



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES

“ARAGON”

378
29

**PREFERENCIA EN EL DERECHO DEL
TANTO DEL COPROPIETARIO SOBRE EL
ARRENDATARIO EN LA COPROPIEDAD**

T E S I S

Que para obtener el Título de:
LICENCIADO EN DERECHO

Presenta:
ISMAEL VEGA GONZALEZ

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

México, D. F. 1991



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E .

CONTENIDO.	PAGINA.
Introducción.....	3
Capítulo I: La Copropiedad.....	7
A. Antecedentes Históricos de la Copropiedad..	8
1. Influencia de la Copropiedad Romana en Mé-	
xico.....	8
2. El Derecho Español como Fuente de la Copro-	
piedad en México.....	15
3. La Copropiedad Germánica.....	19
B. Definiciones de la Copropiedad.....	22
1. Tipos de Copropiedad.....	36
2. Diferencias de la Copropiedad con la Copro-	
piedad Colectiva o Comunidad y la Sociedad.	45
Capítulo II: El Arrendamiento.....	57
A. El Arrendamiento Romano, Fuente del Arren-	
damiento en México.....	58
B. Conceptos de Arrendamiento.....	60

CONTENIDO.	PAGINA.
C. Derechos y Obligaciones del Arrendatario.	66
D. Diferencias con la Copropiedad.....	71
Capítulo III: Derecho del Tanto.....	81
A. Naturaleza Jurídica del Derecho del Tanto.....	82
1. Conceptos y Definiciones del Derecho del Tanto.....	82
2. Diferencias con el Derecho de Retracto..	90
B. Controversia del Derecho del Tanto en la Copropiedad.....	103
C. Controversia del Derecho del Tanto en el Arrendamiento.....	115
D. Controversia del Arrendatario y el Copropietario, sobre la Preferencia de su derecho del Tanto.....	121
Conclusiones.....	138
Bibliografía.....	141

INTRODUCCION.

La presente Tesis, " Preferencia en el Derecho del Tanto del Copropietario sobre el Arrendatario en la Copropiedad", tiene por objeto acreditar los conocimientos básicos para obtener el título de Licenciado en Derecho ante el prestigiado grupo de Jurado, en el examen Profesional.

Este, que es nuestro último trabajo como estudiante y el primero como profesionista, nos motivó la interrogante a raíz del conocimiento de la posibilidad de que se dé el arrendamiento en una copropiedad, y en la que tanto el arrendatario como el copropietario tienen el Derecho del Tanto para poder adquirir el bien.

En cierto modo, fué problemático encontrar fuentes doctrinales que nos ayudarán a la realización de nuestro trabajo, ya que la mayoría de los autores, son tratadistas extranjeros, y de los nacionales no encontramos alguno que se hubiera avocado anteriormente a la interrogante de nuestro trabajo.

Queremos exponer una aclaración respecto a la figura jurídica del Condominio: nuestro trabajo lo dividimos en tres capítulos de los cuáles, el tercero es el medular, en éste, desplegamos y

y hacemos uso de los conocimientos que nos aportó nuestra carrera, así como de la investigación que realizamos para nuestro trabajo, al inicio del mismo, nos encontramos con la Ley Sobre el Regimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, (la que se publicó el 15 de diciembre de 1954, con las reformas al artículo 951; el 28 de diciembre de 1972 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la reforma a su título, se vuelve a modificar en el Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974), la cuál consta de siete capítulos, comprendiendo 45 artículos y tres transitorios, la que leímos y estudiamos con detenimiento ya que ésta contempla la figura jurídica del Condominio, y que dentro de nuestro trabajo la integramos en el capítulo I como tipos de copropiedad.

En esta ley los propietarios de diferentes viviendas ubicada en un mismo inmueble se les llama condóminos, estos tienen un derecho singular y exclusivo sobre su vivienda y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes que la constituyen, los condóminos pueden rentar su departamento con las partes comunes sin el consentimiento de los demás condóminos, lo que no se puede rentar son partes de la misma vivienda, se establece que en caso de enajenación de algún condómino, respecto de su parte alícuota, A LOS DEMAS CONDOMINOS NO SE LES OTORGA DERECHO DEL TANTO

ESTE SOLO LO TIENEN EN PRIMER GRADO EL ARRENDATARIO Y EN SEGUNDO GRADO LA INSTITUCION OFICIAL QUE FINANCIÓ O CONSTRUYO EL CONDOMINIO; se otorga un término de diez días, para ejercitar dicho derecho; la sanción a la violación de tal ejercicio es la subrogación del inquilino por medio de la acción de retracto haciendo suya la vivienda, no se necesita vencer en juicio al dueño ya que no se busca la nulidad, sino la subrogación, teniendo quince días para ello.

Esta breve sinopsis de los artículos que tienen que ver con la aclaración que se realizó, ya que nuestra tesis e interrogante se refiere a la copropiedad comprendida en los artículos 938 a 979 y no a la referente al condominio, puesto que no tendría razón de ser ésta tesis, ya que la ley es clara y precisa diciendo que no tienen derecho del Tanto los condóminos y que será preferido el arrendatario en primer término y la Institución que financio o construyo el inmueble en segundo término, entonces, en el condominio de Inmueble no cabe nuestra interrogante, por lo tanto no es aplicable la conclusión de la misma a ésta.

Consideramos que es muy importante haber hecho ésta aclaración, en virtud de que, al momento de ahondar al contenido de nuestro trabajo, se enfoca la problemática planteada a la copro-

riedad ordinaria establecida en los numerales anteriormente citados y con ésto entender al exponente en la conclusión a la que se lleo.

CAPITULO: I

LA COPROPIEDAD

A.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA COPROPIEDAD.

1) Influencia de la Copropiedad Romana en México.

