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se origina por la voluntad de una de las partes de conceder el uso y goce temporal de una cosa, mientras que la otra se obliga a pagar por ese uso y goce un precio cierto.

El que concede el uso y goce puede o no ser propietario de la cosa arrendada (Art. 2401 C.C.), quién obtiene como contraprestación el pago de un precio cierto (Art. 2399 C. C.), concientes ambas partes que ese uso y goce será con carácter temporal; con el fin de

regular la concesión de ese uso y goce temporal de un bien a cambio del pago de cierto precio, nuestra legislación en esta materia contempla derechos y obligaciones tanto como para el arrendador como para el arrendatario, tales como:

"Art. 2412.- El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la cosa arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada;

II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento.

III.- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes o indispensables;

IV.- A garantizar el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato."

Para el arrendatario tenemos:

"Art. 2425.- El arrendatario esta obligado:

ESTA COPIA NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;

II.- A responder de los perjuicios de la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

III.- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza de ella."

Por mencionar sólo algunos artículos.

**F) CLASIFICACION.**

El Maestro Rafael Rojina Villegas, en su obra Titulada derecho Civil Mexicano (Tomo sexto, Contratos, Vol. I) clasifica el arrendamiento en civil, mercantil o administrativo.

Administrativo: Se va a determinar en razón de la naturaleza de los bienes, cuando éstos, pertenecen al Estado, Municipios o de la Federación; sobre los bienes de plena propiedad del Estado, es admisible llevar a cabo actos de dominio o de administración y dentro de estos actos se comprende el arrendamiento de los bienes del Estado, Municipios o de la Federación.

A este respecto el Código Civil vigente contempla la prohibición de los encargados y empleados públicos de tomar en arrendamiento los bienes que administren (Arts. 2404 y 2405 del C.C.) y cuya inobservancia a esta prohibición produce la nulidad de pleno derecho del contrato de que se trate.

Mercantil: Se habla de arrendamiento mercantil, cuando se trata de bienes muebles, y ello se obtiene de la aplicación en lo conducente del artículo 75 del Código de Comercio en vigor, el cual establece en su fracción I, lo siguiente:

"La ley reputa actos de comercio:

I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajos o labrados."

Asimismo, atendiendo a la calidad de los sujetos que en los contratos intervienen, las fracciones V, VI, VII, VIII, IX, X Y XI del citado artículo, señalan como actos de comercio, aquellos relacionados con las empresas de abastecimiento y suministros de construcciones y trabajos privados y públicos, de manufacturas, de transportes de personas o cosas, por tierra y por agua, de turismo, librerías, empresas editoriales y tipográficas, de comisiones, agencias, oficinas de negocios comerciales y establecimientos de ventas en pública almoneda y de espectáculos públicos, deben

considerarse como arrendamiento mercantil, pues se contrata con el ánimo de especulación comercial de cosas muebles, por lo que no puede hablarse de arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.

Civil: Llanamente se puede decir que se exceptúa en el caso de no ser administrativo o mercantil será civil.

### 3.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION.

La explosión demográfica, el desempleo, la delincuencia, son algunos de los fenómenos que afectan a las grandes ciudades, sin embargo, es nuestra capital, el problema de la falta de vivienda se presenta a la zaga de los otros fenómenos, todos ellos, resultado de una ciudad mal planeada en la que no hay proporción entre las necesidades de la población y la producción de los satisfactores, y la escasez de vivienda en la última década en la zona metropolitana se ha agudizado, razón por la cual el gobierno tuvo que tomar medidas que lograran un equilibrio entre el arrendador y el arrendatario en la relación jurídica creada por el contrato de arrendamiento destinado a la habitación, dando así origen a la promulgación del decreto del 7 de febrero de 1985, en el cual se deroga, modifica y adicciona diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal, entre otras legislaciones, en el primero de los nombrados se reformo el Capitulo IV del Título Sexto de la

Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el distrito Federal, mismo que por su importancia transcribo en su totalidad.

"Del arrendamiento de fincas urbanas destinada a la  
habitación.

ART. 2448.- Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

ART. 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por lo ley de la materia.

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

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

ART. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del distrito federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

ART. 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

ART. 2448 F.- Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad, se imputará a el arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombre del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía, en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

ART. 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal.

ART. 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina con la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

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

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

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

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

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, 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 solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención a los 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.

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

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

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

En cuanto al segundo nombrado de los anteriores códigos se creo el "Titulo Decimo Cuarto Bis", titulado, "De las controversias en materia de arrendamiento de finca urbana destinadas a habitación" que comprende del artículo 957 al 968, y que en forma sucinta podría decir que comprende la vía en que han de ventilarse los juicios que se susciten en materia de arrendamiento para casa habitación en el Distrito Federal, así como las etapas procesales que comprenden.

Reforzando este punto, y retomando el artículo 2448 del Código Civil, el legislador otorga a este conjunto de artículos la características de orden público e interés social, en razón de la problemática de la falta de vivienda en la zona metropolitana y con el objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y buscando encontrar una mayor equidad entre este y los arrendadores y por lo mismo concluye diciendo que "son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta."

#### **A) ORDEN PUBLICO. INTERES SOCIAL. DEFINICIONES.**

Orden Público.

Uno de los fines del Derecho, consiste en el establecimiento u aceptación de un orden social, el cual "no es sino el arreglo sistematizado de todas las fuerza o energías que en su seno se desarrollan, derivadas de elementos o factores de diversa índole.

que se dan dentro de la comunidad misma, y por lo que toca a las sociedades organizadas jurídicamente, es creado y reconocido por el Derecho Positivo, bien que se integre por leyes escritas o bien se componga por normas consuetudinarias."(2)

Traduciéndose el orden jurídico como sistema normativo en el medio idóneo y esencial dentro de una sociedad o Estado organizado jurídicamente, para lograr el orden social.

Y cuando una norma jurídica tiende a beneficiar a la colectividad se esta en presencia del Orden Público, el cual "puede definirse el orden público como la actuación individual y social de orden jurídico establecido en una sociedad. Si se respeta dicho orden, si tanto las autoridades como los particulares lo acatan debidamente, entonces se produce el orden público, que en definitiva consiste en no violar las leyes del Derecho Público."(3)

Hugo Alsina, lo define como: "el conjunto de normas en que reposa el bienestar común y ante el cual ceden los derechos de los particulares."(4)

Como tercera definición de orden público tenemos: "En sentido general 'orden público' designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Esta idea está asociada con la noción de paz pública, objetivo específico de las medidas de gobierno y policía (Berbard). En un sentido técnico, la dogmática jurídica con 'orden público' se refiere al conjunto de

instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por la voluntad de los individuos (no está bajo el imperio de la "autonomía de la voluntad") ni la aplicación del derecho extranjero."(5)

Una última definición, es: "La noción de orden público propio de la dogmática civil no se deja encerrar dentro de una enumeración. El orden público es un mecanismo a través del cual el Estado (el legislador, o en su caso el Juez) impide que ciertos actos particulares afecten los intereses fundamentales de la sociedad. (Carbonnier)."(6)

Definiciones todas ellas respetables en su contenido pero que a mi juicio ninguna abarca el concepto requerido para la elaboración y conclusión del presente trabajo por lo que como corolario final, definire el Orden Público de la siguiente manera: Es el conjunto de normas que protegen los intereses de una sociedad y ante las cuales ceden los derechos de los particulares.

