

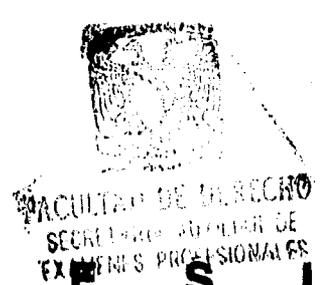


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

568  
28

FACULTAD DE DERECHO

" EL DERECHO DEL TANTO EN EL  
EJIDO ES INOPERANTE "



T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

MARIA TERESA MENDOZA ALVARADO

FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D.F.

1995

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



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

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

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

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

Cd. UNIVERSITARIA, D.F., A 25 DE Mayo DE 1995.

C. ING. LEOPOLDO SILVA  
DIRECTOR GENERAL DE LA  
ADMINISTRACION ESCOLAR  
DE LA U.N.A.M.  
P R E S E N T E

LA PASANTE DE LICENCIATURA EN DERECHO C. MARIA TERESA MENDOZA ALVARADO, CON No. DE CUENTA: 8559664-1, SOLICITÓ SU INSCRIPCIÓN EN ESTE SEMINARIO A MI CARGO, Y REGISTRÓ EL TEMA INTITULADO: "EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE", DESIGNADOSELE COMO ASESOR - AL LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES

DESPUÉS DE HABER LEÍDO Y REVISADO EL MENCIONADO TRABAJO RECEPCIONAL, Y EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR DEL SEMINARIO DE DERECHO AGRARIO, ESTIMO QUE REÚNE LOS REQUISITOS, QUE EXIGE EL REGLAMENTO DE EXÁMENES PROFESIONALES, POR LO QUE CONSIDERO A BIEN AUTORIZAR SU IMPRESION, PARA SER PRESENTADO ANTE EL JURADO QUE PARA EFECTO DE EXAMEN PROFESIONAL SE DESIGNE POR ESTA FACULTAD DE DERECHO.

A T E N T A M E N T E  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"

  
LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO





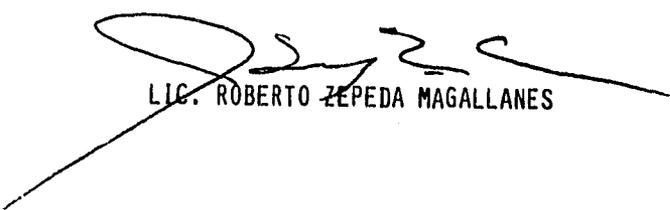
UNIVERSIDAD NACIONAL  
AVENIDA DE  
MEXICO

Cd. UNIVERSITARIA, D.F., A 24 DE Mayo DE 1995.

C. LIC. ESTEBAN LOPEZ ANGULO  
DIRECTOR DEL SEMINARIO DE  
DERECHO AGRARIO  
P R E S E N T E

EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS, INTITULADO: "EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE", QUE PRESENTA LA ALUMNA: MARIA TERESA MENDOZA ALVARADO, CON No. DE CUENTA: 8559664-1, Y QUE USTED ME ENCOMENDÓ ASESORAR Y REVISAR, LO ENCUENTRO CORRECTO, SALVO SU MEJOR OPINIÓN.

A T E N T A M E N T E  
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"



LIC. ROBERTO ZEPEDA MAGALLANES

# ***AGRADECIMIENTOS***

**A MIS PADRES.**

**DELFINA Y MIGUEL ANGEL.**

Gracias por su amor y confianza, ya que con su comprensión, orientación y ayuda brindada en todo momento, he podido concluir una meta más en el trayecto de mi vida y de esta manera recompensarlos al elaborar éste trabajo, que les dedico con todo carino.

**A MIS HERMANOS**

**JORGE, LUIS, RAMON, LETICIA, LOLITA, JAIME Y  
ARACELI**

**Mil gracias a todos y cada uno de ustedes que, de alguna manera me alentaron y me apoyaron para continuar con mis estudios y, en su fase final, culminar con el mismo.**

**IN MEMORIAM**

**A MI ABUELITA GUADALUPE CASCO MARTINEZ**

**Cuya ausencia física hoy más siento, pero su recuerdo me  
alienta para continuar siempre adelante.**

## **A MI ESPOSO**

**Por estar a mi lado tanto en los momentos gratos como en los difíciles, brindándome siempre su compañía y apoyo, gracias.**

## **A STEPHANY**

**Un gran motivo por que luchar a cada día, con ahínco y sin desgano, por su sonrisa, sus travesuras y su consuelo.  
Gracias...**

**Hija Mía.**

## **A MIS PROFESORES**

**Doy gracias a mi Asesor de Tesis, por el apoyo y consejos brindados en la realización de la misma, Lic. Roberto Zepeda Magallanes.**

**A todos mis maestros que contribuyeron a mi formación académica.**

**Especial agradecimiento, por haberme otorgado la oportunidad de iniciar una preparación profesional y de concluirla desarrollando la presente tesis, a:**

**Universidad Nacional Autónoma de México  
Facultad de Derecho  
Seminario de Derecho Agrario**

# EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE.

## INDICE

	Pág.
INTRODUCCION.....	3
 <b>CAPITULO PRIMERO</b> <b>ANTECEDENTES HISTORICOS</b>	
1.1 CONCEPTO DE ENFITEUSIS.....	6
1.2 GRECIA.....	7
1.3 ROMA.....	8
1.4 EPOCA POST-CLASICA ROMANA.....	9
1.5 EDAD MEDIA.....	11
1.6 REVOLUCION FRANCESA.....	12
1.7 CARACTERISTICAS DE LA ENFITEUSIS EN EL DERECHO ROMANO.....	13
1.8 CARACTERISTICAS EN EL DERECHO MEXICANO.....	15
1.9 ANALISIS COMPARTIVO DE LAS INSTITUCIONES.....	18
 <b>CAPITULO SEGUNDO</b> <b>EL DERECHO DEL TANTO EN MEXICO</b>	
2.1 EL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO.....	24
2.2 EL DERECHO DEL TANTO EN LA COMPRA - VENTA.....	45
2.3 EL DERECHO DEL TANTO EN LAS SUCESIONES CIVILES.....	67

**CAPITULO TERCERO**  
**EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE**

**3.1 ARTICULOS 75 A 89 DE LA LEY AGRARIA, QUE SE REFIEREN AL  
DERECHO DEL TANTO.....86**

**3.2 EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE.....92**

**CONCLUSIONES.....107**

**BIBLIOGRAFIA.....109**

## **INTRODUCCION**

El tema por el cual me avoque a efecto de presentar el siguiente trabajo de tesis es El Derecho del Tanto en el Ejido es inoperante.

Cabe señalar, que en el capítulo primero dedicado a los antecedentes históricos, se contempla el concepto de enfiteusis y como reseña histórica: Grecia, Roma, Epoca Post-Clásica Romana, Edad Media, Revolución Francesa, Características de la Enfiteusis en el Derecho Romano, Características en el Derecho Mexicano y un análisis comparativo de las instituciones (Superficie y Enfiteusis).

En el capítulo segundo, hablaré del Derecho del Tanto en México, en el cual se señala: El Derecho del Tanto en el Arrendamiento, El Derecho del Tanto en la Compra-Venta y el Derecho del Tanto en las Sucesiones Civiles; en los tres temas antes citados, se hace un breve análisis de cada uno de los conceptos en sus diferentes etapas, los fundamentos legales de los mismos, el procedimiento de dichos derechos, la violación de los mismos, así como las diferencias que existen entre los tres.

Y para finalizar, el capítulo tercero, dedicado al Derecho del Tanto en el Ejido es Inoperante, en el cual bajo el primer apartado se hace un análisis jurídico respecto a los artículos del 75 al 89 de la actual Ley Agraria, mismos que se refieren al Derecho del Tanto en la materia; en donde al igual que en el capítulo segundo se examina que se entiende por Derecho del Tanto, su procedimiento y sus diferencias o semejanzas que

se dan entre el Derecho del Tanto con otras materias como son la civil y las sucesiones.

Y para concluir, explicaré el porque en la práctica el Derecho del Tanto en el Ejido es Inoperante.

***CAPITULO PRIMERO***

**ANTECEDENTES HISTORICOS**

## 1.1. CONCEPTO DE ENFITEUSIS.

**Emphyteusis.** - Contrato Civil con que se da a alguno el dominio útil de una heredad hasta cierto tiempo o para siempre con condición de pagar una pensión al dueño<sup>(1)</sup>.

**Emphyteusis.**- Enguteuois; dee engutew (plantar) injertar, ingerir, introducir.

**Emphyteusis.**- En un principio, especie de arrendamiento temporal de un fundo, que imponía al arrendatario la obligación de cultivar la tierra arrendada con posibilidad de aumento del canon fijado y despido del enfiteuta<sup>(2)</sup>.

Ahora bien, la palabra Enfiteusis, viene del latín, emphyteusis, y este del griego plantación, se dice que este era un derecho real, que generalmente era vitalicio, sobre un fundo ajeno, que concede las facultades de enajenar, usar, gozar y gravar el dominio útil del bien, a cambio del pago de una pensión anual al dueño, consistente en dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos en la explotación del predio<sup>(3)</sup>.

## **1.2. GRECIA.**

La enfiteusis ( o censo enfiteutico ), se dice que en Grecia significaba "plantación" y consistía en un contrato de arrendamiento a plazo largo, tendiente a que los particulares cultivasen las tierras incultas y las mejorasen; y es en éste momento en que el instituto pasó al derecho romano.

### **1.3. ROMA.**

A partir del emperador Zenón (477 - 484 después de C.) contrato especial formado por estipulación verbal entre el propietario de la tierra y el enfiteuta que la toma para su cultivo por un canon anual y por tiempo prolongado o perpetuo. El derecho del enfiteuta tiene la naturaleza de derecho real.

#### **1.4. EPOCA POST-CLASICA ROMANA.**

En la época postclásica se discutía, como ya se había hecho por los juristas clásicos, acerca de la naturaleza del *ius in agro vectigali*, la calificación jurídica de la enfiteusis, por que en los documentos continuaba empleándose la terminología de locación o venta, en relación a la concesión de los dos contratos. En el terreno práctico la cuestión se planteo sobre los riesgos, es decir, si por causa de fuerza mayor se destruía el fundo o se impedía el cultivo. Estimando la concesión como venta, el riesgo recaía sobre el concesionario, porque como comprador el sería el dueño y asimilándola a la locación, el riesgo lo sufre el concedente. Una constitución de Zenón, dictada hacia el año 480 D.C. resolvió el problema reconociendo el contrato enfiteutico como una estructura propia, *sui generis*, distinta a la de la venta y de la locación. El riesgo, salvo convención en contrario, se repartía en el sentido de que, si por fuerza mayor se destruía el fundo, por ejemplo, en caso de sumersión, se perjudicaba al concedente; y tratándose de daños temporarios y reparables (sequía, falta de inundación del Nilo) se ocasionaban al concesionario, que continuaba pagando.

Justiniano, fiel a su costumbre, fusionó el *ius in agro vectigali* a que se referían los jurisconsultos clásicos con la enfiteusis de la legislación y práctica del mundo heleno-oriental.

La enfiteusis se constituyo principalmente mediante el contrato pero también pudo constituirse por un acto de ultima voluntad (legado) y por usucapion<sup>(4)</sup>.

Desde el siglo IV d.c., encontramos dos tipos de concesión: *ius emphyteuticum*, que tenía por objeto los fundí patrimoniales (en dominio de la dinastía reinante), y el *ius*

perpetuum, que se establecía sobre los fundi rei privatae (patrimonio del fisco como tal). Ambos titulares de la concesión pagaban un canon, pero mientras el ius emphyteuticum es temporal, el ius perpetuum es ilimitado, y su titular solo podía ser privado de la finca por disposición especial del emperador. En el siglo V, las dos figuras se funden en una sola, bajo el nombre de ius emphyteuticum o emphyteusis.

La institución se entendió y fue practicada no solo por el Estado, sino también, por terratenientes particulares.

Ahora bien, se dice que en la parte Occidental del Imperio Romano, la enfiteusis se conocía como el ius in fundo vectigali y presentaba algunas diferencias con la del Imperio Romano de Oriente.

Este tomó sus caracteres definitivos con Justiniano, refundiéndose ambas formas y creándose un derecho enajenable y transmisible.

La institución justiniana es una combinación de la enfiteusis griega y del arrendamiento público romano.

Primeramente era un derecho personal, hasta que el pretor le acordó una acción real; en esto se basó la jurisprudencia para atribuirle naturaleza de derecho real.

## **1.5. EDAD MEDIA.**

**En la Edad Media, la forma de explotación de la tierra de los señores feudales por los siervos de la gleba derivó hacia la enfiteusis; pero ésta tenía un contenido distinto al romano. En el medioevo el dominio se dividía en "directo", el del señor feudal, y "útil", el del vasallo. De modo que la función económica que la enfiteusis desempeñaba en el derecho romano se transformó en un privilegio del señor feudal, quien tenía derecho a percibir un tributo de parte del siervo(s).**

## **1.6. REVOLUCION FRANCESA.**

La filosofía de la Revolución Francesa era contraria a toda forma de vasallaje y de tributo personal; por ley de 18 de diciembre de 1790, redujo la duración máxima de la enfiteusis a 99 años y prohibió establecerla con carácter perpetuo.

Algunas leyes francesas posteriores la asimilaron al usufructo, hasta que la ley de 25 de junio de 1902 reglamentó nuevamente la institución, ante la necesidad de promover el fomento de la agricultura.

En México, el censo enfiteutico fue acogido en los códigos civiles de 1870 y 1884.

El Código Civil de 1928 suprimió las disposiciones relativas al censo; su artículo 8 transitorio, manifiesta que los contratos de censo y anticresis celebrados bajo la legislación anterior seguirán rigiéndose por ella.

De manera que, a partir de la promulgación del código civil de 1928, ya no es posible constituir nuevas enfiteusis<sup>(6)</sup>.

## **1.7. CARACTERISTICAS DE LA ENFITEUSIS EN EL DERECHO ROMANO.**

Dentro de lo que son derechos y obligaciones del enfiteuta la situación de éste era análoga a la del propietario; adquiere los frutos por simple separación, puede cambiar el cultivo del fundo, dar a éste, destino diverso y conceder el usufructo, constituir servidumbres, gravar su derecho con hipotecas, otorgar su enfiteusis y enajenar su derecho ínter vivos y transmitirlo mortis causa.

Las obligaciones del Enfiteuta eran: pagar la renta convenida al dueño del fundo; conservarlo en buen estado; pagar los impuestos y entregar al propietario los justificantes; notificar al dueño su propósito de enajenar su derecho de enfiteusis, a fin de que, si lo desea, pueda ejercitar la facultad que le corresponda de adquirirlo dentro de un término de dos meses; si el dueño no ejercita su derecho debe abonarle el 2 % del precio de visita.

El contrato se extingue cuando termina por destrucción total del fundo o por su transformación en una res extra commercium; por confusión, adquiriendo el infiteuta la propiedad del suelo o pasando al propietario los derechos de éste; por el incumplimiento de las obligaciones enunciadas en los casos de enajenación, o por la falta de pago del canon o de los impuestos durante tres años, o durante dos si se trata de enfiteusis, en que el dominus sea una entidad eclesiástica<sup>(7)</sup>.

El enfitéuta dispone de una actio in rem utilis, una utilis petitio rei contra cualquier poseedor del fundo, así como de las acciones confesoria y negatoria en relación con las servidumbres de goce o con las que se pretenda que está gravada la finca respectivamente. Si su derecho fué adquirido a nun domino, pero de buena fe, dispone también de un actio publiciana .

## **1.8 CARACTERISTICAS EN EL DERECHO MEXICANO.**

De acuerdo al Código Civil de 1884, los principales caracteres de la institución son los siguientes:

**1.-** Constitución de la enfiteusis , prescribe el artículo 3102 del citado cuerpo legal que, al constituir la enfiteusis, se describirá y delimitará el fundo, o sea lo que será objeto de la enfiteusis, así como la pensión que deberá recibir el dueño, la que, a falta de convenio, será del 6% anual (remitiéndonos al artículo 3103 del citado precepto).

**2.-** Objeto de la enfiteusis: Se podrán dar en enfiteusis, los bienes inmuebles que sean enajenables.

**3.-** Partes en el contrato, podrán pactar un precio en enfiteusis, todos aquellos que puedan enajenar sus bienes. Las personas casadas pueden hacerlo, cumpliendo con los mismos requisitos que la ley les exige para enajenar. Los padres y tutores sólo pueden dar en enfiteusis los bienes de los menores y demás incapaces, mediante autorización judicial otorgada con previa audiencia del Ministerio Público (observando lo dispuesto por el artículo 3118, del mismo precepto legal). Pueden recibir en enfiteusis todos los que tienen capacidad para contratar, con excepción de:

- a)** Las corporaciones y los establecimientos públicos.
- b)** Los que no pueden comprar (los cónyuges entre sí, a menos que estén legalmente separados de bienes; los tutores respecto a los bienes de sus pupilos; los mandatarios con relación al haber de sus mandantes; los albaceas en cuanto al patrimonio hereditario, etc.).

**4.- Pensión que debe pagarse.** El monto de la pensión se regirá por el acuerdo entre las partes (ésto se refiere al artículo 3099), si la enfiteusis recae sobre un solar urbano, la pensión se pagará siempre en dinero. Si se trata de un predio rústico, la pensión podrá consistir en frutos. La pensión en dinero se pagará a fin del año y la que consista en frutos, al levantamiento de la cosecha de que se trate.

En las legislaciones antiguas existía el llamado "laudemio", que era un derecho que pagaban el enfiteuta al titular del dominio directo cuando enajenaba la enfiteusis a título oneroso.

Generalmente éste consistía en un 2% del precio recibido por el enfiteuta. El Código Civil de 1884 prohíbe el cobro de laudemio, siendo nulo todo pacto en contrario.

