



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Escuela Nacional de Estudios Profesionales

" ARAGON "

"CRITICA AL DERECHO DEL TANTO
EN SU APLICACION EN EL
ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL
DISTRITO FEDERAL"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A:

JOSE EDUARDO DEHESA MENDOZA

**TESIS CON
FALLA DE CRISTO**

ENEP



ARAGON

San Juan de Aragón, Edo. de México

1993



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.

CRITICA AL DERECHO DEL TANTO EN SU APLICACION EN EL
ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL.

Pág.

INDICE

INTRODUCCION 1

CAPITULO PRIMERO.

1.1) DERECHO ROMANO 4

1.2) DERECHO ESPAÑOL. 12

1.3) DERECHO ALEMAN 17

1.4) DERECHO MEXICANO 21

CAPITULO SEGUNDO.

2.- EL DERECHO DEL TANTO, SU DISTINCION CON EL DERECHO
DE RETRACTO Y DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

2.1) DERECHO DEL TANTO 29

2.2) DERECHO DE RETRACTO 33

2.3) DERECHO DE PREFERENCIA 37

2.4) DISTINCIONES. 40

3.- CRITICA AL DERECHO DEL TANTO EN SU APLICACION EN EL ARREN
DAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL.

3.1) EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - -
CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL. 43

3.2) ANALISIS CRITICO 51

CONCLUSIONES 61

BIBLIOGRAFIA. 63

INTRODUCCION :

HONORABLES JURADOS:

En cumplimiento de requisito legal de presentar una tesis en el exámen para graduarse de Abogado, somete a su ilustrada consideración este modesto trabajo jurídico que ruego juzguen con magnanimidad, como merece la tarea de quienes, como nosotros se inician en los quehaceres del Derecho, que si bien apasionados por su contenido social que les trasciende, son de suyo complejos y difíciles.

La experiencia de estar entre los libros, nos permitió un conocimiento mejor de derechos del tanto otorgado a los inquilinos en arrendamiento para casa habitación. Este derecho no ha sido reconocido por su eficacia plena, pues se le ha pretendido ver como una obligación de hacer cuyo incumplimiento se resuelve en el pago de daños y perjuicios y no como un derecho, cuya contravención produce del acto celebrado.

He realizado este trabajo con sacrificio y es
fuerzo entusiasta.

La cuestión nos ha motivado a vencer, nues --
tras explicables limitaciones y abordar al tema con
el nombre de: CRITICA AL DERECHO DEL TANTO ER SU --
APLICACION EN EL ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO
FEDERAL.

En el capítulo primero de este trabajo de te-
sis se analizó los antecedentes del Derecho del Tan-
to en el Derecho Romano, en el Derecho Español, en
el Aléman y en el Derecho Patrio. En el capítulo --
segundo procuro hacer su distinción con otros Dere-
chos de Preferencia, a saber, el de Retracto y el -
de Preferencia por el tanto. Finalmente, en el capí-
tulo tercero realizo una critica a su aplicación --
del Derecho del Tanto en el Arrendamiento Civil ---
para el Distrito Federal.

CRITICA AL DERECHO DEL TANTO EN SU APLICACION EN EL
ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL.

CAPITULO PRIMERO.

ANTECEDENTES

1.1) DERECHO ROMANO.

1.2) DERECHO ESPANOL.

1.3) DERECHO ALEMAN.

1.4) DERECHO MEXICANO.

A N T E C E D E N T E S

Las fuentes históricas a las que acudimos para investigar los orígenes del derecho del Tanto, del derecho de Retracto, y del derecho del Preferencia, fueron entre otras las Siete Partidas que en Oriente tuvieron el carácter de derecho y vigente en México-hasta la expedición del Código Civil de 1870. Hemos de referirnos a estos tres derechos, en virtud de -- que por su semejanza se hace confusa su aplicación - técnica jurídica.

El Diccionario de Derecho privado define a la institución del Tanto como; "La facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir con preferencia a otros compradores en el mismo precio y condiciones."¹

1.1) DERECHO ROMANO

La importancia del estudio del Derecho Romano, se debe a que es antecedente histórico de n stro Derecho Civil, se trataba de un derecho lógico por las deducciones que hacían los romanos en los principios generales, asimismo nos muestra, como ninguna otra -

(1) DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho -- Privado, México, Ed. Porrúa, S.A., 1985 (13a ed.) - p.222.

legislación el nacimiento de las distancias institucionales, su crecimiento y perfeccionamiento.

Para iniciar este estudio comenzaremos por referirnos a: "La Enfiteusis", tratada por el "Corpus-Iuris" tiene su antecedente en su "Ius In Agrovecigali" una especie de arrendamiento agrícola en efectos reales, es decir, oponible a terceros, por largo plazo y a perpetuidad. Su objeto recaía generalmente en terrenos públicos o pertenecientes a templos y su venta se llamaba Vectigal. En efecto, el Estado y -- los Municipios solían arrendar a los particulares, -- predios rústicos, sobre todo incultos, para que fueran cultivados. El arrendatario se hacía cargo del -- fundo "Ager Vectigalis" a perpetuidad "in perpetuum" -- o por largo tiempo, a cambio del pago de un canon fi -- jo anual vectigal, canon. "2

El arrendamiento era continuado por los herede -- ros. La propiedad de la tierra seguía correspondien -- do, como en el arrendamiento corriente, al arrendaa -- dor; pero mientras aquel sólo origina un derecho de obligación, "actio conductio" a favor del arrendata -- rio para obtener la entrega de la cosa arrendada, en

(2) F. MARGADANT, Guillermo, El Derecho Privado - -- Romano, México, Ed. Esfinge, 1992 (18a ed.) Págs. - 287-288

esta relación jurídica es de carácter real; efecto - principal de esta situación jurídica del Enfitauta - fué la acción real que el pretor le concedía para obtener o la restitución del a cosa contra cualquier-tercero que lo detectara incluso contra el propietario activo "vectagalis". También podía acogerse a -- los interdictos posesorios. Estaba facultado para -- enajenar el fundo, pignoralo o disponer de él por le gado; pero siempre naturalmente, que el adquirente - asumiera sus mismas obligaciones frente al propietario, especialmente la del pago del canon, que pasara a él.

El Enfitauta tiene derecho a percibir todos -- los productos y frutos de la finca, que adquiera se- paratione- por la percepción- así como mejorarla pu- diendo cambiar el cultivo por uno mejor o más adecu do. Sus obligaciones principales son, satisfacer el canon y no dañar y deteriorar la finca. El propietario está obligado a procurar al Enfitauta el disfrute del bien y por su parte tiene el derecho del tanto, cuando el Enfitauta desee traspasar a otro su de recho."3

(3) BRAVO VALDEZ, Beatriz y BRAVO G., Agustín, - - - Derecho Romano Primer Curso, México, Ed. Pax Mex., - 1978 (3a ed.) p. 70.

Puede extinguirse la enfiteusis, por lo regular por falta de pago del impuesto durante tres años o durante dos si el dueño es una corporación religiosa por no pagar la pensión, por renuncia y otros.

