

302809

9  
2Ej

UNIVERSIDAD MOTOLINIA A. C.



ESCUELA DE DERECHO  
CLAVE 302809

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

"NULIDAD ABSOLUTA DE LA COMPRAVENTA POR  
LA VIOLACION AL DERECHO DEL TANTO DEL  
ARRENDATARIO DE INMUEBLES DESTINADOS A LA  
CASA HABITACION"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
GABRIELA PEREZ VELASCO



DIRECTOR DE TESIS:

LICENCIADO FRANCISCO SERGIO LIRA CARREON

MEXICO, D. F.

1994

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



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

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

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

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

## INDICE

### INTRODUCCION

#### CAPITULO PRIMERO.-

#### GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.-

##### PAGINA

I.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA.....	9
II.- ESPECIES DE COMPRAVENTA.....	10
III.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA. ....	12
IV.-ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.....	14
1.- Elementos de existencia del contrato de compraventa.....	13
A).- El consentimiento de la compraventa.....	14
B).- El objeto de la compraventa.....	15
a).- El objeto directo de la compraventa. ....	15
b).- El objeto indirecto de la compraventa.....	16
a').- La cosa como objeto de la compraventa.....	16
b').- El precio de la compraventa. ....	16
2.- Elementos de validez del contrato de compraventa.....	17
A).- La capacidad en la compraventa. ....	17
B).- La licitud en el objeto, motivo fin de la compraventa.....	18
C).- La forma requerida para el otorgamiento de la compraventa.....	18
a).- La forma de compraventa de bienes inmuebles. ....	18
D).- La ausencia de vicios en el consentimiento.....	19
V.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE	

COMPRAVENTA.....	19
1.- Obligaciones del Vendedor.....	19
2.- Obligaciones del Comprador.....	25

## CAPITULO SEGUNDO.-

### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.....	29
II.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	30
III.- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	32
1.- Elementos esenciales.....	33
A).- El objeto.....	34
B).- El precio.....	34
2.- Elementos de validez del contrato de arrendamiento.....	34
A).- Capacidad.....	34
IV.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	38
1.- Obligaciones del Arrendador.....	39
2.- Obligaciones del Arrendatario.....	46

## CAPITULO TERCERO.-

### DERECHOS PREFERENCIALES EN GENERAL

I.- CONCEPTO DE DERECHO DEL TANTO EN GENERAL.....	51
II.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO Y SUS CONSECUENCIAS.....	54
III.-CONCEPTO DE NULIDAD.....	63
1.- Rasgos característicos de la nulidad.....	68
A).- Características de la nulidad absoluta.....	68
B).- Características de la nulidad relativa.....	68

IV.-CLASIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO.-----	68
1.- Copropiedad.-----	70
2.- Coherederos.-----	71
3.- Inmuebles no habitacional (comercio).-----	72
4.- Condominio.-----	72
5.- Del inquilino.-----	73
V.- CONCEPTO DE ORDEN PUBLICO. -----	74
1.- Diferencia entre orden publico y orden juridico.-----	76

#### CAPITULO CUARTO.-

#### EL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO.

I.- CONCEPTO DE DERECHO DEL TANTO.-----	90
II.-REQUISITOS DE PROCEDIMIENTOS.-----	90
1.- EL procedimiento de la notificación como requisito formal y esencial en la celebración de la compraventa derivados del contrato de arrendamiento.-----	93
A).- Concepto de notificación. -----	93
B).- Tipos de notificación. -----	94
C).- Notificación vía notario. -----	95
D).- Notificación judicial. -----	98
E).- Notificación extrajudicial. -----	100
III.- PLAZO PARA EJERCER EL DERECHO DEL TANTO.-----	100
IV.- ACTITUD DEL ARRENDADOR FRENTE AL DERECHO DEL TANTO.-----	105
V.- CAUSA Y ORIGEN DE SU NULIDAD ABSOLUTA. -----	109
CONCLUSIONES. -----	111

BIBLIOGRAFIA ----- 114

LEGISLACION CONSULTADA ----- 116

## INTRODUCCION

La intención del legislador en su afán de proteger a los inquilinos de fincas destinadas a casa habitación y debido a la escasez de vivienda y déficit habitacional, se le otorgó a éste el derecho del tanto que significa el ser preferido en igualdad de condiciones para adquirir la vivienda que usa, goza y ocupa; esto es con el fin de hacerlo propietario cumpliendo con el propósito consagrado en el párrafo quinto del art. Cuarto Constitucional, en el que enfatiza que: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa".

Y asimismo, haciendo hincapié en lo anterior, realicé el estudio con respecto al ejercicio del derecho del tanto en favor del arrendatario de casa habitación, y principalmente lo relativo al inciso J, fracción VI, del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, no solo por la sanción en caso de violación a las disposiciones de ese capítulo, sino también a la marcada falta de técnica jurídica de que adolece su reglamentación, por lo demás injusta e inequitativa y que llevada a la práctica, ha ocasionado diversas interpretaciones y simulaciones con el fin de soslayar su interpretación.

Primeramente abordaré el tema del contrato de compraventa, seguido del contrato de arrendamiento, mismos que serán tratados someramente pues para este tema están intimamente ligados, ya que con el primero nace la posibilidad del arrendatario que tenga celebrado contrato de arrendamiento, pueda hacer uso del derecho del tanto, siempre y cuando reúna los requisitos que marca la ley al manifestar el vendedor, (el arrendador) el deseo de vender el inmueble dado en arrendamiento; ésta peticion puede ser dirigida a un tercero, pero haciendo hincapié en nuestro conocimiento que el arrendatario al gozar del derecho del tanto que la ley le concede, debe ser preferido en igualdad de circunstancias a un tercero.

A su vez el derecho del tanto se sujeta a varias reglas, principalmente la fracción 1a. inciso J del Art. 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, que establece que el propietario deberá dar aviso al arrendatario en forma indubitable de su deseo de vender el inmueble, estableciendo en dicho aviso el precio, término, condiciones y modalidades, y por lo consiguiente, el arrendatario contará con un plazo de 15 días para notificar, en la misma forma, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

Para lo anterior, es necesario analizar en qué consiste ese aviso en forma indubitable, que tiene que efectuar tanto arrendador como arrendatario, y para ello analizaremos, las diferentes formas de notificar, para a su vez saber cuál es la que posee mayor fuerza probatoria en caso de juicio; ya que la ley no marca qué tipo de notificación deberá llevarse a cabo; así mismo es conveniente aclarar los requisitos que debe contener este aviso, pues al utilizar el término indubitable, nos da a entender que debe excluirse cualquier conato de duda.

Ahora bien, profundizando un poco más en el tema, del presente trabajo, en lo relativo a la fracción VI, inciso J, del Artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual se crea una confusión ya que, al establecer que la compraventa y su escrituración que se hagan en contravención a esas disposiciones, serán nulas de pleno derecho, a su vez señala que la acción de esa nulidad, prescribirá en un plazo de 6 meses, contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de esa venta; primero hay que tomar en cuenta que las nulidades de Pleno Derecho no están reguladas en el Derecho Mexicano y por lo tanto tendrían que ser declaradas por una Autoridad Competente, por otro lado tratándose de disposiciones de Orden Público e Interés Social la materia inquilinaria se entiende que su violación o contravención produciría la Nulidad Absoluta; si bien es sabido la nulidad absoluta, no es prescriptible, ni convalidable, lo cuál hace pensar que se trata de una nulidad relativa. Sin embargo se debe tener en cuenta que las

disposiciones del arrendamiento, de fincas urbanas destinadas a casa habitación son de orden público e interés social, por lo que forzosamente se trata de una nulidad absoluta, es ahí donde se crea la confusión y en donde es necesaria una modificación a su redacción para no crear ambigüedades y un mal manejo a la disposición legal.

## CAPITULO PRIMERO

### GENERALIDADES SOBRE EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

I.- CONCEPTO DE COMPRAVENTA: Existen diferentes definiciones a cerca de la compraventa, pero a mi juicio no todas son completas, primeramente podemos ver la definición que nos da el Código Civil para el Distrito Federal, en su Art. 2248 en el cual expresa que: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ello un precio, cierto y en dinero". En realidad no se est  dando una definición precisa de la compraventa, sin embargo varios autores se apegan a ella, como son: Ramón Sánchez Medal, en su libro "De los Contratos Civiles" ; Francisco Lozano Noriega, en su libro "Cuarto Curso de Derecho Civil de Contratos" y Miguel Angel Zamora y Valencia en su libro "Contratos Civiles", entre otros, con la excepción de que el segundo de los autores, antes citados hace la observación de que tratándose de derechos no se transmite su propiedad, sino la titularidad de estos.

Ahora bien la definición que se menciona en el citado Art. 2248 del Código Civil para el Distrito Federal, no es del todo inadecuada, porque en ocasiones la compraventa es translativa de dominio cuando versa sobre cosas ciertas y determinadas o sobre derechos, y en ocasiones no lo es cuando recae sobre especies, a este respecto el autor Rafael Rojina Villegas, expresa que para nuestros fines de doctrina sí podemos diferenciar ensayando una definición de estas dos formas y decir: "En la compraventa de cosas ciertas y determinadas el vendedor trasmite la propiedad a cambio de un precio cierto y en dinero o bien siguiendo el

sistema del Código Civil diríamos: En la compraventa de cosas ciertas y determinadas una de las partes transmite la propiedad de un bien o un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar un precio cierto y en dinero. Por lo que se refiere a la compraventa de cosas en especies, indeterminadas diríamos que una de las partes se obliga a transferir la propiedad de las mismas y la otra a pagar un precio cierto y en dinero", pero para que pueda darse la transmisión de dominio, es necesario que la cosa se haga cierta y determinada con el consentimiento del comprador.(1)

De lo anteriormente expuesto la definición que a mi criterio es más completa es la del Licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia, de su libro Contratos Civiles que a la letra dice: "La compraventa es aquel contrato por virtud del cual, una persona llamada vendedor, se obliga a entregar una cosa o a documentar la titularidad de un derecho, a la otra parte contratante llamada comprador, quién como contraprestación se obliga a pagar un precio cierto y en dinero, y que produce el efecto translativo de dominio, respecto de los bienes que sean materia del contrato".(2)

## II.- ESPECIES DE LA COMPRAVENTA.

Existen diversas especies del contrato de compraventa según autores como el licenciado Francisco Lozano Noriega y el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia, entre otros, los cuales menciono a continuación: (3).

---

(1) Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano"

Tomo VI Vol. I Ed. Porrúa México 1981 Pág. 149

(2) Zamora y Valencia Miguel Angel " Contratos Civiles"

Ed. Porrúa México D.F. 1985 Pág. 75

(3) Lozano Noriega Francisco " Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México D.F. Pág. 73

1.- Compra Venta Voluntaria y Compraventa Necesaria: Cuando se trata de la primera es aquella que las partes que celebran el contrato libremente; lo contrario de la segunda ya que los contratantes celebran el contrato por la necesidad que los obliga; vendría siendo el caso de un contrato de promesa de venta en el que el prominente vendedor está obligado a vender al prominente comprador.

2.- Compraventa Privada y Compraventa Pública: La primera es la que se realiza normalmente entre particulares, es decir, podemos encuadrarla dentro de las que ejecutamos a diario, como por ejemplo sería la compraventa de un coche, unos cigarrillos, etc. y la segunda es aquella que se realiza mediante almoneda o subasta pública.

3.- Compraventa Judicial o Administrativa y Compraventa Extrajudicial: La primera es aquella en virtud de la cual para su celebración se requiere de la intervención de los tribunales, sin que forzosamente se trate de una venta forzada o remate, puede ser el caso de una venta en la que intervenga para su realización un tribunal administrativo y la segunda es aquella en la que no se requiere de la intervención de los tribunales para llevarse a cabo.(4)

4.- Compraventa Civil y Compraventa Mercantil: Esta es una de las distinciones que más importancia tiene de acuerdo con el lic. Francisco Lozano Noriega, ya que la diferencia estriba en que se reputa compraventa mercantil cuando el acto encuadre en el Art. 75 Fracciones I, II, III y XXIV, del Código de Comercio, el cual dice: "La ley reputa los actos de comercio":

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

---

(4) Zamora y Valencia M. A. Op. cit. Pág 113

II.- Las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hagan con dicho propósito de especulación comercial.

III.- Las compras y ventas de porciones, acciones y obligaciones de las Sociedades Mercantiles.

XXIV.- Cualesquiera de otros actos de naturaleza análoga a los expresados en este código.

En caso de duda, la naturaleza comercial del acto, será fijada por arbitrio judicial.

En dicho Artículo se especifican todos los actos en los que se tiene un firme propósito de especular, además el autor mencionado también habla del término de traficar, lo cual significa que se haga con el propósito de obtener un lucro o una ganancia. Y adecuando, éste término de traficar en el contrato de la compraventa mercantil implica que el comprador tiene el firme propósito de revender. (5)

En el caso de la compraventa civil es aquella que se realiza por cualquier persona, siempre y cuando el acto no se encuadre dentro de los supuestos mencionados en el Art. 75 del Código de Comercio.

### III.- CLASIFICACION DE LA COMPRAVENTA

De acuerdo con el licenciado Francisco Lozano Noriega en su libro "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos", establece la siguiente clasificación al contrato de compraventa:- (6)

-BILATERAL.- o sinalagmático, es llamado así porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, y considera fundamentalmente para el vendedor transmitir el dominio de la cosa y para el comprador el pagar un precio

---

(5) Lozano Noriega F. Op. Cit. Pág. 76.

(6) Ibidem. Pág. 78

cierto y en dinero por la cosa que recibe.

**-ONEROSO.-** Se considera como tal porque se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; para el caso del vendedor el provecho es recibir el precio y el gravamen es transmitir la propiedad de la cosa, y para el comprador el provecho es recibir la cosa y el gravamen es pagar el precio de dicha cosa.

Dentro de ésta clasificación se da una subdivisión y son conmutativos y aleatorios en el primero, las partes desde que celebran el contrato pueden determinar el carácter ganancioso o perdedor de ellas; y el segundo, cuando las prestaciones no son ciertas y conocidas en el momento de la celebración del contrato, sino que dependen de circunstancias posteriores.

**-FORMAL.-** Cuando el objeto indirecto recae sobre un bien inmueble requiere para su validez de una formalidad especial.

**-CONSENSUAL.-** Se le considera como tal, pues para su existencia no se requiere de formalidad alguna, basta con que las partes se pongan de acuerdo en precio y cosa para que el contrato exista, aunque el primero no se haya satisfecho, ni la otra entregado.

**-PRINCIPAL.-** Se considera principal porque tiene autonomía jurídica propia, porque no depende de otro contrato para su nacimiento.

**-DE TRACTO INSTANTANEO.-** Porque las obligaciones de las partes pueden cumplirse en un solo acto; y en excepciones de tracto sucesivo, como sería el caso de una compraventa por suministro, en que las prestaciones de las partes se ejecutan o cumplen por necesidad en un lapso determinado .

#### **IV.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

##### **1.- Elementos de existencia del contrato de compraventa:**

**A).- El consentimiento en la compraventa.-** "El consentimiento en este

contrato, es la unión o conjunción acorde de voluntades de las partes contratantes en los términos del supuesto jurídico, para entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho del vendedor al comprador y para pagar, como contraprestación, del comprador al vendedor un precio cierto y en dinero, y producir el efecto translativo indicativo". (7)

Como puede verse el consentimiento en la compraventa siempre va a consistir en el acuerdo de voluntades para que una de las partes transmita la propiedad de una cosa o la titularidad de un derecho, y la otra, a su vez, pague un precio cierto y en dinero.

De acuerdo con el Lic. Francisco Lozano Noriega, plantea dos interrogantes:

- 1.- ¿ Qué debe abarcar el consentimiento en la compraventa ?
- 2.- ¿ Qué elementos no necesita comprender necesariamente el consentimiento ?

En cuanto a la primera expresa, que el consentimiento debe consistir precisamente en el acuerdo de voluntades respecto de la celebración del contrato de compraventa, en su efecto translativo de dominio. Ahora bien no habrá consentimiento, si las partes no se ponen de acuerdo, es decir, si sus voluntades no concurren en relación con la celebración del contrato de Compraventa, como por ejemplo:

"A y B celebran un contrato translativo de dominio sobre X cosa, la voluntad de A, es transmitirla a título de Compraventa y la voluntad de B, es recibirla a través de la donación, por lo tanto no se configurará el consentimiento, lo mismo que se tratará en cuanto al precio o la cosa, mientras no haya un acuerdo de voluntades, no habrá

---

(7) *Ibidem* Pág. 76

consentimiento. En cuanto a la segunda dice, que el consentimiento debe abarcar las modalidades a que se sujeta el contrato pudiendo ser un plazo, condición o cualquier modalidad, pero si en consentimiento no abarca la modalidad el contrato de compraventa se entenderá liso y llano” (8).

B).- Objeto de la compraventa.- El objeto como elemento de existencia de la compraventa, se divide en el objeto directo y objeto indirecto.

a).- Objeto directo de la compraventa.- Este consiste en crear o transmitir derechos y obligaciones, que adecuándolo específicamente al contrato de compraventa, implica el hecho de entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho así como pagar un precio cierto y en dinero, los cuales vienen siendo obligaciones fundamentales de comprador y vendedor.

La transmisión del dominio, bien la transmisión de la titularidad; se considera una de las características principales de este contrato, sin embargo, las partes pueden diferir el efecto translativo, o hacerlo depender, ya sea del cumplimiento de determinadas obligaciones de las partes o de la realización de un hecho que se prevé incierto para ella en el momento de su celebración, lo cual significa que la compraventa puede existir válidamente sin que opere la transmisión de dominio, siempre y cuando exista la posibilidad real o jurídica de que se produzca con posterioridad, ya que no puede pactarse con toda la validez de un contrato de compraventa en que no exista la transmisión ni la posibilidad que se realice.