#### INTERES SOCIAL.

El Interés Social, puede definirse llanamente como el interés de la sociedad; en este sentido el Doctor Ignacio Burgoa manifiesta: "no puede en puridad hablarse de un sólo Interés Social sino de varios intereses sociales, que operan en el conerto de la sociedad misma. Sentado lo anterior, y con referencia , al orden jurídico-político

mexicano, podemos afirmar que existe una gama de intereses sociales que corresponden a los distintos elementos humanos colectivos que integran la esfera federal, la esfera local y la esfera municipal, primordialmente."(7)

En la esfera "Federal", el interés social se manifiesta, en el interés de toda la nación o de todo el conglomerado humano que forma la entidad estatal federal. Por ende, el máximo interés social es el interés nacional, cuyo contenido, variado y variable, puede ser económico, cultural y político principalmente.

Por otra parte, desde el punto de vista local, o lo que equivale a las entidades federativas, llamadas también "Estados", que, como personas morales de Derecho Público tienen un elemento humano, que es su respectiva población, el interés social se manifiesta en razón del interés mayoritario de la colectividad humana que compone esa entidad federal o "Estado", que evidentemente ese interés social será menor que al interés nacional.

Por último, en lo que respecta a la esfera Municipal, compuesta también como persona moral de Derecho Público, del elemento humano; el interés social se manifiesta en razón del interés de la mayoría de la colectividad humana municipal, el cual es de menor importancia que el interés nacional y el interés de los "Estados".

De acuerdo al Doctor Ignacio Burgoa, el interés social, principalmente opera de la siguiente manera:

"a) Hay interés social cuando al través de medidas legislativas o administrativas se pretende satisfacer alguna necesidad de que adolezcan los grupos mayoritarios de cualquier colectividad en las diferentes esferas que hemos mencionado.

b) También opera el interés cuando se trate de solucionar o de evitar algún problema de cualquier índole que afecte o vaya a afectar a dichos grupos.

c) Igualmente, habrá interés social en la propensión de mejorar las condiciones vitales de dichos grupos."(8)

**CITAS BIBLIOGRAFICAS**

1.- **Rojina Villegas, Rafael.** Derecho Civil Mexicano, Tomo sexto. Contratos, Volumen I, Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985. p. 550

2.- **Burgoa, Ignacio.** Diccionario de Derecho Constitucional . Garantías y Amparo. Segunda Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1989, p. 241

3.- **Pallares, Eduardo.** Diccionario de Derecho Procesal Civil. Décima Novena Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1990. p. 588

4.- **Idem.** p. 588

5.- **Diccionario Jurídico Mexicano.** Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México. Tomo VI, L-O. p. 316 y 317

6.- **Idem.** p. 318

7.- **Burgoa, Ignacio.** Op Cit. p. 242.

8.- **Idem.** p. 242.

#### CAPITULO IV.

**DERECHO DEL TANTO. (PREFERENCIA DE ESTE DERECHO EJERCITADO POR UN COPROPIETARIO, AL DERECHO EJERCITADO POR UN INQUILINO CUANDO LA VENTA SE REALICE SOBRE EL INHUEBLE QUE HABITA EL INQUILINO).**

##### **4.1 DEFINICION.**

Es importante destacar que en nuestra legislación, no se contempla un concepto preciso sobre el Derecho del tanto, y únicamente lo que nos proporciona vendrían hacer ciertos aspectos que nos lleven a concluir sobre su existencia; tal es el caso del artículo 1292 de Código Civil que contiene:

" ART. 1292. - El heredero de la 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 termino de 8 días hagan uso del derecho del tanto. Si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita será nula"

En este orden de ideas el artículo 973 del citado ordenamiento legal a la letra dice:

" ART. 973 Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno."

En ambos casos se trata de un Derecho Real, y cuya inobservancia trae como consecuencia la nulidad de la venta, por lo que podemos concluir que los principales aspectos del derecho del tanto son.

I. Sólo se da sobre un Derecho Real.

II se debe ejercitar dentro de los ocho días siguientes contados a partir de ser debidamente notificado.

III. Su inobservancia debe traer como consecuencia la nulidad de la venta

Así, los artículos 2448 I y 2848 J del Código Civil en vigor, contemplan el derecho del tanto, creando un conflicto con los

copropietarios y los inquilinos, en razón de que el inquilino adquiere el uso o goce de la cosa arrendada derivada de un derecho personal o de crédito, mientras que el copropietario lo obtiene derivado de un Derecho Real; por otro lado en el artículo 1292 y 973 del Código Civil, la inobservancia del derecho del tanto trae como consecuencia la nulidad de la venta, así también en el artículo 2448 J del citado Código, que en su fracción VI a la letra dice: " La compra-venta y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y ..."; también trae como consecuencia la nulidad de la venta por lo que nos lleva a concluir que el legislador no considero las consecuencias al igualar el derecho del tanto previsto en el artículo 973 del Código Civil que deriva de un Derecho Real al Derecho del tanto otorgado al arrendatario en el artículo 2448 I y 2448 J del mismo Código, el cual deriva de un derecho personal o de crédito.

#### **4.2 NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO.**

La naturaleza jurídica del Derecho del tanto consiste en la preeminencia que tiene una persona con respecto a otras para ser titular de un derecho o de poder ser elegido con respecto a estas, por disposición de la ley

Mencionan los artículos 973, 1292, 2448 I e 2448 J del Código Civil, cuando es por disposición de la ley; preceptos que son la base del presente trabajo iniciando a tratar el primero de los nombrados pues nos habla de la copropiedad.

#### 4.3 DERECHO DEL TANTO EN LA COPROPIEDAD. GENERALIDADES.

Ya mencionamos en el capítulo II de este trabajo lo que jurídicamente debe entenderse por copropiedad, ahora profundizaremos sobre la aplicación de el derecho del tanto en este concepto, figura que se encuentra comprendida en los artículos 950, 973 y 974 del Código Civil, mismos que están estrechamente ligados con los artículos 2279 y 2282 de este ordenamiento legal; así estipulan, lo siguiente:

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

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

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

"Art. 2279.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectiva a extraños, sino cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 973 y 974."