La enfiteusis es hereditaria y, a falta de herederos legítimos o testamentarios, se devolverá al dueño del predio, consolidándose de este modo el dominio directo con el dominio útil (artículo 3116).

**5.- Derechos de las partes.-** El dueño y el enfiteuta tienen el derecho del tanto, en caso de venta de sus respectivos dominios: el que quiera enajenar debe dar aviso a la otra parte, con expresión del precio solicitado, para que ésta dentro de los 30 días manifieste si hace uso del tanto e integre el precio. Si el requerido opta por el tanto, se extingue la enfiteusis por consolidación. De lo contrario, el requirente queda libre de enajenar a otra persona.

**6.-** El contrato de censo enfiteutico, es un contrato bilateral y oneroso, por el cual el enfiteuta se obliga a pagar la pensión convenida y el dueño a entregarle el usufructo pacífico del bien. Para el cobro de la pensión, el dueño tiene acción real y privilegio sobre los bienes de la enfiteusis. Si el enfiteuta deja de pagar la pensión durante tres años consecutivos, el dueño puede recuperar el inmueble por comiso; se incurre en comiso

de pleno derecho, no es necesario que se proceda a la intervención judicial. Pero, si el dueño no ejerce su acción real por las pensiones atrasadas por más de cinco años, solo tendrá una acción personal-contrá el enfiteuta (artículo 3142 del mismo ordenamiento legal), también incurrirá en comiso el enfiteuta que haya deteriorado el predio de modo que éste pierda una cuarta parte de su valor. La acción por comiso prescribe al año.

El enfiteuta puede usar y disponer del predio, gravarlo y constituir servidumbres, sin consentimiento del dueño. Si el dueño no consintió esos gravámenes, se le devolverá totalmente libre de los mismos, al finalizar la enfiteusis.

El enfiteuta debe pagar las contribuciones que afecten a la finca; también debe denunciar al dueño toda perturbación que sufra por parte de un tercero que dispute el dominio directo, o bien la validez de la enfiteusis; si omitiere la denuncia, el dueño no estará obligado a pagar los daños y perjuicios, en caso de evicción (lo dispone el artículo 3127).

7.- Extinción de la enfiteusis; La enfiteusis se extingue por prescripción, destrucción o esterilidad del predio, comiso y consolidación.

## 1.9 ANALISIS COMPARATIVO DE LAS INSTITUCIONES.

### **Superficie y Enfitéusis.-**

**Superficie.-** El derecho de superficie, es aquel en el cual se puede construir un edificio propio apoyándose en el terreno de junto, de manera que la línea divisoria de ambas propiedades es horizontal; en cambio, en la enfitéusis, todo el inmueble objeto de la misma terreno y, en su caso, construcción pertenece a un solo propietario.

A esta diferencia jurídica se añade otra económica: en la práctica, encontramos el derecho real de superficie en relación con la urbanización; y la enfitéusis, sobre todo, en materia agrícola<sup>(8)</sup>.

El derecho de superficie. Ya sabemos que, normalmente, superficies solo cedit. Sin embargo, la práctica jurídica obligaba a los juristas a reconocer paulatinamente la posibilidad de que una persona tuviera el derecho de propiedad sobre una construcción, plantas o árboles, en terrenos ajenos, posibilidad indirectamente reconocida por artículos como el 2899 del Código Civil, en el derecho actual.

Este derecho de superficie puede también conceder al superficiario la facultad de tener su sótano bajo una casa vecina. No era el resultado de un arrendamiento, puesto que era real; es decir, cualquier tercero también próximos compradores del terreno en cuestión tenían que reconocer los derechos del superficiario.

Si se compara este derecho de superficie con la servidumbre real, en ésta la línea divisoria de las dos propiedades es vertical; mientras que, en caso de superficies, esta línea es horizontal.

Un caso de transición, empero, entre las dos figuras que

comparé, es la servidumbre que permite al propietario del fundo dominante tener un balcón sobre el fundo sirviente y apoyarlo con pilares en éste

Esta figura podría interpretarse como un caso excepcional de la servidumbre real, pero también como perteneciente a la institución del derecho de superficie.

Difícilmente podría la superficie considerarse precursora de la actual propiedad por pisos; en el derecho mexicano, cuando menos, esta última figura es, más bien, una copropiedad de todo un edificio, combinada con un especial derecho de usar ciertas partes del mismo, y con la participación forzosa en una asociación de copropietarios.

Ahora bien, por lo que respecta a la enfiteusis como ya se dijo con anterioridad, su antecedente es el *ius in agro vectigali*, una especie de arrendamiento agrícola con efectos "reales", es decir, oponibles a terceros, por largo plazo o a perpetuidad y su objeto consistía generalmente en terrenos públicos o pertenecientes a templos y su renta era llamada *vectigal*.

La enfiteusis, también podía tener terrenos privados, y es ésta la 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 de pagar cada año un canon. El enfiteuta puede modificar el carácter del terreno, a condición de no deteriorarlo.

El derecho real del enfiteuta puede transmitirse a sus herederos o traspasarse por actos *inter vivos*. En este último caso, el enfiteuta debe avisar al propietario; éste puede, entonces, optar entre el ejercicio de su derecho de preferencia, o bien, como ya lo mencioné el pago del 2% del precio de venta de la enfiteusis.

Considero que, con tales características, una enfiteusis a perpetuidad es el ius in re aliena que más proximidad tiene al pleno derecho de propiedad, sin alcanzar todavía por completo esta última figura, a causa de los mencionados pagos periódicos e incidentales, la prohibición de deteriorar el terreno en cuestión, el deber de cultivarlo debidamente, etc. Sin embargo, en los modernos regímenes socialistas, donde la propiedad es una función social, que implica importantes deberes y restricciones, la propiedad agrícola se acerca visiblemente a una enfiteusis a perpetuidad, y el Estado se parece cada vez al nudo propietario de todos los terrenos agrícolas, que puede anular la enfiteusis si el particular no hace de sus terrenos un uso socialmente útil.

Regresando al derecho antiguo, observamos que, en el caso de la enfiteusis, la propiedad misma se reduce a una sombra de lo que podría ser la plena propiedad, pues no es más que un derecho de recibir periódicamente un beneficio pecuniario, en combinación con la perspectiva de recuperar la completa propiedad, tras un plazo muy largo, o en caso de que el enfiteuta no cumpliera con sus deberes. Sin embargo, todavía continuamos calificando el derecho del que recibe el canon, como una propiedad, aunque muy nuda en este caso; y el derecho del enfiteuta, como un ius in re aliena<sup>(9)</sup>.

Para trasladar el término propietario, En la Edad Media germánica encontramos la institución de los Real-lasten. El propietario de terrenos gravados con éstos estaba obligado, por toda la eternidad, a dar periódicamente determinada cantidad a cierta persona y sus sucesores. Así encontramos casi la misma situación que en el caso de la enfiteusis a perpetuidad, sólo que ahora el que da el dinero es calificado de propietario.

La enfiteusis nacía generalmente de un contrato, seguido de una quasi traditio. También podía nacer de una in iure cessio, una deductio en relación con la entrega de un terreno (como

consecuencia de donación, venta etc.), un legado, o de la prescripción adquisitiva.

Los juristas romanos no sabían cómo clasificar esta figura. No era un arrendamiento, porque sus efectos eran oponibles a todos. Tampoco una compra-venta, ya que la propiedad no se transmitía. Finalmente, el emperador Zenón, declaró que se trataba de un derecho sui generis, un nuevo derecho real de goce.

Como derivaciones de la superficie y de la enfiteusis sobreviven en la práctica hacendaria algunas figuras relacionadas con terrenos municipales, que producen derechos reales con plazos amplios generalmente de sesenta y cinco a noventa y nueve años, como el "Erbpacht" alemán y otras instituciones análogas. Ofrecen al público la ventaja de que puede construir casas sin tener que invertir parte de sus ahorros en un terreno, pagando sólo un módico canon. Por otra parte, el municipio tiene la ventaja de que puede recuperar el terreno al expirar el derecho real en cuestión, de manera que el incremento del valor del terreno redundará en beneficio del municipio y no del propietario privado<sup>(10)</sup>.

Para finalizar con éste capítulo, diré que las diferencias que existen entre las últimas instituciones a las que he hecho referencia, es que la servidumbre se refiere a dos inmuebles cercanos, separados verticalmente; la superficie, a dos bienes inmuebles, siempre un terreno y una construcción separados horizontalmente; y la enfiteusis, a un solo inmueble<sup>(11)</sup>.

**PIES DE PAGINA  
CAPITULO PRIMERO**

1.- Diccionario Latino-Español Etimológico. DE MIGUEL Raymundo, 26a. Ed., Madrid 1952, P. 129.

2.- Diccionario de Derecho Romano. GUTIERREZ Faustino-ALVIZ y Armario, 3a. Ed., Madrid 1982, P. 222.

3.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, 3a. Ed., Ed. Porrúa, Méx., 1989, P. 1283.

4.- VENTURA SILVA Sabino. Derecho Romano, 7a. Ed., Ed. Porrúa, S.A. Méx. 1984, P.196 y 197.

5.- Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano, 3a. Ed., Ed. Porrúa, Méx., 1989, P. 1284.

6.- Ibidem, P. 1284.

7.- VENTURA SILVA Sabino. Derecho Romano, 7a. Ed., Ed. Porrúa, S.A. Méx. 1984, P.197.

8.- FLORIS MARGADANT S. Guillermo. El Derecho Privado Romano, 5a. Ed., Ed. Esfinge, S.A. Méx., 7 D.F. P. 286.

9.- Ibidem, P. 288.

10.- Ibidem, P. 289.

11.- Ibidem, P. 289.

***CAPITULO SEGUNDO***

**EL DERECHO DEL TANTO EN MEXICO**

## **2.1. EL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO**

Antes de iniciar de manera total en el tema materia de estudio es importante señalar algunas características de manera general, ya que no es esencial pero si nos sirve como marco de referencia y así poder arribar en el inciso del análisis correspondiente.

Sin hacer un análisis de carácter doctrinal puesto que en éste estudio es primordial conceptualizar o determinar que se entiende por contrato de manera legal, para lo cual el artículo 1793 del Código Civil vigente para el Distrito Federal establece que Contrato es:

El acuerdo de dos o más voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Ahora bien, como marco de referencia y de manera reiterativa no haré alusión a conceptos doctrinales respecto a que se entiende por contrato de arrendamiento y únicamente me remontaré a lo que establece la ley de la materia y para tal efecto en el artículo 2398 del ordenamiento referido nos dice lo siguiente:

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

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

Después de haber mencionado brevemente, que es un contrato de arrendamiento, analizaré en cuanto al fondo el contenido del derecho del tanto en la figura jurídica del arrendamiento en sus aspectos doctrinal y legal:

Doctrinalmente, Para Ernesto Gutiérrez y González<sup>(1)</sup>:

**El Derecho del Tanto es** : El derecho que se confiere por la ley a los comuneros (copropietarios, herederos, socios) para adquirir en igualdad de bases que un tercero la parte de comunidad que un comunero desee enajenar.

Para De Diego<sup>(2)</sup> nos dice que es **Tanteo o Derecho del Tanto**:

Es un derecho real que otorga su titular preferencia para la adquisición de un inmueble.

Y para Bernardo Pérez Fernández del Castillo<sup>(3)</sup> menciona que el **Derecho del Tanto** es el que tienen el copropietario, el coheredero, el usufructuario y el inquilino de casa habitación, el cual si no es respetado provoca la nulidad del acto.

Como referencia de los autores antes mencionados en la Escuela Española <sup>(4)</sup> se tiene el siguiente concepto del **Derecho del Tanto**; como **Derecho del Tanteo** y que a la letra dice:

Se entiende como un derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de un derecho real, en el caso de que su titular desee enajenarlo.

Por lo que respecta al aspecto legal, el Derecho del Tanto para el arrendamiento, encuentra su fundamento en el **artículo 2448 I** segundo párrafo, que a la letra dice:

Asimismo, tendrá el Derecho del Tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

De igual manera encontramos fundamento legal en el artículo 2447 párrafo segundo, que a la letra dice:

También gozará del Derecho del Tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305 del Código Civil vigente.

Antes de hacer el análisis del precepto legal, es importante mencionar que el Derecho del Tanto también se encuentra regulado en la Ley del Régimen de Condominio<sup>(6)</sup>, aplicable para el Distrito Federal, mismos que se establecen en los siguientes preceptos legales:

**Artículo 18 párrafo segundo.-** No estará sujeta al Derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de algunos de estos. Tal Derecho al Tanto se establece exclusivamente a favor del inquilino que esté 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 el condominio.

**Artículo 19.-** En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda, casa o local, lo notificara al inquilino, y en su caso, a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del Derecho del Tanto.

Después de haber analizado el aspecto doctrinal y legal del derecho del tanto en el Arrendamiento, opino que este es: El Derecho que está establecido en la Ley, que tiene el arrendatario en el caso de que el arrendador pretenda

enajenar o vender el inmueble que ocupa en calidad de arrendamiento el inquilino de casa habitación.

Es importante señalar que existen otros derechos **Por el Tanto**<sup>(6)</sup> que tienen una gran similitud, acercamiento o relación con el derecho del tanto en el tema que nos ocupa, y que ha hecho que exista una gran confusión en estas últimas décadas; toda vez, que algunos estudiosos de la materia y en algunos países (España, Perú, etc.) hacen mención del Derecho del Tanto, indistintamente como Derecho de Preferencia; pues según algunos tratadistas, en la Legislación Española no existe dicha diferencia y se aplica como un solo derecho. También existe dicha confusión de manera errónea en algunas legislaciones de Estados de la República, en donde se aplica de manera indistinta y que realmente no hacen alusión a que efectivamente no es igual. Me estoy refiriendo a la contradicción en el sentido de que no es igual en materia de arrendamiento el Derecho del Tanto y Derecho por el Tanto o Derecho de Preferencia por el Tanto, dichos conceptos si están especificados en qué es cada uno de éstos en el Código Civil para el Distrito Federal; en éste momento no haré un análisis de que es El Derecho de Preferencia, sin embargo al final del presente apartado haré referencia.

Es importante determinar, establecer y entender como se aplica el Derecho del Tanto en materia de arrendamiento o en otras palabras que procedimiento se sigue en dicho derecho, por lo cual me permito hacer el siguiente análisis:

**Primero.-** Cuando un dueño-arrendador, ya no quiere ser propietario de su departamento arrendado, casa o vivienda y pretenda vender dicho patrimonio es importante indicar que éste no lo podrá hacer a un tercero extraño, ya que deberá tomar en cuenta antes que nada y de manera primordial a su arrendatario o inquilino que está usufructuando en dicha calidad el bien inmueble. A ese efecto, el dueño-arrendador deberá notificar a su inquilino o inquilinos, por medio de

notario, judicialmente (por medio de un juzgado que en la materia sea competente) o de manera extrajudicial, es decir por sus propios medios, por medio de una hoja le indique tal decisión a sus inquilinos, la venta que para tal efecto va a realizar, en tal caso dará el término que establece el Código Civil en los días que indican para que éstos últimos hagan valer el Derecho del Tanto que la ley de la materia les concede u otorga, transcurrido los quince días, por el lapso del término perderá dicho derecho. En caso de que no se haya hecho la notificación y el dueño arrendador haya vendido el inmueble, la venta no producirá efecto legal alguno.

En términos legales lo manifestado se encuentra establecido en el **artículo 2448 J** del Código Civil aplicable para el Distrito Federal, mismo que a continuación me permito transcribir:

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, 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 solo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de mas 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 éste artículo precluirá su derecho.

Al respecto en dicho procedimiento, me permitiré invocar un ejemplo para el caso concreto, siendo el siguiente:

La Inmobiliaria Las Aguilas S.A. de C.V. desea vender su edificio que consta de diez departamentos, dirigiéndose a los diez arrendatarios que ocupan respectivamente cada departamento, lo hace por medio de la vía de jurisdicción voluntaria haciéndoles saber del Derecho del Tanto a que tienen cada uno de ellos en los términos del artículo 2448 J para que manifiesten si desean hacer uso del Derecho del Tanto, para que en ese caso un tercero no inquilino no pase a comprar dicho inmueble.

Dentro del término de quince días empezando a surtir efectos a partir de la notificación, los inquilinos que desean hacer uso de su Derecho del Tanto, le comunican por escrito los diez, a la inmobiliaria Las Aguilas que están de acuerdo en adquirir cada uno de ellos su departamento respectivo.

Si transcurrido el plazo de los quince días que se establece en la fracción II del mencionado artículo y ninguno de los inquilinos hacen uso del Derecho del Tanto, la inmobiliaria Las Aguilas legalmente venderá todo el edificio a un tercero llamado Sergio Sánchez ya que les dio la oportunidad a dichos inquilinos de poder adquirir dicho inmueble, en tal caso Inmobiliaria Las Aguilas ya no se le podrá impedir la venta del mismo al señor Sergio Sánchez.

**Segundo.-** En el régimen de condominio también existe el Derecho del Tanto, cuando un condómino renta su departamento a un inquilino. Cuando un condómino arrendé su departamento y este lo desee vender, cabe señalar que la venta no la podrá realizar a otro condómino o a un tercero extraño, ya que antes deberá tomar en cuenta primordial y esencialmente a su arrendatario que ocupa su departamento en esa calidad. Para tal efecto el dueño debe notificar a su inquilino por la vía judicial, notario, extrajudicial o por medio de la administración la venta de su condómino a su inquilino, en ese orden de ideas la ley del régimen de condominios establece la forma, término y procedimiento para que el inquilino haga valer el derecho del tanto que la ley de la materia le concede. Transcurrido el término que establece la ley y si no lo hace valer perderá su derecho. En caso de que el condómino no notifique en forma indubitable al inquilino la venta del condómino, dicha venta no procederá legalmente. En forma reiterativa, es importante indicar que en el régimen de condominios no gozan del Derecho del Tanto los demás condóminos, ya que únicamente y en forma exclusiva tendrán dicho derecho o gozaran del mismo en caso de que así suceda cuando dicho condómino este ocupado por un inquilino y también en los mismos términos tendrán dicho derecho las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

Por tal razón me permito invocar los preceptos legales que establece la Ley del Régimen de Condominios:

**Artículo 18** párrafo segundo que a la letra dice: No estará sujeta al Derecho del Tanto a favor de los demás condóminos la enajenación de los derechos de alguno de estos. Tal Derecho al Tanto se establece exclusivamente, en primer lugar a favor del inquilino 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..