Una institución semejante que se conoció de -- "emphyteusis", pero que podía tener por objeto también terrenos privados, y que penetra en el derecho Romano desde el Oriente era el derecho, oponible a terceros, de poseer terrenos ajenos como si uno fuera propietario, a condición de cultivarlos debidamente y pagar cada año un canon.

El derecho real Enfiteuta puede transmitirse a sus herederos o traspasarse por actos inter-vivos. En este último caso, el Enfiteuta debe avisar al propietario y este puede, entonces, optar entre el ejercicio de su derecho de preferencia o el pago de dos por ciento de renta de la enfiteusis, al "Laudemium." Se observa que en ningún momento se concedía derecho ni derecho del tanto ni de retracto ya que no profundizaban aun en el estudio de estas instituciones.

Así mismo, en la copropiedad justiniana si va-

rias personas tenían un derecho de propiedad sobre un solo objeto cada una de ellas era propietaria de una cuota ideal. Ningún copropietario podía alegar derecho sobre una parte material del objeto en cuestión, por cuya razón se señalaba que las cuotas eran ideales no materiales. En cuanto a la cuota ideal, cada copropietario tenía un derecho que podía transmitir o gravar como quisiera, sin que existiera un derecho del Tanto.

Por lo que se refiere a la compra-venta existían pactos especiales que se podían incorporar al mismo contrato, entre ellos puede señalarse el "Pactum de Retromedo," que permitían al vendedor reservarse el derecho de volver a comprar el objeto dentro de cierto plazo, en caso de realizarse determinada condición, el "Pactum Retrovendendo," que otorgaba al comprador la facultad de volver a vender el objeto al vendedor, pacto expresamente prohibido por nuestra legislación. (Artículo 2302 del Código Civil para el Distrito Federal.) que a la letra dice:

"Queda prohibida la venta con pacto de retro-

venta, así como la promesa de venta de un bien raíz que haya sido objeto de una compra-venta entre los mismos contratantes."

Notoriamente obra la "Protimesis," o sea el de recho de preferencia que en la actualidad se encuentra contemplado en los artículos 2303 al 2308 del Código Civil para el Distrito Federal.

En caso de pactarse tiene sólo efectos interpartes pero también existe la "Protimesis," ordenada, por la ley, como en el caso de la Enfitéusis, que tenía también efectos contra terceros.

En el arrendamiento no hubo intauración alguna de los derechos tratados, es decir del tanto, de preferencia o de retracto.

En cuanto al derecho hereditario del "Corpus-Iuris," se mencionaba un cierto derecho de preferencia de los acreedores del de Cujus sobre los legatarios, - para la liquidación de las deudas de la herencia.

La evolución histórica, de estos tres derechos: Tanto, Preferencia y Retracto, ha sido muy diferente.

En el derecho de preferencia se ha venido insti tuyendo en diversas figuras civiles, mientras que en-

el de tanto, y de retracto, ha seguido una evolución muy infecunda en la historia de las instituciones civiles, mientras que el de tanto y de retracto, han - seguido una evolución muy infecunda en la historia - de las instituciones civiles, sobre todo el derecho - del tanto por los efectos que trae aparejado a su -- violación, mas aun en la actualidad como se podrá -- apreciar en el presente estudio.

1.2) DERECHO ESPAÑOL

El Código Civil Español al referirse al "Censo Enfiteútico" prescribe lo siguiente: Artículo 1604 -- "Se constituye el Censo cuando se sujetan algunos bienes, inmuebles al pago de un canon cuando se sujetan a un rédito anual en retribución un capital - que se recibe en dinero, o del dominio pleno que se transmite de los mismos bienes. "

Artículo 1605 "Es Enfiteútico el Censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de la finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteútica una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio. "

Artículo 1636 "Corresponden recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanto y el detracto, siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica.

Esta disposición no es aplicable a las enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública. "

Artículo 1637 "Para los efectos del artículo anterior, el que trata de enajenar el dominio de una

finca enfiteútica deberá de avisarle al otro condueño, dentro de los veinte días siguientes al del aviso, podrá el condueño, hacer uso de los derechos del tanto, pagando el precio indicado. Si no lo verifica, perderá este derecho y podrá llevar a efecto la enajenación."

Artículo 1638 "Cuando el dueño directo, o el enfiteuta en su caso, no haya hecho uso del derecho de tanto a que se refiere el artículo anterior podrá utilizarse el de retracto dentro de los nueve días siguientes del otorgamiento de la escritura de venta. Si este se ocultare se contara dicho término desde la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad dentro de los nueve días siguientes del otorgamiento. Independientemente de la presunción puede probarse por los demás medios legales."

Así mismo la Legislación Española como lo dispone en el artículo que a continuación se describe :

Artículo 1639 "Si se hubiese realizado de la enajenación sin previo aviso que ordena el artículo 1637, el dueño directo, y en caso el útil podrá ejercitar la acción de retracto en todo tiempo hasta que

transcurra un año, contado desde la enajenación se inscribe en el registro de la propiedad."

Como se observa, corresponde recíprocamente al dueño directo y al útil el derecho de tanto y el de retracto siempre que vendan o den en pago su respectivo dominio sobre la finca enfiteútica, disposición -- que no es aplicable en las enajenaciones forzosas -- por causa de utilidad pública.

Asimismo, establece que el que trata de enajenar el dominio de una finca enfiteútica deberá avisar lo al otro condueño, declarándolo el precio definitivo que se ofrezca o en el que pretenda enajenar su dominio. Si dentro de los veinticinco días de la -- notificación el titular no paga el precio, pierde el derecho del tanto pudiendo enajenar el bien a un tercero

Cuando el dueño directo o enfiteútico, en su caso, no haya hecho uso del derecho del tanto, podrá valerse del retracto para adquirir la finca por el precio de la enajenación, siempre que lo hagan en términos de nueve días siguientes al del otorgamiento de la escritura de venta, y si este le hubiese sido ocultado

el plazo se contarfa desde la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad. Si se hubiera realizado la enajenación sin el previo aviso al titular -- del derecho del tanto, este tendrá el plazo de un año contando desde la inscripción en el Registro, para ejercitar la acción de retracto.

Se prescribe igualmente que en las ventas judiciales de fincas enfiteúticas el dueño directo y el útil, en sus casos respectivos, podrán hacer uso del derecho, tanto dentro de los términos fijados en los edictos para el remate, pagando el precio que sirva de postura para la subasta; y el retracto dentro de los nueve días útiles siguientes al del otorgamiento de la escritura. En el caso en que sean varias fincas las enajenadas sujetas a un mismo censo, no podrá utilizarse el derecho del tanto y el derecho de retracto respecto de unas con exclusión de las otras -- El Código Civil Español entiende de las precitadas -- normas a los foros y a otros tantos análogos a la enfiteúsis.

Si bien en la Legislación Española no se dice de manera expresa la doctrina a entendido que el derecho del tanto se da también entre colindantes y comuneros en los mismos casos en que se da a favor de --

ellos el derecho que conocemos como de retracto.