"Art. 2262 - Las compras hechas en contravención a lo dispuesto en este capítulo serán nulas, ya se hayan hecho directamente o por interpósita persona."

En el primer artículo, el derecho del tanto nace en razón de la preeminencia que tienen los copropietarios de obtener la parte alícuota en el caso de que uno de los copropietarios quiera vender, existiendo la limitante de no enajenar a extraños su parte alícuota correspondiente si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto.

En el segundo de los artículos transcritos, se contempla la solución en el supuesto de que varios de los copropietarios quieran hacer uso del derecho del tanto, disponiendo la ley que será preferida el que tenga la mayor parte.

Aun más, en el tercero de los preceptos nombrados se dispone genericamente que los copropietarios no pueden vender su parte respectiva a extraños sino cumpliendo previamente lo establecido en los artículos 973 y 974 del Código Civil, es decir obliga forzosamente a los copropietarios al cumplimiento de estos artículos.

Y por último, el artículo 2282 del Código Civil para el Distrito Federal claramente ordena la nulidad de las ventas hechas contraviniendo el contenido de los numerales tratados y así también lo refuerza nuestro máximo tribunal judicial, la Suprema Corte de la Nación, en las ejecutorias que a continuación se transcribe:

"906 DERECHO DEL TANTO. COPROPIETARIOS.- En el caso de la venta de un inmueble que pertenezca mancomún a varias personas, para que tenga validez la enajenación de los derechos reales que a una de ellas corresponden en dicho inmueble, es preciso que notifique a sus copropietarios su propósito de enajenar tales derechos, para que hagan uso del derecho del tanto, y si no lo hace esa notificación, será nula la venta.

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. VI, Pág. 128. A.D. 4756/1956.

Canuta Muñoz Medina. 5 votos.

3a SALA Apéndice de Jurisprudencia 1975 CUARTA PARTE, Pág. 10, 5a.

relacionada de la JURISPRUDENCIA "ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO", en este volumen, tesis 9."

"908 DERECHO DEL TANTO ENTRE COPROPIETARIOS.- Si el copropietario enajena a un tercero su derecho de copropiedad, sin la previa notificación al partícipe, para que pueda hacer uso del derecho del tanto, la venta es nula por determinación de la ley.

Quinta Epoca: Tomo CXXVII, Pág 653. A.D. 4013/1951. Mateo

Martínez y CoaG. Unanimidad de 4 votos.

3a. SALA Apéndice de Jurisprudencia 1975 CUARTA PARTE, Pág.

10, 6a relacionada de la JURISPRUDENCIA "ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO", en este volumen, tesis 9."

#### A) CARACTERISTICAS.

Resaltan como principales caracteres del derecho del tanto en la copropiedad, las siguientes:

1.- Debe ser necesariamente entre copropietarios. Por así disponerlo claramente el artículo 973 del Código Civil en vigor, al decir "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraño su parte alicuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto...", se denota inmediatamente que el ejercicio del derecho del tanto corresponde únicamente a los copropietarios de la cosa indivisa, por lo que para que un extraño sea preferido en la venta de la cosa indivisa necesariamente se tiene que acreditar que los demás partícipes renunciaron al derecho del tanto o bien, llanamente no ejercitaron su derecho.

2.- Es un derecho que caduca. Es decir, una vez dado el aviso que requiere la ley para que lo copropietarios quieran hacer uso del tanto ya sea por notario o judicialmente, cuentan con el término de ocho días para ejercitarlo y una vez transcurrido este término sin que se ejercite se pierde por el solo transcurso del tiempo.

La Ley no establece prorrogas o excepciones respecto al ejercicio del derecho en el tiempo.

3. - Es un derecho intransferible. Ya que corresponde únicamente a los copropietarios su ejercicio, quienes a su vez no pueden transmitir este derecho sin que se cumpla con las formas previstas en la ley, y quién en un caso hipotético pudiera ceder sus derechos de copropiedad el cesionario caería bajo la calidad de un condueño, y partiría nuevamente de su calidad de copropietario de la cosa indivisa

#### **B) PARTES.**

En la copropiedad, a quien le asiste la facultad de ejercitar el derecho del tanto es a los mismos copropietarios o coparticipes de la cosa indivisa, por lo que es a estos a quien concretamente el ya citado artículo 973 del Código Civil concede esta potestad, resultando que extraño, es cualquier persona que no esta en calidad de copropietarios o coparticipes de la cosa, en consecuencia la ley no le concede prioritariamente este derecho por corresponder esta hegemonia a los mismos copropietarios.

#### **4.4. DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA HABITACION.**

previsto en el artículo 2448 I del código civil, que dispone: "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."

y en el artículo 2448 J del mismo código citado, que preceptúa: "El ejercicio del derecho del tanto se sujetara a las siguientes reglas:

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

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

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, 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 cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

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

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

El primero de los preceptos antes citado, es claro al referirse en su parte final "... en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada", a este respecto el derecho del tanto queda supeditado al deseo de que el "propietario" quiera vender el inmueble arrendado, situación que obliga a el "propietario" a conceder al "inquilino" el derecho del tanto, pero de ninguna manera debe hacerse esta interpretación cuando existe la copropiedad, en virtud, de que es prioritario el ejercicio del derecho del tanto de los copropietarios o coparticipes de la cosa indivisa, por lo que es erróneo creer que también cuando exista copropiedad en el inmueble materia de la venta, estos deben otorgar en primer término al inquilino el derecho del tanto, pues resulta ilógico pensar que quién tiene únicamente el uso o goce (inquilino) pueda tener en un

momento dado mejor derecho que los copropietarios, amén de que el artículo 2448 del Código Civil en vigor, es una disposición de orden público e interés social.

El segundo numeral nombrado, nos marca los pasos a seguir para el ejercicio del derecho del tanto que concede al inquilino de casa habitación, reiterando que es aplicable sólo en el caso de que sea un único propietario, pues como se explico en renglones anteriores, no es procedente cuando exista una copropiedad, ya que en este caso los copropietarios son preferentes para ejercitar el derecho del tanto, situación que varía cuando estos no ejercitan conforme a la ley este derecho, dejando libre el camino al inquilino para hacer uso de este derecho

#### A) CARACTERISTICAS

Resultan como principales las siguientes:

1. Procede unicamente cuando existe un propietario del inmueble dado en arrendamiento y que es materia de la venta, ya que los preceptos que contemplan este derecho coinciden en manejar el término "propietario" situación que me lleva a pensar que debe ser sólo uno, ya que el haber dos o mas propietarios de una cosa, daría origen a una copropiedad, en términos del artículo 938 del Código Civil ya citado, extremo que haría inaplicable el contenido de la parte final del artículo 2448 I y la fracción primera del artículo 2448 J del mismo ordenamiento, al referirse a "propietario", pues de

ninguna manera los conceptos, propiedad y copropiedad son iguales, aunque si coinciden ambos en ser un derecho real.