**Artículo 19.-** En caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda casa o local, lo notificara al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, por medio del administrador del inmueble, de notario o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación a efecto de que dentro de los diez días siguientes manifieste si hace uso del Derecho del tanto.

**Artículo 20.-** Si el departamento, vivienda casa o local se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino o la institución oficial que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del Derecho de Retracto, con exhibición del precio dentro de los quince días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el Derecho del Tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable, el día y la hora en que hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

De los preceptos legales antes invocados mencionaré un ejemplo:

Si el departamento uno, propiedad en régimen de condominio, quien es dueño el señor Ramón Guzmán desea vender dicho inmueble y éste es ocupado por su inquilino de nombre Félix Cuevas por lo cual le avisa por medio del administrador, la venta del mismo en el lapso de diez días y el inquilino le manifiesta el uso del Derecho del Tanto es decir si se interesó, en comprarlo por la cantidad de \$ 50.000.00 por tal razón los dos se ponen de acuerdo en la cantidad a pagarse en un lapso de cinco meses y una vez que ya le acabo de pagar se trasladaron ante el Notario Publico No. 18, en consecuencia el fedatario antes de iniciar el protocolo de escrituración se cercioró, que efectivamente el arrendador cumplió en todos los términos sobre la notificación de los quince días y que ésta se hizo por medio de la administración y no habiendo problema alguno el Notario paso a escriturar dicho condominio al inquilino y que a su vez el Notario no incurrió en irresponsabilidad alguna . El anterior ejemplo como se expresa claramente en primer lugar como lo establece la ley hizo uso de su Derecho del Tanto, por tal razón no tuvo que participar como presunto adquirente, la institución que financio y construyo el condominio; a su vez no hubo violación de parte del arrendador respecto al Derecho del tanto al no venderlo a un tercero extraño a la presente relación, por que si sucediere la venta no surtiría efecto legal alguno y en todo caso el inquilino o la institución financiera en términos legales harían valer la nulidad de la compra venta, en los términos que establece la ley de la materia; en este último caso se hará un análisis de que procedimiento se debe de agotar para el caso concreto.

En la situación planteada, cuando el arrendador viola el derecho del tanto, a que tiene derecho el arrendador; en otros términos cuando el arrendador propietario del inmueble vende

su inmueble a un tercero no arrendatario, es decir nunca le notificó al inquilino el término que establece la ley que iba a vender el departamento arrendado para que éste último si tuviere las posibilidades a su alcance dentro del término le notificara que si era su deseo de adquirir el departamento.

En este caso existe disposición legal en el Código Civil, para el caso de que se le viole el Derecho del Tanto al arrendatario, dicha disposición se encuentra establecida en el **artículo 2448 J**:

Fracción V, que a la letra dice: Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

Fracción VI.- La compraventa 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 de el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

De lo anterior, me permito hacer un breve análisis, respecto a que tiene derecho el arrendatario, cuando el arrendador viola el Derecho del Tanto; es decir que instrumento jurídico le concede las dos fracciones transcritas y esta es clara y precisa al indicar que el inquilino tiene el derecho de invocar la acción de nulidad dentro de un lapso de seis meses para acudir en la vía correspondiente a promover la nulidad de la compraventa, a partir de que tuvo conocimiento de que el arrendador vendió el inmueble arrendado a un tercero.

Concretamente, es decir cuando el arrendador vende el inmueble a un tercero sin notificar el Derecho del Tanto a su

inquilino, la operación de compraventa que realice será nula de pleno derecho y no tendrá efecto legal alguno la transacción que efectúe y como consecuencia el adquirente tercero no gozará de la categoría de dueño del inmueble.

La ley de la materia establece la nulidad de compraventa a terceros, pero es importante indicar que la nulidad a que tiene derecho el inquilino, mientras este no haga valer su derecho de oficio no se declarará nula; en este caso el nuevo adquirente en términos de su operación que realizó es dueño del inmueble; por tal motivo el arrendatario tiene que hacer valer su derecho para que judicialmente la autoridad competente declare la nulidad de la compraventa hecha a un tercero y si el inquilino no lo hace valer, no podrá declararse nula la operación.

A su vez la fracción VI del referido artículo, como ya ha quedado escrito, nos indica que la acción de nulidad que debe de invocar el arrendatario prescribe a los seis meses a partir de que éste se haya enterado, de que su arrendador vendió el inmueble a un tercero, porque en el caso de que suceda esto último y no se haga valer la acción de nulidad, perderá toda acción y derecho de nulidad el arrendatario.

Dentro del Capítulo IV, en el artículo 2448 I del Código Civil se establece que el Derecho del Tanto a que tiene derecho el arrendatario es irrenunciable por ser de orden público e interés social; por tanto en el caso de que el arrendador y el arrendatario firmen un convenio en el que el inquilino renuncie al Derecho del Tanto, dicho acto no será válido puesto que es un derecho que en materia de arrendamiento es inherente al inquilino.

En el otro caso, cuando hay un arrendamiento de un inquilino y que el propietario del condominio no le notifica al inquilino el Derecho del Tanto, también se da una nulidad, mismo que se encuentra regulado en la Ley del Régimen de Condominios, en el **artículo 20**, 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 que haya financiado o construido el condominio, podrá subrogarse en lugar del adquirente, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa, siempre que haga uso del Derecho de Retracto con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los Notarios o quienes hagan sus veces, se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza, si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el Derecho del Tanto, en caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del inmueble, el mismo deberá comprobar ante el Notario o quien haga sus veces en forma indubitable, el día y la hora en que se hizo la notificación a que se refiere el artículo anterior.

En el caso concreto, de acuerdo al precepto invocado, cuando el arrendatario ocupa un departamento, casa, vivienda o local y le es violado el Derecho del Tanto; o en otros términos el propietario del condominio no le notifica el Derecho del Tanto a que tiene derecho su inquilino, éste último tendrá la acción de invocar lo que se le llama el derecho de retracto, dentro de un término de los quince días a partir de que tenga conocimiento de que el departamento fue enajenado a un tercero y si lo hace se subrogara en lugar del adquirente con las bases que se pactaron en el contrato de compraventa, es decir sustituirá en los mismos términos del contrato al tercero que enajeno el condominio, siempre y cuando exhiba la cantidad de dinero que se pacto en dicha relación.

Para poder acercarse de manera práctica a lo invocado en el párrafo anterior, me permito mencionar los conceptos de retracto y subrogar:

**Retracto**<sup>(7)</sup>.- Facultad de la cual gozan determinadas personas de subrogarse en los derechos y obligaciones del comprador en circunstancias especiales.

En el Derecho Mexicano, esta facultad se concede a los inquilinos de condominios financiados o construidos con instituciones oficiales, y a estas últimas si el propietario enajenase el departamento, vivienda, casa o local, sin notificarles su deseo de vender a fin de que hicieren uso del derecho del tanto. La notificación debe de ser por medio del administrador, de notario o judicialmente y en ella se debe manifestar el precio ofrecido y las condiciones de la operación. En estos casos el inquilino o la institución oficial podrá subrogarse "en lugar del comprador" con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta. Para ello debe de hacer uso del derecho de retracto, exhibiendo el precio, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que haya tenido conocimiento de la enajenación.

En nuestro derecho son requisitos para que opere el retracto:

- a) La existencia de un condominio financiado o construido por institución oficial.
- b) La existencia de un contrato de arrendamiento entre el propietario y un tercero sobre el condominio en cuestión.
- c) La venta del mismo sin respetar el derecho del tanto al inquilino arrendatario y de la institución oficial que financio o construyo el condominio.
- d) El ejercicio del derecho del retracto precisamente dentro de los quince días siguientes a aquel en que se haya tenido conocimiento de la venta, y
- e) La exhibición del precio estipulado en el contrato de compra-venta.

De estos requisitos desprendemos que el retracto no es; como algunos afirman, una especie de derecho del tanto. Este es una contratación preferente, aquel una subrogación contractual.

**Subrogar<sup>(8)</sup>.**- Institución de una obligación por otra. Se coloca dentro del c. de modificación de los elementos de la relación obligatoria.

Efectivamente, la obligación tiene elementos físicos relativos a su forma de expresión, elementos de contenido, relativos al objeto y sujetos de la obligación.

La subrogación significa un cambio en el sujeto del crédito. En el primer caso estamos en presencia de una subrogación real y en el segundo de una personal.

La repetición del título o expresión física de la obligación recibe el nombre de reproducción, mas si al reproducirse se tiene la intención de afirmar la existencia de la obligación estamos en presencia de una confirmación, cuando se hace por acuerdo de las dos partes o de un reconocimiento, cuando se hace por voluntad de una de ellas.

Puede suceder que haya una mutación en el contenido de la obligación, esto es, en el objeto. Si el cambio del contenido es resultado de un acuerdo de voluntades estaremos en presencia de una transacción; pero cuando el cambio del objeto se realiza por voluntad de la ley, estamos en presencia de una subrogación real. Podría decirse que la subrogación real es la sustitución de una cosa por otra y en un apotegma latino se dice que en la subrogación real el precio sucede a la cosa y sucede al precio.

En resumen, en materia de arrendamiento, existen dos acciones a que tiene derecho el arrendatario, cuando el arrendador no le notifica el derecho del tanto y vende a un tercero extraño, siendo las siguientes:

- 1.- La acción de nulidad, que puede invocar el inquilino en contra de su arrendador, en casa habitación.
- 2.- La acción de retracto que puede invocar el inquilino en contra de su arrendador, cuando se trata de un condominio en propiedad de régimen de condominio.

En la parte inicial del presente tema, se menciona que existe otro derecho (Derecho de Preferencia) que se parece al Derecho del Tanto.

Veamos que no son iguales y que en algunas ocasiones son parecidos; en consecuencia, es importante hacer el del derecho de preferencia.

Es importante indicar que en la Legislación Mexicana , como ya lo hemos indicado existe el derecho del tanto y que en mucho se parece a lo que se denomina derecho por el tanto o derecho de preferencia por el tanto con el derecho del tanto.

En el artículo 2447 párrafo primero, hace alusión al derecho por el tanto o de preferencia por el tanto, que a letra dice:

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, en igualdad de condiciones, se le prefiere a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca.

Al igual que en el Código Civil, también la Jurisprudencia de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, menciona el derecho de preferencia del arrendatario<sup>(8)</sup>, así como la prorrogación del contrato y como debe de ejercitarse antes del vencimiento de este.

Se ha establecido jurisprudencia en el sentido de que para que proceda la prorrogación anual a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, es necesario que el arrendatario la exija antes de que se venza el contrato, pues no podría prorrogarse un arrendamiento ya concluido. Ahora bien, tratándose del derecho de preferencia a que alude el artículo 2447 del mismo ordenamiento legal, es también

indudable que el inquilino debe ejercitar su acción antes de que venza el término del contrato o su prórroga; es decir el derecho del inquilino que ha ocupado la finca durante más de cinco años, para que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado, en el nuevo arrendamiento de la propia finca, supone que antes de que concluya ese contrato, se ejercite la preferencia, pues de lo contrario, se perdería la base legal necesaria para que pueda operar el derecho del que se trata, el cual, como beneficio del arrendatario, debe ser ejercitado en el tiempo en que se tenga dicha calidad y cuando por haber concluido el arrendamiento, se haya perdido definitivamente la condición jurídica indispensable para hacer valer la acción de preferencia. En consecuencia, si por un convenio judicial se determinó la prórroga de que disfrutaría el inquilino y se señaló día determinado para la desocupación, se hizo aplicable al caso el artículo 2484 del citado Código Civil, que establece que el arrendamiento concluya el día prefijado sin necesidad de desahucio, y por tanto, al determinar definitivamente el arrendamiento por vencimiento de su prórroga, perdió el que fue inquilino, la facultad de exigir el derecho de preferencia que otorga el artículo 2447.

Ahora bien, el derecho de preferencia del arrendatario, la circunstancia de que se encuentre pendiente en juicio promovido por el arrendatario, para que se declare que tiene un derecho de preferencia para seguir arrendando el local, no impide que se ejecute el convenio por el cual aquel se obligo a entregar dicho local en día preciso y concluya el arrendamiento, por vencimiento del término, pues precisamente la facultad que concede al inquilino el artículo 2447 del Código Civil del Distrito Federal, para ejercitar el derecho de preferencia, supone que el contrato de arrendamiento ha concluido. La parte de la hipótesis de que ha transcurrido el plazo del arrendamiento de mas de 5 años a efecto de que el arrendatario, si esta al corriente en el pago de las rentas y ha hecho mejoras de importancia en la finca

arrendada, sea preferido a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

En la Legislación de Coahuila, en su artículo 2199 del Código Civil de ese Estado nos establece el arrendamiento, derecho del tanto del arrendatario.

Al respecto el **artículo 2199** de ese ordenamiento legal dice:

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

El **artículo 2341** del mismo Código previene:

"En los arrendamientos que han durado mas 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 , se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca; también gozara del derecho del tanto, si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2198 y 2199 :

Por último, el **artículo 2198** se refiere:

A la preferencia que se le concede al vendedor, por diez días para el caso de que el comprador quisiera revender. Conforme a los citados preceptos existe una distinta situación jurídica entre el caso de venta consumada y el de promesa de venta y por consiguiente, se incurre en un error jurídico al equiparar las dos situaciones. Ahora bien, si la compra-venta practicada entre el propietario y persona distinta al arrendatario, sin dar aviso a éste no llego a realizarse por

haberse sujetado a una condición que no se cumplió, el propio arrendatario, de estimarse que tuvo nacimiento su derecho del tanto, estaba en condiciones de hacerlo valer, pero no podía legalmente demandar el pago de daños y perjuicios, pues esta prestación solo la hubiera podido exigir no la nulidad de la venta, en caso de que este contrato se hubiera realmente efectuado.

El Derecho de Preferencia opera en la siguiente forma:

En la prorrogación del contrato, el arrendatario deberá ejercitar ese derecho antes del vencimiento de este, en el caso concreto el **artículo 2485** del Código Civil establece las reglas para que proceda, el cual me permito transcribir:

Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Es necesario que el arrendatario exija la prorrogación del contrato, antes de que venza el mismo, pues no podría prorrogarse un arrendamiento que ya concluye; es decir el derecho del inquilino que ha ocupado la finca tendrá derecho para que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado, en el nuevo arrendamiento de la finca, supone que antes de que concluya ese contrato se ejercite la preferencia, de lo contrario, perdería dicho derecho necesario para que puede operar la preferencia, como beneficio del arrendatario, lo deberá ejercitar en el tiempo que tenga a calidad de inquilino y en caso de haber concluido el arrendamiento o este se ha vuelto por tiempo indefinido perderá en forma definitiva o precluire la condición jurídica indispensable, para hacer valer la acción de preferencia. Es importante indicar que la ley de la materia no establece con que días de anticipación se perderá la acción de preferencia, pero se entiende que tendrá ese derecho hasta el último día de que venza el contrato de arrendamiento.

En caso de que por convenio judicial se determinó la prorrogación de que disfrutara el inquilino y en el mismo se señaló en que tiempo la desocuparía, se está aplicando lo que establece el artículo 2484 del ordenamiento invocado, que indica que el arrendamiento concluye, el día prefijado sin necesidad de desahucio, al terminar en forma definitiva el arrendamiento por el vencimiento de su prorrogación, perdió el que fue inquilino la facultad de exigir el derecho de preferencia que le concede el artículo 2447.

Nuestra máxima autoridad ha confirmado lo ya dicho, concretamente en la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en el Tomo XCVIII<sup>(10)</sup>.

En tanto permanezca vigente el contrato de arrendamiento, no se puede hablar de un nuevo arrendamiento ni de preferencia en igualdad de condiciones.

En caso de que el contrato de arrendamiento sea vigente y el propietario arrendador celebre un contrato de arrendamiento con un tercero comenzara a corregir a la expiración de aquel, el propio quejoso reconoció no haber admitido las condiciones en que se estipuló el nuevo arrendamiento, no puede considerarse que se haya violado el derecho de preferencia por el artículo referido, si no que el derecho se extinguió, de acuerdo con artículo 2304 del mismo ordenamiento, al rechazarse por el arrendatario las condiciones del nuevo contrato.

No puede desconocer la validez del contrato celebrado en caso de que se haya violado el derecho de preferencia que establece el artículo invocado en favor del arrendatario, en el caso del artículo 2305 del anterior ordenamiento, le reconoce eficacia a ese contrato y el titular del derecho de preferencia solo tiene la acción de daños y perjuicios.

En bienes de régimen de propiedad en condominio, también existe el derecho de preferencia o derecho de preferencia por el tanto; en el artículo 18 párrafo primero de la Ley del Régimen de Condominios, establece el derecho de preferencia, mismo que a la letra dice:

Tratándose de condominios financiados o construidos o construidos por instituciones oficiales, estas reglamentaran el ejercicio del derecho de preferencia de que trata el artículo 9. El mismo ordenamiento preverá una preferencia de segundo grado a favor de otro tipo de inquilinos que estén ocupando departamentos, vivienda, casa o local dentro del area ya regenerada.

En el artículo referido implícitamente indica que los inquilinos que ocupen un departamento en esa calidad tendrán derecho a ser preferidos ante terceros pretendientes a ocupar el condominio u otros que sean parte y que conforman el inmueble constituido bajo el régimen de propiedad en condominio. Sin embargo dicho derecho como el artículo lo indica lo reglamenta y fija las bases o establece las condiciones y es el que autoriza, la institución que financio o construyo (oficiales) el condominio; así mismo dichas bases se contendrán en el reglamento interior del condominio en donde se especificara como la ley lo indica una preferencia de segundo grado en favor de otros inquilinos que habiten en esa calidad algún condominio ya sea en departamento, vivienda, casa o local.