La Legislación Española registra otro caso de derecho del tanto que se estableció en el año de -- 1939, sobre la copropiedad dividida en casa por pisos, o sea las que conocemos actualmente Propiedad Horizontal, aunque en ese derecho no se le llama -- del tanto si no de Preferencia Horizontal.

Es así como se puede observar, el Derecho - - Español tiene ya en cuenta desde hace años la copropiedad dividida en casas por pisos, o Propiedad - - Horizontal.

1.3) DERECHO ALEMÁN

El derecho germánico, *vorkauf* es la expresión alemana que se traduce por tanto y cuya versión literal sería pre-compra. a continuación se citara -- dos diversos numerales que la legislación alemana -- ha destinado para esta sola figura del tanto en su Código Civil, Título Primero Tipos Especiales de -- Compra-Venta, tanto: Artículo 504 "El que esta autorizado al tanto con relación con un objeto puede ejercitar el derecho de tanto, tan pronto como el -- obligado haya concluido con un tercero un contrato de compra-venta sobre objeto."4

Artículo 505 "El ejercicio del derecho de tanto se efectua por declaración no necesita la forma determinada para el contrato de compra-venta toma -- estado entre el titular y el obligado bajo las mismas condiciones que dicho obligado haya pactado con el tercero."5

Asimismo la legislación alemana dispone:

Artículo 506 "Un pacto del obligado con el tercero por el cual la compra-venta se hace depender del

4) *Principios de Derecho Alemán*, Editorial de la Imprenta -- Civil, Barcelona, 1954, tomo II, p. 103.

(5) *Idem*, 103.

no ejercicio del derecho de tanto o por lo cual se reserva el obligado para el caso de ejercicio de derecho de tanto, la resolución se indica frente al titular del tanto."6

Artículo 510 "El obligado a de notificar inmediatamente al titular del tanto al contenido del contrato concluido por el tercero. La notificación del tercero. El derecho del tanto solo puede ser ejercitado hasta el transcurso de dos meses despues de la recepción de la notificación, tratandose de fincas hasta el transcurso de una semana, tratandose de otros objetos.

Si para el ejercicio esta determinado un plazo, este se subroga en el lugar del plazo legal."

Artículo 512 "El derecho del tanto esta excluido si la renta se realiza en la via de la ejecución forsoza o por administrador en concurso."

Artículo 514 "El derecho de tanto no es transmisible y no pasa a los herederos del titular en tanto no es determinada por otra cosa. Si el Derecho Civil Alemán, solo prescribe el retracto convencional, es decir, el derecho del vendedor compra la casa que el

(6) Idem., n.104.

comprador antes le había vendido. En una palabra el de recho de hacer la compraventa. El término alemán - - - winderkauf, que se traduce por retracto cuya versión - rigurosamente literal sería recompra no se usa nunca - para fererirnos a lo que llamamos en nuestra termino-- logia retracto legal, lo cual en realidad no es si no una de las formas de derecho de preferente adquisición y que nada tiene que ver con el autentico retracto, el convencional o recompra."7

En efecto señala el Código Civil Alemán lo si - guiente: Artículo 497 "Si el vendedor en el contrato - de compra-venta se ha reservado el derecho de retracto. Se efectuara el retracto con la declaración del vende- dor frente al comprador de que ejercite el derecho de retracto.

La declaración no necesita forma determinada -- para el contrato de compra-venta. El precio a que sea vendida, en la duda vale tambien para el retracto. La declaración no necesita forma determinada para el - contrato de compra-venta. El precio al que sea vendido en la duda tambien para el retracto."

Artículo 498 "El retrovendedor esta obligado a -

(7) Idem., p.p. 104 y 105

restituir al retrocomprador el objeto comprado con sus pertenencias. Si el retrovendedor, antes del ejercicio del derecho del retracto, ha sido culpable de un menoscabo, de la pérdida de una imposibilidad de restitución del objeto comprado o si ha modificado esencialmente dicho objeto es responsable del daño causado por esto. Si el objeto se ha menoscabado sin culpa de retrovendedor o si solo se ha modificado de forma esencial, el retrocomprador no puede exigir reducción del precio de la compra."

Artículo 500 "El retrovendedor puede exigir indemnización por los gastos que haya hecho en el objeto comprado, antes del retracto, en la medida de que dichos gastos hayan aumentado el valor del objeto, -- puede retirar una instalación con que haya previsto a restituir. "8

Artículo 503 "El derecho de retracto sólo puede ser ejercitado hasta el transcurso de treinta años -- después del pacto de reserva, tratándose de otros objetos hasta el transcurso de tres años.

Si para el ejercicio esta señalado un plazo, este se subroga en el lugar del plazo legal. "9

(8) Idem., p.p. 101 y 102.

(9) Idem., p. 103.

1.4) DERECHO MEXICANO

En relación a este punto del Derecho Mexicano - nos referimos al derecho del tanto en el Arrendamiento Civil.

En el Diario Oficial del jueves siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se publicó el Decreto que entró en vigor el día siguiente y en el que se contiene REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES REALIZADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO, que en la actualidad ya se encuentran insertas -- en el Código Civil para el Distrito Federal.

El mencionado decreto en su artículo primero manifiesta que se reforma el capítulo IV Título sexto - de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento. En relación a nuestra investigación el legislador toma en cuenta ya la importancia del Derecho del Tanto en el Arrendamiento Civil y adiciono - las disposiciones que conforme a su letra dice:

Artículo 2448 I.- "Para los efectos de este capítulo - el arrendatario, si esta al corriente en el pago de - la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condi--

ciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. "Asimismo tendrán derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada." Ahora en el artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

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

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

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este-

nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio, se aplicarán las disposiciones de la Ley de la materia.

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

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

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

En relación a lo dispuesto por el artículo 3042 del Código Civil vigente en el Distrito Federal se adiciona para quedar como sigue: Ya que en el capítu-

lo III, Del registro de la propiedad inmueble y de los títulos inscribibles y anotables lo dispuesto por el artículo 3042 que a la letra dice: En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirián: En la misma que se adicione la siguiente reforma para quedar como sigue en su fracción IV: Los demás Títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

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

Asimismo en el decreto del siete de Febrero del año mil novecientos ochenta y cinco en su artículo - - SEPTIMO.- Se adiciona al inciso d) de la fracción III del artículo 126 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal para quedar como sigue:

Al notario responsable del incumplimiento de sus obligaciones derivadas de esta ley sin perjuicio de -- las sanciones penales que le sean aplicables será acreedor a las sanciones respectivas y en relación a esa --

reforma el inciso d) del artículo 126 de la Ley Notariada en relación al estudio que nos ocupa para quedar como sigue:

d).- Por autorizar la escritura de compra-venta - de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el -- vendedor cumplió con las obligaciones que establecen -- los artículos 2448 L y 2448 J del Código Civil del Distrito Federal).

Ahora bien, el ARTICULO DECIMO PRIMERO, a la letra dice: "Decreto que autoriza al constitución del Régimen de Propiedad en Condominio para Inmueble actualmente arrendados, sin necesidad de obtener la declaratoria, las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere el artículo 4o. de la ley respectiva."