2.- Es un derecho irrenunciable. Por ser una disposición de orden público e interés social, la ley le concede la categoría de "irrenunciable" implicando de que amen de que no se inserten estas disposiciones en el contrato de arrendamiento de casa habitación o en el caso de ser un contrato verbal, deben entenderse siempre existentes en la relación contractual arrendador - arrendatario, así como cuando se pactan cláusulas que vayan en contra del espíritu del Capítulo IV Título Sexto del Código Civil, estas deben entenderse por no puestas.

#### B) PARTES.

Son dos: "propietario" y "arrendatario", el primero tiene la obligación de dar aviso al arrendatario, de su deseo de vender el inmueble, dejando a voluntad de este último la facultad de ejercitar o no el derecho del tanto; por ende, es discrecional para el arrendatario hacer uso o no del derecho del tanto.

Es importante destacar que siempre intervendrán en el ejercicio del derecho del tanto de inmuebles destinados a habitación, quién se ostente como propietario y el arrendatario, ya que en muchos de los casos puede aparecer como arrendador, quién tiene un mandato o poder por parte del propietario, para que lo represente en la celebración del contrato, ya que puede ser un poder únicamente para actos de

administración, por lo que es concreto que las partes son "propietario" y "arrendatario".

#### 4.5. TERCERO EXTRAÑO.

Es importante conocer el significado de la palabra tercero extraño, ya sea individualmente o en conjunto, es decir, lo que significa tercero por un lado y extraño por el otro. Siguiendo este orden de ideas analizaremos el primero de ellos, con la definición que nos da el Diccionario KAPELUSZ de la lengua española :

"tercero. ra ...a. Persona que no participa directamente en un negocio o asunto de cualquier naturaleza...".

Y el Diccionario de la Lengua Castellana de la Real Academia Española, dice:

"Tercero. ra. (Del latín tertiarus)... Persona que no es ninguna de dos o más que intervienen en trato o negocio de cualquier género...".

En conclusión, tenemos que tercero es la persona que no tiene relación en un asunto o trato en la que intervienen dos o más personas.

Ahora bien, como primera definición de "Extraño" tenemos la que nos da el ya citado diccionario KAPELUSZ de la lengua española:

"extraño.ña...Que no tiene parte en la naturaleza o condición de una cosa...".

Y la definición que nos da el Diccionario de la Lengua Castellana de la Real Academia Española es:

"Extraño.ña, (del latín extrañeus)... Dicese de lo que es ajeno a la naturaleza de una cosa de la cual forma parte...".

Como resultado tenemos que, Extraño es lo ajeno a la esencia o constitución de una cosa, por lo que al unir ambos conceptos obtenemos que Tercero Extraño es: la persona ajena a la naturaleza de un negocio o trato en la que intervienen dos o mas personas.

Haciendo notar que uno de los diccionarios jurídicos más conocidos como lo es el Diccionario jurídico Mexicano, del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, entre otros, no manejan dicho concepto, por lo tanto me respaldo en los diccionarios comunes antes mencionados.

Así, el Art 973 del Código Civil para el Distrito Federal en su parte inicial dispone: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños...", en consecuencia, retomando la definición de Extraño, ya sea individualmente o en conjunción a Tercero Extraño; resulta que para efectos de la copropiedad Extraño, es cualquier persona ajena a la naturaleza de la copropiedad, que a manera de

recordatorio esta, es la pertenencia en común de un derecho o una cosa a varias personas y en el caso que nos ocupa el arrendatario vendría a ser un extraño en la copropiedad.

Por tanto, dicho precepto es tajante y categórico que en materia de copropiedad cuando uno de los partícipes quiera enajenar su parte alícuota, no lo puede hacer a extraños si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto; disposición que relega a segundo término el contenido del Art. 2448 J del Código Civil en el ejercicio del derecho del tanto para los arrendatarios; anén de ser una disposición de orden público e interés social.

**4.6. PREFERENCIA DEL DERECHO DEL TANTO EJERCITADO POR UN COPROPIETARIO FRENTE AL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO, SIENDO EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRA VENTA EL BIEN ARRENDADO.**

Hemos visto en el tratamiento de este trabajo que la propiedad a sido objeto de especial importancia para el hombre en la sociedad a lo largo de nuestra historia, ya sea a nivel nacional como internacional, situación que orillo al hombre a crear formas que permitieran regular la propiedad, ya sea a través de la adquisición, transmisión o pérdida, resultando el contrato una de los medios para transmitir la propiedad, llamese compra venta, sin embargo, existen otros contratos que no transmiten la propiedad pero ceden el uso o goce, como lo es el contrato de arrendamiento, específicamente para casa habitación, en el que el arrendador, que en muchos de los casos

puede o no ser propietario del inmueble dado en arrendamiento, concede el uso y goce temporal de una cosa, a cambio de un precio cierto y determinado que se obliga a cubrir el arrendatario.

Extremo que me lleva a concluir que el inquilino que ostenta únicamente el uso o goce de la cosa, no puede tener mejor derecho que quien amén de tener el uso o goce la cosa, también puede disponer de ella, que son los atributos de la propiedad en nuestra legislación ( ius fruendi, ius utendi y ius abutendi). Ahora bien, en los artículos a estudio, el 2448 J del Código Civil, que nos habla de las reglas para ejercitar el derecho del tanto, en la fracción I, en su parte conducente dice: "En todos los casos el propietario deberá dar aviso ..", de cuyo contenido claramente se desprende que se habla del "propietario", cuando éste quiera vender el inmueble, no así cuando exista copropiedad, mencionando el artículo 973 del Código Civil, lo siguiente: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto ..", al efecto "extraños" (arrendatario) resulta quien no es propietario de la cosa indivisa o copartícipe; situación que me lleva a pensar que pesa a segundo término el derecho del tanto pretendido por un inquilino de casa habitación en la venta de la misma ejercitada entre copropietarios, pues dada la naturaleza jurídica de los derechos reales, la copropiedad no puede ser relegada por quien únicamente tiene el uso o goce (arrendatario), cuando existe relación arrendador (copropietario)- Arrendatario (cualquier persona ajena a la copropiedad).

Por lo que me atrevo a manifestar que nuestros legisladores en vista de la importancia que reviste la propiedad y la copropiedad como un derecho real, acertadamente limitan el contenido del artículo 2448 J del Código Civil, en el supuesto de que el "propietario" quiera vender el inmueble arrendado y no manejando dicho precepto en el caso de la copropiedad.