También en dicho precepto establece que en departamentos bajo el régimen de condominio y existan inquilinos en la misma, estos podrán si así lo quisieren hacer uso de su derecho de preferencia para convertirse en condminos o para mantener su carácter de arrendatarios con la firma y nuevas modalidades de la firma de nuevos contratos de arrendamiento.

Por ultimo es importante señalar en términos generales ya que en forma especifica se han indicado las diferencias que existen entre el derecho del tanto y el derecho por el tanto o también llamado derecho de preferencia por el tanto; concretamente el primero se refiere única y exclusivamente

cuando el arrendador va a vender o pretende enajenar su inmueble en este caso el inquilino que tiene esa calidad tendrá derecho de que primero se le manifieste al mismo su deseo si así lo quisiere de adquirir su departamento ya sea en rentas de casa habitación o en propiedades de régimen de condominio. El segundo (derecho de preferencia) no se refiere a una compra-venta, sino que exclusivamente se refiere a la celebración de nuevos contratos de arrendamiento, serán preferidos los inquilinos que ocupen en esa calidad un departamento ante terceros, siempre y cuando cumplan con las condiciones o requisitos y lo hagan valer en tiempo.

## **2.2. EL DERECHO DEL TANTO EN LA COMPRA-VENTA**

Para poder dar inicio a este capítulo me permito dar una definición de que es la Compra-Venta:

Es un contrato por medio del cual uno de los contratantes llamado vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho a otro, llamado comprador, quien se obliga a pagar un precio cierto y en dinero (artículo 2248 del Código Civil).

Una vez que se ha dado el concepto de compra-venta de manera breve, ya que no es motivo del tema sin embargo nos sirve como referencia para poder especificar el derecho del tanto en este tipo de contrato, que como ya se indico es el clásico contrato traslativo de dominio.

Este es indiscutiblemente el que tiene mayor importancia entre los de su clase, ya que por su naturaleza es un contrato traslativo de dominio, constituyendo la principal forma moderna de adquisición de riqueza; es decir tanto en su función jurídica como económica, por lo que merece un estudio especial.

Por otra parte, la compra-venta constituye el medio principal de adquirir el dominio. Las formas de adquisición del dominio están representadas por el contrato, la herencia, la prescripción, la ocupación, la accesión, la adjudicación y la ley. El contrato es en el derecho moderno la forma principal de adquirir el dominio dentro del grupo de los contratos traslativos y la compra-venta es a su vez la figura fundamental para adquirir la propiedad dentro de los contratos traslativos de dominio.

Por otro lado, es importante indicar de manera expresa que el derecho del tanto en la compra-venta generalmente se da en las copropiedades, luego entonces me referiré de manera específica que es la copropiedad.

Algunos autores, ubican que la copropiedad es una modalidad de la propiedad, al respecto Gutiérrez y González<sup>(11)</sup> indica que no puede ser una modalidad ya que como forma especial que se presenta para el derecho real de la propiedad, únicamente se aplica a los derechos reales.

Sin embargo la copropiedad debe quedar claro que de manera general se da a su vez en otras figuras que no necesariamente sea un derecho real de propiedad; pues hay copropiedad en derechos autoriales, en personas morales, etc., por lo que no podemos hablar de que la copropiedad sea una modalidad de la propiedad.

La copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad. Pudiéndose establecer que la copropiedad es una forma que se presenta como una situación accidental del derecho real de propiedad, que puede ser temporal (sucesiones y una copropiedad forzosa, que esta última se da en lo mas clásico de los bienes de régimen de condominio).

La copropiedad como ya se indicó, es una situación accidental y forzosa derivada de su naturaleza, respecto al objeto sobre la que recae.

La copropiedad se da cuando existen más de dos dueños, sobre uno o varios inmuebles o como se estableció anteriormente, en condominios.

En la copropiedad es cuando existen más de dos personas, que tienen el mismo derecho sobre un bien, el cual ejercen en forma común, que por tanto es indiviso.

Eugene Petit<sup>(12)</sup>, dice que la copropiedad es un régimen de comunidad en las cuales ejerce entre las que lo conforman obligaciones que nacen del cuasicontrato, casi fuera de toda convención; en donde las cargas son en las mismas condiciones para todos.

En la época de los romanos, se especificaba que los copropietarios podían pactar permanecer en la condición de indivisa por un tiempo determinado; en donde se pactaba que

los que se encontraban dentro de la comunidad se dividían, puesto que ninguno estaba obligado a permanecer en la indivisión. La división pudiera pactarse en forma amistosa entre los copropietarios para distribuirse en forma común el bien del que participan.

Existen opiniones respecto a las ideas del sistema romano en las que resultaban la oposición para que entre más de dos personas pudieran ejercitar en forma simultánea el derecho de propiedad por entero respecto a la misma cosa, aún cuando no se impedía el que pudiera permanecer a varios en comunidad.

Desde esa época se establecía, que los titulares poseían o tenían la cosa pro-indivisos como si el todo fuera de cada uno si no en partes indivisas.

Luis Alberto Peña Guzmán y Luis Rodolfo Arguello<sup>(13)</sup> acertadamente mencionan, que el derecho de propiedad es exclusivo por naturaleza dado que la cosa no podía pertenecer a varios individuos y que la concepción romana admitía una comunidad por cuotas ideales sin asignación de partes físicas, en la que todos los sujetos conjuntamente tienen el dominio sobre la cosa, pero ninguno de ellos puede ejercerlo, separadamente, en relación a toda ella, respecto a una parte materialmente determinada de la misma.

En la época de los romanos, la propiedad en régimen de condominio tenía las siguientes características<sup>(14)</sup>:

Cada uno de los condóminos es propietario de una cuota ideal del todo, abstracta e indivisa.

Tienen derecho a percibir los frutos de la cosa, en proporción a su cuota, pueden disponer libremente de su parte, y aun gravarla o enajenarla.

Pueden disponer de la cosa, con el consentimiento de todos los condóminos.

Pueden solicitar en cualquier momento, la participación del bien común y la adjudicación.

Para Mario Magallon Ibarra<sup>(15)</sup>, La Copropiedad es:

Un régimen jurídico al que se somete el derecho de propiedad sobre una cosa, perteneciente a varias personas a quienes corresponde de ella, solamente una parte alicuota, ideal o abstracta.

En el artículo 938 del Código Civil se establece lo siguiente:

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Así, en el derecho mexicano, se adoptó la teoría clásica en donde se explica esta figura jurídica no como el dominio de cada propietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporción a que se le da el nombre de parte alicuota. Sin embargo, esta teoría fue influida por la concepción alemana, al reglamentar la formación de una colectividad para ciertos efectos sin llegar a reconocer a la copropiedad una personalidad jurídica.

Las fuentes de la copropiedad son la ley y el contrato estableciéndose, así las dos primeras formas de copropiedad: la forzosa y la voluntaria. Se habla de copropiedad forzosa o establecida por la ley cuando se trata de bienes que por naturaleza no pueden dividirse o existe imposibilidad para la venta, como los servicios de un inmueble, las cosas comunes y las paredes medianeras. Además existen copropiedades temporales y permanentes, estas últimas son las establecidas por la ley. Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio. Copropiedades entre vivos y por causa de muerte copropiedades reglamentadas y no reglamentadas. Copropiedades generales por un acto jurídico o por un hecho jurídico.

Ahora bien los derechos de los copropietarios son:

La participación en los beneficios.  
El uso y disfrute de la cosa común.  
La propiedad sobre la parte alicuota como si fuera individual.  
La solicitud de dividir la cosa común cuando no se trate de una copropiedad con indivisión.

Y las obligaciones de los copropietarios son:

Participación en las cargas.  
Participación en los gastos de conservación y en las contribuciones.  
Conservar, reparar o reconstruir la cosa común.

Por consiguiente se entiende que los derechos y obligaciones son proporcionales al derecho de copropiedad que le corresponde a cada copropietario, representado en su parte alicuota.

Como se ha mencionado, cuando una cosa la encontramos bajo el régimen de copropiedad, ésta se encuentra dividida en partes o cuotas ideales que afectan a toda la cosa, sin que la misma se divida materialmente; podemos decir que se trata de una división ideal.

La gran mayoría de los autores concuerdan que en relación a la división ideal de las cosas que están sujetas al régimen de copropiedad, ésta tiene tres elementos<sup>(16)</sup>:

1. Existe una pluralidad de sujetos titulares de derecho real de propiedad, cuando menos más de dos sujetos.
2. Unidad física del objeto, los titulares del derecho real ejercen el dominio sobre los mismos elementos sin que este dada la parte material de cada uno.
3. Cuotas ideales a cada copropietario, cada copropietario tiene la cosa y de ésta un determinado porcentaje pero no puede determinar sobre ella misma, cual es la parte que le

corresponde; que como ya se ha mencionado su porcentaje es sobre todas y cada una de las partes que conforman la totalidad de la cosa, porque si uno o todos deciden individualizar materialmente su parte correspondiente cesa la copropiedad ya sea en forma parcial o total y que ésta es una de las causas por las que puede terminar la copropiedad.

En relación a la copropiedad existen derechos y deberes de cada uno de los mismos que son parte de la cosa común, siendo los siguientes:

El artículo 943, determina el uso y disfrute de la cosa común. Los artículos 942 y 944 determinan los derechos de disfrute y el deber de conservación de la cosa.

De los artículos 946 al 949 establecen las formas de intervención sobre la administración de la cosa.

El artículo 945 determina sobre la alteración de la cosa.

El artículo 939, determina la forma de como procede la división de la cosa común.

Los derechos sobre la parte alicuota que les corresponde a los copropietarios, son los siguientes:

El derecho que tiene cada uno de los copropietarios sobre su parte alicuota.

El derecho del tanto que gozan cada uno de los copropietarios.

Después de hacer referencia a lo que es la copropiedad en la figura jurídica de la compra-venta, ya que es en esta, en donde se da el derecho del tanto, es importante definir que se entiende por este derecho tanto en su aspecto doctrinal como el legal.

En el aspecto doctrinal, para Bernardo Pérez Fernández del Castillo<sup>(17)</sup> el Derecho del Tanto es el que tiene el copropietario, el cual si no es respetado provoca la nulidad del acto.

Para Gutiérrez y González<sup>(18)</sup>, es el derecho que se confiere por la ley a los comuneros, (copropietarios, herederos, socios etc.) para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad que un comunero desee enajenar.

Para Mario Magallon Ibarra<sup>(19)</sup>, indistintamente lo llama derecho de preferencia, derecho del tanteo o derecho del tanto y dice que es cuando los propietarios de una cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alicuota respectiva si el partícipe quiere hacer uso de este derecho.

En el aspecto legal, en el artículo 973 preceptúa 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.

Dentro de la copropiedad, existe una identificación muy estrecha entre los mismos y cuando la relación ya no es homogénea, la copropiedad deja de existir, por eso siempre se debe dar lo siguiente:

- 1.- Deberá existir y mantenerse la unidad entre los copropietarios.
- 2.- Cuando termina la copropiedad y es en éste momento cuando se presenta el derecho del tanto.

Cuando uno de los copropietarios, pretenda enajenar su parte alicuota a un extraño respecto de los demás copropietarios, no se le permitirá la operación, ya que si los demás copropietarios verifican la venta de su parte de la comunidad, como lo manifiesta la ley y de acuerdo al artículo que se transcribió, esta les da derecho a los demás comuneros a lo que se le llama el derecho del tanto para adquirir en igualdad de bases que un tercero ajeno en algún momento dado

pretenda adquirir la parte alicuota de uno de los copropietarios.

De tal forma se le impide al tercero extraño pasar a ser parte de dicha comunidad; por eso se dice que entre los copropietarios existe o persiste la intimidad entre ellos mismos cuando tienen una cosa bajo dicho régimen.

Entonces cuando un comunero copropietario desee enajenar, transmitir o vender, primeramente lo deberá hacer a los demás comuneros que forman parte de la copropiedad, en caso de que uno manifieste su deseo de adquirir la parte alicuota de uno de los copropietarios y a su vez podrá darse el caso que cualquiera de los copropietarios a corto mediano o largo plazo, pretendan vender su parte alicuota de la comunidad, siempre deberá repetirse el mismo procedimiento entre ellos mismos; incluso podría darse el caso en que la totalidad de las partes alicuotas de los copropietarios que lo sean de una cosa, caso concreto bien inmueble se lo vendan o se quede exclusivamente a uno de todos los copropietarios, entonces si se da este caso, es cuando se dará por terminada la copropiedad por consolidación.

Apreciamos que a través del derecho del tanto, se logran dos finalidades y que es la base de la comunidad, siendo no permitir la entrada de extraños a la copropiedad para que no se rompa la intimidad que existe entre los mismos y en caso contrario se extingue la copropiedad cuando una sola persona logra reunir todas las partes que en su momento estuvo dividida la cosa.

Después de haber dado brevemente un contexto de donde opera el derecho del tanto en la compra-venta y como se ha mencionado, este opera de manera exclusiva en los bienes inmuebles donde existe la copropiedad es decir donde hay varios dueños sobre la misma cosa, así como conceptualizar que se entiende por este derecho en el tema que se está desarrollando; una vez que ha quedado determinado, me referiré a su operancia, es decir el procedimiento del derecho del tanto en la compra-venta.

Forma en la que opera el Derecho del Tanto en la compra-venta:

El Código Civil, determina la operación del derecho del tanto de los propietarios de un bien inmueble, bajo la forma de copropiedad; para tal efecto en el **artículo 973** párrafo segundo establece dicho procedimiento, que a la letra dice:

A ese 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.

Haciendo un análisis del párrafo transcrito, es importante indicar, que únicamente opera el derecho del tanto, cuando uno de los propietarios quiera vender su parte alicuota respectiva, antes de poder hacer dicho acto jurídico a un extraño o ajeno a la copropiedad, es su deber u obligación antes que nada de que le debe de notificar a uno de los copropietarios su deseo de venta, por si se interesa en adquirir la parte alicuota en venta, en el caso de que así sucediera el copropietario vendedor, tendrá la obligación de notificar, como dice la ley ante un notario publico, judicialmente o porque no decirlo de manera extrajudicial, es decir debe cumplir con las formalidades que debe de tener toda notificación, tales como: que sea una hoja dirigida por su puño y letra, debidamente firmada a donde contenga la cantidad de venta y formas de pago y que ademas sea debidamente firmada con el acuse de recibo por los existentes copropietarios de la cosa, que forman parte de la comunidad del inmueble.

Estas tres formas de notificación de venta de los copropietarios o de manera única, tendrán que hacer valer su derecho a partir de que se les notifique en un lapso de ocho

días; porque si transcurren estos y no lo hacen valer, estos automáticamente pierden ese derecho.

Puede darse el caso que cuando un copropietario ya sea por ignorancia,, desconocimiento de la ley o de plaño de mala fe venda su parte alicuota a un tercero o extraño ajeno a la copropiedad; si llegare a suceder la ley es clara y precisa, es decir dicha venta que no cumplió con las formalidades, que establece dicho precepto, la venta no producirá efectos legales algunos; es decir la venta que realizo no existe legalmente y de esta forma quedan protegidos los copropietarios o copropietario de un bien inmueble.

Por lo anterior, mmencionare un ejemplo practico de la siguiente forma:

Inmobiliaria Las Aguilas, tiene un 10 % de la copropiedad de un bien inmueble, en donde existen otros copropietarios, cada uno también con un 10 % de su parte alicuota, dicha Inmobiliaria les notifica a todos los copropietarios en la vía de la jurisdicción voluntaria, haciéndoles saber: que en un tercero ajeno a la copropiedad (Isabel Méndez) le desea comprar su parte del 10 % de copropiedad, en la cantidad de diez mil pesos, pagaderos al contado, donde les expresa en dicha notificación en términos del artículo 973 del Código Civil si alguno de ellos desea adquirir su 10 % en venta, es decir si hacen valer su derecho del tanto, para que el tercero extraño no pase a ser copropietario de la parte alicuota del bien inmueble de la propiedad o comunidad.

Si dentro del lapso de ocho días a partir de la notificación un copropietario si hizo valer su derecho del tanto, es decir le comunico a la Inmobiliaria que le compra su parte de copropiedad, haciéndolo al contado, en donde le exhibe los diez mil pesos.

En caso contrario, es decir ninguno de los copropietarios manifestó su deseo de adquirir de la Inmobiliaria, ocurrió que Inmobiliaria Las Aguilas paso a vender su parte de copropiedad al tercero ajeno, pues les dio la oportunidad a todos los copropietarios de impedir el ingreso a la comunidad

de un extraño, por tal razón Inmobiliaria Las Aguilas vendió su 10 % al extraño y este paso a ser parte de la copropiedad o comunidad.

En párrafos anteriores se menciona, que cuando existe la copropiedad, ningún copropietario es obligado a conservar su parte indivisa, de acuerdo a que la ley reconozca que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho se pertenece o adquiere proindiviso a varias personas; así como por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, caso concreto de un bien inmueble, no pueden ser obligados a conservarlo en indiviso, sino que como la ley lo expresa en cualquier momento y cumpliendo las formalidades que establece el Código Civil, un copropietario podrá vender su parte indivisa, entonces sucede que el dominio de la cosa no es indivisible.

Pero puede darse el caso que los copropietarios dentro del título legal que así los acredite, dentro del mismo acuerden que no podrá ser adjudicado entre ellos mismos y cuando así suceda procederá a la venta y a la repartición que por concepto de venta genero un inmueble.

Es importante indicar respecto a la copropiedad, que esta se regula por dos formas: por voluntad de los copropietarios, es decir lo deben de expresar en el contrato respectivo que les adjudica la propiedad, o por la propia disposición que establece la ley de la materia, es decir el derecho del tanto.