Podrá construirse el Régimen de Propiedad en condominio sobre inmuebles actualmente arrendados, que lo hayan estado durante los últimos cinco años, respecto - de los cuales propietarios e inquilinos así lo convengan, siempre y cuando la propiedad admita comoda división a juicio del Departamento del Distrito Federal."

Tales inmuebles se exceptúan de la declaratoria,-

las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad a que se refiere la fracción II del artículo 4o. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmueble para el Distrito Federal.

Los interesados dispondrán de un año para hacer uso del derecho concedido en el presente decreto, que contara a partir de la fecha en que entre en vigor el presente decreto.

Como se puede analizar en las anteriores reformas le legislador trata el derecho del tanto en el arrendamiento Civil, ubicandolo en la realidad social y teniendo sus consecuencias tanto en lo político como en lo económico ya que en nuestros días se vive una crisis que repercute tanto a nivel nacional como internacional y las reformas son en beneficio de los arrendatarios.

Estas reformas y adiciones, han sido inspiradas en, beneficio de las grandes mayorías.

Tenemos conocimiento, como ciudadanos conscientes en la política, que los candidatos de diversos partidos en sus campañas políticas, para alcanzar su objetivo -- que es llegar al poder o al cargo público anhelado, uti

lizan muchas veces como bandera los asentamientos humanos ya que la mayoría tiene necesidad de cas habitación. Esto es una realidad social y el gobierno Federal ha creado organismos así como INFONAVIT, FOVISSSTE y otros, - - que se encargan de darle vivienda a los trabajadores ya sean empleados que se encuentran laborando para la iniciativa privada y que en su mayoría son trabajadores que perciben bajos ingresos. Es así como se ha tratado de -- darle solución a la problemática de la vivienda através de estas políticas de Asentamientos Humanos.

Los programas del Gobierno Federal y las políticas de nuestro presidente actual con los programas de solidaridad y vivienda digna, con ayuda de los ciudadanos conjuntamente han logrado resultados positivos, favoreciendo en esta forma grandes mayorías que perciben escasos - ingresos y les es imposible adquirir una casa habitación o pagar una renta.

CAPITULO SEGUNDO

2.- EL DERECHO DEL TANTO, SU DISTINCION CON EL DERECHO DE RETRACTO Y DE PREFERENCIA POR EL TANTO.

2.1) DERECHO DEL TANTO.

2.2) DERECHO DE RETRACTO.

2.3) DERECHO DE PREFERENCIA.

2.4) DISTINCIONES.

2.1) DERECHO DEL TANTO.

De acuerdo al Diccionario del Derecho Privado, el derecho del tanto es un: "Derecho de Preferencia para adquirir bienes determinados ú obtener la prorrogación de un arrendamiento, preferido por la Ley o por convenio entre partes.10

El Código Civil vigente en el Distrito Federal, otorga en sus diversas disposiciones este derecho a los propietarios de predios colindantes de una vía pública, en el caso de la enajenación de la misma, a los condominios, al usufructuario, a los coherederos, al vendedor para el caso de que el comprador quiera vender la cosa que fue objeto de la compra-venta, al arrendatario, en los arrendamientos que han durado más de cinco años, cuando haya hecho mejoras importantes en la finca, para el nuevo arrendamiento de ella y para su adquisición, si el dueño quiere venderla; a los miembros de una asociación civil en relación con sus derechos sociales; y al aparcerero que haya cumplido fielmente su compromiso, si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería.

Tanto.- El Derecho del Tanto es un derecho similar al que se instituyó en el retracto y del cuál se distin-

(10) DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho Privado, p. 222.

que puede decirse, por el momento de su ejercicio, pues en el de tanto es previo a la enajenación, ya que consiste en el derecho legal o convencional que tiene el titular del mismo, de adquirir una cosa por igual precio, dejando sin efecto una transmisión anterior. En el tanto, el que quiere enajenar una cosa no debe hacerlo sin ofrecerla previamente en iguales condiciones a quien tiene el derecho de tantear; y en el retracto el retracante se sustituye en el lugar del adquirente una vez que la operación con el tercero ha sido efectuada.

Esa diferencia ha sido señalada por el jurista español-Castán Tobeñas, en el sentido de que el tanto es "El -- derecho de preferencia que una persona tiene para la -- adquisición de una cosa en el caso de que el dueño - -- quiera enajenarla." Y el retracto lo define como:"el -- derecho de preferencia que uno tiene para la adquisi--- ción de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante el mismo precio que entrego y gasto de contrato que se le pudiera ocasionar."

En la principal de sus acepciones jurídicas al -- tanto, como el derecho de prelación en las enajenaciones.

lucrativas, poseen naturaleza muy similar en la del retracto. Uno y otro recaen sobre inmuebles en la práctica, aunque no repugnan a su naturaleza la extensión convencional a los muebles, en cuyo caso presenta el tanto indudables analógicas con el pacto de retro.

Retracto y tanto son por lo general incompatibles; es decir, ejercicio del tanto, conocido o notificado debidamente la intanción de enajenación o el precio ofrecido el que no quiera tantear carece de facultades para retraerse, salvo prevenciones especiales.

Sobre el derecho de Tanto se siente su carácter real o personal, con cierto predominio doctrinal por la primera tesis, reforzado por recaer sobre inmuebles y facilitar el registro público de la propiedad las condiciones en que la tramitación se haya efectuado, con ofrecimiento al titular del tanto, silencio o negativa a ejercitar tal facultad, sin faltar quien estime que constituye tan solo una restricción del dominio, impuesto por la ley, además reconocida por esta, en cuyo caso se trata del caso legal exis-

tiendo el convencional de flexible regulación por --
los interesados, aunque siempre con límite de formu-
larse la declaración positiva o negativa de voluntad
antes de transmitir la cosa, de lo contrario, por --
esencia no hay tal tanto.

2.2) DERECHO DE RETRACTO

El Derecho de Retracto de acuerdo al Diccionario de Derecho Privado es el: "Derecho atribuido a una persona convencional o legalmente de recuperar la cosa vendida a otra, pagando el precio."¹¹

Retraer significa jurídicamente dejar sin efecto una transmisión anterior de una cosa que se adquiere. Es el derecho en virtud del cual su titular adquirir una finca, dejando sin efecto una transmisión anterior de la misma, mediante el cumplimiento de ciertas condiciones.

El Derecho de Retracto puede ser Convencional o puede ser legal, según se constituya por contrato o directamente por la ley.

El retracto legal arrendaticio. Es el derecho que por ministerio de ley tiene ciertas personas ligadas a un contrato de arrendamiento para poder adquirir la finca que fué objeto, de un contrato de transmisión a título oneroso subrogándose en el lugar del comprador.