Para tener una idea clara de lo que es el objeto directo, el Lic. Miguel Angel Zamora y Valencia, en su obra Contratos Civiles, expresa lo siguiente: “El objeto

---

(8) *Ibidem* pág. 79

directo del contrato de compraventa es la conducta de los contratantes manifestada como una prestación de hacer consistente en entregar un bien o documentar la titularidad de un derecho y pagar un precio cierto y en dinero". (9)

b).- El objeto indirecto: Este consiste en la cosa vendida y en el precio que deberá pagarse a cambio.

a).- La cosa como objeto de la compraventa.- En este se deben reunir las características que el Art. 1825 del Código Civil, para el Distrito Federal, establece:  
" La cosa como objeto del contrato debe:

- Existir en la naturaleza
- Ser determinada o determinable
- Estar en el comercio."

De lo anterior se deduce que la cosa debe ser física y jurídicamente posible. Entendiéndose por física, la que existe en la naturaleza o ser susceptible de existir en la misma cuando se trate de cosas futuras, y por jurídica aquella que sea susceptible de apropiación, con esto nos referimos a lo que no esté excluido del comercio, y además que sea determinada o determinable.

b').- El precio de la compra venta: los requisitos principales que debe reunir son: ser cierto y en dinero.

Por cierto, se entiende que debe ser matemáticamente determinable o determinado, por el primero se entiende por ejemplo: Cuando se vende un terreno y no se fija el

---

(9) *Ibidem* Pág. 79

precio, pero se establece que serán 500 m2 a veinticinco mil pesos, el metro cuadrado, de esta manera se puede determinar el precio; y por el segundo se entiende que sea una cantidad precisa es decir mil pesos, cinco mil pesos, etc. (10)

Por precio en dinero, se entiende que forzosamente debe ser en dinero y no en especie, porque de lo contrario no sería compraventa, sino permuta, aunque no es necesario que el precio sea pagado en su totalidad en dinero, ya que el Art. 2250 del Código Civil para el Distrito Federal, permite que una parte del precio se pague en dinero y la otra parte en especie, siempre y cuando que ésta última no exceda de la mitad del precio de operación, porque de lo contrario sería, como ya se ha mencionado una permuta.

## 2.- Elementos de Validez del Contrato de Compraventa.

A).- La capacidad en la compraventa: Es importante determinar tanto la capacidad del vendedor, como la del comprador en forma separada.

Empezando por la capacidad del vendedor, está considerada como la capacidad especial, ya que por estar relacionada con el bien objeto de la compraventa, este debe ser propiedad del vendedor.

Por lo tanto, la capacidad del comprador consiste en una capacidad general, por ser él quien recibirá la propiedad del bien, y sólo en caso de involucrar otros bienes, además de pagar el dinero respectivo como contraprestación, requerirá de una capacidad especial.

---

(10) *Ibidem* Pág. 80

**B).- La licitud en el objeto motivo o fin de la compraventa.**

De acuerdo al Art. 1830 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que por ilícito se entiende “el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las de buenas costumbres”.

Por lo tanto, la compraventa estará afectada de la nulidad relativa si su objeto, motivo o fin son contrarios al orden público o a las buenas costumbres.

**C).- La forma requerida para el otorgamiento de la compraventa.-** Como ya se sabe es diferente el otorgamiento para bienes inmuebles; y muebles y se caracterizan por lo siguiente:

a).- La forma de compraventa de bienes inmuebles . - En éste caso el contrato siempre es formal, y para esto es importante atender al valor de la operación para determinar la formalidad que deberá dársele a dicho contrato.

Cuando el valor convencional del bien inmueble no exceda de 365 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, la compraventa podrá hacerse, constar en escrito privado.

De está manera, cuando el valor del inmueble materia de la compraventa exceda de 365 salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, el contrato deberá constar en escritura pública.

En la Ley del Notariado para el Distrito Federal, se establece en el Art. 78, que las enajenaciones de inmuebles cuyo valor de avalúo comercial exceda de treinta mil

pesos, así como, la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de dicha suma y que a un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar es escritura pública salvo los casos que se refieren a los Artículos 730, 2317 y 2817 del Código Civil vigente para el Distrito Federal; por lo tanto, existe una contradicción de ésta ley con el Código Civil; ahora bien surge una interrogante: ¿Qué disposición deberá prevalecer ?.

El Art. sexto transitorio de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, expresa: “Se derogan las disposiciones sobre notariado que se opongan a los preceptos de esta Ley”. Por lo tanto prevalecen las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal.

D).-La ausencia de vicios en el consentimiento.

V.- Obligaciones de las partes en el contrato de compraventa.

1.- Obligaciones del Vendedor:

A).- Transferir el dominio de la cosa.- Esta obligación está íntimamente relacionada con el objeto directo del contrato de compraventa, ya que es una de las características principales del contrato de compraventa que consiste en transmitir el dominio del bien enajenado.

La obligación del vendedor de transmitir la propiedad de la cosa vendida se desprende del Art. 2248 del Código Civil, para el Distrito Federal, que dice: “Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o un derecho, y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un precio cierto y en dinero”.

B).-Conservar la cosa o custodiarla entretanto se entrega.-Esta obligación para el vendedor nace desde que se celebra el contrato, y la cosa no se entrega antes,

ni en el momento de la celebración del contrato de compraventa, por lo tanto nace la obligación para éste de conservarla mientras realiza la entrega de la misma; además tiene la obligación de entregarla cuando se lo requiera el comprador y de responder de los daños que sufra por su malicia o negligencia, ésta obligación del cuidado ordinario la tendrá el vendedor mientras no entregue la cosa, y en tanto el comprador no se constituya en mora de recibirla, ya que de darse este supuesto, el vendedor queda relevado de éste cuidado ordinario y sólo será responsable de dolo o culpa grave.

C).- Entrega de la cosa vendida.- De acuerdo con el Lic. Rafael Rojina Villegas desde el punto de vista jurídico existen varias formas de realizar la entrega de la cosa, que son las siguientes: (11)

- Entrega real o material.- Consiste en la entrega material de la cosa vendida, o bien la entrega del título si se trata de un derecho.

- Entrega jurídica.- Es cuando la cosa aún no ha sido entregada, pero la ley la considera como recibida por el comprador.

- Entrega virtual.- Se considera recibida la cosa, desde que el comprador acepta que la cosa vendida queda a su disposición y el vendedor que conserve la cosa en su poder, solamente tendrá los derechos y obligaciones de un depositario.

En toda entrega, en cuanto implica un pago, deben satisfacerse las exactitudes que claramente marca el artículo 2285 del Código Civil para el Distrito Federal; que dice "los gastos de la entrega de la cosa vendida son a cuenta del vendedor y los de su transporte o translación son cargo del comprador salvo convenio en contrario".

El pago que en este caso corresponde al vendedor debe reunir las siguientes

---

(11) Rojina Villegas R. Op. cit. Pág. 103

características:

- a.- Exactitud en cuanto el tiempo.
- b.- Exactitud en cuanto el lugar.
- c.- Exactitud en cuanto la substancia.
- d.- Exactitud en cuanto al modo.

a).- Exactitud en cuanto al tiempo.- Por regla general prevalece el pacto entre las partes, el problema surge cuando no existe dicho plazo. Para esto es necesario analizar los artículos 2286 y 2287 del Código Civil para el Distrito Federal.

ART. 2286.- “El vendedor no está obligado a entregar la cosa vendida si el comprador no ha pagado el precio, salvo que en el contrato se haya señalado un plazo para el pago”.

ART. 2287.- “Tampoco está obligado a la entrega aunque haya concedido un término para el pago, si después de la venta se descubre, que el comprador se haya en estado de insolvencia, de tal suerte que el vendedor corra inminente riesgo de perder el precio, a no ser que el comprador le de fianza de pagar en el plazo convenido”.

De estos artículos citados se desprende como consecuencias diferentes, según se trate de venta al contado o venta a plazos.

**VENTA DE CONTADO.-** El vendedor no está obligado a entregar la cosa hasta en tanto no le haya sido pagado el precio. .

**VENTA A PLAZO.-** Si la venta es a plazo el vendedor debe entregar la cosa,

desde luego con la excepción a la que se refiere el Art. 2287, es decir, que el comprador se halle en estado de insolvencia y no garantice con fianza el pago del plazo convenido.

b).- Exactitud en cuanto al lugar.- También es importante el pacto en cuanto al lugar, ya que la entrega debe hacerse en el lugar convenido, a falta de este la ley dice: “La entrega debe hacerse en el lugar donde se encontraba la cosa cuando fue vendida”.

c).- Exactitud en cuanto la substancia.- Al respecto operan las siguientes reglas generales, establecidas en los artículos del Código Civil para el Distrito Federal, que a continuación se enumeran:

ART. 2012.- “El acreedor de la cosa cierta no puede ser obligado a recibir otra aún cuando sea de mayor valor”.

ART. 2013.- “La obligación de dar la cosa cierta comprende también la de entregar sus accesorios, salvo que lo contrario resulte del título de la obligación o de las circunstancias del caso”.

ART. 2016.- “En el caso del artículo que precede, si no se designa la calidad de la cosa, el deudor cumple entregando una de mediana calidad”.

Esto nos da entender, que el vendedor de la cosa cierta debe entregar dicha cosa con todos sus accesorios, siempre y cuando lo que se haya vendido sea en especie, y por ende no se especifique la calidad de ésta.

Además en el Art. 2288 del Código Civil para el Distrito Federal dice: “El vendedor debe entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato”.

d).- Exactitud en el modo: Por regla general debe hacerse del modo convenido, y en todo caso en su totalidad y no en partes.

ART. 2078 del Código Civil para el Distrito Federal.- “El pago deberá hacerse del modo que se hubiere pactado y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o disposición de la ley. Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera sin esperar que se liquide la segunda”.

D).- Garantizar las cualidades de la cosa vendida.- Esta obligación de garantía por los vicios de la cosa, tiene como fundamento el deber del vendedor de procurar al comprador no sólo la propiedad de la cosa, sino una posesión útil de la misma.

Esta obligación la consigna el artículo 2233 fracción II del Código Civil para el Distrito Federal, en el cual se obliga el vendedor a responder por los vicios ocultos de la cosa vendida.

Por vicio oculto se entiende que son aquellas circunstancias no manifestadas anteriores a la venta, lo cual hace impropia la cosa para los usos a los cuales estaba destinada, y los cuales debieron haber sido conocidos por el comprador, para que a juicio de éste hubiera celebrado el contrato de compraventa o no, o bien pagado un precio inferior al pactado.

Son cuatro los requisitos que deben tener los vicios o defectos para engendrar responsabilidad a cargo del vendedor: 1.- Que sea ocultos o no manifestados; 2.- Que sean ignorados por el comprador; 3.- Que perjudiquen la utilidad de la propia cosa; y 4.- Que sean anteriores a la venta. En caso de no ser así, es decir que el comprador tenga conocimiento de los vicios, (que se den con posterioridad a la celebración del contrato) no será responsable el vendedor.

E).- Prestar la evicción.- Consiste en la obligación de saneamiento para el caso de que el comprador sufra evicción total o parcial de la cosa vendida.

Esta obligación está contemplada en el Art. 2283 en su fracción III, que dice:

ART.: 2283.- "El vendedor está obligado:... III.- A prestar evicción".

El Art. 2119 del Código Civil para el Distrito Federal, dice que "habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere, privado del todo o parte de ella por la sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición".

Todo aquel que enajena está obligado a prestar la evicción, aunque no se haya expresado nada en el contrato, su fundamento jurídico está en el Art. 2120 del Código Civil para el Distrito Federal.

Si el vendedor procedió de buena fe, estará obligado a devolver el precio que recibió por la cosa, los gastos causados por el contrato si fueron satisfechos por el comprador, los gastos originados al comprador en los juicios de evicción y saneamiento, el valor de la mejoras útiles y necesarias siempre que la sentencia no se determine que el vendedor satisfaga su importe. ( art. 2126 del Código Civil para el Distrito Federal).

Si el vendedor actuó de mala fe, tendrá las obligaciones consignadas para el enajenante de buena fe, pero con las agravantes siguientes: devolverá a elección del comprador el precio que la cosa tenía al tiempo de la adquisición o el que tenga al momento en que sufra la evicción; satisfaga al comprador el importe de las mejoras voluntarias y de mero placer que haya hecho en la cosa, y pagará daños y perjuicios. (art. 2127 del Código Civil para el Distrito Federal).

F).- Pagar por la mitad los gastos de escrituración.- El Art. 2263 del Código Civil para el Distrito Federal, es interpretativo a voluntad de las partes, el cual dice así: "Los contratantes pagarán por la mitad los gastos de escritura y registro salvo pacto contrario".

Analizando éste precepto legal se deduce que tanto el comprador como el vendedor pueden pagar la totalidad de los gastos de escrituración, porque el mencionado artículo en su parte final al referirse salvo lo contrario, indica que es un artículo supletorio de la voluntad de las partes.

## 2.- Obligaciones de Comprador:

A).- Pagar el precio convenido.- Esta obligación es la más importante para el comprador, la cual es derivada del contrato de compraventa que se ha celebrado.

El pago del precio es como su nombre lo indica.- Un pago, por lo tanto está sujeto a las exactitudes en cuanto el tiempo, lugar substancia y modo.

ART. 2239 del Código Civil para el Distrito Federal. "El comprador debe cumplir todo aquello a que se haya obligado y especialmente pagar el precio de la cosa en el tiempo, lugar y forma convenidos".

Exactitud en cuanto al tiempo.- Como ya se mencionó anteriormente la compraventa puede ser al contado o a plazos. Cuando se ha concedido un plazo para el pago del precio, se hace exigible una vez que haya transcurrido dicho plazo.

Cuando la compraventa es al contado, el comprador no puede ser obligado a pagar el precio sino hasta que le sea entregada la cosa.

ART.- 2294 del Código Civil para el Distrito Federal.- "Si no se han fijado tiempo y lugar, el pago se hará en el tiempo y lugar donde se entregue la cosa".

En el caso de que se otorgue un plazo para pagar el precio sin estipular intereses no tiene la obligación de pagarlos, ya que se presume que en atención al plazo concedido se aumentó el precio de la venta; pero si el plazo para el pago del precio se concede con posterioridad a la celebración del contrato, el comprador sí está obligado a pagar intereses sobre la cantidad adeudada, salvo convenio en contrario (2297 y 2298 del Código Civil para el Distrito Federal).

Exactitud en cuanto al lugar: Del Art. 2294 de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, se desprende que a falta de convenio entre las partes, respecto del lugar donde se deberá hacerse el pago, el comprador debe pagar el precio en el lugar que se entregue la cosa.

Exactitud en cuanto a la substancia.- En principio el precio debe ser pagado en dinero, pero como puede ser pagado parcialmente en especie, el comprador debe de hacer su pago en las proporciones de dinero y especies convenidas.

Exactitud en cuanto al modo.- Se aplica la regla general del Art. 2078 del Código

Civil para el Distrito Federal, el cual dice: "El pago deberá hacerse del modo que hubiere pactado; y nunca podrá hacerse parcialmente sino en virtud de convenio expreso o de disposición de la ley. Sin embargo, cuando la deuda tuviere una parte líquida y otra ilíquida, podrá exigir el acreedor y hacer el deudor el pago de la primera, sin esperar a que se liquide la segunda".

B).- De recibir la cosa: La mayoría de nuestros doctrinarios señalan la obligación de recibir la cosa a cargo del comprador, pero hay quienes se oponen a considerar que ésta sea una obligación para el comprador, como por ejemplo el Lic. Rafael Rojina Villegas; Quién argumenta: (12) El Código vigente para el Distrito Federal no contiene la obligación de recibir, la cosa ni el derecho del vendedor para resolver de plano el contrato, cuando el comprador no reciba y sólo hay una disposición que dice: Que cuando el comprador incurra en mora de recibir abonará al vendedor el alquiler de las bodegas o vasijas en donde se contenga el vendido, es decir, ya que no es en la actualidad obligación del comprador y, por tanto ya no da lugar a una acción rescisoria del contrato ni menos a una resolución de pleno derecho.

El Art. 2292 del Código Civil para el Distrito Federal, establece "Si un comprador se constituyó en mora de recibir, obtendrá el vendedor el alquiler de la bodegas, en que contenga lo vendido, y el vendedor quedará descargado del cuidado ordinario de conservar la cosa y solamente será responsable del dolo o de la culpa grave".

Del artículo anterior se desprende la interrogante de lo que significa la mora, la cual se define como el incumplimiento culpable de una obligación, siendo así sólo, puede incurrir en mora aquel que debe cumplir una obligación por una causa que

---

(12) *Ibidem* Pág. 105

le es imputable, por lo tanto; si el comprador puede constituirse en mora de recibir la cosa, es porque tenía obligación de recibirla.

C).- Pagar la mitad de los gastos de escrituración y de registro.- Es aplicable lo dicho respecto a la obligación correlativa del vendedor.

ART.: 2263, del Código Civil para el Distrito Federal: “Los contratantes pagarán por mitad los gastos de escritura y registro, salvo convenio en contrario”.

## CAPITULO SEGUNDO

### GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.- El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398 establece que "Hay arrendamiento cuando 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".

De acuerdo con el Lic. Francisco Lozano Noriega, el contrato de arrendamiento "es aquel por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa". (13)

Ahora bien, el Lic. Miguel Angel Zamora y Valencia nos da una definición de arrendamiento, la cual a mi juicio es la más completa ya que dice: "El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien, a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto". (14)

De lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión de que el arrendamiento es por naturaleza temporal, ya que en el párrafo segundo del artículo 2398 del Código

---

(13) Lozano Noriega Francisco "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México D.F. 1990 Pág. 193

(14) Zamora y Valencia Miguel Angel "Contratos Civiles" Ed. Porrúa México D.F. 1985 Pág. 151.

Civil para el Distrito Federal, establece que el arrendamiento no puede exceder de 10 años para las fincas destinadas a habitación, de 15 años para las fincas destinadas al comercio y de 20 para las fincas destinadas al ejercicio de una industria; una vez transcurrido dicho plazo, el arrendatario tiene la obligación de restituir el bien al arrendador.

Con las nuevas reformas a la ley inquilinaria el segundo párrafo del artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal quedaría de la siguiente forma:- "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a casa habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

## II.- CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-

De acuerdo con el licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo dicho contrato se clasifica de la siguiente manera: (15)

1.- Principal.- Se considera principal porque para su validez no depende de otro contrato, ya que existe y subsiste por sí mismo por gozar de propia finalidad jurídica y económica, ya que no depende de otro contrato u obligación preexistente para poder existir.