El mismo Código Civil, de manera expresa, indica que todo copropietario tiene la total propiedad de su parte alicuota que le corresponde así como la de sus frutos y utilidades; en consecuencia puede enajenar, cederla o hipotecarla o como se ha dicho el mismo aprovecharse plenamente de su parte alicuota.

En los efectos de la enajenación o hipoteca, en relación con los copropietarios, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al terminar o al cesar la copropiedad. Estará limitado expresamente como lo indica el Código Civil, es decir limitado por el derecho del tanto.

El autor Araujo Valdivia, al referirse a la naturaleza y protección del derecho de cada condueño, indica lo siguiente:

El derecho de cada uno de los condueños esta representado por la cuota o parte alicuota ideal que les corresponde y de la cual pueden disponer, respetando el derecho del tanto, que consiste en la preferencia de los demás condueños, para adquirir la parte alicuota del que trate de vender la suya.

El mencionado autor de manera acertada y como se ha mencionado, indica que el derecho del tanto se da cuando el copropietario pretende enajenar a extraños y no a otros copropietarios.

Cuando el derecho del tanto es violado, al respecto la ley menciona que se puede extinguir la copropiedad y para suceda esto concede a los copartícipes este derecho; cuando un copropietario vende a un tercero extraño a la comunidad, no notificando el derecho del tanto a los copartícipes, el copropietario estaría violando su derecho de los demás, quiere decir que la venta ajena no surte efectos, pero como dice la ley no será nula ni existente, para lo cual me permito transcribir el ultimo párrafo del artículo 973 donde establece de manera clara que: mientras no se haya hecho la notificación la venta no producirá efecto legal alguno.

Puede darse el caso que en el derecho del tanto existan dos o mas comuneros en forma simultánea hagan valer su derecho. En el **artículo 974** se fundamenta lo anterior, que a la letra dice:

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.

Como lo indica este precepto, podrá darse dicho caso, es decir si dos o mas propietarios de cosa indivisa en tiempo hacen valer su derecho del tanto, cuando un propietario

indiviso quiera vender, como la ley lo establece se preferirá al que oferte la mayor cantidad de dinero y si las dos ofertas son en la misma cantidad, indistintamente entre ellos mismos verán la forma de como solucionar el problema.

Pero puede de común acuerdo, entre todos los interesados determinar la forma de que solamente uno de los propietarios de la cosa indivisa enajene la parte alicuota.

De tal forma que como se puede ver, sería un poco difícil que dándose los casos que hemos mencionado un tercero ajeno a la propiedad indivisa pase a formar parte de esta misma o como se le llama de la comunidad, puesto que el Derecho del tanto de acuerdo a los preceptos analizados es un derecho del que gozan los propietarios indivisos y muy difícilmente si existieran varios dejaran entrar a un ajeno, pues lo mas seguro es que entre ellos mismos se quedara la cosa.

Como se ha observado en forma doctrinal y como la ley lo establece el derecho del tanto opera de manera exclusiva en los bienes inmuebles sujetos o con la modalidad de copropiedad, es decir cuando existen varios condueños, copropietarios de sus respectivas partes alicuotas y que en suma conforman lo que también se le llama bienes en comunidad o propiamente con este último nombre; de tal forma cuando no exista la copropiedad es decir cuando la cosa o un bien inmueble o mueble en estos casos no existe el derecho del tanto, cuando alguien quiere vender su casa, sino que opera otro derecho de tal forma que merece un estudio aparte.

## **DERECHO POR EL TANTO O DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO EN LA COMPRA-VENTA.**

En la legislación mexicana, concretamente en el Código de protección Civil, establece el derecho de preferencia por el tanto, que se parece por su nombre al derecho del tanto.

De tal forma que es importante determinar que no es igual, es decir son diferentes los dos derechos y para mayor entendimiento es importante dar el concepto de derecho de preferencia por el tanto, siendo el siguiente:

Es la facultad pactada, en un contrato traslativo de dominio, para que el enajenante adquiera la misma cosa que enajeno, con preferencia que un tercero, si fuere el caso de que el adquirente desee volver a enajenarla, o bien es también la facultad otorgada a una persona por el título de un derecho transmisible si es que este desee enajenarlo, para que adquiera si lo desea, con preferencia a cualquier otra persona, ese derecho.

Asimismo en el **artículo 2308** del ordenamiento legal antes citado, establece el fundamento legal, mismo que a la letra dice:

Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiera vender la cosa, que fue objeto del contrato de compra-venta.

En lo personal, considero que el derecho de preferencia por el tanto, como ya se indico es diferente al derecho del tanto y de acuerdo al concepto legal y doctrinal, en este ultimo, no es obligatorio pactarse en el contrato sino que se da al arbitrio de la parte compradora y vendedora, de que la preferencia como ya se dijo, se expresa en el documento; en caso contrario, es decir como no es obligación de las partes, o no es un derecho que tiene cada quien puesto que la ley así lo establece, en

caso de que no se estipule , no incurren en alguna violación o no será nula la venta.

En esa lógica de ideas como la ley lo indica el derecho de preferencia por el tanto, es facultativa de las partes si se pone o no puesto que dicho derecho, es una de las modalidades de los contratos de compra-venta, siendo parte el referido artículo del Capítulo VII Título Segundo del Código de protección Civil. Siendo una modalidad el derecho por el tanto de preferencia, pues como se ha indicado, es facultativo de las partes y no se viola disposición legal alguna. A mayor abundamiento en el artículo 2301 del mismo capítulo indica que podrá pactarse que alguien que compro un bien inmueble, caso concreto en el contrato de compra-venta, se puede estipular que no se venda a una persona en lo particular; en otros términos dicho lo anterior si así se pactare en el contrato de compra-venta es válido y no produce nulidad alguna, sin embargo haciendo el análisis del mismo artículo, indica que es nula la cláusula donde se expresen que no puede venderse a otra persona alguna, es decir no se puede poner en el contrato de compra-venta al comprador que este jamás va a poder vender su casa y si así lo hiciere no produce efecto legal alguno o dicho en otros términos es nulo todo lo que ahí se indica, específicamente lo que se exprese en esa cláusula.

Gutiérrez y González<sup>(20)</sup> nos indica que el derecho de preferencia por el tanto, no solo opera en el contrato de compraventa, ya que puede estipularse en todos los contratos traslativos de dominio así como el arrendamiento.

Considero que este criterio es acertado, puesto que efectivamente hay disposición al respecto, encontrándose dicha reglamentación en el artículo 1859 del Código de Protección Civil, que a la letra dice:

Las disposiciones legales sobre contratos serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo

que no se opongan a la naturaleza de este o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos.

El referido artículo, legaliza y regula las disposiciones o cualquiera de estas, que en el contrato de compra-venta que establezcan las partes contratantes, son libres si así su voluntad lo expresa de poner cláusulas que no sean contrarias a la ley, claro esta que se deben de seguir los elementos básicos y estar conforme a derecho. Dicho lo anterior, el derecho de preferencia por el tanto y en forma reiterativa es un derecho preferencial facultativo siempre y cuando así lo estipulen las partes contratantes en un contrato privado de compraventa, pues como también ya se dijo, si no se dice nada al respecto en dicho contrato, no será nulo este y no se podrá alegar que carece de validez, porque no se expreso dicho derecho y en forma legal es valido.

Es importante indicar los pasos o procedimiento que conlleva a indicar como opera el derecho de preferencia por el tanto, de tal forma, merece un estudio aparte en los siguientes párrafos.

### **FORMAS EN QUE OPERA EL DERECHO POR EL TANTO O DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.**

El artículo 2304 del mismo ordenamiento en estudio, nos indica el procedimiento para poder ejercitar el derecho de preferencia, mismo 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 le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en ese tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, tendrá el termino 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, quedara sin efecto el pacto de preferencia.

De acuerdo a la disposición anterior, siempre y cuando las partes contratantes hayan estipulado el derecho de preferencia en el contrato, procederá la preferencia en dos casos, primero cuando la cosa es mueble, el vendedor una vez que el tenedor de la cosa la quiera vender, este le notificara al primero antes que lo enajene a un tercero si es su deseo en el termino de tres días de que adquiera la cosa y si una vez transcurren los tres días y el vendedor originario no lo hizo valer perderá su derecho.

Segundo, si la cosa fuere un bien inmueble, en caso de que el comprador quiera vender su inmueble este le tendrá que notificar al vendedor originario antes de que se lo manifieste a un tercero, si es su deseo de ejercer el derecho de preferencia es decir comprar el inmueble y si así lo hiciere tendrá que hacerlo valer en un lapso de diez días y como en el caso anterior si transcurrido ese termino no lo hiciere valer perderá su derecho, en las dos modalidades anteriores se vera obligado a pagar el precio que el comprador oferto y si no satisface el pago no será valido dicho derecho. Es importante indicar que en los dos supuestos anteriores, cuando el comprador desee enajenar la cosa, le deberá notificar al vendedor originario en los términos expresados, mediante la notificación respectiva y esta podrá ser por medio de Notario Publico, judicialmente (en la vía de jurisdicción voluntaria, por medio de un juzgado) y de manera extrajudicial, es decir en una hoja normal, el comprador le notificara al vendedor su deseo, la cantidad de pago y los plazos, si así fuere el caso en donde será firmado por el mismo, con el respectivo acuse de recibo con fecha y hora.

Requisitos que debe contener toda notificación de venta, de derechos preferenciales que el comprador le hace saber al vendedor originario, en caso de que quiera vender su inmueble o mueble antes que a un tercero, siendo los siguientes:

1.- Deberá expresarle su derecho de preferencia al que tiene derecho.

2.- Deberá contener el precio total de la venta, condiciones o modalidades de pago y si fuera esto ultimo, deberá contener lo que se indica en el tercer numeral.

3.- Cantidades a pagar y plazos.

4.- Si es cosa mueble, le deberá indicar al vendedor que tiene tres días para hacer valer su derecho.

5.- Si fuere cosa inmueble, le deberá indicar al vendedor que tiene diez días para ejercitar si así lo deseara su expresión de que si acepta comprar dicha cosa.

Entonces el derecho por el tanto o de preferencia por el tanto, como se ha dicho es una cláusula no obligatoria y si facultativa, es decir siempre y cuando estén de acuerdo las partes en estipularlo en el contrato privado de compra-venta; puesto que dicha cláusula no es violatoria de derecho y se podrá poner como condición para el comprador, en caso de que este ultimo, si en un futuro lo quisiera enajenar, podría darse el caso que llegase ese tiempo, el vendedor originario si así fuere su derecho o interés pudiera adquirir lo que en un pasado fue suyo.

Aunque en forma reiterativa es importante indicar que el comprador adquirió un bien mueble o inmueble le debe de indicar o hacer saber al que en algún tiempo fue su vendedor en el caso de que quiera vender la cosa, y los principios o características sobre las cuales va a enajenar un bien. Si así fuere, el comprador como hemos dicho le debe de notificar en cualquiera de las tres formas que hemos indicado a su vendedor originario, en donde le notificara a este ultimo de que goza del derecho preferencial a que tiene un plazo ya sea de tres o de diez días dependiendo si es mueble o inmueble y

transcurridos los lapsos indicados y no lo hace valer como se ha mencionado perderá dicho derecho.

Asimismo el vendedor originario deberá cumplir con las exigencias de pago, puesto que si no lo hace así, aunque haga valer su derecho en los lapsos indicados, también perderá su derecho puesto que no satisficó la cantidad que le indico el comprador adquirente.

Puede darse el caso que el comprador cumpla con todas las formalidades que exija el Código de protección Civil, para hacerle valer o notificar el derecho de preferencia a que tiene el vendedor originario, siempre y cuando dicho derecho las partes contratantes lo hayan establecido en el contrato privado de compra-venta y si no como ya lo hemos indicado, es decir si no se estipulo el vendedor no tiene derecho a exigir la preferencia, puesto que la ley es clara, al indicar que es facultativo de las partes y si no se establece, no se viola derecho alguno ya que la preferencia es una modalidad de los contratos; sin embargo, si se pacto en una cláusula entre las partes y se estableció en el contrato privado de compra-venta y el comprador vende a un tercero ajeno o extraño estaría incurriendo en una violación, motivo por el se vera en un apartado especial.

## **VIOLACION EN EL DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO**

Como se indico en la parte final del anterior tema y en forma reiterativa, puede darse el caso que se haya pactado la cláusula de preferencia y sin en cambio el comprador ya sea por ignorancia, por desconocimiento de la ley o de manera simple, de mala fe vende su inmueble o mueble a un tercero y nunca le notifica al vendedor originario el derecho de preferencia que pactaron ambos en el contrato que celebraron tiempo atrás, entonces este ultimo cuando le es violado dicho derecho tiene derecho al resarcimiento de daños y perjuicios siempre y cuando lo haga valer judicialmente, pero la venta

hecha a terceros es valida, es decir no es nula; lo anterior lo estipula el artículo 2305 mismo que me permito invocar:

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

Haciendo un breve análisis del referido artículo y como ya hemos indicado, el Derecho de Preferencia, es una cláusula facultativa como modalidad de los contratos privados de compra-venta y si se llego a estipular en este ultimo; en caso de que el comprador haya vendido a un tercero ajeno y extraño y nunca le notifico al vendedor originario, este tendrá derecho a que el comprador responda al pago de los daños y perjuicios que se le ocasionaron, pero como el artículo lo indica la venta que realizo el comprador es valida y si surtió efectos legales, es decir es una venta perfeccionada conforme a derecho y en dicho caso el comprador ajeno no saldria perjudicado en lo absoluto, en todo caso se le ocasionarian daños al vendedor originario. Siempre y cuando este, lo haga valer de manera judicial, demandando al comprador en resarcimiento y pago de daños y perjuicios de que fue objeto.

Por ultimo el derecho de preferencia por el tanto cuando es violado este, no afecta la nulidad del contrato que hizo el comprador a un tercero extraño, puesto que si fue violado dicho derecho; lo que si sucede ante dicha violación, es que como ya hemos indicado, genera un derecho de una indemnización del que fue objeto por dicho ilícito el vendedor originario, pero como ya hemos indicado el acto realizado entre esas partes existe legalmente de manera perfecta y no carece de nulidad.

## **DIFERENCIAS ENTRE EL DERECHO DEL TANTO Y EL DERECHO POR EL TANTO O DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO.**

De acuerdo como se escriben los dos conceptos, muchas veces podría mal interpretarse el uso de los dos conceptos, sin en cambio cada uno de los mismos en su aplicación y contenido es totalmente diferente; ya que de alguna manera en el desarrollo del tema correspondiente ha quedado claro que no es lo mismo y en forma reiterativa son diferentes, por tanto entre el derecho del tanto y el derecho por el tanto o de preferencia por el tanto se dan las siguientes diferencias<sup>(21)</sup>:

1.- El derecho del tanto se encuentra reglamentado y existe de manera formal como se indico en apartados anteriores en la ley (Código o protección Civil), pues en el caso concreto no se puede pactar entre las partes contratantes, es decir, no es facultativo, sino que es un requisito indispensable estipularse y aunque no se haga así en el contrato, como se indico únicamente se establece respecto a los bienes en donde existe la copropiedad, es decir, existen varios copropietarios. Dicho lo anterior, como se menciono en párrafos anteriores se encuentra regulado en el artículo 950 del Código de protección Civil.

2.- El derecho de preferencia por el tanto, es convencional, pues como se indico en el estudio correspondiente es facultativo si así lo quisieren las partes contratantes en el contrato privado de compra-venta, en donde se indico que es aplicable en los bienes en los cuales existe una copropiedad, es decir, existe únicamente un solo dueño del bien, ya sea, en bien mueble o inmueble.

3.- En cuanto al tiempo de ejercitarse, el derecho del tanto, en la copropiedad tiene un plazo de ocho días para ejercitarse, ya sea en bienes muebles o inmuebles.

**En cambio, en el derecho de preferencia por el tanto la ley establece dos modalidades de plazo:**

**Primero.- tres días para el caso de bienes muebles.**

**Segundo.- Diez días para bienes inmuebles.**

**4.- Respecto a su sanción, en el derecho del tanto, si este no se respeta, el acto jurídico celebrado no surte efectos legales. En cuanto al derecho de preferencia por el tanto, si este es violado, el acto jurídico realizado surte efectos de manera total; sin embargo, la persona que se le violo dicho derecho, tiene la facultad de demandar al que le violo sus derechos, una indemnización por pagos de daños y perjuicios.**

**5.- El derecho del tanto, por ser de orden técnico e interés social es irrenunciable. El derecho por el tanto o de preferencia por el tanto si es renunciabile, puesto que como se indico es facultativo de las partes si así lo establecen en el contrato privado de compra-venta.**

### **2.3 EL DERECHO DEL TANTO EN LAS SUCESIONES CIVILES.**

El derecho del tanto en las sucesiones, como su nombre lo indica, se da de manera exclusiva entre los coherederos de la sucesión testamentaria o en su caso, la testamentaria ya que, al morir una persona, comúnmente o de manera regular el de cujus deja bienes muebles o inmuebles; en el caso de que sobreviva uno de los cónyuges y los hijos, todos ellos tienen derecho a heredar, si así lo acreditan, se les adjudicará los bienes bajo el régimen de copropiedad, proindivisos en partes proporcionales; salvo que entre todos ellos establezcan lo contrario, es decir, internamente determinen la forma y a quien o como adjudicarse.

En el tema del derecho del tanto de la compra-venta al hacer un análisis de manera breve, respecto de la copropiedad, se indico que esta se origina por voluntad de las partes y por disposición de la ley.

En cuanto a bienes sujetos por disposición de la ley, en la misma, el Código de Protección Civil establece que al morir una persona, si esta no dejó disposición testamentaria alguna, si se denunciara al intestado por los coherederos, estos por disposición legal, el juez en materia familiar, les adjudicará los bienes, ya sean muebles o inmuebles, o bien, bajo el régimen de copropiedad, tal como se le llama en comunidad, salvo que los coherederos determinen otra cosa.