En realidad se trata de un vendedor de derecho

(11) Idem.P.431.

real a favor del arrendatario en que se consagra, una marcada tendencia de política social conducente a que puedan alcanzar la propiedad de la tierra aquellos agricultores cuyas posibilidades económicas y capacidad de empresa les permita hacer frente a los desembolsos o compromisos de pago que exige la adquisición eneroso de la finca que labran, y de otra parte, logra que la propiedad rústica sirva al fin social sin intermediarios parasitarios que obtengan beneficios de lo que el trabajador produzca o sea que se enriquezca sin trabajo ya que no es justo.

La acción de retracto puede ser ejercitada no solo por el arrendatario, si no por el aparcerero o -- por el que la ley faculte y procede en todo caso de transmisión a título eneroso de una finca rústica -- arrendada de la porción determinada o de participación indivisa de la misma, podrá el arrendatario -- ejercitar el derecho de retracto subrogándole el adquirente en las mismas condiciones estipuladas.

La naturaleza del derecho de retraer es muy -- discutida. La posición predominante lo califica de -- real por dar derecho a una cosa, sea cual sea el ad

quiriente, a favor de la persona que reúna las condiciones para el retracto. No faltan defensores de la Tesis personal, por responder los que ostentan determinadas cualidades en relación con el trámite, de no ser el mismo, como el convencional, hasta se sostiene que no es retracto el convencional, si no una condición resolutoria; mientras se niega con mayor posibilidad por cuanto no se retracte nada; por lo que nada se vuelve adquirir, si no se produce por primera vez la adquisición al respecto, el criterio sustentado por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, en su jurisprudencia número dos, visible en la página seis, del apéndice del Seminario Judicial de la Federación, correspondiente a los años de 1917 a --- 1975, es: ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO." - Tratandose de la enajenación que uno de los copropietarios hacen en favor de un tercero extraño a la comunidad, se puede presentar dos situaciones: Cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercer el derecho del tanto, que implica una -- venta directa de copropietario enajenante en favor -

del que ejercitando con el tercero mientras que en -
el segundo caso los copropietarios pretendidos pue--
den ejercitar el derecho de retracto por medio del -
cual el copartcipe actor se subroga en todos los, -
derechos y obligaciones del comprador."

Así, pues el retracto arrendatico urbano es el
derecho por conseción legal, corresponde al adquirir
la propiedad de la vivienda o establecimiento que o--
cupa para sus actividades en caso de ser transmiti--
dos a un tercero, subrogándose en los derechos y o--
bligaciones del adquirente.

2.3) DERECHO DE PREFERENCIA

El Derecho de Preferencia de acuerdo al Diccionario de Derecho Usual es la "Ventaja, primaria que una persona o cosa tiene sobre otra, por merecerlo o por otra causa: Prelación, Predilección, Elección de algo o de alguien entre varios. Inclinação, Propensión, tendencia a afecto superior."12

O como ya se manifestó que se puede entender - por Derecho de Preferencia como la facultad jurídica que corresponde a una persona con preferencia de - - otra o de otras.

El Diccionario de Derecho Privado al Pacto de Preferencia lo define como: "Llamado también de Prelación, o pacto de Protimesis; es aquel en virtud -- del cual el vendedor asegura la facultad de recom- - prar la cosa, en el caso de que el comprador se de- - termine venderla con preferencia sobre cualquier -- otro que quiera comprar y en las mismas condiciones - que este haya ofrecido."13

Por lo que hace a la venta con pacto de preferencia es válido el pacto en que se estipula, que en

(12) CABANELLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho - Usual, Buenos Aires, Ed. Heliastra, S.R.L. 1976.

(13) DE PINA VARA, Rafael, Diccionario de Derecho - Privado.

el caso de venta de la cosa enajenada, el vendedor - seña preferido en igualdad de condiciones a cualquier otro comprador, y que pueda ejercitar su derecho de preferencia si el comprador posteriormente resuelve vender la cosa, deberá notificar oportunamente a su enajenante, dándole a conocer las condiciones de oferta que tenga, para que si el desea hacer uso del derecho, pueda adquirir la cosa, en las mismas condiciones del precio.

Este derecho de preferencia se caracteriza por no originar la nulidad de la compraventa que se ejecuta en violación del mismo, por que originalmente ya es tradicionalista que sólo origina una violación de hacer cuyo incumplimiento se resuelve en el pago de daños y perjuicios. No es por lo consiguiente el derecho de tanto que se reconoce al copropietario heredero.

Se trata también como en el caso del tanto, de un derecho sujeto a caducidad, o sea, que debe ejercitarse en plazo concedido y que se pierde de manera irremisible si no es ejercitado dentro de cierto plazo. En lo dispuesto por los artículos 2303 y 2308 --

del Código Civil vigente para el Distrito Federal, - se reglamenta esta modalidad en los términos de que - puede estipularse que el vendedor goce del de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa que fué, objeto del contrato de compraventa.

El derecho adquirido por el pacto de preferencia no puede cederse, ni puede pasar a los herederos del que los disfrute.

Por lo tanto el derecho de preferencia se caracteriza por ser personalista; es decir no es transmisible ni por herencia, ni tampoco puede ser objeto de cesión por contrato se concede solo a la persona del vendedor y exclusivamente a él.

2.4) DISTINCIONES

El Derecho de Tanto de acuerdo al Diccionario de Derecho Usual es el: "Derecho de Preferencia para adquirir bienes determinados u obtener la prorrogación de un arrendamiento preferido por la ley y por convenio entre dos partes."¹⁴

Ahora bien, el Derecho de Tanto establecido como derecho real, en la copropiedad normal considerando nulidad de la venta o acto realizado con infracción de este derecho al igual que en la comunidad hereditaria entre otras.

En lo que se refiere al Derecho de Retracto el Diccionario de Derecho Usual lo define como: "Facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador - en circunstancias especiales."¹⁵

Por lo tanto el retracto se ejerce cuando su transmisión se ha efectuado y su violación hecha a favor de otros con el objeto de recuperar y adquirir para sí la cosa, por el mismo precio y en las mismas condiciones y pagando en ocasiones daños y perjui---

(14) CABANELLAS, Guillermo, Diccionario De Derecho Usual.

(15) Idem.

cios.

El Derecho de Preferencia de acuerdo al Diccionario de Derecho Usual: "Es la ventaja, Primaria que una persona o cosa tiene sobre otra, por merecedor o por otra causa, Prelación, Predilección, Elección de algo o de alguien entre varios. Inclinación protección, tendencia, afecto superior." 16

El Derecho Preferente es la facultad jurídica que corresponde a una persona con preferencia a otra en el llamado pacto de preferencia. Entendiéndolo también como el de prelación o pacto de protimesis en virtud del cual el vendedor asegura la facultad de recomprar la cosa, en el caso de que el comprador se determine a venderla con preferencia sobre cualquier otro que quiera comprar y en las mismas condiciones que este haya ofrecido. Aquí vemos como el vendedor ya se ha manifestado lleva la ventaja sobre cualquier otro comprador a recuperar el objeto vendido.

El Derecho de Preferencia implicaría cuando no se dé el aviso de oferta y venta de la casa, el que el vendedor responda por daños y perjuicios causados.

(16) Idem.