2.-Bilateral.- Es llamado así porque engendra derechos y obligaciones para cada uno de los contratantes, por un lado la concesión del uso y goce de una cosa y por el otro lado el pago de un precio.

---

(15) Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Contratos Civiles" Ed. Porrúa México D.F. 1993 Pág. 177 y 178

3.- Oneroso.- Se le da éste nombre porque existe reciprocidad en los provechos y gravámenes, ya que el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario a su vez tiene el provecho de gozar el uso de la cosa y el gravamen de pagar una renta. Es decir las cargas y provechos son para ambas partes.

4.- Conmutativo.- Se le llama así, porque implica que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato. Esto es que el carácter ganancioso y perdedoso se conoce desde el momento de la contratación.

5.- Formal o con forma restringida.- El contrato de arrendamiento puede ser verbal si la renta es hasta 100 pesos anuales, cuando es esta cantidad, se exige escrito privado, tratándose de fincas rústicas cuando la renta pase de cinco mil pesos tendrá que otorgarse mediante escritura pública. Artículo 2406 y 2407 del Código Civil para el Distrito Federal.

La reforma publicada el 21 de julio de 1993 establece en el artículo 2406 del citado Código Civil que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

Ahora bien para el tema de esta tesis que es el arrendamiento de bienes destinados a casa habitación, se expresa en el artículo 2448 inciso F del Código Civil para el Distrito Federal, "Para los efectos de éste capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Dicho contrato deberá contener: I.- Nombres del arrendador y arrendatario. II.- La

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

Así también el artículo 2448 inciso G del Código Civil para el Distrito Federal dice "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido éste requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato".

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

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

6.- De tracto sucesivo.- También llamado de ejecución sucesiva porque la obligación del arrendador se va ejecutando, momento a momento por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento.

### III.- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO .-

1.- Elementos Esenciales.- El contrato de arrendamiento como contrato bilateral, produce obligaciones para cada uno de los contratantes, asimismo cada obligación tiene su objeto que viene siendo por una parte la cosa arrendada y por la otra el precio de la misma.

A).- El Objeto.- Primero que nada tenemos que ver, qué cosas son susceptibles de darse en arrendamiento. nuestro Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2400 dice: "Son susceptibles todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

El lic. Francisco Lozano Noriega en su libro "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos", expresa que la "obligación del arrendador consiste en proporcionar el uso o el uso y goce al mismo tiempo de una cosa; por lo tanto dice que el arrendamiento no puede versar sobre cosas consumibles, ya que como el arrendatario al terminar el contrato debe restituir el bien en su individualidad; así mismo la ley es muy clara en cuanto los bienes que no pueden ser objeto del arrendamiento como lo son: La parcela ejidal, el ejido, los derechos estrictamente personales". (16)

Naturalmente es indispensable que para que la cosa pueda ser objeto del contrato de arrendamiento debe reunir los requisitos que establece el artículo 1825 del Código Civil para el Distrito Federal y son:

- 1.- Existir en la naturaleza
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie
- 3.- Estar en el comercio.

Como se puede ver en el contrato de arrendamiento existe un doble objeto, esto es debido a que por un lado esta la cosa o el bien que transmite el arrendador y por otro lado el precio que paga el arrendatario como contraprestación por ese uso y goce de la cosa, que viene siendo el precio el cual a continuación explicaré.

---

(16) Lozano Noriega F. Op. cit. Pág. 207

B).- El Precio.- De acuerdo con el lic. Miguel Angel Zamora y Valencia, el precio en éste contrato debe ser cierto y puede consistir en una suma en dinero o en otros bienes con tal de que sean ciertos y determinados al momento de efectuarse el pago (17).

Ahora bien, el artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal establece que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en la suma de dinero o en cualquier otra cosa, equivalente con tal que sea cierta y determinada".

Este artículo crea un problema de interpretación para muchos autores, expresa el Lic. Francisco Lozano Noriega, en su libro "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" ya que sostienen que la renta puede consistir en la prestación de un servicio, es decir que el arrendatario se obliga a pagar como precio del arrendamiento un servicio, pero también señala que otros autores sostienen que ni en Derecho Italiano, ni en nuestro Derecho, es posible que el precio del arrendamiento consista en la prestación de un servicio y fundan su afirmación en las últimas condiciones que establece el propio artículo 2399 de Código Civil para el Distrito Federal, las cuales son:... "CIERTO Y DETERMINADO", se aplican siempre a cosas corpóreas por eso es que sostienen que el precio del arrendamiento no puede consistir sino en cosas o en dinero. (18)

. 2.- Elementos de Validez del contrato de arrendamiento:-

A).- Capacidad.- De acuerdo con el licenciado Rafael Rojina Villegas, "es aquella que poseen todos aquellos que tienen la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos". Esta autorización puede ser conferida

---

(17) Zamora y Valencia M. A. Op. cit. Pág. 157

(18) *Ibidem* pág 205.

de diferentes formas, ya sea por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real o por autorización expresa de la ley. (19)

En otras palabras las personas que pueden arrendar con supuesta capacidad de ejercicio son: 1.- Los propietarios. 2.- Los que por contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3.- Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos y 4.- los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Ahora bien, pasaremos a estudiar cada una de ellas.- En cuanto a la primera, en ésta únicamente se exige para poder llevar a cabo el arrendamiento, que el arrendador tenga la plena propiedad de los bienes; al respecto existen varias restricciones por ejemplo, para aquellos que únicamente poseen la nuda propiedad no podrán arrendar sin consentimiento del usufructuario, así también los copropietarios de cosa indivisa no podrán arrendar sin consentimiento de los demás copropietarios.

Tratándose de la segunda, en relación con las personas que están facultadas para celebrar los contratos de arrendamiento sobre bienes ajenos se trata en primer lugar de los mandatarios; es conveniente aclarar que para celebrar el arrendamiento dependerá de los límites del mandato, ya que se considera que el mandato general para ejecutar actos de administración servirá para concertar toda clase de arrendamientos; inclusive el Licenciado Rafael Rojina Villegas establece que con un poder general para actos de administración se faculta al mandatario para celebrar

---

(19) Rojina Villegas Rafael. "Derecho Civil Mexicano" Tomo VI Vol. I Editorial Porrúa México, D.F. 1981. pág. 218

contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles, independientemente del plazo concedido al efecto. (20)

En relación a la tercera categoría se encuentran los titulares de derechos reales, como sería el caso de los usufructuarios que independientemente del contrato, pueden tener derecho por ley, por testamento o por prescripción la facultad de celebrar contratos de arrendamiento; pero al respecto existe una limitación la cual se consigna en el artículo 1002 del Código Civil para el Distrito Federal que dice "El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminaran con el usufructo. Así pues, en caso de que el usufructuario celebre un contrato de arrendamiento y éste a su vez oculte su calidad de tal al arrendatario, en cuanto concluya el usufructo, el usufructuario será responsable de los daños y perjuicios causados al arrendatario".

Por último la cuarta categoría, la cual corresponde a los administradores de bienes ajenos dentro de los cuales se comprenden a los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general todos aquellos administradores por virtud de la ley.

Al respecto se imponen ciertas limitaciones, sobre todo tomando en cuenta el término del arrendamiento ya que de acuerdo con el Licenciado Rafael Rojina Villegas, los que ejerzan la patria potestad, así como los tutores no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de un año, ya que para los tutores se necesita la autorización judicial, así como la aprobación del curador para poder llevar a cabo el contrato en esos términos; lo mismo sucede en el caso de los

---

(20) Rojina Villegas R. Op. cit. Pág. 219

albaceas, ya que no pueden dar en arrendamiento un bien inmueble por más de un año sin el consentimiento de los herederos.(21)

Así como ya hablamos de la capacidad de las personas para dar en arrendamiento un bien inmueble; existe también una capacidad para aquella quien debe recibir la cosa; ya que se dice que es una capacidad general requerida para contratar, al respecto existe una prohibición para ciertas personas para tomar en arrendamiento los bienes de los negocios en que intervenga o por razones de interés público, ya que en caso contrario estaríamos en presencia de un contrato afectado de nulidad absoluta.

El artículo 2404 del Código Civil para el Distrito Federal establece: "Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervenga".

El artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal indica: "Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran".

El artículo 569 de Código Civil para el Distrito Federal marca "Ni con licencia, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes, su mujer o marido, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciera además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva".

---

(21) *Ibidem*. Pág. 220

B).- La forma.- Este, es otro requisito de validez del contrato de arrendamiento, generalmente el contrato es formal, ya que el artículo 2406 de Código Civil para el Distrito Federal dice: "El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien mil pesos anuales". A contrario sensu si la renta no rebasa la cantidad de cien mil pesos el contrato podrá celebrarse verbalmente.

Así también el artículo 2407 del Código Civil para el Distrito Federal consigna que "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública. Cuando entren en vigor las nuevas reformas éste artículo quedará derogado.

Es conveniente mencionar que el Código Civil para el Distrito Federal en su Capítulo Tercero Del Registro Público de la Propiedad Inmuebles y Anotables en su artículo 3042 establece "En el Registro Público de la Propiedad inmuebles se inscribirán: 1.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un período mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años".

De lo anteriormente expuesto se llega a la conclusión de que en la actualidad, por ende todos los contratos de arrendamiento son formales, ya que de acuerdo a la inflación que se da en nuestros días no existen rentas inferiores a los cien pesos, a menos de que se trate de rentas congeladas.

#### IV.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Si bien ya hemos visto en el principio de este capítulo, el contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere obligaciones para arrendador y arrendatario, lo cual implica que es el efecto inmediato de éste contrato, además de

que en su clasificación lo indica ya que es un contrato bilateral o sinalagmático, entendiéndose por éste aquél que produce obligaciones para cada uno de los contratantes.

Ahora bien, pasaremos primero al estudio de los derechos y obligaciones del arrendador y posteriormente a los derechos y obligaciones del arrendatario.

#### 1.-Obligaciones del Arrendador.-

A).- Transmitir el uso y goce temporal de una cosa.- Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal que define al arrendamiento de la siguiente manera:- “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

En nuestro Derecho, de acuerdo con el Lic. Rafael Rojina Villegas esta enajenación temporal se clasifica como una obligación de dar y por consiguiente se aplican las reglas de las obligaciones de dar.

El elemento esencial de esta obligación es la concesión temporal del uso o goce de una cosa; como se puede ver al utilizar el término de temporal se está tocando una de las características principales de este contrato, ya que en caso contrario se estaría en presencia de un traslado de dominio definitivo, además la concesión implica también que es temporal porque llegará un momento en que se tenga que restituir la cosa.

B).- Entregar la cosa arrendada.- Esta obligación se consigna en el artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal en su fracción I dice: “A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para

el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por la misma naturaleza estuviere permitida o destinada". Cabe mencionar que con las nuevas reformas el artículo cambiaría únicamente en el sentido de que si no hubo convenio expreso en cuanto al uso de la cosa, será para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Existen diversos problemas para el arrendador en cuanto a la entrega de la cosa, como sería el tiempo de la entrega, lugar de la entrega, modo de entregar la cosa y gastos de la misma; al respecto el Lic. Francisco Lozano Noriega en su libro Cuarto Curso de Derecho Civil, los define de una manera muy clara y que a continuación indico:-(22)

a).- Tiempo de la entrega.- Se establece en el artículo 2413 de Código Civil para el Distrito Federal "La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. Esta obligación de el arrendador constituye una excepción a la regla general en materia de las obligaciones, porque dicha regla establece que para la ejecución de las obligaciones de dar es que el obligado en éste caso el arrendador, no puede ser constreñido al cumplimiento de la obligación sino transcurridos los 30 días a la interpelación"; pero de acuerdo con el Licenciado Rafael Rojina Villegas establece que en nuestra legislación sino se fija una fecha para la entrega de la cosa, al inicio del contrato, ésta se hará inmediatamente cuando el arrendatario se la requiera al arrendador.(23).

b).- Lugar de la entrega.- En materia de arrendamiento no existe ningún artículo que se refiera al lugar de la entrega de la cosa; por lo tanto como se

---

(22) *Ibidem* Pág. 208

(23) *Ibidem* Pág. 227

considera una obligación de dar, en materia de pago, se aplican las reglas de ejecución respecto del lugar de la Teoría General de las obligaciones y son:-

Artículo 2082 del Código Civil para el Distrito Federal dice: “Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieran otra cosa, o que lo contrario se desprenda de las circunstancias, de la naturaleza de la obligación o de la ley.

Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos”.

Artículo 2083 del Código Civil para el Distrito Federal “Si el pago consiste en la tradición de un inmueble o en prestaciones relativas al inmueble, deberá hacerse en el lugar donde éste se encuentre”.

c).- Modo de entrega.- El arrendador está obligado a entregar la cosa con todas sus pertenencias, y en estado de servir para el uso a que está destinada.

d).- Gastos de la entrega.- Al respecto tampoco existe en materia de arrendamiento disposición alguna en cuanto a los gastos de la entrega; por lo tanto tenemos que acudir nuevamente a las reglas de la Teoría de las Obligaciones.

Artículo 2086 del Código Civil para el Distrito Federal, “Los gastos de la entrega serán de cuenta del deudor, si no se hubiere estipulado otra cosa”.

C).- Conservar la cosa arrendada.- Se encuentra consignada en la fracción II del artículo 2412 del Código Civil para Distrito Federal, el cual dice: “El arrendador

está obligado aunque no haya pacto expreso:...II.- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias”.

El arrendador durante la vigencia del contrato del arrendamiento tiene la obligación de hacer las reparaciones necesarias al inmueble, ya que en caso contrario, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato o bien, ocurrir al juez para que exija al arrendador el cumplimiento de su obligación ( Artículo 2416 de Código Civil para el Distrito Federal ). El juez según las circunstancias decidirá sobre el pago de daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones ( 2417 del Código Civil para el Distrito Federal ).

Ahora bien, es conveniente aclarar que el arrendador sólo hará las reparaciones que tiendan a conservar la cosa para el uso a que tenga destinada; y quedará eximido de aquellas que se originen por el uso normal de la cosa o deterioros que sufra ésta causados por el arrendatario en forma dolosa o culposa, así como los deterioros de menor importancia que sufra la cosa por las personas que la habitan, en cuyo caso corresponderá al arrendatario hacer dichas reparaciones.

D).- No estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa ni variar en su forma.- Se establece esta obligación en la fracción III del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal que dice “El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:... III A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables”.

Esta fracción esta íntimamente ligada con el artículo 2414 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: “El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el

caso designado en la fracción III del artículo 2412 del mismo Código”.

E).- Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.- Esta obligación se encuentra consignada en el artículo 2412 fracción IV del Código Civil para el Distrito Federal el cual consiste básicamente en garantizar el goce pacífico de la cosa, contra actos jurídicos de un tercero; sin referirse a actos materiales de terceros; esta obligación por parte del arrendador solo existe cuando los terceros se fundan en derechos adquiridos para perturbar al arrendatario.

Ahora bien, el arrendatario estará obligado a poner en conocimiento del propietario, en un plazo breve toda usurpación o novedad dañosa que otro haya causado o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo la pena de pagar los daños y perjuicios que cause su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario de defender, como poseedor de la cosa arrendada Artículo 2419 del Código Civil para el Distrito Federal.

F).- Responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.- Su fundamento se encuentra en la fracción V del artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal .

El arrendador está obligado a responder de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario; este podrá pedir a su vez la reducción o disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tenía conocimiento de los vicios o defectos de la cosa antes de celebrar el contrato de arrendamiento. (Artículo 2421 del Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora bien, en cuanto los daños originados por caso fortuito o fuerza mayor vemos que existe una contradicción en los artículos relativos a estos, ya que por un lado el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal dice: “Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato”, y el artículo 2432 del Código Civil para el Distrito Federal dice: “Si solo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior”.

El artículo 2420 del Código Civil para el Distrito Federal dice: “Si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución en la renta o la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios que sufra”; este artículo está relacionado con el artículo 2434 del Código antes mencionado que dice: “Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, y si el arrendador procedió de mala fe responderá de los daños y perjuicios”.

Estos dos artículos tratan de evicción total, por que van en relación con el artículo 2431 del Código Civil para el Distrito Federal, que inserté anteriormente, las cuales son irrenunciables así lo expresa el precepto 2433 del Código antes citado y al respecto surge una duda por no existir claridad en la redacción de dichos artículos, ya que en el artículo 2434 del código en su parte relativa a que el arrendador está obligado a responder de los daños y perjuicios si procede de mala fe, luego entonces, si procede de buena fe no estaría obligado a responder de los mismos.

G).- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato.- Una vez concluido el arrendamiento, el arrendador estará obligado a devolverle al arrendatario el saldo a favor que exista, esto en caso de haberlo, a menos que tenga algún derecho que ejercite en contra de él. (Artículo 2422 de Código Civil para el Distrito Federal).

Ahora bien, el artículo 2423 del multicitado Código, dice: "Corresponde al arrendador, pagar las mejoras hechas por el arrendatario: I.- Si en el contrato o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas. II.- Si se trata de mejoras útiles, y por culpa del arrendador se rescinde el contrato y por último, III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento".

Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III antes citadas, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se haya estipulado que dichas mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada. (Artículo 2424 del Código Civil para el Distrito Federal).

H).- Preferir al arrendatario que ha durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentra al corriente en sus rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.-

El arrendador está obligado a pagar los daños y perjuicios causados al arrendatario, por no respetar el derecho de preferencia por el tanto en los casos de venta del inmueble arrendado o bien cuando se celebre un nuevo contrato de:

arrendamiento; para esto es necesario que el contrato haya durado más de cinco años o bien que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia, y sobre todo que esté al corriente en el pago de sus rentas. (Artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal).

Otras de las reformas publicadas en el Diario Oficial el día 21 de julio de 1993 fue la de el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y que expresa lo siguiente:- En los arrendamientos que han durado mas de 5 años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448 inciso J de este código, desde luego este artículo de la nueva reforma.

Para el estudio de ésta tesis, es importante el derecho del tanto que concede el artículo 2448 inciso I, del multicitado Código Civil al arrendatario de casa habitación, el cual lo incluiré en el capítulo cuarto de éste trabajo, profundizando un poco más en el tema, ya que de separarlo no será fácil la interpretación del mencionado derecho del tanto para el arrendatario, como la obligación del arrendador de respetar ese derecho del tanto que posee el arrendatario.