Se podría dar que en las adjudicaciones dentro de las sucesiones, se les concederá la propiedad y posesión de la masa hereditaria, que ha dejado el de cujus y en forma reiterativa, siempre será bajo el régimen de copropiedad y por disposición legal.

En este momento, es cuando se comprueba lo citado en el tema anterior, indicándose su nacimiento y como surgen los

bienes establecidos bajo el régimen de propiedad, es decir, el derecho del tanto en las sucesiones aparece por disposición de la ley.

También, dentro del mismo orden de ideas, respecto al derecho del tanto en la compra-venta, se indico que la copropiedad puede terminar por consolidación de una persona (coheredero), adquiriendo el 100% de todas las partes alicuotas de los demás coherederos (siempre y cuando pacten entre los mismos), en este punto encontramos como primera premisa y de manera general el derecho del tanto de las sucesiones, sin embargo, antes de analizar el tema correspondiente y profundizarlo, es necesario analizar que son las sucesiones.

Tal y como se indico en el párrafo correspondiente, se dijo que al morir una persona, esta puede ser que sus bienes hayan quedado en dos situaciones:

I. Que haya dejado disposición testamentaria alguna, es decir, que en vida hizo testamento, respecto a los bienes que haya acumulado y dispuso la forma a quien o quienes le deja sus bienes, ya sean muebles o inmuebles (comúnmente se deja al cónyuge superstite y a los hijos que le sobrevivan).

II. Que no haya testamento alguno, es decir, que los bienes que acumulo durante su existencia el de cujus se queden intestados.

En el artículo 1295 se establece:

Testamento es un acto personalísimo, revocable y libre, por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes para después de su muerte.

Seria innecesario, puesto que no es materia del tema mencionar todas las características, tipos o formas de lo que es el testamento; sin embargo, es importante mencionar, al morir una persona y dejo testamento, en el mismo, lo mas común que suceda es que haya indicado que al morir el mismo lo que acumulo en vida se le deje como se dijo al cónyuge superstite o a los hijos que le sobrevivan, en dos sentidos:

a) Que los bienes muebles o inmuebles los deje en copropiedad al cónyuge superstite o a los hijos.

b) Puede darse el caso que al morir, el testador dispuso repartir sus bienes que haya adquirido en vida en forma individual, ya sea el cónyuge superstite o a los hijos que le sobrevivan. Es decir, los bienes muebles o inmuebles no los repartió bajo el régimen de copropiedad o comunidad, puesto que en el testamento indico. Por ejemplo: que una casa, exclusivamente se la haya dejado en propiedad individual a su cónyuge superstite, que otra casa se la haya dejado en la misma forma a un hijo, y que su ultimo bien, se lo haya dejado a su segundo hijo. Si nos damos cuenta, puede ser que suceda así, es decir, que sus bienes no los haya dejado en copropiedad o en comunidad, tanto al cónyuge superstite y a los hijos sobrevivientes.

III. Cuando el de cujas al morir no haya dejado testamento alguno, quiere decir que la sucesión es intestamentaria, en el caso concreto en el artículo 1599 nos indica, cuando se habré la sucesión, es decir, cuando no hay testamento alguno, que a la letra dice:

La herencia legitima se abre:

I. Cuando no hay testamento, o el que se otorgo es nulo o perdió validez.

- II. Cuando el testador no dispuso de todos los 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, si no se ha nombrado sustituto.

Asimismo, la ley de la materia nos indica quienes tienen derecho a heredar por sucesión legítima, en el caso concreto e indica en forma progresiva las personas, para el caso únicamente nos interesa el párrafo I del artículo 1602, que dice: Los descendientes, cónyuges, ascendientes, parientes colaterales dentro del cuarto grado y la concubina o concubinario, si se satisfacen en este caso los requisitos señalados por el artículo 1635.

Siguiendo el breve análisis sobre la sucesión legítima, y al indicar quienes tienen derecho a heredar, la misma ley expresa que los parientes del mismo grado, heredaran por partes iguales (1605)

También, nos indica que al morir los padres y sobrevivan únicamente los hijos, estos se dividirán la herencia en partes iguales (1607), pero puede darse el caso que únicamente sobreviva la cónyuge y los descendientes directos, es decir, a la cónyuge y a los hijos les corresponderá en partes iguales la porción de uno solo. (1608 y 1624).

Por lo tanto, en los artículos antes citados, se indica el derecho que tienen los ascendientes o parientes en los grados que se indican, mismos que tendrán derecho a la herencia de la sucesión y como no es materia del tema lo dejamos en esos términos.

De acuerdo al breve análisis hecho con anterioridad en el presente tema y que de alguna manera es una visión de

manera general para poder entender en una forma mas clara, y mas precisa respecto del derecho del tanto en las sucesiones. Por lo que es importante analizar en lo subsecuente el derecho del tanto en las sucesiones y sus diferentes pasos que en ella se dan. Al igual que los temas anteriores, es importante indicar que es el derecho del tanto en las sucesiones de alguna manera en los dos temas anteriores se vio el concepto del derecho del tanto, en forma doctrinal y en el mismo engloban los herederos. Por lo tanto, seria por demás reiterativo dar el mismo concepto, en consecuencia se tiene reproducido como tal.

En lo particular un criterio propio es:

Es un derecho al que tiene todo heredero, cuando entre los mismos, algunos de estos pretenda o quiera vender, en primer lugar debe ser ofertado dentro de los mismos, antes de enajenarlo a un tercero.

El concepto legal lo encontramos establecido en el **artículo 1292**, párrafo I que a la letra 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 notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, dentro del término de ocho días, hagan uso del derecho del tanto; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor está obligado a consumar 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 en este artículo, será nula.

Las disposiciones anteriores tienen una intima relación con el artículo 2279 en la cual de manera breve nos indica que los copropietarios de una cosa indivisa no pueden vender su parte

alicuota respectiva a un tercero extraño a la comunidad, sino antes cumple con las formalidades a que tienen derecho los copropietarios, es decir, en estos casos opera de manera irrenunciable el derecho del tanto, que se reglamenta a su vez en lo que respecta a la reglamentación referida de los bienes que se adquieren bajo el régimen de la copropiedad.

Como se indico en la parte inicial del presente tema, se hizo alusión a que los coherederos que acrediten serlo tendrán derecho a la masa hereditaria, a la muerte del autor de la sucesión. La regla anterior es clara y precisa, ya que nos indica que los coherederos adquieren como a un patrimonio común mientras no se haga la división correspondiente (Artículo 1288). El artículo aludido, reglamenta: en el caso de que una persona al fallecer no deje testamento alguno, una vez abierta la sucesión intestamentaria, los coherederos de manera general y por disposición legal adquieran bajo el régimen de copropiedad los bienes de la masa hereditaria.

Por otro lado, nos podemos preguntar, ya sea que el de cujus haya dejado testamento o no, si un coheredero enajena a su parte correspondiente a otro coheredero, no enajenándolo a un tercero extraño o ajeno a la comunidad.

En el supuesto anterior, en el artículo 1294 nos indica que cuando sucede eso no existe el derecho del tanto entre los coherederos, puesto que no se esta enajenando a un tercero, es decir, dentro de los mismos podrán de acuerdo a sus intereses personales transmitirse, enajenarse o venderse, su parte alicuota correspondiente a otro coheredero y por ese simple hecho los demás coherederos no gozan del derecho del tanto.

Las enajenaciones hechas dentro de los coherederos es lo mas común que podemos encontrar cuando fallece una persona, ya que normalmente cuando los coherederos conviven de manera armónica y no existe controversia alguna

dentro de ellos, normalmente los mayores de edad ceden su parte correspondiente a los menores.

Asimismo, nos podemos preguntar que pasa cuando dos o mas coherederos hacen uso del tanto, cuando un coheredero pretende vender a un tercero extraño ajeno a la sucesión.

El artículo 1293 reglamenta el caso concreto, mismo que a la letra dice:

Si dos o mas coherederos quisieren hacer uso del derecho de tanto, se preferirá al que represente mayor porción en la herencia y si las porciones son iguales, la suerte decidirá quien hace uso del derecho.

En materia de sucesiones, básicamente la sucesión intestamentaria como ya dijimos los coherederos adquieren bajo el régimen de propiedad de manera legal, sin en cambio antes de que se les adjudique la masa hereditaria procede la partición y esta característica se ha mencionado que es la que cesa la indivisión, es decir, si los coherederos se ponen de acuerdo en que uno solamente sea el propietario de toda la masa hereditaria, es valido y no es contrario a derecho y por ese simple hecho termina la copropiedad forzada o legal en las sucesiones.

JORGE MARIO MAGALLON IBARRA<sup>(22)</sup>, nos indica un concepto de que se entiende por partición y nos indica que es como un acto jurídico cuya función propia es hacer cesar la indivisión; separando la cosa en partes o porciones.

Para MARCEL PLANIOL<sup>(23)</sup>, advierte que el estado de indivisión termina con la partición, que permita a cada propietario obtener una parte indivisa del bien.

ESCRICHE<sup>(24)</sup>, relata que la impartición es la separación, indivisión y repartimiento que se hace de una cosa común entre las personas a quien les pertenece, y cuando de la herencia se trata, será la distribución de la misma entre los copartícipes de ella, según la voluntad del testador o de la ley.

En consecuencia la impartición es un derecho de los coherederos, a quienes no se les puede obligar a que permanezcan en la indivisión de los bienes ni aun por prevención expresa del testador, debiéndose realizar previa la aprobación del inventario y de la cuenta de administración de la herencia y conste en escritura pública.

Por lo anterior, a ningún heredero se le puede impedir a que permanezca en la indivisión, ya que cada uno de estos tiene derecho a pedirla.

El artículo 859 del Código de Protección de Procedimientos Civiles nos indica, quienes tienen derecho a pedir la división de la herencia, al respecto señala:

Tienen derecho a pedir la partición de la herencia:

1º El heredero que tenga la libre disposición de sus bienes en cualquier tiempo en que lo solicite, siempre que hayan sido aprobados los inventarios y rendida la cuenta de administración; puede, sin embargo, hacerse la partición antes de la rendición de cuentas o de su aprobación si así lo conviniere la mayoría de los herederos.

2º Los herederos bajo condición luego que se haya cumplido esta;

3º El cesionario del heredero y el acreedor de un heredero que haya trabado ejecución en los derechos que tenga en la herencia, siempre que hubiere obtenido sentencia de remate y no haya otros bienes con que hacer el pago;

4º Los coherederos del heredero condicional siempre que aseguren el derecho de este para el caso de que se cumpla la condición hasta saberse que esta ha faltado o no puede ya cumplirse y solo por lo que respecta a la parte en que consista el derecho pendiente y a las cauciones con que se haya asegurado. El albacea o el contador partidor en su caso proveerá al aseguramiento del derecho pendiente.

5º Los herederos del heredero que muere antes de la partición.

En consecuencia la partición de la sucesión es un acto jurídico, por virtud del cual los copropietarios de una sucesión sustituyen las partes abstractas e indistintas que tenían sobre la masa indivisa, por partes materiales y distintas a estas porciones llamadas partes divisas, en oposición a las inmateriales e indistintas, llamadas indivisas o porciones alicuotas.

La partición termina una vez hecha la indivisión y desaparece por la venta en masa de todas las partes indivisas a un extraño.

Es decir, al igual que en la compra-venta puede darse el caso que la indivisión termina cuando uno de los coherederos adquiere todas las partes indivisas en forma exclusiva de toda la sucesión.

**Procedimiento de la operación del derecho del tanto.**

En el artículo 1292 nos dice el procedimiento, operando de la siguiente forma:

Cuando un coheredero quiera vender su parte correspondiente a un tercero extraño, si los coherederos ejercen su derecho

del tanto, el que quiera vender les deberá de notificar de la siguiente forma:

**Primero.-** Por notario público, este les notificara en sus domicilios respectivos con acuse de recibo.

Cabe mencionar, este documento deberá contener lo esencial: cantidad de pago, formas, condiciones y el termino que estipula el citado artículo, que es de ocho días a partir de la notificación para que manifiesten su deseo de ejercer su derecho del tanto y que en el transcurso del mismo si no lo hacieren valer, lo perderán.

**Segundo.-** Judicialmente, el coheredero deberá de acudir ante el juzgado correspondiente, con las respectivas copias de cada coheredero, para que a través del juez, les notifique a cada uno la opción de venta de una de las partes, en donde se les indica que a contar de la notificación, tendrán el lapso de ocho días para que se interesen en la adquisición de la parte hereditaria, pudiéndolo hacer valer en el transcurso de este tiempo, bajo las condiciones y formas de pago que allí se indiquen, en caso de no llevarlo a cabo, perderán el derecho del tanto.

**Tercero.-** Por medio de dos testigos, esta forma de notificación realizada por el coheredero, que desea vender su parte hereditaria, es la que se le denomina "forma extrajudicial".

Es en la que se les participa, mediante dos testigos preexistentes, de manera personal y en los domicilios respectivos, a través de una hoja común y corriente, en la cual les informa que va a vender su parte correspondiente por si se interesan en adquirirlo. Ellos tendrán un lapso de ocho días a partir de la notificación, en caso de que deseen hacer uso del derecho del tanto, bajo las formas y condiciones de venta que el indique; transcurrido el tiempo de ocho días, en caso de no hacerlo valer, los coherederos perderán dicho derecho.

Puede darse el caso, una vez que el coheredero notifico su deseo del derecho del tanto a los demás coherederos, así como su afán de vender su parte hereditaria y cumpliendo con las formalidades estipuladas y existan mas de dos coherederos con el mismo anhelo de adquirir la parte hereditaria en venta, la ley establece disposición a este respecto, y podrá adquirirla el que haga la mejor oferta. De esta forma, si las propuestas son en la misma suerte de manera interna, determinaran entre ellos mismos a quien de los postores se le venderá.

También puede darse el caso, que el heredero que cumpla con todas las formalidades del derecho del tanto a los demás coherederos y que estos no manifiesten su deseo de adquirir la parte hereditaria del otro coheredero dentro de los ocho días, es decir, dejan transcurrir el termino de la notificación y nunca manifiestan su deseo de gozar de ese derecho.

En este ultimo caso el heredero libremente y sin haber violado disposición alguna ya no estará impedido para vender libremente su parte hereditaria a un tercero ajeno de la masa hereditaria.

Siguiendo esta idea venderá al mejor postor extraño en la cantidad y forma de pago que hayan acordado en el contrato privado de compra-venta.

Asimismo, nos podríamos preguntar que los coherederos que no hicieren valer el derecho del tanto dentro del lapso de ocho días, es decir, después de haber transcurrido dicho periodo; se oponen a que el coheredero que vende su parte hereditaria a un tercero extraño o ajeno, los coherederos por ninguna forma legal o disposición ya no tienen derecho a oponerse a la venta realizada pues en el caso concreto el coheredero que vendió esta protegido por la ley de la materia, ya que cumplió con las formalidades, es decir, les notifico en los términos del precepto invocado. En este caso la venta es perfecta y no

adolece de vicio legal alguno, pues el tercero extraño ajeno adquirió conforme a derecho y por ese simple solo hecho es comprador de buena fe.

Por otro lado puede suceder lo contrario, es decir, que los coherederos tengan razón en ejercer la nulidad de la compra-venta realizada a un extraño, cuando les fueron violados el derecho del tanto por el coheredero que vendió su parte hereditaria, motivo por el cual merece atención especial este último caso.

#### **Violación del derecho del tanto.**

El segundo párrafo del artículo 1292, para el caso establece lo siguiente: Si la venta se hace omitiéndose la notificación prescrita en este artículo será nula.

El párrafo indicado como el mismo establece que cuando un coheredero vende su parte hereditaria a un tercero extraño o ajeno sin haberles previamente notificado a los coherederos que tienen derecho al tanto, estos últimos podrán solicitar judicialmente la nulidad de dicha operación de compra-venta que realizó el coheredero al tercero ajeno, o en otros términos la venta realizada es nula y carece de efectos legales.

Lo anterior puede suceder ya que el vendedor que vendió su parte hereditaria lo hace ya sea por ignorancia, por desconocer el procedimiento legal del derecho del tanto a que tienen derecho los demás coherederos, o simplemente por mal fe, motivada por varias circunstancias, condiciones, o diferencias que hayan tenido con todos los coherederos.

Es importante indicar que el derecho del tanto del que gozan los coherederos es irrenunciable, pues entre ellos no pueden pactar que uno de ellos renuncie a dicho derecho o si lo hicieren carece de todo fundamento legal pues como se ha indicado es irrenunciable y por

protegidos por el precepto invocado y que en cualquier momento de manera judicial podrá, invocar dicho derecho.

Puede darse el caso que por desconocimiento de la ley el coheredero renuncie a dicho derecho pero como ya se dijo es nulo de pleno derecho, pues aunque así lo haya hecho esta protegido por el artículo referido.

El derecho del tanto se ejerce en la forma y términos indicados y que el mismo como se ha mencionado tienen derecho todos los coherederos, dentro de la sucesión, pero una vez que se les haya adjudicado judicialmente y este debidamente establecido en la escritura respectiva, si en esta consta que adquirieron en copropiedad, prevalece el derecho del tanto; pues si transcurrido el tiempo y uno de ellos quiere vender su parte alicuota todos los demás tendrán derecho o gozaran del tanto y para este caso se aplicaran las reglas respectivas, ya no de la sucesión motivo del presente capítulo si no se aplicaran las reglas establecidas de la copropiedad, es decir, lo dispuesto en los artículos 950, 951, 973, 974 y 975. Estos últimos artículos se analizaron debidamente en el tema correspondiente del derecho del tanto en la compra-venta, por consiguiente sería reiterativo volverlos a analizar.

Cabe aclarar, que dentro de los coherederos de la sucesión no es aplicable el derecho de preferencia, sin embargo, una vez que el coheredero que quiera vender su parte hereditaria a un tercero ajeno y les notifica en los términos indicados el derecho del tanto a los coherederos y estos últimos no lo ejercieron en el lapso de ocho días; el coheredero vende su parte hereditaria al extraño. En este caso y de manera concreta, especial el coheredero y el comprador extraño puede ser que hayan pactado que el vendedor estipule en el contrato privado de compra-venta el derecho de preferencia.