CAPITULO TERCERO

3.- CRITICA AL DERECHO DEL TANTO EN SU APLICACION EN EL ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL.

3.1) EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CIVIL EN EL DISTRITO FEDERAL.

3.2) ANALISIS CRITICO.

3.1) EL DERECHO DEL TANTO EN EL CONTRATO DE -- ARRENDAMIENTO EN EL DISTRITO FEDERAL.

En relación a estos temas nos remitimos ya completamente, a nuestra Legislación del Distrito Federal vigente, y enunciamos primeramente, las diversas figuras en las cuales se contempla la institución -- del tanto y los efectos tras su violación, a saber:-- En el libro Segundo Título Segundo, Capítulo III De los bienes considerados según las personas a quienes pertenecen, cuyo artículo 777 dispone: "Cuando conforme a la ley pueda enajenarse y se enajene una vía pública, los propietarios de los predios colindantes gozarán del derecho del tanto en la parte que corresponda, a cuyo efecto se les dará aviso de la enajenación. El derecho que éste artículo concede deberá -- ejercitarse precisamente dentro de los ocho días siguientes al aviso. Cuando este no se haya dado, los colindantes podrán pedir la rescisión del contrato -- dentro de los seis meses contados desde su celebración."

En este artículo otorga derecho a los propieta

rios de predios colindantes de una vía pública en el caso de la enajenación de la misma.

Ahora bien, lo dispuesto por el artículo 974 del Código Civil para el Distrito Federal que a la letra dice: "Si varios propietarios de casa indivisa hicieren uso del derecho del tanto será preferido al que represente mayor parte, y siendo iguales el designado por la suerte, salvo convenio en contrario."

En relación a lo dispuesto por el artículo antes mencionado veamos como el legislador, cuando varios propietarios de cosa indivisa hacen uso del derecho del tanto da un primer lugar preferencia al que represente la parte más grande y cuando sean iguales las partes la suerte designará al que gozará de dicho derecho del tanto, y así claramente lo describe, salvo convenio en contrario.

Ahora bien, los propietarios de una cosa indivisa no pueden enajenar su parte alícuota a extraños si el partícipe quiera hacer uso del derecho del tanto. Entonces el copropietario notificará a los demás ya sea por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviera para que dentro del término de diez días hagan uso del derecho del tanto, en caso de no

hacerlo por el sólo lapso del término se pierde el -
derecho. Mientras que no se haya hecho la notifica--
ción, la venta no producirá efecto legal alguno.

En el título Quinto, del Usufructo, del uso y
de la habitación Capítulo II de los derechos del usu
fructuario del Código Civil para el Distrito Federal
al otorgar este mismo derecho del tanto al usufruc--
tuario y en artículo 1005 a la letra dice: "El usu--
fructuario goza del derecho del tanto. Es aplicable--
lo dispuesto en el artículo 973 en lo que se refiere
a la forma para dar aviso de enajenación y al tiempo
para hacer uso del derecho del tanto."

Por lo que se refiere al artículo 973, nos des-
cribe que lo propietarios que quieran hacer uso del-
derecho del tanto se les notificará por medio de no-
tario o judicialmente, la venta que tuvieran conveni-
da, teniendo el término para hacer el uso del dere--
cho del tanto ocho días, por el transcurso del térmi-
no se pierde el derecho. Y por lo tanto mientras no
se haya hecho la notificación, la venta no producirá
efecto legal alguno.

Así mismo el Código Civil para el Distrito - -

Federal en el libro tercero, de las sucesiones, Títu lo primero, en el artículo 1292, dice: "El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de dos testigos, las bases o condi ciones en que se ha concertado la venta, a fin de -- que aquéllos dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a con sumar la venta a su favor, conforme a las bases con certadas. Por el solo lapso de los ocho días se pier de el derecho del tanto. Si la venta se hace omitién dose la notificación prescrita en éste artículo, -- será nula.

También el artículo 1293 dispone: "Si dos o -- más coherederos quisieran hacer uso del derecho del tanto se preferirá al que represente mayor porción -- en herencia, y si las porciones son iguales, la suer te decidirá quien hace uso del derecho."

Ahora bien, lo dispuesto por el artículo 1294 que a la letra dice: "El derecho concedido en el art fculo 1292 cesa si la enajenación se hace a un cohe

redero."

El mismo ordenamiento en el Título Segundo de la compraventa, Capítulo tercero, de los que pueden vender y comprar, artículo 2279 dice: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender su parte respectivas a extraños, si no cumpliendo lo dispuesto en los artículos 973 y 974."

Ahora bien hemos manifestado que los artículos 973 y 974 describen que los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuo ta respectivamente, a extraños si no cumpliendo con la obligación de notificar a los demás y del término de los ocho días, manifestándonos también que por el transcurso del término se pierde el derecho.

En el caso de no haberse hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno. También nos describe que si varios propietarios de la cosa indivisa hicieron uso del derecho del tanto, en primer lugar se preferirá al de mayor parte, siendo iguales el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

En el Título Décimo Primero, de las Asociacio-

nes y de las Sociedades, Capítulo II de los socios,- El artículo 2706 dispone: "Los socios gozarán del de recho del tanto, si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará a este en la porción que re presenten. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar."

Finalmente el Capítulo VII, de la aparcería ru ral, el artículo 2750 dispone: "Al concluir el con-- trato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del derecho del tanto si la tierra que estuvo cultivando va hacer en nueva aparcería."

Así como también en el artículo 1763, dispone: "En el caso de la venta de los animales, antes de -- que termine el contrato de aparcería, disfrutarán -- los contratantes del derecho del tanto."

Ahora bien, lo que ha motivado al presente tra bajo de investigación, es la forma de que se lo ha - dado al derecho del tanto en el Contrato de Arrenda- miento en nuestra legislación Civil para el Distrito Federal vigente, remitiendolo para efecto de su - --

violación al simple derecho de preferencia.

En efecto, lo dispuesto por el artículo 2447 - del Código Civil del Distrito Federal en el Capítulo III, de los derechos y obligaciones del arrendamiento dispone: "En los arrendamientos que han durado -- más de cinco años y cuando el arrendatario han hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tienen este derecho, si está al corriente en el pago de las rentas, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose lo conducente en los artículos 2304 y 2305."

En efecto el Capítulo VII de algunas modalidades del contrato de compra-venta dispone en el artículo 2304 que a la letra dice: "El vendedor esta -- obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días si la cosa fuere mueble después que el comprador lo hubiere hecho saber tenga por ella bajo pena de perder su derecho si en este tiempo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena

En ambos casos esta obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere y si no lo pudiere satisfacer quedará sin efecto del pacto de preferencia."

Asi como tambien lo que dispone el artículo -- 2305 que a la letra dice: "Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al que goza el derecho de preferencia, lo que ofrezca por la cosa, si esta se vendiere sin dar aviso, la venta es válida pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados.