## 2.- Obligaciones del arrendatario.-

A).- Pagar el precio.- Esta es la obligación fundamental para el arrendatario ya que el artículo 2425 fracción del Código Civil para el Distrito Federal dispone: "El arrendatario está obligado : I.- A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos". La renta en este contrato debe consistir en un precio cierto, y por lo tanto puede estipularse por concepto de renta el pago de frutos con tal que sea cierto, ya que el artículo 2399 del Código arriba citado, dice: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra

cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada”.

Ahora bien, para el estudio de esta tesis nos basaremos en el Capítulo Cuarto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, en cuanto a la renta el Artículo 2448 inciso D del Código Civil para el Distrito Federal dice: Para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en Moneda Nacional. La renta podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder de 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año en que el contrato se prorrogue; como podemos ver para el arrendamiento de bienes destinados a casa habitación no se puede aplicar el artículo 2399 del código antes citado, por motivo de que se presta a que la renta puede ser en otra cosa y no en dinero, siempre y cuando sea determinada; y así al hablar del incremento del 85 por ciento respecto del salario mínimo, sería más difícil aplicar a cosas equivalentes a la renta; por lo tanto para inmuebles destinados a casa habitación forzosamente tiene que pagarse la renta en Moneda Nacional. Cabe mencionar que dentro de las nuevas reformas éste inciso quedó derogado.

Así también el artículo 2448 inciso E del Código Civil para el Distrito Federal, nos dice: “La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato”.

En cuanto a la reducción de la renta, serán aplicables los artículos 2420, 2431, 2432 y 2445 todos del Código Civil para el Distrito Federal, mismos que ya estudiamos en las obligaciones del arrendador, en cuanto a responder de daños y perjuicios causados al arrendatario, salvo el último que dice: " Artículo 2445 El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de

ese precio o a la rescisión del contrato, si la pérdida de uso dura más de dos meses en sus respectivos casos.

B).- Conservar la cosa.- Se encuentra consignada en la fracción II del artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal el cual dice: "El arrendatario está obligado: II.- A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios". Es decir, el arrendatario tiene una obligación que consiste en conservar la cosa; es deudor de la cosa, puesto que está obligado a restituirla al arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento. Pero la responsabilidad que tiene de conservar la cosa, lo obliga a responder no sólo por el hecho propio, sino también por el hecho de terceras personas. Debe restituir la cosa tal y como la recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento.

C).- Reparaciones que debe efectuar el arrendatario.- Dentro de esta tercera obligación tenemos que hacer referencia a las reparaciones que debe realizar el arrendatario por los deterioros que se hayan producidos en la cosa; a esta obligación se refiere el artículo 2444 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio"; El artículo 2467 del citado Código, a propósito del arrendamiento de bienes muebles que perceptúa: "El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento".

Como está obligado el arrendatario a conservar la cosa en el mismo estado en que la recibió, dispone el artículo 2441 del Código Civil para el Distrito Federal "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace, debe, además, responder de los

daños y perjuicios".(24)

Debe poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible la necesidad de las reparaciones que le corresponda hacer, así como cualquier novedad dañosa o usurpación, bajo la sanción de pagar daños y perjuicios en caso de contravención. ( Artículos 2415 y 2419 del Código Civil para el Distrito Federal ).

Si se establece en el inmueble una industria peligrosa, debe asegurarlo contra el riesgo probable que pueda originarse al bien por el ejercicio de esa industria. ( Artículo 2440 del Código Civil para el Distrito Federal ).

Debe devolver la cosa al término del contrato tal como la recibió, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable y se presume que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. (Artículos 2442 y 2443 del Código Civil para el Distrito Federal). (25)

Manera de terminarse el contrato de arrendamiento.- Para terminar este contrato, necesitamos caracterizar la obligación que tiene el arrendatario de restituir la cosa; es decir necesitamos determinar cuál es la naturaleza de esa obligación. El Artículo 2011 del multicitado Código Civil, colocado dentro del capítulo de las obligaciones de dar, establece: "La prestación de la cosa puede consistir : III.- En la restitución de cosa ajena o pago de la cosa debida".

Esto tiene una gran importancia en cuanto a que fijada la naturaleza de la obligación del arrendatario como obligación de dar, serán precisamente los artículos

---

(24) *Ibidem* Pág. 220

(25) *Ibidem* Pág. 165

que normen la ejecución de las obligaciones de darlos que tengan aplicación a propósito de esta obligación del arrendatario que consiste en restituir la cosa. Sin embargo, no se aplica la regla general contenida en el artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal, en cuanto a obligaciones de dar, ya que en materia de arrendamiento, existen disposiciones especiales. Por una parte se establece la regla general de atenerse a lo convenido; así dispone el artículo 2484 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio". Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479, artículos que forman el capítulo de disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado del Código Civil para el Distrito Federal. Estos artículos establecen un plazo superior; ya no son los 30 días a que se refiere el artículo 2080 del citado Código, sino que debe dar aviso con dos meses de anticipación, si en predio urbano y de un año si el predio es rústico.

Siguiendo con los derechos y obligaciones del arrendatario veremos los preceptos que sólo tienen aplicación en arrendamiento de fincas rústicas en el capítulo cuarto para desarrollar mejor el tema de este trabajo.

**CAPITULO TERCERO**  
**DERECHOS PREFERENCIALES EN GENERAL.-**

I.- CONCEPTO DE DERECHO DEL TANTO EN GENERAL.- Según el licenciado Ernesto Gutiérrez y González también se le llama Derecho del Tanto "A aquel del que gozan los coposeedores, copropietarios, coherederos o consorcios para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero la parte alcuota que uno de los miembros de la indivisión desee transmitir", y por su parte el Derecho de Preferencia por el Tanto, "Es la facultad pactada en un contrato translativo de dominio para que el enajenante adquiera la misma cosa que enajenó con preferencia que un tercero, si fuere el caso de que el adquirente deseara volver a enajenarla, o bien es también la facultad otorgada a una persona por el titular de un derecho transmisible si es que éste deseará enajenarla; para que adquiera si lo desea con preferencia a cualquier otra persona, ese derecho". (26)

Según el licenciado Francisco Lozano Noriega en su libro "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" dice que: "Los socios tienen el derecho al tanto para adquirir las partes sociales que algún socio pretenda enajenar". Así marca el artículo 2706 del Código Civil para el Distrito Federal que dice: "...Si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competirá éste en la proporción que representen. El término para hacer uso del derecho del tanto será el de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar.(27)

---

(26) Gutiérrez y González Ernesto "EL Patrimonio, el Pecuniario y Moral o los Derechos de la Personalidad". Ed. Porrúa México D.F. 1990. Págs. 332 y 333

(27) Lozano Noriega Francisco "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" Ed. Asociación Nacional Del Notariado Mexicano A.C. México D.F. 1990. Pág. 326

Según el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez en su concepto de Derecho del tanto dice: "Sus partícipes deben ser preferidos en relación con terceros para adquirir dicha parte en igualdad de condiciones", ya que, el tantear significa dar por una cosa al mismo precio en el que ha sido ofrecida a otro . El derecho del tanto consiste en ser preferido para adquirir una cosa a cambio de la misma prestación.(28)

**Definición del Derecho del Tanto .-** Es la facultad que tiene una persona llamada para adquirir con preferencia de otro. En el Derecho Civil Mexicano los artículos 2303 a 2308 del Código Civil para el Distrito Federal reglamentan esta facultad como una modalidad del contrato de compraventa, referida a la estipulación de que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto en caso de que el comprador quisiera a su vez, enajenar la cosa que fue objeto del contrato de compraventa, en estos casos el comprador deberá ejercer su derecho dentro de los 3 días, si la cosa fuere mueble y 10 días si la cosa fuere inmueble, después de que el comprador le haya notificado la oferta que tuviere por la cosa. Estos términos, sin que se hubiere ejercido el derecho se pierde. En todo caso el vendedor está obligado a pagar el precio de la oferta, si no pudiera hacerlo el pacto queda sin efectos. En caso de que se conceda un plazo para el pago del precio, el derechohabiente no puede prevalerse de este término si no garantiza el pago. Es un derecho personalísimo, intransmisible, vía título de herencia.

Según el Licenciado Bernardo Pérez Fernández del Castillo, en su libro "Contratos Civiles" dice que los supuestos del derecho de preferencia que tiene un inquilino

---

(28) Domínguez Martínez Jorge Alfredo "Derecho Civil" Ed. Porrúa México D.F. 1990. Pág. 278.

cuando se va a enajenar el inmueble arrendado se divide en tres:- (29)

A).- Cuando el arrendador va a enajenar una finca no destinada a casa habitación, el inquilino tiene Derecho por el Tanto en los mismos términos establecidos en la compraventa según los artículos 2304 y 2305 del Código Civil para el Distrito Federal, siempre y cuando cumpla con los requisitos para ser sujeto de ejercer el mencionado derecho al tanto como son:-

1.- Si ha arrendado por más de 5 años, 2.- Ha hecho mejoras de importancia y 3.- Estar al corriente en el pago de sus rentas; la sanción al incumplimiento de esta obligación trae como consecuencia el pago de daños y perjuicios.

B).- Cuando la finca se encuentra destinada a casa habitación, el inquilino tiene Derecho del Tanto; como ya lo he mencionado esta reforma entro en las reformas hechas en paquete el 7 de febrero de 1985, mismas que ocasionaron una serie de reformas a diversas leyes como Procedimientos Civiles, leyes como las Orgánicas de los Tribunales, del Issste, de Protección al Consumidor, Federal de Vivienda, del Notariado, del Desarrollo Urbano, de Obras Publicas, y la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles todas estas del Distrito Federal; así como la sanción tan severa en caso de incumplimiento a las disposiciones del arrendamiento para casa habitación que tiene como consecuencia la nulidad absoluta de la compraventa, así como la suspensión hasta por un año del notario que autorice la escritura de compraventa.

C).- Cuando la finca está sujeta al Régimen de Propiedad en Condominio; para este tipo de inmuebles son aplicables las leyes de la materia, para este tipo de

---

(29) Pérez Fernández del Castillo Bernardo "Contratos Civiles" Ed. Porrúa México D.F. 1993. Págs 186 y 190.

inmuebles se puede observar que el Derecho del Tanto no se limita únicamente a departamentos y casas habitación , sino también se extiende a los locales comerciales y oficinas.

El licenciado Joel Chirino Castillo en su libro "Derecho Civil III Contratos Civiles" hace dos diferencias jurídicas substanciales que se encuentran entre el acto de preferencia y el derecho del tanto, y que a mi juicio son muy interesantes, ya que dice que el primero nace de un contrato y el segundo nace por virtud de la ley; la violación al derecho del tanto produce la nulidad de la enajenación, y la violación al pacto de preferencia solo hace responsable al enajenante a la reparación de los daños y perjuicios. (30)

## II.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO Y SUS CONSECUENCIAS.

El objetivo de estudiar se localiza en el análisis de la naturaleza jurídica del derecho del tanto, y su sanción por la violación, tal es el caso de los derechos del tanto del usufructuario, de arrendatarios de casa habitación y de inmuebles sujetos a régimen de propiedad en condominio, así como los conflictos por la concurrencia de diversos derechos preferenciales.

Los derechos del tanto únicamente han sido denominados por la doctrina mexicana como tales derechos del tanto y se han distinguido de los llamados derechos de preferencia por el tanto.

El derecho del tanto es un derecho real para algunos autores por dos

---

(30) Chirino Castillo Joel "Derecho Civil III Contratos Civiles" Ed. SEI México D.F. 1986 Pág. 71

circunstancias:- PRIMERO porque es un derecho exclusivo, ya que no requiere para su ejercicio la intervención coadyuvante de un tercero; y SEGUNDO porque es un derecho absoluto toda vez que su titular puede disponer de él en contra de todo mundo y nadie aprovecharse del beneficio sino fuese el propio titular.

Según el licenciado José de Jesús López Monroy, . "El derecho del tanto es un derecho real de naturaleza legal y deben distinguirse de la posible convención o cláusula del tanto, es decir, lo que la doctrina llama el retracto convencional.

El derecho del tanto de naturaleza legal que es el único que admiten nuestras leyes, da lugar a lo que la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación conoce con el nombre de acción de retracto, con justa razón a propósito del análisis del derecho del tanto del los copropietarios distingue dos hipótesis:- Cuando la venta está simplemente propalada o cuando está consumada, en este último caso los preteridos ejercitan el derecho de retracto, por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador.

El derecho del tanto, es un derecho real que surge del señorío de una cosa en forma limitada y que tiene como fuente una preferencia regulada por la ley a efecto de consolidar a un predio colindante, en copropiedad, usufructo o régimen de arrendamiento para casa habitación de bienes urbanos o en condominio .

Se dice que el derecho del tanto es real porque tienen el carácter de exclusividad y absolutividad, la primera porque no se requiere para su ejercicio la intervención de un tercero, y la segunda porque es oponible a todo el mundo.

La opción a la luz de nuestro Código Civil solamente se admiten conforme al texto legal y su finalidad en consolidar la propiedad de los colindantes respecto de los

bienes de la Federación, de los Estados y de los Municipios a efecto de adquirir una vía pública cuando conforme a la ley puede enajenarse en la parte que le corresponda (artículo 771 del Código Civil para el Distrito Federal). Surgirá también el derecho del tanto para consolidar la propiedad en la hipótesis de que fuesen varios propietarios de una cosa indivisa cuando alguno o algunos de ellos pretendieran enajenar a extraños su parte alicuota, abarcando esta hipótesis la que surgiera por la enajenación de los derechos hereditarios o de los bienes adjudicados. Se consolida también la propiedad con el derecho del tanto en la hipótesis de que el nudo propietario pretendiera enajenar su derecho real en el usufructo y finalmente se consagra el derecho del tanto para consolidar la hipótesis en que se otorga a los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a casa habitación si estuviesen “al corriente en el pago de la renta” conforme a los artículos 2447 y 2448 inciso J o a los arrendatarios de bienes sujetos al régimen de condominio conforme a los artículos 19 y 20 de la ley del Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

Decimos enseguida que el derecho del tanto otorga una preferencia por cuanto que si bien el derecho del tanto se consagra expresamente por el legislador en las hipótesis que hemos dicho, su fuente puede ser una convención o relación obligatoria y por eso decimos que surge como preferencia.

En las hipótesis del usufructo si éste ha sido resultado de un convenio en la adjudicación amigable de los bienes hereditarios o en los casos de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a casa habitación o de condominio la fuente del derecho del tanto surgió del acto jurídico contrato o convenio y por eso puede justamente llamarse preferencia.

Lo importante es que el derecho del tanto aún cuando para algunos autores es un derecho real no otorga ningún dominio sobre la cosa “Ni cuando surge, ni cuando se le ejerce”, sino que le da una pretensión a la transferencia de la cosa.

Finalmente debemos admitir que el derecho del tanto siendo un derecho real es "Numerus Clausus" porque solamente se admite en las hipótesis reguladas por la ley. En otras palabras el derecho del tanto puede fundarse en un crédito que tiene la eficacia excepcional de valor no únicamente contra el deudor "sino también contra el propietario del inmueble quien quiera que sea". (31)

De acuerdo con el licenciado Miguel Alessio Robles, considera que el derecho del tanto es un derecho personal, ya que un derecho real confiere a su titular la facultad de obtener los aprovechamientos o satisfactores de necesidades que una cosa pueda producir, además la característica de los derechos reales es la obligación correlativa del sujeto pasivo de no hacer, que es imputable a todos los sujetos que tienen la posibilidad real de interferir en la esfera jurídica del titular del derecho; y en el derecho personal la característica es que esa facultad es indirecta a través de conductas de dar o hacer del sujeto pasivo, y mientras en el derecho real la conducta regulada es la del sujeto activo, en el derecho personal la conducta regulada es la del sujeto pasivo.

En conclusión el derecho del tanto es un derecho personal, porque no confiere a su titular la facultad de aprovechar directamente una cosa, y además porque el acreedor tiene la facultad de exigir al deudor, cuya conducta es la regulada, una prestación de hacer consistente en preferirlo en igualdad de circunstancias y frente al tercero que pretende adquirir en la venta que desea realizar de sus derechos de copropiedad.(32)

El Derecho del tanto en inmuebles destinados a arrendamiento para casa habitación.-

---

(31) López Monroy José de Jesús "Revista de la Escuela Libre de Derecho" México D.F. 1990 Págs. 321,322 y 323

La redacción del artículo 2448 incisos I y J es oscura y omisa, se aplica exclusivamente al arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, no obstante, no se comprende en ella los inmuebles destinados a habitación que sean fincas rústicas. Quedan excluidas por la ley también las fincas urbanas destinadas a casa habitación que estén sujetas al régimen de propiedad en condominio.

Para el resto de los arrendamientos debe aplicarse el derecho por el tanto (artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal). La aplicación de estas normas debe ser estricta y solo se consagra en favor de los arrendatarios.

El derecho del tanto a favor de los arrendatarios es doble; A).- Por un lado, para preferirlo en el nuevo arrendamiento, B).- Por otro lado para concederle la preferencia de adquirir la finca arrendada para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, Artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal.

El derecho del tanto en favor del arrendatario se refiere solo en casos de compraventa, es decir para el caso de que el arrendador venda.

Si el propietario celebra otro acto jurídico translativo de dominio diferente a la compraventa, no es aplicable el derecho del tanto a favor del arrendatario. (33)

Las consecuencias del derecho del tanto son dos:- Una mira el aspecto sustantivo

---

(32) Alessio Robles Miguel. Revista de la Escuela Libre de Derecho México, D.F. 1990 págs. 58 y 59

(33) Pérez Fernández del Castillo Othón "Conferencia del Derecho del Tanto en Materia de Arrendamiento Habitacional"

y en este sentido es una expectativa de derechos y otra hace referencia al aspecto procesal y en este caso es una pretensión. Por último el derecho del tanto fundamentalmente va acompañado de un acto jurídico que procesalmente recibe el nombre de notificación.

A).- Primeramente el derecho del tanto no consagra ningún dominio sobre la cosa que se va a enajenar ni cuando surge ni cuando se ejerce sino que da lugar a una pretensión a la transferencia de la cosa.