Por lo que tratándose de una copropiedad, el inquilino, podrá disfrutar del derecho del tanto, únicamente cuando todos los copropietarios se dispongan a vender el bien común, ya que en esta hipótesis la transmisión de la propiedad se verificará respecto la totalidad del bien y no tan sólo de una parte.

Pedomeando lo antes manifestado, no debe proceder el derecho del tanto previsto en el artículo 2448 I y 2448 J del Código Civil, cuando el bien inmueble materia del arrendamiento sea objeto de venta, cuando existe la copropiedad, ya que atento a lo que dispone el artículo 973 del ordenamiento legal antes invocado, los copropietarios no pueden enajenar a extraños su parte alicuota, siendo preferentes los condueños a gozar del derecho del tanto, en relación al artículo 950 en su parte final del código antes anotado, que dice: "Los condueños gozan del derecho del tanto", es decir, dentro de la relación de copropietarios, los arrendatarios resultan ser una persona extraña (tercero extraño), que no debe ser preferida a los demás condueños que desean ejercitar el derecho del tanto, por lo que resulta por demás ocioso creer que los copropietarios que

desean vender su parte alicuota notifiquen al arrendatario esta situación, pues se iría en contra del espíritu del artículo 973 del Código Civil, al permitir que un extraño ingrese a la copropiedad, aún en contra de la voluntad de los condueños, por lo que debe determinarse cual ha de prevalecer, y con este propósito es menester destacar que el derecho del tanto establecido en favor del arrendatario se explica en función de que pueda comprar el inquilino la casa que habita, finalidad que no se ve colmada cuando merced al ejercicio de este derecho sea posible adquirir sólo una o varias de las partes que la componen, más no la totalidad, pues en este evento, se convertiría únicamente en copropietario y no en propietario del bien; manifestaciones que respaldan las siguientes tesis jurisprudenciales:

"DERECHO DEL TANTO PREVALENTE DE LOS COPROPIETARIOS PARA LA ADQUISICION DE UN INMUEBLE FRENTE AL DERECHO POR EL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS.

NO PUEDE CONSIDERARSE PREVALENTE EL DERECHO POR EL TANTO QUE TIENEN LOS ARRENDATARIOS RESPECTO DE UN BIEN INMUEBLE QUE OCUPAN CON ESE CARACTER, SOBRE EL DERECHO DEL TANTO QUE CORRESPONDE A LOS COPROPIETARIOS DE ESE MISMO BIEN INMUEBLE PUESTO QUE EL ORIGEN DEL DERECHO DEL TANTO QUE ASISTE A LOS COPROPIETARIOS DEVIENE DE LA PROPIEDAD, MIENTRAS QUE EN CASO DE LOS ARRENDATARIOS SU DERECHO POR EL TANTO EMANA DE LA POSESION DERIVADA, CREADA AL CELEBRARSE UN CONTRATO POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGO EL USO DEL INMUEBLE A CAMBIO DEL PRECIO Y ELLO EN RAZON A LA DESMEMBRACION DEL DERECHO DE

PROPIEDAD, EN CONSECUENCIA, POR JERARQUIA ESTE ULTIMO DERECHO POR EL TANTO ESTA SUBORDINADO AL DE LOS COPROPIETARIOS (DEL TANTO), SOBRE TODO SI SE TIENE EN CUENTA QUE LA LITIS SE FIJO CON MOTIVO DE LA DISOLUCION FORZOSA DE UNA COPROPIEDAD, EN CONSECUENCIA SI DENTRO DEL JUICIO ORDINARIO SE ENERENTA EL DERECHO DEL TANTO DE LOS COPROPIETARIOS CON EL DERECHO POR EL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS, DEBE PPREVALECEER EL PRIMERO. SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

AIMPARO DIRECTO 2347/90. RAUL ALMARAZ RIOS. 18 DE JUNIO DE 1990.  
UNANIMIDAD DE VOTOS. PONENTE: JOSE JOAQUIN HERRERA ZAMORA,  
SECRETARIO GONZALO HERNANDEZ CERVANTES. TERCERA SALA. OCTAVA EPOCA".

En este orden de ideas, sin desconocer las peculiaridades y contenido del artículo 2448 J del Código Civil, su aplicación no puede ser preferente a la del artículo 973 del mismo ordenamiento, en términos de las manifestaciones antes expuestas.

En conclusión, sugiero que el artículo 2448 I del Código Civil, que en su parte final a la letra dice: "Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada." Debe ser abrogado en su parte final antes transcrita para quedar como sigue: "Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, a excepción de que el inmueble dado en arrendamiento y objeto de la venta sea sujeto de la copropiedad, en este caso asiste el derecho del tanto a los coparticipes."

De igual manera el artículo 2448 J del código Civil en vigor que reza:

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

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, condiciones y modalidades de la compraventa." Debe ser reformado en el sentido de resaltar la preminencia del ejercicio del derecho del tanto de los copropietarios sobre el de los inquilinos, en consecuencia considero que la fracción I del precepto antes invocado, debe quedar de la siguiente manera:

" 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 compraventa. Ha excepción de que exista copropiedad en el inmueble objeto de la venta, en este caso serán preferentes los copropietarios "

Pues, como lo hemos expuesto en el desarrollo de este capítulo el ejercicio del derecho del tanto debe inclinarse a favor de los copropietarios cuando el inmueble arrendado sea objeto de venta, y en atención a que el precepto 2448 I y 2448 J del Código Civil, es omiso a hacer la aclaración en este sentido, pues claramente se

refiere al "propietario". por tal razón deben ser modificados en términos de lo antes manifestado.

**ANALISIS CRITICO AL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 21 DE JULIO DE 1993, EL CUAL, REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR; SOBRE AQUELLOS ASPECTOS QUE TIENEN EFECTO INMEDIATO SOBRE EL OBJETIVO DEL PRESENTE TRABAJO.**

Consideramos necesario transcribir integras las reformas, adiciones y derogaciones hechas al Código Civil para el Distrito Federal a través del decreto publicado en el Diario Oficial de fecha 21 de julio de 1993, así:

DECRETO

" EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DECRETA:

SE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN, Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL; CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

ARTICULO PRIMERO. - Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2478; 2489, fracción I; y 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V ; y se derogan los artículos 2407; 2443-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494; y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, para quedar como sigue:

Art. 2398. - ...

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

Art. 2406. - El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. (Se deroga).

Art. 2412. - ...

I. A entregar el arrendatario la finca arrendada con todas las pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza

estuviere destinada; así como en condiciones que orrezcan al arrendatario la higiene y la seguridad del inmueble.

II a V. - . . .

Art. 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 este derecho si esta al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones sea preferido en los términos del artículo 2448-J de este Código.

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

Art. 2448-E - El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad correspondiente como necesarias para que la localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Art. 2448-C - La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario.

Art. 2448 D

.....