Como se indico, el derecho de preferencia es una modalidad de la compra-venta, es decir, no es un derecho condicional y

que si no se establece no produce efecto legal alguno. Sin embargo, si entre el coheredero vendedor y el adquirente tercero establece en el contrato privado de compra-venta el derecho de preferencia y el ultimo no le notifica la preferencia al vendedor hereditario y vende a otra persona, en este caso tendrá derecho el vendedor hereditario al resarcimiento del pago de daños y perjuicios y como se menciona en el capitulo respectivo no produce la nulidad de la compra-venta.

También existe el derecho de preferencia dentro de las sucesiones de manera exclusiva cuando dentro de la masa hereditaria existen bienes inmuebles arrendados. En este caso, los inquilinos gozaran el derecho de preferencia ante un tercero inquilino, si los coherederos pretenden arrendar el inmueble a otro inquilino tercero, siempre y cuando los inquilinos cumplan con los requisitos establecidos.

En este caso, cuando la sucesión deja bienes inmuebles arrendados, si los inquilinos cumplen con las condiciones establecidas en dicho precepto los coherederos gozaran del derecho de preferencia, encontrándose su fundamento legal en los artículos 2448 H, 2448 J, párrafo primero y 2485:

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

Con exclusión de cualquier otra persona el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en linea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogaran en los derechos y obligaciones de este, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran 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.

**Artículo 2448 J, párrafo primero.-** 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.

**Artículo 2485.-** Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que este al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebrou el contrato de arrendamiento..

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Diferencias entre el derecho del tanto en las sucesiones, en el arrendamiento y en la compra-venta.

1.- En las sucesiones, el derecho del tanto opera de manera exclusiva entre los coherederos en dos vertientes:

a) Al momento en que se abre la sucesión.

b) Al momento en que los coherederos se adjudican los bienes muebles o inmuebles, en copropiedad y que conste en escritura pública.

2.- En las sucesiones antes de la adjudicación los coherederos podrán ceder o donar ambas artículo gratuito, oneroso a otro coheredero y por solo ese hecho cesa el derecho del tanto.

**3.- En las sucesiones, dentro de los coherederos no opera el derecho de preferencia, únicamente en dos casos:**

**a) Cuando el coheredero cumpla con las formalidades del derecho del tanto a los otros coherederos y vende a un tercero entre estos dos últimos podrá pactar libremente en el contrato privado de compra-venta el goce del derecho de preferencia.**

**b) Cuando en la sucesión existen bienes arrendados y en este caso los inquilinos gozaran del derecho de preferencia ante un tercero inquilino, los coherederos deberán respetar dicho derecho a los inquilinos respectivos.**

**4.- En las sucesiones y en la compra-venta, el derecho del tanto opera de manera similar.**

**5.- En la compra-venta además de operar el derecho del tanto, existe el derecho de preferencia y la subrogación, así como lo abstracto, estos dos últimos casos tratándose de bienes bajo el régimen de condominio.**

**6.- En la compra-venta y en el arrendamiento, en este último caso además de existir el derecho del tanto existe de manera exclusiva la subrogación y abstracto de bienes del régimen de condominios.**

**PIES DE PAGINA  
CAPITULO SEGUNDO**

- 1.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, 3a. Ed., México México, Porrúa. P. 347.
- 2.- Ibidem., P. 347.
- 3.- Ibidem., P. 348
- 4.- Ibidem., P. 349
- 5.- Ley del Régimen de Propiedad en Condominio, para el Distrito Federal.
- 6.- BONECASSE, Julien. Elementos de Derecho Civil, Ed, Vol. XV., Tomo III, P. 498.
- 7.- Diccionario Jurídico Mexicano, Tercera Edición, Ed, Porrúa, México, 1989.
- 8.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS  
Diccionario Jurídico Mexicano  
Editorial Porrúa  
3a. edición  
Universidad Nacional Autónoma de México.
- 9.- PALLARES, Eduardo. Veintieis Años de Jurisprudencia Sobre Arrendamiento, Ed., Porrúa, S.A., México, 1964, P.115 y116.
- 10.- Ibidem., P. 128 y 129.
- 11.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, 3a. Ed., México, Porrúa, 1980, P. 387.

12.- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, 5a. Ed., México, Porrúa, 1981, P. 551.

13.- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Ed., Porrúa Vol 2o, México, 1963, P. 115.

14.- BONECASSE, Julien. Elementos de Derecho Civil, Ed, Vol. XV., Tomo III, P. 502.

15.- MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV, Ed., Porrúa, México, 1990, P. 413.

16.- DE IBARROLA, Antonio. Cosas y Sucesiones, 5a. Ed., México, Porrúa, 1981, P. 565.

17.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, 3a. Ed., México, Porrúa, 1980, P. 395.

18.- Ibidem., P. 396.

19.- MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV, Ed., Porrúa, México, 1990, P. 417.

20.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. El Patrimonio, 3a. Ed., México, Porrúa, 1980, P. 361.

21.- DE PINA, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Ed., Porrúa Vol 2o, México, 1963, P. 119.

22.- MAGALLON IBARRA, Jorge Mario. Instituciones de Derecho Civil, Tomo IV, Ed., Porrúa, México, 1990, P. 420.

23.- BONECASSE, Julien. Elementos de Derecho Civil, Ed, Vol. XV., Tomo III, P. 505.

24.- Ibidem., P. 502.

**CAPITULO TERCERO**

**EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO  
ES INOPERANTE**

### **3.1 ARTÍCULOS 75 A 89 DE LA LEY AGRARIA, QUE SE REFIEREN AL DERECHO DEL TANTO.**

Después de haber analizado en forma particular el derecho del tanto, en los tres niveles indicados en el capítulo II de la presente tesis (arrendamiento, compra-venta y en sucesiones). De alguna forma quedo claro, que es el derecho del tanto; Por otro lado en materia agraria, específicamente en tierras ejidales también se da este derecho, encontrándose regulado en primer termino en el párrafo III fracción séptima del artículo 27 Constitucional indicando lo siguiente:

La ley, con respecto a la voluntad de los ejidatarios y comuneros para adoptar las condiciones que mas les convengan en el aprovechamiento de sus recursos productivos, regulara el ejercicio de los derechos de los comuneros sobre la tierra y de cada ejidatario sobre su parcela, Asimismo establecerá los procedimientos por los cuales ejidatarios y comuneros podrán asociarse entre si, con el Estado o con terceros y otorgar el uso de sus tierras; y, tratándose de ejidatarios, transmitir sus derechos parcelarios entre los miembros del núcleo de población; igualmente fijara los requisitos y procedimientos conforme a los cuales la asamblea ejidal otorgará al ejidatario el dominio sobre su parcela. En caso de enajenación de parcelas se respetara el derecho de preferencia que prevea la ley.

En segundo lugar se encuentra establecido del artículo 75 al 89 de la Ley Agraria en vigor, publicada en el Diario Oficial de la federación el día 26 de febrero de 1992, motivo por el cual haré un análisis de dichos preceptos, aclarando que, el desarrollo del presente tema en los citados artículos, no se hará en forma progresiva, haciendo referencia a otros preceptos del mismo ordenamiento.

Antes de iniciar a fondo en el presente capítulo, es necesario indicar generalidades específicas de lo que es el derecho del tanto en materia agraria.

Es importante determinar que son las Comunidades Ejidales y Comunales, para lo cual el **artículo 9** establece lo siguiente:

Los núcleos de población ejidales o ejidos tienen personalidad jurídica y patrimonio propio y son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título.

Dicho artículo indica que todo núcleo de población es propietario de las parcelas ejidales que hayan adquirido por dotación y por un documento diferente a esta última; encontrándose las siguientes características:

Primero.- Con las actuales reformas el patrimonio del ejido era consecuencia por la dotación presidencial de manera exclusiva y hoy los ejidatarios en las diferentes disposiciones de la presente ley pueden adquirir tierras que no hayan sido por dotación, es decir mediante compra-venta, en los términos de los artículos 80, 83, 84, y 85.

Segundo.- Asimismo en la actualidad los ejidatarios pueden determinar de manera libre el uso y aprovechamiento de sus parcelas, mediante cualquier título legal que la ley permita, en los términos de los artículos 45 y 75.

Tercero.- De manera supletoria se aplican disposiciones en materia civil, en todo lo no previsto por la presente Ley, encontrándose los fundamentos en los siguientes artículos:

2.- En lo no previsto en esta Ley, se aplicará supletoriamente la legislación civil federal y, en su caso, mercantil, según la materia de que se trate.

El ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta Ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el

equilibrio ecológico, se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, y demás leyes aplicables.

Ahora bien es importante indicar los tipos de tierras ejidales que existen, según su uso ó destino, para tal efecto el siguiente artículo los menciona:

**Artículo 44.-** Para efectos de esta Ley, las tierras ejidales por su destino, se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano.
- II. Tierras de uso comun.
- III. Tierras parceladas.

Después de haber hecho una breve introducción , respecto a las características esenciales del ejido, me referiré a lo que es el derecho del tanto, mismo que se presenta en dos formas, siendo las siguientes:

- a) El derecho del tanto en tierras ejidales de dominio pleno.

Se entiende por dominio pleno, cuando el titular de la parcela se comporta como auténtico propietario; para lo cual en los siguientes artículos se cita lo siguiente:

Al respecto dispone el **artículo 81.-** Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la Asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta Ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta Ley.

**El artículo 82** previene: Una vez que la Asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.

Y el **artículo 83** siguiente, se refiere a la situación legal a que quedan sujetas las parcelas, cuyos titulares no optaron por el dominio pleno y que se siguen rigiendo por las disposiciones de la Ley Agraria; mismo que a continuación transcribo:

La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido. La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el Comisariado Ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes.

En el contenido de estos tres artículos se menciona que el dominio pleno de las tierras ejidales es:

Quando un ejidatario o ejidatarios deciden de manera libre y por su propia voluntad que las tierras ejidales que poseen pasen a ser de su patrimonio propio a título de propiedad individual, siempre y cuando agoten el siguiente procedimiento:

- 1.- La solicitud de delimitación de dominio pleno de las tierras ejidales deberá ser hecha en la asamblea general ejidal y esta deberá dar su aceptación como tal.
- 2.- Una vez hecho lo anterior y dada la aprobación, el ejidatario deberá hacer su solicitud de baja ante el Registro Agrario Nacional para que esta la realice.
- 3.- El Registro Agrario Nacional expedirá el título de propiedad al ejidatario.
- 4.- El título de propiedad individual deberá de inscribirse en el Registro Publico de la propiedad y del Comercio que corresponda a la zona en la que se ubica el bien inmueble.
- 5.- Por ultimo, una vez realizada la cancelación de la inscripción como tierra ejidal ante el Registro Agrario Nacional, dejaran de ser ejidales y serán sujetas a las disposiciones del derecho común, puesto que pasan a ser propiedad privada.

Fundamento legal del derecho del tanto en tierras ejidales de dominio pleno:

El fundamento legal se encuentra establecido en el artículo 84 de la Ley en cuestión, mismo que a la letra dice:

En caso de la primera enajenación de parcelas sobre las que se hubiere adoptado el dominio pleno, los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los vecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden, gozarán del derecho del

tanto el cual deberán ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciera la notificación, la venta podrá ser anulada.

El Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia serán responsables de verificar que se cumpla con esta disposición. La notificación hecha al Comisariado, con la participación de dos testigos o ante fedatario público, surtirá los efectos de notificación personal a quienes gocen del derecho del tanto. Al efecto, el Comisariado bajo su responsabilidad publicará de inmediato en los lugares más visibles del ejido una relación de los bienes o derechos que se enajenan.

Haciendo un breve análisis de este, nos indica que cuando un ejidatario tenga el deseo de vender su propiedad en la primera enajenación, antes de enajenar la misma a un tercero, gozaran del derecho del tanto en el siguiente orden:

- 1.- Los familiares del enajenante.
- 2.- Las personas que hayan trabajado la parcela por más de un año.
- 3.- Los ejidatarios.
- 4.- Los avecindados.
- 5.- El núcleo de población ejidal.

El término de que disponen las personas indicadas, para hacer valer su derecho, es de 30 días naturales, contados a partir de que el enajenante, propietario de la parcela ejidal les notifica el término y del derecho del que gozan.

En el caso de que las personas mencionadas no hagan valer el derecho del tanto en el término establecido, éste caducara.

El enajenante, notificará a través del Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia, para que por conducto de ellos se informe a las personas que gocen de este derecho, publicándolo en los lugares mas visibles. Y una vez realizado el primer paso, el Comisariado Ejidal y el Consejo de Vigilancia, serán las autoridades encargadas de dar fe y verificar que se cumpla la notificación.

En caso de que el ejidatario enajenante no haya cumplido con las formalidades ya establecidas, es decir vende la parcela ejidal a un tercero la venta podrá ser anulada.

En ese orden de ideas podrá darse el caso que en el termino establecido, hagan valer el derecho del tanto, mas de dos personas que gocen de este, en todo caso el Comisariado Ejidal en presencia de un fedatario público, hará el sorteo respectivo para que se elija quien de los postulantes adquirirá el bien inmueble puesto en venta, dicha disposición legal se encuentra regulada por el artículo 85 de la Ley Agraria.

Por otra parte, la persona que adquirió la parcela ejidal pero ajena al núcleo de población, estará exenta de todo impuesto o derechos federales, siempre y cuando sea en primera enajenación pues de lo contrario y en el caso de que sea segunda enajenación deberá cumplir con los impuestos correspondientes que la ley de la materia establezca, ordenamiento que se encuentra establecido por el artículo 86 de Ley Agraria.

Por último es importante mencionar que el ejidatario que enajeno su parcela ejidal, este no pierde su calidad de ejidatario, salvo que ponga en venta el total de las demás parcelas que tiene en propiedad, según el párrafo segundo del artículo 83 de la Ley Agraria.

a) El derecho del tanto en tierras parceladas.

Las tierras parceladas, son aquellas que la Asamblea General del Ejido otorga a título individual a un ejidatario para su explotación, uso y disfrute, mediante la expedición de los correspondientes certificados parcelarios (artículos 76, 77 y 78 de la Ley Agraria) y que no forman parte de las tierras ejidales de uso común o colectivo.

En consecuencia el ejidatario que posee en propiedad tierras parceladas, el mismo podrá celebrar de manera libre cualquier tipo de contrato establecido en la ley respecto a dichas tierras, encontrando el fundamento legal en el **artículo 79** del citado ordenamiento, y que a la letra dice lo siguiente:

El ejidatario puede aprovechar su parcela directamente o conceder a otros ejidatarios o terceros su uso o usufructo, mediante aparcería, mediería, asociación, arrendamiento, o cualquier otro acto jurídico no prohibido por la Ley, sin necesidad de autorización de la Asamblea o de cualquier autoridad. Asimismo podrá aportar sus derechos de usufructo a la formación de sociedades tanto mercantiles como civiles.

**Fundamento legal del derecho del tanto de tierras parceladas.**

El fundamento legal, se encuentra regulado en el **artículo 80** de la Ley de la materia, mismo que a la letra dice:

Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación a que se refiere este artículo, bastará la conformidad por escrito de las partes ante dos testigos y la notificación que se haga al Registro Agrario Nacional, el que deberá expedir sin demora los nuevos certificados parcelarios. Por su parte el Comisariado Ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.

**El cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de 30 días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho. Si no se hiciere la notificación, la venta podrá ser anulada.**

**Haciendo un breve análisis de este, nos indica que cuando un ejidatario tenga el deseo de enajenar sus derechos parcelarios, lo podrá hacer a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo, gozando del derecho del tanto las siguientes personas:**

**I. El cónyuge del ejidatario enajenante.**

**II. Los hijos del cónyuge enajenante.**

**El termino que tienen las personas indicadas para hacer valer su derecho es de treinta días naturales, contados a partir de que el enajenante, propietario de las parcelas ejidales les notifica el termino y el derecho del que gozan.**

**En el caso de que las personas mencionadas no hagan valer el derecho del tanto en el termino establecido, este caducara.**

**Asimismo el acto jurídico celebrado ante dos testigos entre el ejidatario enajenante, y el que hizo valer sus derechos, tendrá validez siempre y cuando se notifique al Registro Agrario Nacional, para que esta institución emita el nuevo certificado parcelario.**

**Por otro lado en caso de que el ejidatario enajenante no haya cumplido con las formalidades ya establecidas, es decir, transmita los derechos parcelarios a terceros ajenos sin la debida notificación, el acto jurídico será nulo de pleno derecho.**

Por ultimo es importante mencionar que las tierras parcelarias el que las detente este si es su deseo podrá adoptarlas bajo el dominio pleno (artículos 81 y 82 de la Ley Agraria).

## **DERECHO DE PREFERENCIA EN MATERIA AGRARIA.**

El derecho de preferencia en el ejido, básicamente lo encontramos en dos rubros, siendo los siguientes:

Dice el **artículo 75** de la Ley, que en los casos de manifiesta utilidad para el núcleo ejidal, éste podrá aportar sus tierras de uso común para la formación de Sociedades Mercantiles ó Civiles, en las que participe el ejido ó los ejidatarios. Y que en el supuesto de liquidación de la Sociedad, el núcleo de población ejidal y los ejidatarios, de acuerdo con su participación en el capital social, y bajo la estricta vigilancia de la Procuraduría Agraria, tendrán preferencia respecto de los demás socios, para recibir tierra en pago de lo que les corresponda en el haber social.

En todo caso el ejido o los ejidatarios, según corresponda, tendrán derecho de preferencia para la adquisición de aquellas tierras que aportaron al patrimonio de la Sociedad.

En el ultimo párrafo del precepto indicado se encuentra establecido el derecho de preferencia en la cual nos indica que el ejidatario es el que goza de ese derecho respecto de los demás socios de la sociedad que en ese momento se haya liquidado.