Más como la opción da derecho no a exigir una cosa sino a una pretensión a la transferencia de la cosa, puede decirse que el derecho del tanto es una expectativa sujeta a un hecho:- la voluntad del titular de la propiedad de enajenar el bien. Es una buena expectativa real puesto que consagra un derecho de espera.

B).- En segundo lugar una pretensión, puesto que hemos visto que en caso de que el que sufra el derecho del tanto enajene el bien sin la realización de la notificación o conocimiento del titular del derecho, se consagra a favor de éste una acción de retracto que como hemos visto en la tesis jurisprudencias número 2 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que faculta al titular del derecho o bien a adquirir la propiedad si ésta solo está simplemente propalada o a subrogarse en los derechos y obligaciones del adquirente o comprador si la compraventa está consumada.

Por esta razón se dice que el derecho del tanto consagra una pretensión real.

El derecho del tanto es una pretensión porque está sujeto a la prescripción, no importa que el legislador al regular el derecho del tanto del copropietario y por lo tanto el del usufructuario en los términos de los artículos 973, 974 y 1005 del Código Civil para el Distrito Federal que más adelante transcribo, establecen que si

no se hace la notificación, la venta hecha al tercero no producirá efecto legal alguno; términos que también se aplicaran a la enajenación de una vía pública que puede venderse y a los derechos hereditarios a que se refieren los artículos 771 y 1292 del Código civil para el Distrito Federal.

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

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

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

El artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal y el 19 y 20 de la ley de Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles exigen que la pretensión, es decir que la posible venta, se notifique al arrendatario y solo tratándose del arrendamiento a que se refiere el inciso J del artículo 2448 del mencionado Código Civil se habla de que la acción de nulidad prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. Una pretensión que estará sujeta a los términos de la prescripción y deberá aplicarse el artículo 638 del referido Código Civil para el Distrito Federal a

todas las hipótesis, el cual a la letra dice:- “La acción para pedir la nulidad, prescribe en los términos en que prescriben las acciones personales o reales, según la naturaleza del acto cuya nulidad se pretende”. Esto independientemente de la caducidad consagrada en el párrafo sexto del artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal, respecto de la hipótesis del arrendamiento de fincas destinadas a casa habitación.

C).- Finalmente en la hipótesis en que se consagra por ley el derecho del tanto se exige la notificación de la venta propalada por el propietario a favor del titular del derecho, la notificación es un acto jurídico que surge cuando la acción ha llegado a su evento. Propalar una enajenación es producir que la expectativa tenga nacimiento, es provocar que la acción llegue a la situación jurídica final.

La notificación a que se refieren los textos legales y que debe realizar el propietario a favor de quien se consagra el derecho del tanto podría decirse que bastaría con que reuniera los requisitos de la interpelación a que se refiere el artículo 2080 del Código Civil para el Distrito Federal que efectivamente deberá aplicarse en las hipótesis en las que el legislador no ha consagrado otro u otros términos. En los casos del arrendamiento de bienes destinados a casa habitación éste gozará de quince días para hacer valer su derecho del tanto.

Artículo 2080.- “Si no se ha fijado el tiempo en que deba hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo sino después de los 30 días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en los extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer el pago debe efectuarse cuando lo exija el acreedor, siempre que haya transcurrido el tiempo necesario para el cumplimiento de la obligación”.

Más en todo caso deberá hacerse una notificación que es un acto jurídico de

conocimiento. Entendiéndose por conocimiento la comunicación y significa la representación de un hecho provocado por acontecimientos externos y que corresponden a la verdad.

Realizada la notificación o aviso en forma objetiva sin exigencia de mayor formalismo se obtiene la certeza del conocimiento y todavía sobre esa regla habrá que hacer dos observaciones:-

La PRIMERA que si el cumplimiento de las obligaciones debe hacerse conforme a las reglas de la buena fe de acuerdo con el artículo 1796 del Código Civil para el Distrito Federal, si el titular del derecho del tanto conoce que su expectativa se ha hecho concreta, su conocimiento por cualquier medio que este sea, tendrá por satisfecho el aviso o notificación legal.

La SEGUNDA consecuencia que debe observarse es que si el derecho del tanto tiene los caracteres de una pretensión está sujeta a las reglas de prescripción de acciones independientemente de que el legislador diga que las compraventas y su escrituración serán nulas de pleno derecho, manteniendo una inseguridad perpetua, totalmente incivilizada. (34)

Artículo 1796.- "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento; excepto aquéllos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no solo al cumplimiento de los expresamente pactado, sino también a las consecuencias que según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

En el artículo 2448 inciso J fracción I se refiere a que el propietario de la cosa

---

(34) López Monroy José de Jesús. Op cit. Págs. 321,322 y 323

arrendada debe dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos y condiciones de la oferta, a su vez la fracción II del mismo artículo establece que 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. Ahora bien es conveniente hacer mención que la fracción VI del artículo 2448 establece que la compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en el artículo será nula de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia, por tal motivo al hablar de nulidad de pleno derecho es conveniente abordar el tema relativo a las nulidades absolutas o de pleno derecho.

Es importante para el estudio de esta tesis analizar el concepto de nulidad y sus diferentes aspectos. El análisis del ilícito nos ha permitido precisar las principales manifestaciones de la nulidad absoluta.

### III.- CONCEPTO DE NULIDAD.-

Para el licenciado Ernesto Gutiérrez y González la nulidad "es cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque estos, se presenten completos". (35)

Según el licenciado José Antonio Márquez González, en su libro Teoría General de las Nulidades, hace hincapié en que la nulidad es radicalmente distinta a la inexistencia, ya que a primera no se cuestiona acerca de la existencia del acto, ni se detiene a analizar su conformación estructural, antes bien opera ya como un acto

---

(35) Gutiérrez y González Ernesto "Derecho de las Obligaciones" Ed. Porrúa México, D.F. 1991. Pág. 157.

jurídico que incluso, en la mayoría de los casos está produciendo sus efectos. (36)

El licenciado Ignacio Galindo Garfias de acuerdo con la tesis de Bonnacase expresa que la "Nulidad ataca al acto, porque éste se ha realizado imperfectamente, por carecer de alguno de los requisitos que la ley exige; en tanto que los efectos del acto viciado de nulidad no sean destruidos por medio de una sentencia, el acto produce efectos como si fuera enteramente regular. Cabe aclarar que al ser declarada la nulidad, los efectos por regla general serán destruidos retroactivamente, pero esto no ocurre, ni debe ocurrir siempre, porque la seguridad y el equilibrio de los intereses exige que se mantenga alguno de los efectos que el acto ha producido.(37)

Por otro lado el licenciado Ernesto Gutiérrez y González expresa que "El acto nulo es en el que sí se dan sus elementos de existencia, pero de un modo imperfecto, y por tal motivo es que o no produce ningún efecto jurídico, al igual que el inexistente, o produce sus efectos provisionalmente pues serán destruidos de manera retroactiva cuando se determine la nulidad por la autoridad judicial.(38)

En la exposición de motivos se trató el hecho de establecer una doctrina clara y fundada de las nulidades de las obligaciones, y como principio básico se sostiene que solo la ley puede establecer nulidades, y estas se dividen en nulidades relativas y nulidades absolutas, resultando que éstas últimas se producen cuando se ejecutan

---

(36) Márquez González José Antonio "Teoría General de las Nulidades" Ed. Porrúa México, D.F. 1992 pág. 235.

(37) Galindo Garfias Ignacio "Derecho Civil" Ed. Porrúa México, D.F. 1991 pág. 259 .

(38) Gutiérrez y González, E. Op. Cit. Pág. 137.

actos contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público; asimismo se hace hincapié que las nulidades absolutas pueden ser declaradas por el juez, debe alegarlas el Ministerio Público y no son susceptibles de ser confirmadas por la voluntad de las partes o invalidadas por la prescripción.

En el Código Civil comentado para el Distrito Federal, en su Tomo Cuarto de las Obligaciones, se expresa que el acto inexistente es por lo tanto solo un fenómeno que no puede tener ninguna eficacia para el derecho; se dice que es la “nada jurídica” por lo tanto no produce efecto legal de ninguna especie.

Los actos que carecen de consentimiento (voluntad) u objeto física o jurídicamente posible, son para la ley inexistentes, por lo tanto no puede adquirir la validez por confirmación, ni por prescripción, pues para ello se requeriría que el acto tuviera existencia; ahora bien todo interesado puede invocarla, además no es susceptible de convalidación porque no reúne aquellos elementos que de un modo imperativo establece la ley, para integrar su configuración jurídica, en la manera que la norma lo exige.

La ilicitud en el objeto, motivo o fin del acto, puede dar lugar a la nulidad absoluta o relativa del acto y el juzgador o el interprete, para decidir sobre el grado de invalidez que lo afecta, tendrá que recurrir a la ley con el fin de conocer si en el caso, la regla de derecho establece una u otra nulidad. No puede por lo tanto afirmarse ante la sola comprobación del objeto ilícito que el acto está viciado por una nulidad absoluta.

El sistema que establecieron los Códigos anteriores (1870 y 1884) eran los principios de la denominada Escuela Clásica de las Nulidades, ya que cuando el objeto de un acto era ilícito, el juez debería reconocer que existía nulidad de pleno

derecho, y el acto no podía ser confirmado, ni ratificado, la acción de nulidad siempre y en todo caso, era imprescriptible, y el sistema que adopta el Código vigente, difiere del anterior, ya que el actual sistema es menos rígido, puesto que la ley dispondrá atendiendo a los intereses que se presenten, en que casos se pronunciará en contra del acto que contenga el objeto ilícito y el grado mayor o menor de nulidad.

De lo anterior se puede concluir que las nulidades absolutas y las nulidades relativas, no tienen origen diferente, porque unas proceden de la violación de una norma de interés público y las otras de la violación a la ley de interés privado; se considera un error distinguir las nulidades de interés público y las de interés privado.

La nulidad no impide que el acto produzca sus efectos mientras no se pronuncie una sentencia que declare su invalidez, así cuando una nulidad absoluta es decretada en una sentencia judicial por un juez competente, podrá invalidar retroactivamente el acto, por lo cual aquellos efectos que se hubieren producido, serán provisionales mientras la sentencia no declare que deben desaparecer.

Para privar de efectos al acto viciado de nulidad absoluta, será necesaria la intervención judicial y que la invalidez se declare en una sentencia pronunciada por un juez competente; ésta es una importante modificación a la corriente doctrinal que estaba influida por la doctrina clásica, ya que anteriormente la nulidad de un acto que deriva de la ilicitud de su objeto operaba de pleno derecho y no necesitaba ser declarada por el juez y no se requería el ejercicio de una acción judicial para obtener una sentencia declaratoria de la nulidad.

Como se puede desprender de lo anterior en nuestro Código Civil vigente para el

Distrito Federal las nulidades que reconoce éste son las RELATIVAS y las ABSOLUTAS, como se consagra en el Capítulo Cuarto, Título Sexto, de la inexistencia y de la nulidad. Entendiéndose por nulidad relativa aquella que afecta al interés privado de las partes del acto jurídico que no reúne alguno de los elementos de validez, y permite al acto producir todos sus efectos, y las nulidades absolutas reposan sobre el supuesto de violación a una regla de orden público, ya que no se asimila a la inexistencia, sino por el contrario, permite al acto producir todos sus efectos mientras no es destruido. (39)

No obstante que en nuestro Código Civil para el Distrito Federal en el Título Sexto, se reconoce únicamente la inexistencia, la nulidad relativa y la nulidad absoluta; en el artículo 2448 inciso J fracción VI se utiliza el término de NULIDAD DE PLENO DERECHO; sin embargo la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha enfatizado en diversas tesis jurisprudenciales que " Si no hay disposiciones expresas en las leyes, y para los casos que ellas comprendan, nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de nulidades de pleno derecho, sino que las nulidades deben ser declaradas por la autoridad judicial, en todos los casos y previo procedimiento formal correspondiente. Es decir que en el derecho mexicano la expresión de "Nulidad de Pleno Derecho" no es sinónima de la nulidad con característica de absoluta.

En el artículo 2226 del Código Civil para el Distrito Federal establece que "La nulidad absoluta por regla general no impide que el acto produzca provisionalmente sus efectos, los cuales serán destruidos retroactivamente cuando se pronuncie por el juez la nulidad. De ella puede prevalerse todo interesado y no desaparece por la confirmación o la prescripción."

---

(39) *Ibidem* pág. 156

1.- Rasgos característicos de las nulidades.-

A).- Características de la Nulidad Absoluta.-

- a).- Puede invocarse por cualquier interesado
- b).- No desaparece por confirmación del acto ni por prescripción
- c).- Necesita ser declarada por la autoridad judicial
- d).- Una vez declarada se retrotrae en sus efectos y destruye el acto por regla general, desde su nacimiento.

B).- Características de la Nulidad Relativa.-

- a).- Solo puede hacerla valer la persona a cuyo favor la establece la ley
- b).- Es convalidable
- c).- Es prescriptible.

IV.- CLASIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO.-

EL derecho del tanto como especie pertenece al género de los derechos preferenciales; los cuales a continuación explicaré brevemente.

En el Código Civil para el Distrito Federal encontramos que el tratamiento de las siguientes especies de los derechos preferenciales: A) Derecho de preferencia por el tanto, B) Derecho por el tanto, C) Derecho del tanto, D) Derecho de Retracto, E) Otros derechos preferenciales: 1.- Legados preferentes y 2.- privilegio de acreedores.

Derecho de preferencia por el tanto.- Esta preferencia se establece únicamente en la compraventa a favor del vendedor, para cuando el comprador quiera a su vez enajenar el bien.

El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia dentro de los tres días si la cosa fuere mueble y diez días si la cosa fuere inmueble bajo la pena de perder su derecho si en ese plazo no lo ejerce. Asimismo tiene que pagar el mismo precio que el comprador ofrece, ya que de no hacerlo queda sin efecto la preferencia. Artículos 2303, 2304, 2305 y 2308 del Código Civil para el Distrito Federal.

Derecho por el tanto.- Este derecho se establece en favor de los arrendatarios siempre y cuando reúnan las siguientes características: 1.- que estén al corriente en sus rentas, que haya hecho mejoras de importancia y 3.- Aquellos cuyo arrendamiento haya durado más de cinco años. Artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal.

Derecho del tanto.- Además de la definición dada al principio de este capítulo también se establece a favor de los copropietarios de una cosa indivisa, cuando se pretenda enajenar a extraños. Artículo 973 del múlticidado Código Civil para el Distrito Federal.

El derecho del tanto se establece en favor de los coherederos que quieren vender a un extraño sus derechos hereditarios deberán notificar por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones de la venta, ya que los coherederos gozaran de un término de ocho días para hacer uso del derecho del tanto. artículo 1292 del Código Civil para el Distrito Federal.

Derecho de retracto.- Se establece en el artículo 20 de la ley del régimen de propiedad en condominio en favor del arrendatario o de la institución oficial que haya financiado o construido el condominio.

Es de advertirse que al arrendatario no se le concede la acción rescisoria, sino

una acción diferente y más rígida, que tiene como fin, conceder al arrendatario la posibilidad de remover al comprador y por una subrogación legal, colocarse en su lugar.

Otros derechos preferenciales.-

- Legados preferentes.- El legado preferente establecido por el testador, es el único caso en que la ley permite que la voluntad sea la generadora y fuente del derecho preferencial.

Tenemos que afirmar que con esta aceptación, los derechos preferenciales solo pueden establecerse por la ley.

- Privilegio de acreedores.- El Código Civil en ninguna parte nos aclara cómo se resuelve el problema cuando concurren simultáneamente varios créditos preferentes y el patrimonio del deudor no es suficiente para cubrirlos. Nuestra opinión es que primero se paguen los derechos de la supervivencia del ser humano, es decir los alimentos, después los laborales y por último los fiscales.

La clasificación del derecho del tanto que veremos en esta tesis es la siguiente:-

1.- Copropiedad.- La copropiedad como se apuntó no consiste en que la cosa se fraccione de tal manera que cada una de sus partes tenga su respectivo propietario, lo fraccionado es el derecho de propiedad sobre la cosa.

Según el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez en su libro "Derecho Civil" dice:- La copropiedad no consiste en que la cosa se fraccione de tal manera que cada una de sus partes tenga su respectivo propietario; lo fraccionado es el derecho de propiedad sobre la cosa, esta situación jurídica trae consigo la copropiedad como modalidad del derecho de propiedad, es decir, la titularidad

del derecho de propiedad respecto de una sola cosa ejercida a un tiempo por dos o más personas, en cuyo respectivo patrimonio está una fracción porcentual del derecho, la cual puede ser idéntica o desigual respecto de cada partícipe, pero la suma de esas fracciones integran la totalidad del derecho de propiedad. Por modalidad entendemos el modo de manifestarse una cosa y modo a su vez es la forma variable y determinada que puede recibir o no sin que por recibirlo se cambie o destruya su esencia; la participación de dos o más personas en el derecho de propiedad ejercido sobre un solo objeto, trae consigo una serie de inconvenientes a propósito del interés respecto de ese objeto. (40)

Artículo 950 del Código Civil para el Distrito Federal dice: "Todo condueño tiene plena propiedad de la parte alcuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto".

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

2.- Coherederos.- El artículo 1292 del Código Civil para el Distrito Federal

---

(40) Domínguez Martínez Jorge Alfredo Op. cit. Pág 278

establece que: "El heredero de parte de los bienes que quiera vender a un extraño su derecho hereditario debe notificar a sus coherederos por medio de notario, judicialmente o por medio de dos testigos, las bases o condiciones en que se ha concertado la venta, a fin de que aquellos, dentro de un término de ocho días hagan uso del derecho del tanto, si los herederos hacen uso de este derecho, el vendedor está obligado a consumir la venta a su favor, conforme a las bases 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 éste artículo, será nula.

3.- Inmuebles no habitacional (comercio).- Este derecho es diferente al establecido en el artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que este se consagra en el artículo 2447 del mismo código a diferencia del anterior que éste artículo se refiere a los inmuebles no habitacionales, es decir aquellos de uso comercial, ya que establece en favor del arrendatario dos derechos, el primero es establecer una preferencia respecto de cualquier otra persona para celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, y el segundo es un derecho de preferencia por el tanto si el dueño de la cosa pretende venderla. Pero para que el arrendatario pueda exigir esos derechos se requiere de acuerdo al artículo antes mencionado, que sea un arrendamiento largo el cual debe haber durado más cinco años, que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia y por último que el arrendatario esté al corriente en el pago de sus rentas.