(Se deroga).

Art. 2448-I.- (Se deroga).

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

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más del diez por ciento;

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

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

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

Art. 2448-K. - Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448-L. - (Se deroga).

Art. 2449 - (Se deroga).

Art. 2450. - (Se deroga).

Art. 2451. - (Se deroga).

Art. 2452. - (Se deroga).

Art. 2453. - (Se deroga).

Art. 2478. - Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484. - Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día pre fijado. Si no se ha señalado tiempo, se observara lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485. - (Se deroga).

Art. 2486. - (Se deroga).

Art. 2487. - Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento continúa sin oposición en el uso y gocé del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato;

pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo, salvo convenio en contrario.

Artículo 2488 - (Se deroga).

Art. 2489.-

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II y III -

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputable al arrendatario;

y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490 - El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III. Por la existencia de defectos ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos para el arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491 - (Se deroga).

Art. 2494. - (SE deroga).

Art. 3042. - ...

I a IV. - ...

... (Se deroga).

Como primer punto cabe señalar que el artículo 2448 de Código Civil, ya no considerará todas las disposiciones contenidas en el capítulo IV del Libro Cuarto, Segunda Parte, Título Sexto como de orden público e interés social, sino únicamente aquellas contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H y las declara irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Recordemos que los artículos 2448 I y 2448 J hasta este vigentes son consideradas como de orden público e interés social, aspecto que no contempla el decreto aludido una vez entrado en vigor; por consiguiente, el derecho del tanto que tutelan los artículos 2448 I y 2448 J en vigor del Código Civil ya no tendrán el mismo alcance y protección para el inquilino de casa habitación ya que deja libre el camino al propietario para poder violar esta disposición, pues la omisión de no dar oportunidad al inquilino de ejercitar el derecho del tanto que hasta este momento trae como consecuencia la nulidad de la operación de la compra-venta con el decreto en cuestión y su entrada en vigor únicamente concedera al inquilino el derecho de preferencia cuya inobservancia daría derecho a demandar los daños y perjuicios sin que la indemnización por estos conceptos sea menos a un 50 por ciento de la renta pagada por el arrendatario en el último año.

Por otro lado, el artículo 2448 I del ordenamiento legal citado con la publicación del decreto en comento fue derogado, sin embargo hasta este momento el mencionado artículo en su último párrafo dispone " Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada." Queremos enfatizar que en esta investigación propuse una reforma a este mismo precepto en el sentido de ser mejor el derecho del tanto del copropietario en relación al inquilino de casa habitación cuando el inmueble arrendado es el objeto de la venta.

Sin embargo, creemos que con la publicación de este decreto, no debió derogarse el artículo 2448 I del Código Civil para el Distrito Federal, atento a que como se propuso, únicamente debió reformarse en el sentido de enfatizar que es mejor el derecho del tanto del copropietario sobre el ejercicio de este derecho concedido al inquilino, otorgandole a este último únicamente un Derecho de preferencia, por derivar de un derecho personal o de crédito.

Por otro lado, el artículo 2448 J del Código Civil en Vigor que a la letra dice en su parte inicial:

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

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

Con la entrada en vigor de las reformas publicadas en el Diario Oficial a través del decreto de fecha 21 de julio de 1993, dicho artículo en su parte inicial queda como sigue:

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

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

Con esta reforma el legislador no se ocupó de aclarar la el derecho de preferencia, cuando exista una copropiedad refiriendose únicamente a "el propietario", pudiendo surgir nuevamente aquí una confusión al insertar : "a ser preferidos a cualquier tercero" , pues como lo manifieste al referirme al tema, "tercero: es la persona que no tiene relación en un asunto o trato en la que intervienen dos o más personas." en el caso de que exista copropiedad, un copropietario resulta ser un tercero, atendiendo a la anterior definición.

Aquí, es importante destacar que el derecho de preferencia que con el nuevo artículo 2448 J se concede a los inquilinos de casa habitación, es claro que el legislador tomo en cuenta que el uso o goce concedido al inquilino deriva de un derecho personal o de crédito, y cuya inobservancia trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios tal como se contempla en la fracción V del nuevo numeral 2448 J.

Pues, como se propuso en el presente trabajo, el legislador debió reformar dicho artículo en el sentido de aclarar que el ejercicio del derecho de preferencia de los inquilinos a cualquier tercero en la venta del inmueble, pasa a segundo término cuando se trata de una copropiedad; ya que como lo explique en este capítulo es prevalente

el ejercicio del derecho del tanto del copropietario en relación con el derecho de preferencia ejercitado por el inquilino de casa habitación, por lo que considero que dicho precepto debe ser nuevamente reformado para quedar de la siguiente manera:

"ART 2448-J. - En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán el derecho de ser preferidos a cualquier tercero, ha excepción de que exista copropiedad en el inmueble objeto de la venta, en este caso serán deberá prevalecer el derecho del tanto previsto en el artículo 973 de este Código; y en los siguientes términos:

I. En todos los casos, salvo la excepción antes mencionada el propietario deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta."

En cuanto a las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los juicios en materia de arrendamiento, estos, serán más breves, pues ya no se contemplará la audiencia previa y de conciliación prevista en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, ya que inmediatamente con la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción las partes deberán ofrecer las pruebas, así como quedará a cargo de las partes la preparación de las pruebas ofrecidas; entre otros aspectos.

Finalmente, la Ley Federal de Protección al Consumidor se reformo en su artículo 73, para quedar como sigue:

"Art. 73 - Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a la Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley."

Con esto, la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor ya no conocerá de las quejas que se susciten en materia de arrendamiento, quedando esta facultad única y exclusivamente a los juzgados del arrendamiento inmobiliario del Distrito Federal.

Es importante mencionar que las reformas contenidas en el decreto publicado en el Diario Oficial con fecha 21 de julio de 1993, entrarán en vigor 90 días después de su publicación.

Sin embargo, en la capital mexicana inmediatamente a su publicación, se dieron varias manifestaciones por parte de los arrendatarios que vieron afectados sus intereses con la publicación y la próxima entrada en vigor de estas reformas e incluso los manifestantes solicitaban su total derogación de estas reformas, ya que con estas se derogan aspectos que protegían y otorgaban seguridad a los arrendatarios tales como: anulación del artículo que impedía incrementar las rentas en más de 85 por ciento del aumento

correspondiente al Salario Mínimo General del Distrito Federal, y a cambio faculta a ambas partes a fijar los incrementos de común acuerdo. El aviso de terminación de contrato indeterminado se reduce de 2 meses a quince días y el procedimiento en los juicios en materia de arrendamiento es aún más reducido; entre otros aspectos.