Ahora bién dentro de nuestro trabajo de investigación del Derecho del Tanto en el Arrendamiento Civil, hemos visto como el legislador trata de proteger al inquilino arrendatario pero por lo consiguiente es difícil que este mismo inquilino o arrendatario obtenga el bien o inmueble ya que por lo regular casi siempre no tienen el suficiente modo económico para adquirirlo por lo costoso del inmueble.

Es oportuno aclarar que esta referencia es -- aplicable a fincas rústicas y destinadas a la industria y el comercio quedan fuera los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación a las que se les aplican lo establecido en los artículos 2448-I y 2448 J.

3.2) ANALISIS CRITICO

Al respecto surge esta confusión, hay un verdadero y real derecho de tanto efectivo en el arrendamiento para el solo efecto de variar el término de un ejercicio; o bien, no hay tal derecho tanto efectivo, sino tan solo un simple derecho de preferencia la ley establece normalmente para hacer uso del derecho del tanto sera de diez días según el citado numeral 2304 "Si la cosa fuera inmueble, tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar el precio que el comprador ofreciere, y si no lo pudiere - satisfacer quedara sin efecto el pacto de preferen--cia."

Ahora bien, analizando superficialmente la - - cuestión podría interpretarse que lo dispuesto por - el artículo 2447, ya antes citado sólo nos remite a - los numerales 2304 6 2305 relativos a algunas modalidades de contrato de compraventa, es para el único - efecto de término de quince días a que se debe am -- pliar el contrato de tanto, aparentemente, aunque en

realidad se significará con la expresión un derecho de preferencia.

A todo esto consideramos que el derecho de tan to es de naturaleza real.

Los derecho reales tienen por objeto una cosa, valen Erga Omnes, imponen conjuntamente a todos la obligación de carácter negativo, abstención impuesta al sujeto pasivo, sea todo el mundo, de respetar el derecho del titular; en cambio los derechos personales se dirigen siempre hacia un sujeto pasivo determinado y el imponen las obligaciones de dar, hacer o no hacer, sólo entran la reparación del derecho de preferencia, dejando válida la venta de la cosa motivo de ese derecho, mientras que, como ya se ha men cionado anteriormente el derecho de tanto como garan tía real implica en su caso nulidad de la venta del predio arrendado, o sea del acto realizado con sanción a ese derecho, y si tomamos en cuenta que el ca so de los arrendamientos para casa habitación en el Distrito Federal son tuteados por la ley civil, o sea que la ley es proteccionista del inquilino, y -- los artículos 2448 I 2448 J establecen un derecho --

del tanto, cuya información genera una nulidad de -- pleno derecho, por lo cual no podemos admitir en el caso de que se trata ni una interpretación contraria o que perjudique a los derecho irrenunciables del inquilino y a combatir la ambigüedad de la disposición que se analiza.

Por lo tanto es lo ideal, que el multicitado - precepto establezca un verdadero derecho del tanto-- con sanción expresa de nulidad ante su violación y - es así como lo debió de haber contemplado nuestro le gislador, y no remitirnos a la aparente derecho de - tanto en el arrendamiento, en los efectos personales que causaría la violación de derecho de preferencia, en la modalidades del contrato de compra-venta. No - debe confundirse el derecho de tanto con el de prefe rencia, aun cuando en algunos casos la definición -- del mismo tanto se puede prestar, ya que como ante-- riormente se transcribió, es del derecho de preferen cia que una persona tiene para la adquisición de una cosa en el caso de que el dueño quiera enajenarla.

Para evitar a) confusión terminológica se puede definir como algunos estudiosos del Derecho ya lo

han manifestado. Como el derecho de prelación en las enajenaciones lucrativas.

En relación al derecho del tanto, también se encuentra previsto en la Ley Sobre el Regimén de Propiedad en Condominios de Inmuebles para el Distrito Federal en el Capítulo I del Regimén de Propiedad en Condominio, en el artículo 9o. en su cuarto párrafo que a la letra dice: "Quienes tengan el carácter de inquilinos en los departamentos, viviendas, casas o locales que existan en predios comprendidos dentro de una zona de regeneración urbana --- tendrán derecho de preferencia para convertirse en condominios o para mantener su carácter de arrendatarios, aunque esto último con sujeción a nuevos contratos de arrendamiento, en los condominios que se construyan en la zona."

En lo que se refiere al Capítulo II, de los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.

El artículo 18 dispone: "Tratándose de condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, éstas reglamentarán el ejercicio de dere

cho de preferencia de que trata el artículo 9o. El mismo reglamento prevera una preferencia de segundo grado, a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamento, vivienda, casa o local, dentro del área ya regenerada."

No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condominios, la enajenación de los derechos de alguno de estos. Tal derecho del tanto establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y, en segundo lugar, a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

Así como también lo dispuesto por el artículo 20 de la misma Ley Sobre El Régimen De Propiedad en condominio de Inmuebles Para El Distrito Federal que a la letra dice: "Si el departamento, vivienda, casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el con

dominio, podrá subrogarse en el lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el -- contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, -- dentro del los quince días siguientes en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compra-venta de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, él mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior."

Lo dispuesto por el artículo 21 que a la letra dice: "Queda prohibido que una misma persona -- adquiera mas de un departamento, vivienda, casa o local en los condominios financiados o construidos por instituciones oficiales, excepto si se ocupan por miembros de la misma familia. Lo aqui dispuesto originará según el caso, o la rescisión del contra-

to o la aplicación de lo prevenido por el artículo - 38."

Así como lo dispuesto por el Capítulo V de los gastos obligaciones obligaciones fiscales y contro-- versias en su artículo 38 que a la letra dice: "El - condominio que reiteradamente no cumpla con sus obli-- gaciones, además de ser responsable de los daños y - perjuicios que causen los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública, respetándose el del tanto, en -- los términos del reglamento del condominio. El ejer-- cicio de esta acción será resuelto en asamblea de -- condominios, por un mínimo del 75% de estos."

Así, no se explicaría razonablemente que el le-- gislador pretendiera darle efectos de una pura obli-- gación preferencia, al caso de infracción al Derecho del tanto del inquilino en arrendamiento. De ahí que para casa habitación, el arrendatario goce de dere-- cho del tanto en caso de que el propietario quiera - vender la finca arrendada y que se declaren nulas de pleno derecho las ventas realizadas en contravención a ese derecho.

Por lo tanto, en atención a lo anteriormente expuesto el sustentante considera que siempre deba de respetarse: EL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO CIVIL, en relación al arrendatario, aunque como se tiene conocimiento en ciertas ocasiones, esto es casi siempre, ésta no goza de una situación económica favorable, ya que por lo regular la gente se encuentra en esta posición haría hasta lo imposible, - por alcanzar el precio de oferta del bien y hacerse así de la propiedad del predio arrendado, pero mientras el derecho del tanto no se encuentra debidamente regulado en nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en el artículo 2447, con el efecto de invalidar la operación de venta, con violación al mismo, sino que la ley civil nos remite a la simple responsabilidad de daños y perjuicios que ocasiona la violación del derecho de preferencia por parte del vendedor, se convierte así en una de las acciones más difíciles de probar en nuestro derecho.