4.- Condominio.- El artículo 19 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio establece que en caso de que un propietario desee vender su departamento, vivienda casa o local, lo notificará al inquilino y en su caso a la institución oficial que haya financiado o construido el condominio por medio del administrador del inmueble, del 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.

El artículo 20 de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal hace mención de que si el departamento, vivienda, casa o local se enajene 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 en 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 cercioraron de que se 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.

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

En el inciso J del artículo anterior se menciona que : 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 compraventa.

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 sus 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 más de un diez por ciento.

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

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 la 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 refiere las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Ahora bien, es importante analizar el concepto de orden público ya que el arrendamiento de casa-habitación disposiciones son de orden público e interés social, por tal motivo pasaremos a tratar el siguiente tema.

IV.- CONCEPTO DE ORDEN PUBLICO.- Se denomina como tal al conjunto de condiciones fundamentales de vida social instituidos en una comunidad jurídica, los cuales por afectar centralmente a la organización de ésta, no pueden ser alterados por la voluntad de los individuos ni, en su caso, por la aplicación de normas extranjeras.

Existen diferentes acepciones, las cuales a continuación enuncio:-

- Si como conjunto de condiciones de vida social, el "Orden Público" se evidencia empíricamente a través de la realidad histórica, es innegable que como noción

orientadora, cumple también una función gnoseológica. Es sin duda, una realidad estimable a tenor de un sistema de valoraciones vigentes en determinado tiempo y lugar, pero a la vez, una categoría del conocimiento jurídico.

- Como realidad estimable, el "Orden Público" es una forma de vida, un status social establecido y condicionado por la voluntad formal de una comunidad jurídica, en función de su tradición histórica, sus convicciones éticas más arraigadas, sus costumbres y convencionalismos más generalizados, sus necesidades y exigencias más sentidas.

- Si se analiza en profundidad el sentido de expresiones tales como "Interés Público", "Interés General", "Bien Público" o "Bienestar General" que la doctrina y la jurisprudencia utilizan para individualizar a los fines perseguidos por las denominadas "Leyes de orden público", se infiere con rigor que éstos últimos están siendo considerados como "Teleológicamente orientados a constituir una situación de ordenación social tal que no pueda ser alterada por la voluntad unilateral o bilateral de los individuos, ni por la eventual aplicación de leyes extranjeras". Y ésta caracterización comprende tanto a las normas de derecho público como a aquéllas de derecho privado que regulan situaciones esenciales de la vida social y que, por ello resultan inderogables tanto por los particulares como por los organismos encargados de aplicarlos.

- El "Orden Público" se nos aparece entonces como un status fundamental querido por la comunidad jurídica misma y normativamente determinado, unas veces a través de la función de los órganos representativos de la voluntad formal de aquélla (Asamblea constituyente, legislatura, órganos administrativos y judiciales) y otras veces de un modo consuetudinario.

- No se discute, que la determinación de ese status es un problema de política jurídica cuya solución queda librada muchas veces a la mayor o menor incidencia que sobre la legislación, la administración o la jurisdicción ejercen los distintos

grupos de presión o los factores de poder que parcializan o distorsionan el cabal sentido de las valoraciones vigentes. Pero aún en esta hipótesis resulta innegable que la comunidad entera convalida a dicho status como "situación social deseable" al conferir eficacia y dar acontecimiento a las normas jurídicas que lo instituyen.

- Como categoría del conocimiento jurídico, el "Orden Público" funciona como un "concepto límite", especificativo de la libertad de los individuos en los que concierne a la posibilidad de realización de ciertos actos u omisiones frente a determinados supuestos.

- Frente a la dificultad de encarar una definición comprensiva de todos los aspectos que abarca la noción de "Orden Público" muchos autores optaron por describir los elementos objetivos de los cuales puede ella inferirse por abstracción o bien enumerar las distintas instituciones jurídicas a las cuales se refiere. Otros, llegarán a una especie de identificación entre el concepto de "Orden Público" y el de "Generalidad" (Territorialidad estricta) de la ley. Pero esta última tesis muy defendida por una buena parte de la doctrina, no ha podido resolver el problema suscitado por la extraterritorialidad que de ordinario se confiere a normas jurídicas extranjeras que regulan de distinto modo a las instituciones establecidas por ciertas leyes de orden público.

- Actualmente prevalece la tendencia de connotar la caracterización del "Orden Público" en la de las normas jurídicas que lo determinan, tomando como punto de referencia, según se ha dicho, el interés general de la sociedad que aquéllos expresan, o las finalidades valiosas (bien común, equilibrio de las desigualdades económicas, etc.) que persiguen.

#### 1.- Diferencia entre Orden Público y Orden Jurídico.-

En 1849 aparece la obra de Federico Carlos de Savigny titulada "Sistemas de Derecho Romano Actual" en el cual dicho autor desarrolla toda una teoría de derecho internacional privado, proporcionando bases científicas para fundamentar la extraterritorialidad de las normas jurídicas.

El fundamento de la extraterritorialidad radica, según Savigny, en la comunidad jurídica de los estados cuyos pueblos se encuentran en un mismo nivel de civilización. Es decir la concordancia de los principios generales de organización social expresados en las leyes de los pueblos señalados, constituye una comunidad de instituciones que posibilita la aplicación de las normas jurídicas más adecuadas al carácter propio y esencial de cada relación jurídica, con prescindencia absoluta de esas normas sean nacionales o extranjeras.

La comunidad jurídica tiene dos limitaciones, la primera está configurada por las "Leyes de la naturaleza positiva rigurosamente obligatorios (tanto para los nacionales como para los extranjeros, para los domiciliados como para los trauseúntes) en el territorio de un estado".

La segunda está determinada por las instituciones jurídicas de un estado que no son aceptadas en otro; la primera limitación está constituida por leyes imperativas estrictamente territoriales. La segunda, por leyes imperativas que prohíben la extraterritorialidad de normas extranjeras cuando éstos contradicen en lo fundamental a la legislación de un estado. En ambos casos la noción de "Orden Público" está presente; pero mientras que en el primero queda circunscrita al ámbito interno del ordenamiento jurídico positivo, en el segundo tiene una función internacional al establecer un límite a la extraterritorialidad de normas jurídicas extranjeras.

A partir de la formulación de la tesis de Savigny, los autores discuten si es o no admisible la distinción de dos clases de "Orden Público" :- El interno y el internacional. Y afirman que el "Orden Público" implica una idea de restricción a la libertad individual que de manera alguna tiene en cuenta el carácter de nacional o de extranjero del sujeto y que incluso, la prohibición de aplicar una norma jurídica

extranjera pertenece siempre, de modo indivisible, al "Orden Público Nacional". (41)

---

(41) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXI, OPCI-PENI Editorial Driskill  
S.A. Argentina, 1990, Págs. 56 y 57

## **CAPITULO CUARTO**

### **EL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO EN LA ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO.**

Por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, que comprendieron reformas hechas en "paquete" entre otros, al Código Civil para el Distrito Federal, y que son claro ejemplo de la llamada "Simplificación Administrativa" ya que se introdujo en el Código Civil para el Distrito Federal un artículo abecedario, el 2448 al que se añadieron los de igual número adicionados con las letras de la "A" a la "L" inclusive y que constituyen casi todo el capítulo "De las fincas urbanas destinadas a la habitación".

Dichos artículos constituyen una serie de excepciones a las reglas que hemos expuesto a propósito del arrendamiento, como el de beneficiar al arrendatario, para lo cual incluso se crearon los llamados jueces del arrendamiento inmobiliario reformándose al efecto de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Las principales derogaciones a las reglas antes expuestas consisten:-

-El artículo 2448 declara que las disposiciones del este capítulo son de "orden público e interés social", son irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta y añade en el 2448-L que en todo contrato de arrendamiento de casa habitación se deberán transcribir las disposiciones de este capítulo.

- Se fija un plazo de duración mínima de un año, forzoso para ambas partes (artículo

2448-C), prorrogable hasta por dos años a voluntad del arrendatario que este al corriente en el pago de la renta ( no se aprecia que el beneficio sea siempre para el arrendatario, pues pudiera convertirse en un arrendamiento por menos tiempo, por ejemplo mientras repara su propia casa, etc.).

- La renta siempre debe estipularse en moneda nacional (artículo 2448-D) por lo que se excluye la moneda extranjera y cualquier otro bien.

- La renta solo podrá ser incrementada anualmente y nunca arriba del 85% del aumento al salario mínimo general.

- A falta de convenio la renta debe pagarse por meses vencidos y solo a partir de que reciba el inmueble (2448-E).

- Se imputa al arrendador la falta de forma en el contrato (artículo 2448-F) por lo que a él se le podrá objetar la nulidad pero no podrá invocarla puesto que es en su perjuicio.

Se obliga a un mínimo de estipulaciones que deben constar en el contrato y se mencionan en las fracciones I a IV, VI y VII.

- Se crea una exigencia final al obligar al arrendador a registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, seguramente para que se modifique la base gravable para el pago del impuesto predial.

Lo que no se expresa es el por qué al arrendatario no pueda entregársele su ejemplar antes del registro, y que no es causante del impuesto predial.

Se concede al arrendatario acción para exigir su copia, lo que evitaría si se le

entregara de antemano y se le canjeará posteriormente por la registrada.

- En el 2448-H establece subrogación legal en los derechos del arrendatario a su fallecimiento en favor del cónyuge, concubina, hijos o ascendientes aun por afinidad.

Pero lo mas asombroso de la reforma es el derecho del tanto al que regula en el 2448-J.

A diferencia del derecho de preferencia por el tanto a que se refiere el artículo 2447 del ya citado Código Civil, este es un verdadero derecho del tanto, cuya falta de respeto produce nulidad absoluta o de pleno derecho como la llama la fracción VI del artículo antes mencionado.

El plazo para ejercitar ese derecho por parte del arrendatario es de 15 días a partir de la notificación en forma indubitable (fracción I), (en la práctica tendrá que ser judicial o notarial y que la inobservancia de ese derecho puede producir sanciones muy graves para el notario ante quien se otorgue la enajenación del inmueble sin asegurarse del respeto del derecho del arrendatario y que van desde multa hasta la suspensión o cese). (42)

El ejercicio del derecho del tanto en favor del arrendatario se regula como ya vimos en el artículo 2448 inciso I y J, siendo la redacción de éste precepto "Oscura y Omisa" por lo que se plantean al intérprete de la ley, una serie de interrogantes que resolveremos en los términos de las siguientes afirmaciones:-

---

(42) Lozano Noriega Francisco "Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos" Ed. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México D.F. 1990 Págs. 216 y 217.

El derecho del tanto establecido en el Capítulo Cuarto del Título Sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal, se aplica exclusivamente al arrendamiento de inmuebles destinados a habitación.

No obstante, no se comprende en ellas los inmuebles destinados a habitación que sean fincas rústicas, pues estos se rigen por los artículos 2453 al 2458 del Código Civil para el Distrito Federal. Así también quedan excluidos por la ley, las fincas destinadas a habitación que están sujetas al Régimen de propiedad en condominio; artículos 19 y 20 de la ley del régimen de propiedad en condominio.

Para el resto de los arrendamientos debe aplicarse el derecho por el tanto consagrado en el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal.

Atento a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal que expresa que las disposiciones del Capítulo Cuarto son de "Orden Público, y de Interés Social" debemos concluir que la aplicación de estas normas debe ser estricta.

El derecho del tanto 2448 inciso I solo se consagra en favor de los arrendatarios. No es aplicable al subarrendatario, a quienes la ley expresamente no les concedió este derecho.

El derecho del tanto a favor del arrendatario es doble:- 1.- Por un lado, para preferirlo en el nuevo arrendamiento, 2.- Por el otro lado, para concederle la preferencia de adquirir la finca arrendada para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.(Artículo 2448 inciso I del Código Civil para el Distrito Federal).

El derecho del tanto en favor del arrendatario se refiere solo en casos de

compraventa, para el caso de que el arrendador venda.

Si el propietario celebra otro acto jurídico translativo de dominio diferente a la compraventa, como sería una donación, fideicomiso, etc. no es aplicable el derecho del tanto a favor del arrendatario. (43)

Por decreto publicado en el Diario Oficial el día 21 de julio de 1993 en el cual se comprenden las reformas a las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, en el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones en materia de arrendamiento de casa habitación.

Para los efectos de esta tesis lo que en alguna forma afectó el trabajo de ésta, fue el que derogaron el inciso I complementando con la redacción de éste el inciso J del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, ya que el argumento de este trabajo era precisamente la serie de imprecisiones en el artículo 2448 principalmente en sus inciso J, así como la redacción del mismo que es bastante oscura y llena de lagunas.

A continuación transcribiré algunas de las reformas que salieron publicadas el 21 de julio de 1993:-

Artículo 2447.- "En los arrendamientos que han durado mas de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448 inciso J de este Código".

---

(43) Pérez Fernández del Castillo Othón "Conferencia en Materia de Arrendamiento

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

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

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

Artículo 2448-D.- “Se deroga”.

Artículo 2448-I.- “Se deroga”.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 2448-L.- “Se deroga”.

Al derogar el inciso I del mencionado artículo 2448, trae como consecuencia la desaparición del Derecho del Tanto, y por otro lado el surgimiento de otro derecho de preferencia, además para que surja este derecho es necesario que el arrendador desee vender el inmueble dado en arrendamiento, por lo tanto ya no

tiene preferencia el arrendatario para ser preferido en caso de un nuevo arrendamiento, ya que las nuevas disposiciones no lo prevén. Asimismo suprimen uno de los requisitos para poder ser preferido ya fuera a un nuevo arrendamiento o bien a la venta del inmueble dado en arrendamiento que era estar al corriente en el pago de las rentas; a mi juicio esto puede traer como consecuencia que un arrendatario sea moroso en el pago de sus rentas, y se presenta el caso de que el arrendador desea vender el inmueble, el arrendatario exigirá su derecho de preferencia para dicha venta, y el arrendador no prodrá negarse puesto que ya no es un requisito para que pueda ejercer el derecho de preferencia que le otorga la ley.

Como ya mencioné en el nuevo inciso J se da el nacimiento de un nuevo derecho de preferencia, estableciendo para tal efecto en sus incisos los requisitos y procedimientos para hacer uso de él, y son los siguientes:-

En la fracción I del inciso J ya no establece que el arrendador debe dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, si no que habla de dar un simple aviso por escrito precisando precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa; al indicar en esta fracción que la forma de avisar al arrendatario es mediante un aviso por escrito se entiende que ya no se trata de un aviso indubitable, es decir una notificación, lo cual indica que para dar este aviso ya no será por vía notarial o judicial como se interpretaba en el inciso del anterior artículo y como se venía llevando a cabo, sino que bastará un simple aviso por escrito, aunque no lo indica el artículo es conveniente que sea con acuse de recibo para mayor seguridad de que sí se dio cumplimiento a la ley.

Como se puede ver en la fracción II del mencionado artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal, nuevamente habla de El o Los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el

derecho de preferencia; al respecto vemos que nuevamente habla en singular y plural por lo que considero que hicieron caso omiso a la serie de problemas que en la actualidad se venían ocasionando por tal motivo, y además el termino de 15 días dejan de especificar nuevamente si se trata de días hábiles o naturales; asimismo se consigna que el arrendatario debe exhibir al momento de la aceptación de la oferta, la cantidad establecida en el aviso dado por escrito.

Ahora bien en la fracción III se establecen beneficios para el arrendatario ya que si el arrendador cambia alguna de las condiciones de la oferta inicial está obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento gozará de un nuevo plazo de 15 días; como ya lo dije considero que es un beneficio porque con el primer aviso cuenta el arrendatario con 15 días, y si existe algún cambio a la oferta hecho por el arrendador, al dar aviso de ese cambio gozará de otros 15 días, por lo tanto se presume que se tratan de 30 días; no se dará un nuevo aviso si el cambio en el precio es menor a un 10% o bien hasta un 10%, salvo que el incremento o decremento sea mayor al 10%.

A su vez la fracción V que a mi juicio es la que viene a resolver una serie de problemas de injusticia como era la sanción tan severa que se consignaba en la fracción VI del inciso J del artículo 2448 anterior, en la que se indica que la compraventa y su escrituración realizadas en contravención a lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho; con las reformas que salieron publicadas pero que aún no entran en vigor es más equitativo en cuanto a beneficios y sanciones tanto para arrendador como arrendatario, inclusive se podría hablar de un beneficio para los notarios y el tercero que adquiría, ya que con la nueva reforma únicamente dice que la compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor de un

50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. Esta acción prescribe 60 días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa. Con esta reforma termina la sanción que como ya dije era demasiado rígida ya que implicaba una nulidad absoluta por ser disposiciones de orden público e interés social, aunque en la fracción VI se hablaba por un error de los legisladores de una nulidad de pleno derecho, y digo error porque esta no existe en nuestro derecho y tenía que ser declarada por una autoridad competente. Cabe mencionar que con la nueva reforma los notarios y las escrituras en las que se consignen contratos de compraventa en las cuales intervengan arrendadores que hayan incumplido con las disposiciones establecidas en el nuevo artículo 2448-J ya no serán sancionados, el primero con la suspensión de hasta un año y la segunda con la nulidad de la escritura pública, porque con la nueva reforma ya no le imponen al notario la obligación de cerciorarse de que el arrendador cumplió con dar el aviso dado por escrito al arrendatario de la venta del inmueble dado en arrendamiento. Además es conveniente hacer hincapié que con la nueva reforma se le otorga el derecho al arrendatario a demandar daños y perjuicios, lo cual implica que demande o no demande la venta surtirá completamente sus efectos, y que para demandar tiene un plazo de sesenta días contados a partir de que tuvo conocimiento de la realización de su venta, si en ese plazo no demanda se considera que su acción ya prescribió.

Por último el artículo 2448-K consigna que si varios arrendatarios hicieran uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendado parte del inmueble y en caso de ser igual el que primero exhiba la cantidad en los términos de la fracción II del artículo anterior.