Sin embargo, es importante aclarar que el día 23 de septiembre de 1993, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el siguiente decreto:

\* EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DECRETA:

SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Unico.- se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I - No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

**TRANSITORIO**

**UNICO:** El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993. "

Con este decreto se respetarán los contratos de arrendamiento para habitación vigentes, hasta antes del 19 de octubre de 1993, en el Distrito Federal, implicando con la publicación de este decreto que los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 19 de octubre de 1993 se sujetaran a las disposiciones del decreto publicado en el diario oficial de la federación con fecha 21 de julio de 1993.

## CONCLUSIONES .

1. Antiguamente los Griegos no tenían un concepto definido o preciso de lo que era la propiedad en su acepción jurídica y únicamente consideraban esta como el ser dueño de algo, principalmente tierras, debido a que los Griegos tenían como una de sus principales actividades la agricultura, ya que si en un tiempo como en la "gens" se fue dueño de algo, este perteneció en común a todos los miembros de la familia y ya con la aparición de la "polis" la propiedad era individual, se pudo ser dueño de algo sin importar que ese algo fuera poco o mucho; tierras y ganado según la condición del ciudadano. Ya que el Derecho de propiedad era inherente a la condición de ciudadano.

2. Los romanos se abstuvieron de dar una definición de propiedad en el sentido jurídico, otorgando diversa palabras para designarla únicamente, como son *mancipium*, *dominium* y *propietas*. Resumiendo los comentaristas el derecho de propiedad en la siguiente fórmula:

- a) *Ius utendi*. Facultad de usar la cosa.
- b) *Ius fruendi*. Derecho de recibir todos los frutos.
- c) *Ius abutendi*. Facultad de disponer de la cosa.

3 Para los romanos existía la propiedad *quiritaria* y la propiedad *bonitaria*. La propiedad *bonitaria* es reconocida por el *ius civile*.

era la adquisición de la res mediante la *mancipi* o *nec mancipi* a través de las formas de la *mancipatio* o la *in iure cessio*, según el caso. La propiedad bonitaria, nace de la conciencia pretoriana de defender a quién había adquirido una cosa sin observar lo establecido en el *ius civile*.

4. En la época prehispánica no existía un concepto de propiedad en estricto sentido jurídico, en virtud de que únicamente se podría tener la posesión de la tierra o en su caso el usufructo, sin embargo, quienes en verdad tenían una libre disposición de la tierra era el *Tlatoani* (señor) o el *Tecutli* (gobernante) en atención a que eran quienes organizaban y dirigían al pueblo azteca.

5. Del contenido del artículo 27 constitucional que en su primer párrafo reza: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada." Se desprende el concepto de propiedad originaria, misma que implica el dominio inminente del Estado sobre tierras y aguas comprendidas dentro del territorio Nacional, y el reconocimiento de la propiedad privada como tal.

6. Propiedad, es la autoridad que se tiene sobre una cosa para aprovecharla en su totalidad, sin que este aprovechamiento perjudique a terceros.

7. La naturaleza jurídica de la copropiedad implica la pertenencia en común de un derecho o de una cosa a varias personas, ya sea por acuerdo voluntario o forzosa.

8. El contrato es una forma de transmitir la propiedad como en la compra-venta, sin embargo, no es así en un contrato de arrendamiento, donde únicamente se transmite el uso o goce, por lo que puede concluirse que la transmisión de la propiedad es sólo un efecto de los contratos.

9. Los principales atributos del derecho del tanto son:

I. Solo se da sobre un derecho real;

II. se debe ejercitar dentro de los ocho días siguientes contados a partir de ser debidamente notificado;

III. su inobservancia trae como consecuencia la nulidad de la venta.

10. El inquilino que ostenta únicamente el uso o goce de la cosa, no puede tener mejor derecho que quién además de tener el uso y goce de la cosa, también puede disponer de ella, que son los atributos de la propiedad.

11. Dada la naturaleza jurídica de los derechos reales, la copropiedad no puede ser relegada por quién únicamente tiene el uso o goce de la cosa (arrendatario), cuando existe relación arrendador (copropietario) - arrendatario (cualquier persona ajena a la copropiedad).

12. No debe proceder el derecho del tanto previsto en el artículo 2448 I y 2448 J del Código Civil en vigor, cuando el bien inmueble materia del arrendamiento sea objeto de venta, cuando exista copropiedad, ya que atento a lo que dispone el artículo 973 del ordenamiento legal invocado, los copropietarios no pueden enajenar a extraños su parte alicuota, siendo preferentes los condueños a gozar del derecho del tanto, precepto que tiene íntima relación con el artículo 950 del mismo ordenamiento que en su parte final expone: "Los condueños gozan del derecho del tanto", es decir, dentro la relación copropietarios, los arrendatarios resultan ser una persona extraña (tercero extraño), que no debe ser preferida a los demás condueños que deseen ejercitar el derecho del tanto, por lo que resulta ocioso creer que los copropietarios que deseen vender su parte alicuota notifiquen al arrendatario esta situación, pues se iría en contra del espíritu del artículo 973 del Código civil, al permitir que un extraño ingrese a la copropiedad.

13. Sugiero que el artículo 2448 I del Código Civil, que en su parte final a la letra dice: "Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada." Debe ser informado en su parte final antes transcrita, para quedar como sigue: "asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, a excepción de que el inmueble dado en arrendamiento y objeto de la venta sea sujeto de la copropiedad, en este caso asiste el derecho del tanto a los copartícipes."

14. De igual manera sugiero que el artículo 2448 J del Código Civil en vigor que reza:

"ART. 2448 J. -...

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 compraventa."

Debe ser reformado en el sentido de resaltar la preeminencia del ejercicio del derecho del tanto de los copropietarios sobre el de los inquilinos, en consecuencia, considero que la fracción I del precepto antes invocado, debe quedar como sigue:

"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, terminos, condiciones y modalidades de la compraventa. Ha excepción de que exista copropiedad en el inmueble objeto de la venta, en este caso serán preferentes los copropietarios."

15 El ejercicio del Derecho del tanto debe inclinarse a favor de los copropietarios cuando el inmueble arrendado sea objeto de la venta y en atención a que el precepto 2448 I y 2448 J del Código Civil, es omiso a hacer la aclaración en este sentido, pues

claramente se refiere al propietario, por tal razón dichos preceptos deben ser reformados como se ha sugerido con anterioridad.

16 - Aún con la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1993, a que hemos hecho referencia en esta investigación no se remedia la confusión que pueda surgir del nuevo artículo 2448-J del Código Civil que en su parte inicial a la letra dice:

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

Con esta reforma el legislador no se ocupó de aclarar el derecho de preferencia, cuando exista una copropiedad, refiriéndose únicamente a "el propietario", pudiendo surgir a qui nuevamente una confusión al insertar "a ser preferidos a cualquier tercero", pues como lo manifieste al referirme al tema, "tercero, es la persona que no tiene relación en un asunto o trato en la que intervienen dos o más personas." En el caso de que exista copropiedad, y para la interpretación del nuevo artículo, el copropietario resulta ser un tercero, atendiendo a la anterior definición.