Aún con las últimas reformas publicadas en el Diario Oficial del siete de Febrero del año de mil novecientos ochenta y cinco, aun no se satisface la necesi--

dad del inquilino, quien por lo regular es la gente que se encuentra en una situación económica mala. Ahora bien los programas del Gobierno Federal relacionados a la creación de casa habitación de interés social no satisfacen las necesidades de nuestra población.

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

CONCLUSIONES

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

1.- Lo expuesto en los diversos párrafos de este trabajo nos lleva a establecer que el derecho de tanto en el arrendamiento civil en estudio es una institución que se ha reconocido desde los mas remotos tiempos hasta nuestros días, por lo que lo regulan la mayoría de las legislaciones del mundo.

2.- Para que el Código Civil del Distrito Federal establezca un verdadero derecho del tanto al fin de que todos los inquilinos gocen de el, invalidandose las operaciones de venta en el caso de que se viole ese derecho en vez de remitir disposiciones que hacen referencia a los efectos del derecho de preferencia en el capítulo de Algunas Modalidades del contrato de Compraventa, nos debe remitir al efectivo derecho del tanto de la copropiedad normal o la comunidad hereditaria, cuyo incumplimiento es sancionado con mayor eficacia, o la regulación prevista en el artículo 2447; así pues, concluimos que la reforma propuesta quedaría en la siguiente forma:

Capítulo III.- De los Derechos y Obligaciones del --
Arrendatario.- Artículo, 2447.- "En los arrendamien-
tos que han durado más de cinco años, si el arrenda-
tario esta al corriente en el pago de las rentas tie-
ne derecho a que en igualdad de condiciones se le --
prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento
del predio: además, gozará del derecho del tanto si-
el propietario quiere vender la finca arrendada, - -
aplicándose en lo conducente lo dispuesto en el artí-
culo 2448 J."

3.- Por lo que se refiere al artículo 2304 pro-
ponemos que el artículo de diez días se amplie a --
quince días basándose en el principio de equidad y -
uniformidad en relación a los términos tratados de -
Derecho de Tanto.

Por lo que se refiere al artículo 2305 propone-
mos que la venta de la casa cuando no sea respetado-
el derecho de preferencia sean invalidadas sus opera-
ciones.

4.- Para el artículo 1292 la propuesta es en -
relación al término que se ampliara de ocho a quince
días basándose en el principio de equidad y uniformi-
dad de los términos tratados en el mismo derecho del
tanto.

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

BRAVO VALDEZ, Beatriz y BRAVO GONZALEZ, Agustín DERECHO ROMANO PRIMER CURSO, México Ed. Pax-México, 3a edición, 1978.

BRAVO GONZALEZ, Agustín y BIALOSTOSKI, Sara. COMPENDIO DE DERECHO ROMANO. México, Ed. Pax-México, 9a edición, 1983.

BORJA SORIANO, Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, México, Tomo primero, Ed. Porrúa, 7a edición 1971.

DABIN, Jean, EL DERECHO SUBJETIVO, Traducción. Francisco Javier Osset. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1955.

DE PINA VARA, Rafael, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, México, Ed. Porrúa, 10a. edición, 1985

ENCCERRUS, Ludwig y Otros, TRATADO DE DERECHO CIVIL, Barcelona, Ed. Bosch, 1995.

FENECH, Miguel, ENCICLOPEDIA PRACTICA DE DERECHO, --
Barcelona, Madrid, Buenos Aires, México, Montevideo,-
Tomo primero, Ed. Labor, S.A., 1952.

FLORES BARRUETA, Benjamín, LECCIONES DEL PRIMER CUR
so DE DERECHO CIVIL, México, Ed. Privada, 1960

FLORIS MARGADANT, S. Guillermo, EL DERECHO PRIVADO-
ROMANO COMO INTRODUCCION A LA CULTURA JURIDICA CON-
TEMPORANEA, México, Ed. Esfinge, 8a. edición 1978.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, DERECHO CIVIL PRIMER CUR-
SO, México, Ed. Porrúa, 5a edición corregida y pues
ta al día, 1982.

GARCIA MAYNEZ, Eduardo, INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL
DERECHO, Ed. Porrúa, 30a. edición revisada, 1980.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGA
CIONES, Puebla, Puebla, México, Ed. Cajica, S.A. 5a.
edición, 1974.

HERNANDEZ TEJERO, Jorge, LECCIONES DE DERECHO ROMANO
Madrid, Ed. Darro, 3a. edición, 1978.

MAGALLON IBARRA, Jorge Mario, INSTITUCIONES DE DERE-
CHO CIVIL, México, Tomo tercero, Ed. Porrúa, 1990.

OURILLIAC, Paul y Malafosse J., DERECHO ROMANO Y FRAN-
CES HISTORICO, Tomo primero, DERECHO DE OBLIGACIONES
Barcelona, Ed. Bosch, 1960.

PETIT, Eugene, TRATADO ELEMENTAL DEL DERECHO ROMANO,
México Ed. Nacional, S.A., 9a edición, 1980.

QUINTANILLA GARCIA, Miguel Angel, DERECHO DE LAS - -
OBLIGACIONES, México, Cárdenas Editor y Distribuidor
2a. edición, 1981.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, - -
OBLIGACIONES, México, Tomo quinto, Ed. Porrúa, 5a, -
edición 1985.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO Méxi-
CO, Tomo sexto, Ed. Porrúa, 4a. edición corregida y au-
mentada, 1981.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, Teoría General del Contrato, México, Ed. Porrúa, 3a. -- edición, 1976.

SANTOS BRIZ, Jaime, DERECHO CIVIL. TEORIA Y PRACTICA DERECHO DE OBLIGACIONES, LOS CONTRATOS EN PARTICULAR Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1973.

OTRAS FUENTES CONSULTADAS

Código Civil Alemán. (BGB). Traducción directa del alemán al castellano acompañada de notas aclaratorias con indicaciones de las notificaciones habidas hasta el año de 1950, por Carlos Melón Infante, Barcelona, Ed. Bosch.

Código Civil Español, INSTITUTO NACIONAL DE ESTUDIOS JURIDICOS, Madrid, España, Ed. Vivatas, S.A., 5a. edición, 1969.

Código Civil Para el Distrito Federal.

Jurisprudencia, Poder Judicial De La Federación: TESIS DE EJECUTORIAS, 1917-1975, APENDICE AL SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, CUARTA PARTE TERCERA SALA Tesis Número 2 Pág. 6.

Ley Sobre El Régimen De Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

Decreto Diario Oficial; (México Siete de Febrero de 1985) .

DICCIONARIOS CONSULTADOS

CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL,
Buenos Aires, Tomo Tercero, Ed. Heliasra, S.R.L., -
9a. edición, 1976.

CABANELLAS, Guillermo, DICCIONARIO DE DERECHO USUAL,
Buenos Aires, Tomo cuarto, Ed. Heliasra, S.R.L., --
9a. edición, 1976.

DE PINA VARA, Rafael, DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO
México, Ed. Porrúa, 19a. edición, 1985.