La publicación de estas reformas trajo como consecuencia una serie de inconformidades a los ciudadanos de la capital, porque consideraban que estaban

afectando los intereses de los arrendatarios y además porque con estas reformas perdían una serie de beneficios a los que ya estaban acostumbrados, trayendo como consecuencia de la inconformidad de un alto porcentaje de la población la suspensión de la entrada en vigor de las reformas publicadas el 21 de julio de 1993, y fue el día 23 de septiembre del mismo año en que por decreto publicado en el Diario Oficial el dice:- “SE MODIFICAN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION EL 21 DE JULIO DE 1993”.

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

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

- I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;
- II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III.- Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993”.

TERCERO.- “Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no

se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993”.

TRANSITORIO.- UNICO.- “El presente decreto entrará en vigor el 19 de octubre de 1993”.

I.- CONCEPTO DEL DERECHO DEL TANTO.- Es la posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretenda vender otro copropietario. Además este derecho se da entre personas que son titulares de iguales o similares derechos respecto del objeto sobre el que recae y nunca debe otorgarse técnicamente entre personas que no tengan entre sí esa categoría porque se rompe el equilibrio jurídico.(44)

## II.- REQUISITOS DEL PROCEDIMIENTO.-

La "Forma indubitable" a que se refiere la ley, de como el propietario debe dar aviso al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, consideramos que solo debe aceptarse la notificación judicial, o ante notario público; aunque en el precepto legal no indica que clase de notificación debe realizarse, los tipos de notificación que estamos mencionando son las que tienen mayor fuerza probatoria.

En ocasiones en la práctica no es aceptable la notificación hecha mediante dos testigos, ni la realizada a través de corredor público. La notificación debe contener

---

(44) Zamora y Valencia Miguel Angel "Contratos Civiles" Ed. Porrúa México D. F. 1992 Págs. 348 y 349.

los elementos esenciales de la compraventa a saber:- Cosa y precio, además los términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

La fracción I del artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal obliga a precisar:- "precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa". En consecuencia, no está previsto que en la notificación necesariamente se deba hacer referencia a la persona que desee adquirir el inmueble. Esto es, la notificación en la que no se ponga el nombre del futuro comprador que desee adquirir es válida porque no contraría al texto expreso del precepto citado, ni obliga expresamente a ponerlo.

La notificación de aceptación del derecho del tanto, la debe hacer el arrendatario al arrendador en su domicilio y en "Forma indubitable" consideramos que debe ser judicialmente o ante notario público al igual que la notificación del arrendador.

Es equivocada la notificación de aceptación del ejercicio del derecho del tanto, que pretenda hacer el arrendatario al notario, en uso del derecho que al arrendatario le concede la fracción II del artículo 85 de la ley del notariado vigente en el Distrito Federal, en su carácter de destinatario de la diligencia, para que concurra dentro de un plazo de 5 días, para hacer las observaciones que estime convenientes. Este vehículo no es el medio idóneo ni legal para notificar al arrendador, pues la facultad a que se refiere, es exclusivamente "para hacer las observaciones que estime convenientes al acta asentada por el notario, manifestar su conformidad o inconformidad con ella y, en su caso firmarla".

Para el caso de que el arrendatario acepte la oferta hecha por el arrendador, entonces, en el momento en que el arrendador reciba la notificación de la aceptación, se habrá formado, el acuerdo de voluntades y en consecuencia el

contrato.( Artículo 1807, 2248 y 2249 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Formado el acuerdo de voluntades por la oferta y la aceptación, el arrendador ya no podrá cambiar los términos de su oferta inicial, a no ser que se trate de una persona no presente, y el arrendatario (destinatario) reciba la retractación antes de la oferta.(Artículo 1808 del Código Civil vigente para el Distrito Federal. Solo en este caso, procede la modificación de la oferta inicial a que se refiere la fracción III del artículo 2448 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Procede la desvinculación del arrendador, si el arrendatario no hace una aceptación lisa y llana, sino que su aceptación importa una modificación a la primera. En este caso, estaremos en presencia de una nueva oferta, pero ahora del arrendatario al arrendador. (Artículo 1810 del Código Civil vigente para el Distrito Federal).

Respecto de la expresión adecuada que debe usarse en el instructivo de la notificación, se discute si debe decirse: “Que el arrendador tiene prometida la venta o la tiene propalada, concertada o convenida”.

Nosotros opinamos que lo conveniente, es usar el mismo texto de la ley, es decir, que el arrendador lo que debe notificar es: “Su desco de vender el inmueble”.

Esta última expresión, la palabra inmueble, también origina dudas, por lo pronto afirmamos que las palabras finca e inmueble, usadas en el capítulo IV que comentamos y en especial en el artículo 2448 inciso I debe tomarse como expresiones sinónimas.

La expresión “Finca arrendada” o “Inmueble arrendado”, que utiliza la ley, ha dado

lugar a fuertes debates, en torno a que debe entenderse exactamente lo mismo por tales expresiones.

Ahora bien pasaremos a estudiar todo lo relativo a la notificación para profundizar más en éste tema.

1.- El procedimiento como requisito formal y esencial en la celebración de la compraventa derivados del contrato de arrendamiento.-

A).- Concepto de Notificación.-

Según se escribe en el Diccionario Razonado de legislación y jurisprudencia, Madrid 1851 "Notificación es el acto de hacer saber alguna cosa jurídicamente, para que la noticia dada a la parte le pare perjuicio en la omisión de lo que se le manda o intima, o para que le corra término".

La notificación es el acto jurídico mediante el cual se comunica de una manera auténtica a una persona determinada o a un grupo de personas la resolución judicial o administrativa de una autoridad; con todas las formalidades establecidas por la ley.

Y ello es así porque una providencia o resolución judicial o administrativa es procesalmente inexistente mientras no se le ponga en conocimiento de las partes interesadas. Cuando se produce esa notificación legal comienzan a correr los términos para deducir contra la resolución que le dio nacimiento, todas las defensas, contestaciones, excepciones o recursos legales a fin de que se le modifique o se la deje sin efecto si la parte contraria así lo estimase.(45)

---

(45) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XX, Editorial Driskill S.A. Argentina, 1990, Págs. 396.

De acuerdo con el licenciado Miguel Angel Zamora y Valencia en su libro de Contratos Civiles dice que la notificación que el arrendador-propietario haga al inquilino de casa habitación, es precisamente esa propuesta seria y formal para la celebración de un contrato de compraventa, y como necesidad debe contener todos los pormenores tratados y platicados con el tercero posible adquirente, para que el arrendatario pueda dar otro tanto igual, es una propuesta que reúne además de los elementos característicos del contrato de compraventa, los que son complementos para dar plenos efectos al contrato y evitar hasta donde hayan previsto arrendador y tercero, la aplicación de normas supletorias del Código.

Esa propuesta se llama policitación u oferta. Por ello la naturaleza jurídica de la notificación es una oferta perfecta y plenamente jurídica para posibilitar la celebración de un contrato de compraventa. (46).

El concepto de Policitación según el licenciado Ernesto Gutiérrez y González es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, que contiene los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende al autor de esa voluntad, serie hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad.(47).

B).- Tipos de notificación.-

Las formas de notificación que regula nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal pueden ser:-

-Personal

-Por cédula

---

(46) Zamora y Valencia Miguel Angel Op. cit. Pág. 358

(47) Gutiérrez y González Ernesto "Derecho de las Obligaciones" Ed. Cajica Puebla Pue. 1987 Pág. 265

- Por edictos
- Automáticas
- Por telegrama
- Por correo.

Ahora bien, el otorgamiento del derecho del tanto a arrendatarios de casa habitación en el Distrito Federal, puede llevarlo a cabo el arrendador (propietario) por las vías judicial o notarial, lo importante es que el documento en donde conste dicha notificación para mayor seguridad, sea tenido por veraz, desde el punto de vista de la verdad legal, esto se logra, cuando se realiza ante un juez del arrendamiento o ante un notario público.

#### C).-Notificación Vía Notario.-

Para el Notario Público es de suma importancia constar el cumplimiento de los artículos que fundamenten el derecho a través de un documento en donde conste dicha notificación ya sea judicial o notarialmente, aunque como lo dispone la ley, puede incluso practicarse esa diligencia, con la asistencia de dos testigos. Aunque, para seguridad del notario, y de las partes es mucho mejor que la notificación del derecho del tanto, conste en un documento otorgado ante notario público.

Para el caso de que el arrendador prefiera hacer la notificación del derecho del tanto por vía notarial, debe acudir ante cualquier notario para encargarle, lleve a cabo dicha notificación, la cual debe constar en un acta, ésta situación al ser autorizada por el notario en ejercicio de su función, le da el carácter de documento publico, por la fe pública de que está investido el notario, situación que le otorga el privilegio de ser creído y de que los documentos autorizados en ejercicio de su función deben ser tenidos por veraces.

Para una mayor comprensión de lo anterior el artículo 82 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal expresa:- “Acta Notarial es el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asienta en su libro de protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello”.

La notificación del derecho del tanto por vía notarial, encuentra su fundamento en los artículos 84, 85 y 86 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal. Estos artículos imponen la obligación al notario de consignar en un acta entre otros actos jurídicos, las notificaciones. En el caso concreto es suficiente que en el acta en donde conste la notificación del derecho del tanto, se anote el nombre y apellidos de la persona a quien se notifica, hecho lo anterior, podrá continuar la diligencia en sus oficinas el notario. El arrendatario o arrendatarios notificados pueden acudir ante el notario que practicó la diligencia, para manifestar su conformidad o desacuerdo con la misma, y para firmarla si lo creen necesario.

El Artículo 84 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal dice.- Entre los hechos que debe consignar el notario en actas se encuentran los siguientes:- I.- Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos de documentos mercantiles y otras diligencias en las que pueda intervenir el notario según las leyes.

De no encontrarse presente la persona a quien se va a notificar, el artículo 86 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, siguiendo los lineamientos generales de las notificaciones, dispone que: “Cuando a la primera búsqueda el notario no encontrase a la persona a quien va a notificar se cerciorará de que esta tiene su domicilio en el lugar donde va a hacer la notificación y en el mismo acto podrá practicar dicha notificación mediante instructivo que entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva allí y

hará constar en el acta la forma en que se llevó a cabo la diligencia. El instructivo contendrá una relación sucinta del objeto de la notificación”.

La notificación por vía notarial es similar en su contenido a la que se realiza judicialmente, la diferencia es que la realiza directamente un notario.

El instructivo notarial deberá contener:-

- Nombre del notario, número de notaría y domicilio de la misma.
- Fecha del instructivo de notificación.
- Domicilio de la persona a quien se le va a notificar.
- Persona que está solicitando la notificación, en caso de comparecer en representación del arrendador acreditar la personalidad.
- Ubicación del inmueble que se pretende vender.
- Precio de la venta y en su caso plazo para el mismo.
- Forma de pago, es decir, si el pago es en efectivo, cheque certificado o de caja, a nombre de quien se debe girar, y el día y hora en que debe ser entregado.
- Indicar a cargo de quien debe correr los gastos de impuestos, derechos y honorarios del notario.
- El plazo en el cual debe notificar en forma fehaciente su deseo de hacer uso del derecho del tanto.
- En caso de que el arrendatario ejercite su derecho del tanto, proporcione a la notaría mencionada la documentación necesaria a fin de que se le escribure dentro del plazo que se haya estipulado una vez que se haya liquidado el precio de la operación, y apercibirlo de que en caso de no hacerlo en el plazo estipulado, podrá escriturársele a cualquier otra persona.
- Establecer a quien se le deja el instructivo notarial, la fecha y la hora.
- Relacionar con que número de acta y fecha de la misma se relaciona el presente instructivo.
- Firma y sello del notario.

#### D).- Notificación Judicial.-

Cuando el arrendador notifica por conducto del actuario adscrito al juzgado competente, el otorgamiento del derecho del tanto, debe hacerlo en vía de jurisdicción voluntaria.

La jurisdicción voluntaria permite promover actos de naturaleza diversa que la mayoría de las ocasiones corresponden a funciones notariales o administrativas. En un principio los actos de jurisdicción voluntaria eran encomendados exclusivamente a los notarios, al paso del tiempo se encomendaron algunas de esas actividades a los actuarios, quienes al convertirse de privados a públicos quedarán como auxiliares y subordinados del juez, teniendo como atribución las actividades de jurisdicción voluntaria. Algunas opiniones son en el sentido de que como los actos de jurisdicción voluntaria en su gran mayoría, son de carácter documental, probatorio, fiscalizador y tienden a suplir una prueba, es dar probatoriedad a un hecho que no lo era, o a requerir una demostración fácilmente accesible, a todos, deben volver a ser competencia exclusiva del notario, sin embargo actualmente, el arrendador puede optativamente acudir a una u otra vía para notificar el derecho del tanto.

Desde el punto de vista jurisdiccional, la jurisdicción voluntaria es la vía idónea para notificar el derecho del tanto; desde siempre ha existido controversia para con esta jurisdicción, bien sea por su denominación por los aspectos que abarca o por su distinción con respecto a la jurisdicción contenciosa incluso algunos tratadistas han considerado la existencia de una jurisdicción mixta que contiene características de la voluntaria y contenciosa. No se pretende desarrollar el análisis de todas estas jurisdicciones, su estudio resulta tan complicado que incluso grandes tratadistas no se han puesto de acuerdo al respecto, creemos que es suficiente ocuparnos de la jurisdicción voluntaria, la cual tiene características opuestas a la llamada contenciosa conociendo una, tendremos idea del contenido de la otra.

Casi todas las definiciones que existen sobre la jurisdicción voluntaria hacen referencia al hecho de que en ésta, no existe litigio entre las partes, esta concepción debe ser desechada porque aún en la jurisdicción contenciosa la controversia entre las partes puede desaparecer por allanamiento o rebeldía de la parte demandada; puede suceder también lo contrario, es decir, que en la jurisdicción voluntaria, en donde aparentemente no hay controversia, ésta llegue a suscitarse y el asunto competa a la jurisdicción contenciosa.

La actitud del juzgador no es la de resolver un conflicto entre partes; su intervención se realiza desde el punto de vista formal, es decir, un órgano del poder judicial es quien interviene en el proceso.

Esta jurisdicción ha sido también criticada porque no siempre es voluntaria, el interesado o interesados están obligados a solicitar la intervención del órgano jurisdiccional en este tipo de actos, pero también pueden no hacerlo, por tanto esta jurisdicción puede ser o no voluntaria.

La notificación debe promoverse en vía de jurisdicción voluntaria debiendo manifestar el arrendador en su ocurso, el deseo que tiene de vender la localidad arrendada, las condiciones para la venta, mismas que pueden consistir en lo siguiente:- Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, el precio total de la operación de compraventa, la forma de pago, el nombre del notario público quien se va encargar de la elaboración de la escritura respectiva, así como su teléfono y domicilio. A esta demanda se le anexará el documento que acredite la propiedad del inmueble por parte del arrendador, quien además debe señalar el domicilio del arrendatario para efectos de la notificación.

Admitida la demanda en la vía y términos propuestos, el juzgado ordena que se

practique la notificación solicitada y hecho lo anterior, se expidan al promovente la copia o copias certificadas del documento en donde conste dicha notificación, dando así por terminado el asunto y la manda al archivo, como asunto concluido.

De aceptar las condiciones propuestas, la operación de compraventa entre arrendador y arrendatario puede celebrarse sin que medie inconveniente alguno. De no contestar el arrendatario a la notificación del derecho del tanto, transcurridos los quince días a que se refiere el artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal, acreditando con las copias certificadas expedidas por el juzgado de arrendamiento, que el arrendador dió cumplimiento al otorgamiento del derecho del tanto en términos de ley.

#### E).- Notificación Extrajudicial.-

Uno u otro tipo de notificación son de carácter optativo para el arrendador, quien puede inclinarse incluso, por hacer la notificación ante testigos, sin embargo, por su importancia y consecuencias legales que produce el derecho del tanto, es recomendable hacer la notificación por la vía judicial o notarial, pues en caso de compraventa está obligado a comprobar que se cumplió con la notificación en forma indubitable.

#### III.- PLAZO PARA EJERCER EL DERECHO DEL TANTO.-

Efectivamente, el artículo 2448 inciso J obliga al propietario a "dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su desecho de vender el inmueble" su fundamento se encuentra en la fracción II el que establece "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, esto es, se

precisa y se aclara que se trata de una oferta, de una policitud, que el arrendador hace al o los arrendatarios. En consecuencia y bajo el supuesto equivocado de que se permitiera a los arrendatarios adquirir todo el inmueble, entonces y solo entonces, el primer arrendatario que notifique su aceptación habrá formado el acuerdo de voluntades, que se integra por oferta más aceptación, y al hacerlo, perfeccionan el contrato de compraventa, policitando en la notificación y aceptando por el ejercicio del derecho del primer arrendatario que aceptó.

En otras palabras debe aplicarse el criterio jurídico que se expresa:- El que es primero en tiempo, es primero en derecho. El arrendatario que primero aceptó la oferta formó el acuerdo de voluntades y por tanto el contrato se perfeccionó porque hay acuerdo de precio y cosa (Artículos 2248, 2249, 1804 y 1807 del Código Civil para el Distrito Federal) y bajo esta hipótesis, al primer arrendatario deberá escriuirársele.

Cabe aclarar el plazo que establece la fracción antes citada es de 15 días, sin embargo no se hace la aclaración si son días hábiles o naturales, pero tomando en cuenta que es para satisfacer la necesidad de vivienda y que fue creado este capítulo en beneficio de los arrendatarios y además porque los términos cuando no se establecen si son naturales o hábiles se presume que son hábiles.

Un problema gravísimo que se presenta, es cuando el arrendador notifica al arrendatario su deseo de vender, fijando el precio y demás condiciones. El arrendatario a su vez, notifica en forma indubitable que acepta adquirir, pero nunca se presenta a firmar las escrituras translativas de dominio, nunca paga el precio y cuando es apremiado para hacerlo, o guarda silencio o se niega a exhibir el precio o se niega a firmar la escritura de venta; Frente a este hecho, algunos consideran, que en virtud de que el contrato se perfeccionó con la oferta y la aceptación, y frente al

incumplimiento por el pago del precio, del arrendatario (comprador) necesariamente se tiene que demandar la rescisión del contrato.