FUENTES DE INFORMACION

A) LEGISLACIONES. -

1. Legislación Mercantil y Leyes Conexas (antes Código de Comercio), Tomo Primero, Décima Quinta Edición 1989, Ediciones Andrade, S A. DE C.V.

2. - Código Civil para el Distrito Federal, 60a. edición, Editorial Porrúa, S.A. de C.V., México, 1991.

3 - Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Séptima edición, Castillo Ruiz Editores, S.A. de C.V. 1992.

4. - Constitución Política Mexicana, Tomo Primero, Décima Quinta Edición, 1986, Ediciones Andrade, s.a. de c.v.

B) BIBLIOGRAFICAS. -

- 1.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil, tomo II: Bienes, Derechos Reales y sucesiones, Décima Octava Edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1986.
- 2.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Derecho Civil Mexicano, tomo sexto, Contratos. Volumen I. Quinta edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1985.
- 3.- CHAVEZ PADRON, Martha. El Derecho Agrario en México,. Décima Edición, Editorial Porrúa, S.A. . México, 1991.
- 4.- MENDIETA Y NUÑEZ, Lucio. El Problema Agrario en México, Séptima Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1959.
- 5.- ALVEAR ACEVEDO, Carlos. Manual de Historia de la Cultura, Editorial Jus, Decima Novena Edición, México, 1986.
- 6.- DE IBARROLA, Antonio. Derecho Agrario, Segunda Edición, Editorial Porrúa S.A., México, 1983.
- 7.- BURGOA, Ignacio. Las Garantías Individuales, Décima Octava Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.

8.- DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano (Obligaciones Civiles - Contratos en General), Volumen Tercero, Quinta Edición, editorial Porrúa, S A. México, 1980.

9.- DE PINA, Rafael. (Contratos en Particular). Volumen Cuarto, cuarta edición, Editorial Porrúa, S.A. México, 1978.

10.- BURGOA, Ignacio. Derecho Constitucional Mexicano. Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1984.

11.- VENTURA SILVA, Sabino. Derecho Romano. Quinta Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1980.

12.- FLORIS MARGADANT S, Guillermo . El Derecho Privado Romano. Décima Tercera edición, Editorial Esfinge. 1985.

13.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo II, Décima Tercera Edición, editorial Porrúa, S.A., México, 1981.

14.- BIALOSTOSKY, Sara. Panorama del derecho Romano, Primera Edición. Textos Universitarios 1982, Universidad Nacional Autónoma de México.

15.- FLORIS MARGADANT S, Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano. Sexta Edición, Editorial Esfinge, S.A., 1984.

16.- FLORIS MARGADANT S. Guillermo. Panorama de la Historia Universal del Derecho. Tercera Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1988.

17.- PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Décima Novena Edición, Editorial Porrúa S.A. México, 1990.

18.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS. Diccionario Jurídico Mexicano, Tomo I, II Y VII, UNAM, Primera Edición, México, 1984.

C) OTRAS. -

1.- JURISPRUDENCIAS Y TESIS SOBRESALIENTES 1974-1975. Actualización IV Civil, Sustentadas por la 3ra. Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

2.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Tomo CDLXXVIII Nº 15, miércoles 21 de julio de 1993. Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversa disposiciones del Código Civil, para el Distrito Federal y para toda la República en materia Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

3.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Tomo CDLXXX Nº 16, jueves 23 de septiembre de 1993. Decretopor el que se modifican los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993.

## I N D I C E.

INTRODUCCION	I
CAPITULO I. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA PROPIEDAD	1
1.1 GRECIA	1
1.2 ROMA.	6
1.3 EDAD MEDIA	18
1.4 FRANCIA	21
1.5 INGLATERRA	24
1.6 ESPAÑA	25
1.7 ANTECEDENTES HISTORICOS EN MEXICO	27
A) EPOCA PREHISPANICA	27
B) EPOCA COLONIAL (1521-1810)	30
C) EPOCA INDEPENDIENTE (1811-1932)	37
CITAS BIBLIOGRAFICAS CAPITULO I.	47
CAPITULO II. DERECHOS REALES.	51
2.1 Definición	51
2.2 LA PROPIEDAD, DEFINICION	52
A) CARACTERISTICAS	53
B) ADQUISICION	54
C) TRANSMISION	64
D) PERDIDA	65
2.3 LA COPROPIEDAD. CONCEPTO	65
A) NATURALEZA JURIDICA	66

B) CARACTERISTICAS	66
C) OBLIGACIONES COMUNES ENTRE COPROPIETARIOS	67
CITAS BIBLIOGRAFICAS. CAPITULO II.	69
CAPITULO III. CONTRATOS (DEFINICION Y CLASIFICACION)	71
3.1 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	73
A) ANTECEDENTES HISTORICOS	73
a) Roma	73
B) DEFINICION	76
C) CARACTERISTICAS	77
D) SUJETOS	78
E) NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	78
F) CLASIFICACION	80
3.2 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA A LA HABITACION	82
A) ORDEN PUBLICO, INTERES SOCIAL. DEFINICIONES	88
CITAS BIBLIOGRAFICAS CAPITULO III.	93
CAPITULO IV. DERECHO DEL TANTO (PREFERENCIA DE ESTE DERECHO EJERCITADO POR UN COPROPIETARIO, AL DERECHO EJERCITADO POR UN INQUILINO CUANDO LA VENTA SE REALICE SOBRE EL INMUEBLE QUE HABITA EL INQUILINO)	94
4.1 DEFINICION	94
4.2 NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO	96
4.3 DERECHO DEL TANTO EN LA COPROPIEDAD. GENERALIDADES	97

A) CARACTERÍSTICAS	100
B) PARTES	101
4.4 DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA DESTINADA HABITACION	101
A) CARACTERÍSTICAS	104
B) PARTES	105
4.5 TERCERO EXTRAÑO	106
4.6 PREFERENCIA DEL DERECHO DEL TANTO EJERCITADO POR UN COPROPIETARIO FRENTE AL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO. SIENDO EL OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y LA COMPRA VENTA EL BIEN ARRENDADO	108
 ANÁLISIS CRÍTICO AL DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHA 21 DE JULIO DE 1993. EL CUAL, REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. SOBRE AQUELLOS ASPECTOS QUE TIENEN EFECTO SOBRE EL OBJETIVO DEL PRESENTE TRABAJO	 114
 CONCLUSIONES	 130
 FUENTES DE INFORMACION	 136
A) LEGISLACION	136
B) BIBLIOGRAFICAS	137
C) OTRAS	140