## **EL DERECHO DE PREFERENCIA DE TIERRAS EJIDALES EN ZONAS URBANAS:**

El fundamento legal lo encontramos de manera expresa en el **artículo 89**, que a la letra dice:

En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios, establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos.

Básicamente el derecho de preferencia indicado opera en las enajenaciones de terrenos ejidales, ubicados en áreas de crecimiento urbano, pues la misma podrá hacerse al tercero ajeno al ejido siempre y cuando se de preferencia a:

Los Estados  
Los Municipios

Asimismo la enajenación podrá realizarse siempre y cuando se acaten a las regulaciones de normatividad especificados en las leyes aplicables al caso concreto, (Desarrollo Urbano Municipal y Ley General de Asentamientos Humanos).

Con el análisis del último tema referido, se termina el estudio del presente Capítulo, en donde de alguna manera se vio en forma general y específica el derecho del tanto en el ejido, en donde se analizó que se entiende por el mismo, como el derecho de preferencia, así como su fundamentación y el procedimiento en ambos; en términos de los artículos 75 a 89 así como otros de referencia de la actual Legislación Agraria.

### **3.2 EL DERECHO DEL TANTO EN EL EJIDO ES INOPERANTE**

Después de haber analizado en el capítulo anterior el derecho del tanto en el ejido; ha quedado claro que en materia agraria específicamente en el ejido, existe regulación expresa en la Ley de la materia respecto al derecho del tanto.

Es importante indicar que de acuerdo a la realidad y físicamente en el campo mexicano, este en la actualidad es muy complejo y problemático, puesto que el mismo es de conocimiento general que hay un rezago en la población rural, en los diferentes ámbitos, tales como los económicos, culturales, políticos, sociales, servicios públicos etc.).

De lo anterior existen estudios realizados por instituciones oficiales tales como la Universidad Autónoma de Chapingo, La Secretaría de la Reforma Agraria, La Universidad Nacional Autónoma de México, La actual Secretaría de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural; así como de instituciones privadas, entre otras el Colegio de México, La Universidad Autónoma Metropolitana, El C.I.D.E., ENLACE, A.C. (Enlace y Comunicación).

De la C.N.C., de Organizaciones Campesinas Independientes (entre otras Central Campesina Cardenista, Unión Campesina Democrática, Coordinadora Nacional Plan de Ayala, UNORCA, COCODUR, La Organización Estatal de Organizaciones Campesinas del Estado de Chiapas, etc. del Partido de la Revolución Democrática, El Partido del Trabajo, El Partido Socialista de los Trabajadores, El Partido Popular de los Trabajadores.

Por consiguiente es importante mencionar de manera breve, los siguientes ámbitos:

**Aspecto Económico.-** Un alto índice de la población rural, específicamente el sector campesino, puesto que normalmente los que trabajan tienen un salario muy bajo e

incluso se puede decir que ganan menos del salario mínimo. Por otro lado los que no trabajan de alguna manera tienen sus parcelas ejidales y en este caso lo que obtienen a la vuelta del año no les alcanza para satisfacer sus necesidades más inmediatas aunado a su vez que tienen que invertir recursos económicos y refaccionarios para volver a sembrar para la siguiente temporada de siembra.

En ambos casos es más agravante la situación, puesto que según estudios realizados por las dependencias ya indicadas, dicho sector está conformado por familias numerosas, y que de alguna forma al obtener poco dinero, este no les alcanza; en primer lugar como ya se mencionó para solventar los gastos que requiere la familia, en segundo lugar menos cuentan con los recursos necesarios para invertir en fertilizantes, abono, fumigantes buenas semillas, herramienta y demás instrumentos necesarios para trabajar el campo, dando como consecuencia en este último caso que al no contar con los recursos económicos necesarios, tienen que pedir crédito a instituciones bancarias y de gobierno, dando como consecuencia que en el transcurso del tiempo su deuda crezca en forma desproporcionada, que le es imposible pagarla. Es importante mencionar que el único miembro que participa en la contribución económica al hogar lo es el jefe de la familia, en virtud de que lo más común es que la esposa se dedique a los quehaceres domésticos, y los hijos de los mismos le ayudan al padre a la labranza de la tierra, dando lugar así a que estas dos partes integrantes de la familia, no puedan contribuir y por lo tanto ayudar con los gastos que se requieren en ese núcleo familiar.

Como resultado, un porcentaje que rebasa más del 50% del sector campesino, viven en condiciones extremas de pobreza, teniendo como ejemplo de lo anterior los siguientes Estados de la República, como lo son Oaxaca, Chiapas, Guerrero, Veracruz, Michoacán, Hidalgo, lugares en los que se han

realizado estudios específicos que nos indican los parámetros ya citados.

**Aspecto Cultural.-** La población infantil en edad escolar no asiste a la escuela o si acuden, no llegan a concluir sus estudios; ya que a muy temprana edad se incorporan conjuntamente con el padre a las labores del campo, y por consiguiente la mayoría de la población adulta es analfabeta.

El mismo Gobierno Federal en muchas ocasiones ha manifestado el conocimiento que tiene del bajo nivel cultural que existe en el sector campesino. Por lo anterior, elabora programas que pretenden a través de la Secretaría de Educación Pública, llegar a todos los Estados y Municipios, dichos programas que ayuden a aumentar el nivel cultural, y por lo tanto disminuir el alto índice de analfabetismo que existe en la población infantil y adulta de la familia campesina.

**Aspecto Político.-** El campesinado, no tiene ninguna oportunidad de sobresalir políticamente y por lo tanto de hacer valer sus derechos; ya que por lo general los ejidatarios y comuneros, son controlados y representados por Organizaciones Campesinas Oficiales, siendo una de las más importantes la C.N.C., y en menor grado se organizan para participar en la vida política agrupándose en Organizaciones Independientes tales como, La Unión Campesina Democrática, La C.I.O.A.C. (Central Independiente de Obreros Agrícolas y Campesinos), A.L.C.A.N.O. (Alianza Campesina del Noroeste), La U.G.O.C.M. (Unión General de Obreros Campesinos de México), La C.C.I. (Central Campesina Independiente), entre otras existentes; por un lado el campesinado es controlado en sus aspiraciones políticas, y por otro, eligen al representante que en la mayoría de las ocasiones no es campesino, desconociendo así la problemática que existe, dando como consecuencia que se

transmita el poder entre los mismos familiares o amistades más cercanas de generación en generación.

Reflejando así, que dichas organizaciones incurran en forma frecuente en la corrupción, venta ilegal y despojo de las tierras ejidales y comunales.

**Aspecto Social.-** Siendo el campesino la clase social más alta en población dentro de la República Mexicana, consecuentemente la mas desprotegida, en virtud de que el gobierno federal y estatal, dentro del presupuesto anual asignado para dicho sector es insuficiente o en ocasiones se aplica de manera indebida, fuera de tiempo o simplemente no llega a los lugares mas alejados.

**Servicios Públicos.-** Entre los más importantes para el sector campesino, son agua potable, alcantarillados, energía eléctrica, transporte público, abasto etc.

Dichos servicios en la gran mayoría del sector campesino es que no gocen de los mismos; por citar un ejemplo el Estado de Chiapas, este en las partes selváticas, los altos y la montaña, la población no tiene los servicios mencionados; lo más preocupante es que en dicho estado es el que ocupa el primer lugar que genera energía eléctrica para todo el país y el mismo padece de este servicio.

Para transportar la cosecha de sus parcelas, le es muy difícil, ya que el transporte público o privado es insuficiente o en la gran mayoría de los casos no se tiene, haciendo esto difícil o le es demasiado caro.

En el apartado correspondiente, se dijo que el sector campesino vive en condiciones de pobreza, originado por la baja remuneración de su trabajo. Los productos de abasto para su alimentación son insuficientes y caros, viéndose reflejado aún más por su precaria situación económica.

Se podrían seguir enumerando múltiples factores que de alguna manera reflejan la situación actual del campesino, sin embargo, considero que los que se han mencionado son los más sobresalientes e importantes.

B).- Entre noviembre y diciembre de 1991, se dió un debate a nivel nacional, girando respecto a las actuales reformas del artículo 27 constitucional, en dos ámbitos: los que defendían el proyecto de reformas (parte oficial) y los que estaban en contra de la misma (organizaciones independientes, normalmente de izquierda, estudiosos de la materia y politicólogos).

El resultado es de todos conocido, puesto que se tiene la nueva Ley Agraria, sin embargo es importante señalar algunos aspectos sobresalientes que se mencionaron en los debates previos a la actual legislación agraria.

El Profesor Carlos Hank González, Miguel Borges Martín, Federico Reyes Heróles, Salazar Toledano, Víctor Cervera Pacheco y todo el gabinete de gobierno<sup>(2)</sup>, dentro de los debates y presentación del proyecto de reforma al 27 constitucional del Presidente en turno (Salinas de Gortari) argumentaron la viabilidad de que el proyecto de reforma era el más acabado, puesto que el sector campesino y el campo, requerían de una modernización, desarrollo adecuado de una infraestructura, financiamiento y mejorar las formas de producir y comercializar.

Pues de aplicarse las mismas implica transformar la realidad del campo mexicano; busca ser el medio idóneo para disminuir los medios de pobreza que existen en el agro, con base en una mayor justicia y libertad. Ya que en él están contenidas, entre otras, las bases que regulan la vida del campo, así como las demandas de los campesinos del país por tener seguridad plena en el desarrollo de sus acciones y, sobre todo, por ser reconocidos como sujetos directos del cambio.

En lo personal me parece importante, reseñar apreciaciones que dieron personalidades, que estuvieron en contra del proyecto de reformas del 27 constitucional, siendo entre otros los siguientes:

Carlota Botey<sup>(3)</sup> (actualmente Diputada Federal y en 1991 Directora del Centro Agrarista Mexicano) manifestó: que de aplicarse las reformas de Salinas, el campesino por apuros económicos, presiones políticas y sociales, en un futuro más del 80% de ejidatarios venderán sus parcelas; propuso, en lo que me parece de vital importancia que una reforma agraria debe de tener como propósito fundamental la recomposición de la propiedad rústica de rango minifundista en forma paulatina y persistente y como meta prioritaria el establecimiento de relaciones mas equilibradas que las actuales entre la tierra apta para la producción y los hombres que se encarguen de realizarla.

Jaime González Graff<sup>(4)</sup>, Director del Instituto Mexicano de Estudios Políticos, manifestó: que la problemática del campo mexicano "se debe a que fallo el estado y no el ejido ni la pequeña propiedad". Pues en su opinión el minifundio y los factores geográficos, demográficos, climáticos, de control político y de inversión, son mas determinantes de la escasez y la improductividad, que los factores de la tenencia de la tierra.

Arnaldo Córdoba<sup>(5)</sup> (miembro del Partido de la Revolución Democrática) señaló que "es mas determinante de la escasez y la improductividad, que los factores de la tenencia de la tierra".

Ademas manifestó "que las reformas no pueden prever las consecuencias sociales, políticas y económicas que traerá aparejado".

Felipe Zermeño<sup>(6)</sup> (Investigador de la Facultad de Economía de la UNAM) expreso que la actual reforma no responde a los intereses de los campesinos y no soluciona la crisis rural que

padece el país, sino que obedece a intereses del gran capital. En consecuencia la reforma favorece el crecimiento del viejo latifundio, que en forma simulada persiste en el país: Pues permite que las asociaciones de ejidatarios y comuneros entre si o con terceros, junto con el otorgamiento del uso de tierras, podrá hacer que al interior de los ejidos se fortalezca y se le legalice el dominio de los caciques.

Ahora bien, con la enmienda actual de la reforma del 27 constitucional, será cierto que se pretenda combatir a fondo la pobreza rural, reactiva la producción y la productividad, verdaderamente promueve el desarrollo de ejidos y comunidades, eleva el nivel de vida de sus pobladores, recapitaliza el campo, existe mas justicia y libertad para el campesino mexicano.

La actual Ley Agraria en lo particular, no fija un límite a la extensión de tierras en las Sociedades Mercantiles, no fija un mínimo de socios, no fija el límite de superficie de parcelas concentradas por un ejidatario.

En consecuencia a corto plazo podrá ocasionar que de nueva cuenta se concentre la tierra en pocas manos, se especulara la tierra o realmente con la protección jurídica del ejido se garantizara la autosuficiencia alimenticia en el campesinado en México.

Por otro lado, lo único que considero que generará en corto plazo es una gigantesca masa de minifundistas que anteriormente eran ejidatarios y que muy pronto por diversas vías realizaran un proceso de concentración de tierras, lo que en la práctica no es más que nada, con la actual reforma la expropiación de tierras ejidales.

De acuerdo a los argumentos vertidos en los diferentes párrafos que preceden, en lo personal a quedado claro del porque el derecho del tanto es inoperante en el ejido; en otros términos al ejidatario de que le sirve que exista disposición

expresa respecto a dicho derecho, cuando el campesino como se mencionó, un alto porcentaje no sabe leer ni escribir.

Y de acuerdo a la actual reforma como se vió en el fondo no soluciona el problema en la que se encuentra inmerso el campesinado en México. a falta de recursos económicos o en la extrema pobreza en la que viven, lo único que va a generar es que en corto y mediano plazo los ejidatarios ante tal situación empiecen a vender sus parcelas ejidales, máxime que con la actual reforma se permite.

Generando con ello que en la mayoría de las veces los ejidatarios, pasen por alto el respeto al derecho del tanto del que gozan las personas que se mencionaron en el capítulo respectivo, por varias causas, siendo las más importantes; las que preceden y se han mencionado en el presente capítulo, por ignorancia o simplemente y a manera de pregunta ¿realmente el campesinado mexicano entenderá que es el derecho del tanto, realmente el gobierno ha capacitado al campesinado respecto a dicho derecho y por último, existen mecanismos claros en la actual legislación para que realmente se garantice y se de el derecho del tanto en los ejidatarios?

**PIES DE PAGINA  
CAPITULO TERCERO**

- 1.- **Metrópolis, Universidad Nacional Autónoma de México, mensual, No. 25, Enero de 1992, P. 25 a 30.**
- 2.- **Jórnada, Carlos Payan Verver, 23 de Noviembre de 1991, P. 3.**
- 3.- **Ibidem., 19 de Noviembre de 1991, P. 8.**
- 4.- **Idem., 26 de Noviembre de 1994, P. 15.**
- 5.- **Ibid., P. 15.**
- 6.- **Ibid., P. 15.**

## CONCLUSIONES

**Primera.-** El Derecho del Tanto en México, tiene sus raíces en el Derecho Romano y como consecuencia encontramos su fundamento legal en el derecho civil.

**Segunda.-** El Derecho del Tanto en el Ejido, es una disposición nueva, pues su reglamentación la encontramos en la actual legislación agraria ya que en la anterior ley, estos efectos se hablaba del Derecho de Preferencia que en cierta forma se equipara al Derecho del Tanto.

**Tercera.-** En la anterior legislación agraria, no existía el Derecho del Tanto, pues la parcela ejidal no era susceptible de venta.

**Cuarta.-** Para los efectos de la aplicación de la figura del Derecho del Tanto, en materia agraria, se remite a la legislación civil supletoriamente.

**Quinta.-** Considero que el problema agrario en nuestro país es deplorable ya que la situación actual del campo mexicano se encuentra inmerso en una profunda crisis, lo anterior aunado a un cada vez mayor rezago agrario.

**Sexta.-** De que le sirve al ejidatario que esté reglamentado el Derecho del Tanto en la nueva legislación, cuando esta disposición en la práctica no garantiza en lo mínimo dicho derecho.

**Séptima.-** Consecuentemente, consideramos que el Derecho del Tanto en el Ejido es Inoperante.

## ***BIBLIOGRAFIA***

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- BONNECASE, JULIEN,  
Elementos de Derecho Civil,  
Ed. Vol. XV, Tomo III y último, Cardenas.
  
- 2.- DE IBARROLA ANTONIO,  
Cosas y Sucesiones,  
Editorial Porrúa  
México, 1980.
  
- 3.- DE PINA, RAFAEL,  
Elementos de Derecho Civil Mexicano,  
Editorial Porrúa  
Vol. 2  
México, 1973.
  
- 4.-DE MIGUEL, RAYMUNDO  
Diccionario Latino - Español, Etimológico  
26a. edición  
Madrid, 1952
  
- 5.- FLORIS MARGADANT S. GUILLERMO  
El Derecho Privado Romano  
Editorial Esfinge, 5a. Edición  
México, 1960.
  
- 6.- GUTIERREZ FAUSTINO - ALVIZ Y ARMARIO  
Diccionario de Derecho Romano  
3a. edición  
Madrid, 1982

7.- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO

El Patrimonio

Editorial Porrúa

3a. edición

México, 1980

8.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS

Diccionario Jurídico Mexicano

Editorial Porrúa

3a. edición

México, 1989

9.- MAGALLON IBARRA, JORGE MARIO

Instituto de Derecho Civil

Tomo IV

México, 1990

10.- PALLARES, EDUARDO

Veintiseis años de jurisprudencia sobre arrendamiento

Editorial Porrúa

México, 1964

11.- VENTURA SILVA SABINO

Derecho Romano

Editorial Porrúa

7a. edición

México, 1984

## **CODIFICACION**

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
Editorial Porrúa  
México, 1994**

**Código Civil para el Distrito Federal  
Editorial Porrúa  
México, 1993**

**Ley Agraria,  
Publicada en el D. O. F. el 26 de febrero de 1992**

**Ley del Régimen de Propiedad en Condominio,  
para el Distrito Federal.**

## **REVISTAS**

**1.- METROPOLIS, UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MEXICO**  
**Mensual, No. 25**  
**Enero 1992**

## **PERIODICOS**

**1.- JORNADA, CARLOS PAYAN VELVER**  
**19 Noviembre de 1991**

**2.- JORNADA, CARLOS PAYAN VELVER**  
**23 Noviembre de 1991**

**3.- JORNADA, CARLOS PAYAN VELVER**  
**26 Noviembre de 1991**