Es más, hemos sabido que bajo este criterio, cuando un propietario cuyo arrendatario no quiso firmar las escrituras olvidándose de la aceptación del arrendatario y formaliza la otra compraventa a favor de tercera persona, se le acusa de fraude, de conformidad con la fracción II del artículo 387 del Código Penal.

El criterio opuesto es el que considera que aún cuando el arrendatario haya notificado al arrendador su aceptación, que al no asistir a firmar la escritura, debe de entender, que el arrendatario no ejercerá el derecho del tanto.

Para solucionar este conflicto, lo eficaz, es que en la cédula de notificación no solo se señalen los elementos de la compraventa, con sus términos y condiciones, sino, además que se emplace al arrendatario para que ejercite su derecho del tanto, y para tal efecto, se le cita por ejemplo a las doce horas del día 16 del mes de su notificación en la notaría 129 del licenciado Ignacio Soto Borja del Distrito Federal con domicilio en la calle de Caballocalco número 42 en Coyoacán, ante cuya fe deberá entregar cheque certificado por el precio total de la operación, otro para el pago de todos los gastos, impuestos y honorarios que la operación cause. En estas condiciones, ahora sí, si el arrendatario acepta adquirir, pero no ejercita su derecho con las condiciones requeridas, pierde por preclusión su derecho. (Artículo 2448 inciso J fracción IV segundo párrafo).

En los casos de las viviendas llamadas de "renta congelada" también procede el derecho del tanto, pero si el arrendatario no ejercita su derecho del tanto, hay obligaciones del enajenante, de hacerle saber al adquirente la circunstancia de que se trata de un departamento de "renta congelada", para que no exista fraude al

comprador y para que se adquiriera a sabiendas de tal circunstancia y así no exista engaño al respecto.

Problema grave también es el que se ocasiona cuando un arrendador va a vender un departamento, notifica a su arrendatario su deseo de vender en determinado precio y después sucede que ni el arrendatario ejercita el derecho del tanto ni su comprador adquiere; pasa el tiempo y por razones inflacionarias de todos conocidas, el precio tiene que aumentarse necesariamente.

En este punto se pregunta ¿Se requiere una nueva notificación?

Bajo tales circunstancias afirmamos:

a).- Si en la cédula de notificación primera se puso el nombre del comprador, entonces hay que notificar nuevamente, indicando la variación del precio del sujeto comprador.

b).- Si no se puso el nombre del futuro comprador y el arrendatario no notificó fehacientemente al arrendador su deseo de ejercitar el derecho del tanto, entonces el arrendador puede enajenar al nuevo comprador, sin necesidad de hacer una nueva notificación.

Respecto a la obligación impuesta a los notarios en la fracción V del artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal de "Cerciorarse" del cumplimiento de la notificación al arrendatario, para ejercitar el derecho del tanto, afirmamos lo siguiente:-

a).- El notario no tiene obligación ninguna, de inspeccionar ocularmente el inmueble objeto de enajenación, para ver si está libre de arrendamiento.

b).- El notario debe analizar, la boleta predial o bien el informe de no adeudo

expedido por la Tesorería del Departamento del Distrito Federal para cerciorarse si está dado en arrendamiento. Es decir, en la boleta del impuesto predial, se deberá analizar si la base del impuesto es "Valor" ó "Renta". En este último caso deberá cerciorarse, de que se hizo la notificación .

c).- No necesariamente el notario que hace la escritura de compraventa, debe ser el mismo que notificó. Es decir no hay impedimento alguno para que el notario haga la notificación y otro la compraventa.

d).- En caso de no existir arrendamiento, el notario hará constar en la escritura una declaración del enajenante, quien bajo protesta de decir verdad y enterado de las penas en que incurrir los que declaran falsamente, manifestará que el inmueble objeto de la operación no está sujeto a arrendamiento.

Esta prevención nos parece que es suficiente. Es más, no podrá ser de otra manera, pues la expresión "No está sujeta a arrendamiento" es un hecho negativo que solo puede probarse por lo dicho del arrendador (vendedor), que es el único a quien le puede constar el hecho del arrendamiento del inmueble.

e).- Es absurdo pretender que el notario ocurra personalmente a la vivienda para constatar el arrendamiento. Además es inútil porque la vivienda puede estar totalmente desocupada, y sin embargo, puede estar arrendada.

En este punto es prudente recordar que el notario, ni con invitación del propietario, debe introducirse a la localidad arrendada, porque aún cuando haya exclusivamente basura en el departamento, es posible que exista un contrato de arrendamiento habitacional, y entonces el notario incurrirá en el delito de allanamiento de morada, lo que resulta peligroso para el mismo.

#### IV.- ACTITUD DEL ARRENDADOR FRENTE AL DERECHO DEL TANTO.-

Se trata concretamente del conflicto que se presenta, cuando el propietario de un edificio desea vender éste como una sola unidad inmobiliaria. Obsérvese que en este supuesto no se trata de vender el departamento arrendado al arrendatario como una unidad autónoma independientemente y por separado, sino se trata es de una venta de un edificio completo.

Esta cuestión, ha venido a generar una serie de conflictos que después de analizarlas resolveremos conforme a los siguientes criterios:-

a).- Efectivamente crea conflictos porque en la fracción II del inciso J del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal habla de El o Los arrendatarios, esto da pie a una confusión ya que se entiende que en el supuesto de la venta de un edificio se tendría que notificar a todos los que ocupan el mismo, siendo que en realidad tiene derecho únicamente la persona que usa y goza del departamento dado en arrendamiento; por lo cual se considera incorrecta la expresión de El o Los arrendatarios porque realmente el que tiene derecho es únicamente el que la ocupa. Además al hablar de inmuebles destinados a casa habitación se sobreentiende que no tiene porque haber más arrendatarios, es decir no tiene porque hablarse en plural.

b).- La reforma del Título sexto de la segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal se refiere exclusivamente al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación (artículo 2448 incisos C y H del Código antes citado) por lo tanto no se comprende en este capítulo los inmuebles destinados a habitación que sean fincas rústicas, pues éstas se rigen por los artículos 2453 y 2458

del multicitado Código civil para el Distrito Federal; así como las fincas urbanas destinadas a habitación, que están sujetas al Régimen de Propiedad en condominio.

c).- La razón de ser de la reforma del Capítulo Cuarto del arrendamiento es la de resolver el problema habitacional. Nunca fue la intención del legislador el de facilitar al arrendatario la especulación inmobiliaria. Bajo este criterio, considero que el espíritu de las normas de orden público tutelares del arrendamiento inmobiliario de fincas destinadas a habitación, es la de proteger a los arrendatarios del incremento desmedido de las rentas, y de la demanda de arrendatarios, atenta a la escasez de vivienda y el déficit habitacional. En consecuencia, el derecho del tanto se le otorga al inquilino, exclusivamente para adquirir la vivienda que usa, goza y ocupa.

Se afirma enfáticamente que no es el propósito de la ley, el de facilitar la especulación inmobiliaria, consistente en permitir que el arrendatario adquiera más de una vivienda.

Ahora bien, el derecho del tanto que se establece en favor del arrendatario, para que éste adquiera su respectiva vivienda y solo su vivienda, es para el efecto de transformar al arrendatario en propietario cumpliendo el propósito constitucional consagrado en el párrafo quinto del artículo Cuarto Constitucional que dice:- "Toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa".

Con base en el fundamento constitucional anterior, nos oponemos a aceptar que el derecho del tanto en favor del arrendatario, contenido en el artículo 2448 inciso I y J del Código Civil para el Distrito Federal se extiende la posibilidad de que el arrendatario pueda adquirir, además de su vivienda todo el edificio o todo un conjunto inmobiliario.

Aceptar este criterio es deformar, corromper y prostituir el derecho del arrendatario, es convertirlo no en propietario de su vivienda, sino en el casero de sus anteriores vecinos, es convertir al arrendatario en arrendador, es utilizar la ley protectora del arrendatario, como un medio para la especulación inmobiliaria y para el propósito de lucro; es convertir al arrendatario en especulador; el beneficio de la ley en favor del arrendatario se pierde, porque no se busca convertir al arrendatario en propietario, sino lo que se pretende es convertir al arrendatario en arrendador, lo cual, además de absurdo va en contra del espíritu de la ley.

Una interpretación integral de todo el conjunto de normas que se han creado para resolver el problema de la carencia de vivienda, nos hace afirmar que ha sido una permanente preocupación del legislador el de evitar la especulación inmobiliaria habitacional.

En el caso de los artículos 46 y 47 de la Ley Federal de Vivienda que declara que el fin de la ley es beneficiar al mayor número de personas y, por tanto, los beneficios en materia de vivienda "Solo podrán conceder a una sola persona. . . la adquisición . . . de una sola vivienda. . . (artículo 46 de la Ley Federal de Vivienda).

Al mismo tiempo se establece que el adquirente sólo podrá transferir sus derechos de propiedad a otra persona que reúna los mismos requisitos y condiciones, (artículo 45 de la Ley Federal de Vivienda).

Como sanción, la Ley Federal de Vivienda establece su artículo 47, la nulidad de toda transmisión de propiedad, por medio de la cual una persona adquiera más de una vivienda. La nulidad de esa transmisión se entiende que es una nulidad absoluta, porque va en contra de una disposición de orden público consistente en la prohibición expresa de que una misma persona adquiera más de una vivienda. Vista así la cuestión, nuestra argumentación resulta contundente y definitiva.

Es más, tan estamos en lo cierto que de no cumplirse con el fin de la ley de resolver el problema habitacional, tendremos que si el comprador no vive en la vivienda, entonces como sanción procede la rescisión del contrato (artículo 47 de la Ley Federal de Vivienda).

Adviértase entonces, que el sentido de estas normas es el de beneficiar al arrendatario para que adquiriera una sola vivienda y solucione su problema habitacional. Este es el espíritu de las normas de vivienda y el criterio es de afirmarse a tal grado, que si el arrendatario no vive en la vivienda, es decir si se convierte en arrendador del inmueble que adquirió, procede la rescisión del contrato por el cual adquirió el inmueble.

Creemos que estos preceptos son lo suficientemente claros para que se entienda que el arrendatario tiene un derecho del tanto para adquirir su vivienda, pero no para adquirir el edificio. En este sentido nos apoyamos en los artículos 9,18,19 y 20 de la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y de las disposiciones relativas a las Ley de Bienes Nacionales, Ley del Infonavit, y del ISSSTE. Debe haber identidad perfecta, y por lo tanto coincidir el mismo sujeto y el mismo objeto del arrendamiento con el sujeto y el objeto de la compraventa.

El arrendatario como sujeto y la localidad como objeto deben coincidir exactamente con el sujeto comprador y con el objeto materia de la compraventa.

Como vemos, esto no sucedería si permitiéramos que el arrendatario comprara además de su departamento todo el edificio.

El principio es que el arrendatario se convierta en comprador, y evitar que el arrendatario se convierta en arrendador.

Declaramos inadmisibles la posibilidad de que el derecho del tanto establecido a favor del arrendatario sea una subrogación de arrendadores, subrogación por medio de la cual, el arrendatario al convertirse en arrendador impide a los demás arrendatarios convertirse en propietarios, esto sería contra el fin de la ley. (48)

Finalmente el artículo 2448 inciso J del Código Civil para el Distrito Federal habla del arrendatario en singular; lo anterior nos obliga a afirmar que el derecho del tanto se concede al arrendatario para adquirir su vivienda y nada más.

Si la fracción II del inciso J del Código arriba indicado, usa el plural, es solo para el caso del artículo 1984 que prevé la pluralidad de sujetos ya activos, ya pasivos, ya deudores o ya acreedores. Se trata exclusivamente, cuando respecto de una vivienda haya varios arrendatarios, en tal caso todos deben ser notificados por tratarse de una modalidad de las obligaciones que nos da pluralidad de arrendatarios por mancomunidad o en su caso solidaridad.

#### V.- CAUSA Y ORIGEN DE LA NULIDAD ABSOLUTA.-

A diferencia del derecho de preferencia por el tanto a que alude el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal, el derecho del tanto que regulado por el artículo 2448 inciso J del Código citado; a éste último se le considera como un verdadero derecho del tanto, cuya falta de respeto produce la nulidad absoluta o de pleno derecho como lo llama la fracción VI del artículo antes citado.

Esta nulidad surge cuando el arrendador-propietario no cumple con el requisito de la notificación al arrendatario para casa habitación o bien una vez efectuada la notificación no respeta el plazo de quince días para que a su vez el arrendatario

---

(48) Pérez Fernández del Castillo Othón Op. cit.

**manifieste su desecho de hacer uso o no del derecho del tanto que la ley le concede; ocasionando como consecuencia de esta omisión la nulidad de la venta hecha a un tercero, así como su escrituración y la sanción para el notario que intervino en la autorización de la venta con la suspensión de hasta de un año. (Artículo 126 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal).**

## CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El fundamento del derecho del tanto del arrendatario de casa habitación se encuentra regulado por el artículo 2448 inciso I, el cual expresa que el arrendatario será preferido a un tercero en caso de un nuevo arrendamiento o bien si se vende el inmueble dado en arrendamiento.

SEGUNDA.- El ejercicio del derecho del tanto implica en la actualidad serios problemas tanto para arrendador como para arrendatario debido a que la redacción del artículo 2448 incisos I y J del Código Civil para el Distrito Federal es oscura y omisa, y además por las imprecisiones comprendidas en ese capítulo del mencionado Código, mismas que mencioné en los capítulos de esta tesis.

TERCERA.- No puede aceptarse que la compraventa realizada en contravención a las disposiciones del arrendamiento para fincas destinadas a casa habitación sean afectadas por una nulidad de pleno derecho, ya que nuestra legislación no autoriza que se reconozca la existencia de éstas por no estar expresamente consagradas en nuestro derecho, ya que deben ser declaradas por una autoridad competente y previo requisito formal correspondiente, en todo caso debería expresar el artículo que se trata de una nulidad absoluta por tratarse de disposiciones de orden público e interés social.

CUARTA.- Actualmente el incumplimiento del Derecho del Tanto trae serias consecuencias tanto para arrendador-propietario, Notario que elabore la escritura de compraventa y por último el tercero que adquiere el inmueble arrendado, debido a la serie de imprecisiones y además por la sanción tan severa que se comprende en ese artículo.

QUINTA.- La conclusión lógica y acorde con nuestro sistema jurídico es que las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, son una muestra clara de la impartición de justicia y de la búsqueda del bienestar común para todos los integrantes de la sociedad, porque ponen fin a los abusos de los arrendatarios por los beneficios con los que contaba, ya que además de satisfacer la necesidad de vivienda de los integrantes de la sociedad, estaban convirtiendo a los arrendatarios no solo en propietarios, sino en arrendadores del inmueble que hubieren adquirido.

SEXTA.- Con estas reformas nace un nuevo derecho de preferencia, desapareciendo el considerado verdadero derecho del tanto, se simplifican los trámites para hacer uso de dicho derecho, desapareciendo entre otros el término del aviso indubitable, sustituyéndolo por un simple aviso por escrito el que dé el arrendador al arrendatario y viceversa, asimismo se deslinda de responsabilidad a los notarios que intervengan en la escrituración en la que se incumpla con el requisito del aviso; y en caso de no hacerlo, y por último en caso de existir pluralidad de arrendatarios se indica quién será preferido.

SEPTIMA.- Por último está la reforma que considero que es la que va poner fin a las injusticias que se han presentado en la actualidad, ya que al entrar en vigor las reformas, las compraventas hechas en contravención a las disposiciones en materia de arrendamiento ya no serán nulas, sino que se perfeccionarán desde que exista acuerdo de voluntades en precio y cosa, la única consecuencia para el arrendador será el pagarle al arrendatario los daños y perjuicios sufridos por esa venta, otorgándole derecho al arrendatario afectado, el de demandar los daños y perjuicios sufridos por esa compraventa en un término razonable que son sesenta días a partir de que tuvo conocimiento.

**OCTAVA.-** Cuando estas reformas entren en vigor la promoción a la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento de casa habitación aumentará ya que las condiciones para contratar son mejores para arrendador y arrendatario.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de la Obligaciones. Editorial Porrúa 9a. Ed. México, D.F. 1984.
- 2.- Chirino Castillo, Joel. Derecho Civil, Contratos Civiles. III, Editorial SEI, México, D.F. 1986.
- 3.- Domínguez Martínez, Jorge Alfredo. Derecho Civil Editorial Porrúa, México, D.F. 1990.
- 4.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XX y XXI Editorial Driskill S.A. Argentina 1990.
- 5.- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil. Editorial Porrúa, México, D.F. 1991.
- 6.- Gutiérrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Editorial Porrúa, México, D.F. 1991.
- 7.- El Patrimonio, El Pecuniario y Moral o los Derechos de la Personalidad, Editorial Porrúa México, D.F. 1990.
- 8.- López Monroy, José de Jesús. Revista de la Escuela Libre de Derecho. México, D.F. 1990.
- 9.- Lozano Noriega, Francisco. Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. México D.F. 1990.
- 10.- Ortíz Urquidí, Raúl. Derecho Civil. Editorial Porrúa, México, D.F. 1986. Editorial Porrúa México, D.F. 1980.
- 11.- Márquez González, José Antonio. Teoría General de las Obligaciones. Editorial Porrúa México, D.F. 1992.
- 12.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. Editorial Porrúa México D.F. 1993.
- 13.- Pérez Fernández del Castillo, Othón. Conferencia del Derecho del Tanto en materia de arrendamiento habitacional.

- 14.-Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos.**  
Editorial Porrúa, México, D.F. 1980.
- 15.- **Derecho Civil Mexicano.** Editorial Porrúa, México, D.F. 1985.
- 16.-Zamora y Valencia, Miguel Angel. **Contratos Civiles,** Editorial Porrúa, México  
D.F. 1985 y 1992.

## LEGISLACION CONSULTADA

- 1.- Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, D.F. 1991.
- 2.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, D.F. 1989.
- 3.- Código Penal para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, D.F. 1987.
- 4.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, México, D.F. 1992.
- 5.- Ley Federal de Vivienda Edición 1989.
- 6.- Ley del Notariado para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, México, D.F. 1990.
- 7.- Ley del Régimen de Propiedad en condominio, Editorial Porrúa, México, D.F. 1990.