El surgimiento de la figura jurídica de la copropiedad en el antiguo Derecho Romano no se precisa con exactitud.

Existió un principio romano que estableció nula la propiedad ejercida por varios sujetos sobre la misma cosa, se consideraba exclusiva a la propiedad, ya que, no podía pertenecer "in solidum" a varias personas, se decía: "Duorum vel plurium insolidum dominium esse non posse", por que era imposible el dominio entre varias personas sobre el mismo objeto, se admitió por lo tanto una comunidad de propiedad por cuotas ideales sin atribuir partes (1) físicas.

El "totius corporis pro indiviso, pro-parte dominium habere" estableció la pluralidad de derechos de propiedad sobre la misma cosa, los romanos la designaron comunio voluntaria o incidental ya sea, voluntad concorde de varias personas de acuerdo a las re

(1) cfr. Muñoz, Luis Derecho Civil Mexicano tomo II Ed. Porrúa S. A. México 1971 p. 125.

glas del contrato de sociedad o bien de un hecho que queda al margen de toda decisión de los sujetos "comunio incidens", esto pasaba cuando casualmente se unían dos cosas de distintos dueños. (2)

La copropiedad no fue organizada en forma completa por los romanos en el "corpus iuris civiles", en el instituto del Condominio no aparece organizado totalmente, sólo aparecen referencias dispersas.

La primera figura jurídica del Condominio Romano, aparece en la época "arcaico consortium", que fué el "consortium inter fratres" o comuni universal de bienes constituidos por los "filifamilias" a la muerte del "pater familias", formada sobre los bienes heredados que permanecían indivisos entre los hijos, se disponía de la cosa común como único propietario llevando el ejercicio dominical "insoludum" y no el pro-parte, en la época clásica desaparece el "consortium" y es cuando surge el pro-parte. (3)

(2) cfr. Iglesias, Juan Derecho Romano, 6a ed. Ed. Ariel Barcelona 1972. p. 307.

(3) cfr. Arguello, Luis Rodolfo, Manual de Derecho Romano (Historia e Instituciones), 3a ed. Ed. Astrea Buenos Aires 1988 p. 242.

Cada copropietario tenía un derecho sobre su cuota, y por lo tanto, podía gravarlo o transmitirlo sin que existiera un Derecho del Tanto, los copropietarios respondían por la culpa "in concreto". Se llamó "Condominium juris romano", a la situación que una misma cosa pudiera pertenecer a varios propietarios en común, y en la cual el dominio o la posesión no pueden ser integros de dos personas, y ninguno de ellos puede ser de una parte de la cosa, sino que se ejerce sobre toda la cosa indivisa. Los titulares tenían la cosa pro-indiviso, no como si el todo fuese de cada uno, sino sólo por partes indivisas. El objeto de derecho de propiedad estaba indiviso físicamente los copropietarios tenían un derecho llamado el "pars rei", "pars domini" o "pars pro-indiviso" siendo propietarios sólo de las partes indivisas. Cada condómino actuaba como verdadero propietario aislado y exclusivo: se permitió dividir el derecho sobre la cosa indivisa. Según el derecho individual de cada condómino, cada parte de la copropiedad fué representada por una fracción jurídica, el copropietario tenía un derecho subjetivo, propio, independiente y autónomo, teniendo todas las características de un derecho real. Con relación a los demás, es un sujeto pasivo de las obligaciones y derechos que la copropiedad impone a los condueños. Se concibió al condómino como una variante del derecho por esencia individualista, no se podía ejercer ningún derecho en la misma cosa, si no con

el consentimiento de los demás condueños, oponiéndose a las innovaciones que intentaran los otros coparticipes modificando el "status" a lo que se le llamó el "ius prohibendi", éste era la facultad que tenía un indivisionario de oponerse a los actos de administración o disposición que otro efectuare con relación a la cosa común.

(4)

En el Derecho Justiniano, el "ius prohibendi", sólo se admitió en beneficio de la "communio incidens", generando un estatuto obligatorio, se decía que las obligaciones de los comuneros nacían de un "quasi contractu", además, se limitaba a los condóminos en relación a la construcción o demolición de la cosa por medio del "ius prohibendi".

Por medio del "bonus pater familias", los copropietarios respondían por la culpa "in concreto", la copropiedad se torno como fuentes de problemas, cada copropietario podía poner fin a la copropiedad bastando sólo la voluntad de uno contra los demás, la división se hacía por medio de la "actio comunio dividendu", dicha acción, se ejercía en cualquier comunidad se pedía para dividir la cosa común, el juez podía establecer servidumbres y otor-

(4) cfr. Araujo Valdívila, Luis Derecho de las Cosas y Sucesiones, tercera ed. Ed. Cajica México 1982 p. 306.

gar la propiedad a uno sólo de los condóminos indemnizando por lo tanto a los otros comuneros si era divisible o pedir la venta del bien llevada a cabo por subasta y con el precio dado dividir lo en tantas partes como copropietarios hubiera esto se suscitaba cuando la cosa era indivisible. Se estableció que lo que se dividía no era la cosa sometida al condominio, si no, el derecho de propiedad que recae sobre ella.

Otra de las acciones que se utilizaban para dividir la cosa era la "actio familiae er ciscundae", sólo se pedía en la copropiedad forzosa por herencia.

En el Derecho Romano existió una controversia respecto al condominio en razón de que si en éste existía un verdadero derecho de Acrecer, el "ius adcrecendi", éste derecho era la extensión "ipso iure" del derecho de cada copropietario sobre las cuotas abandonadas de los otros condóminos, acrecentando ésta a los demás copropietarios. Barasi manifiesta lo que en realidad era tal derecho y su relación con el condominio romano. " El Derecho de Acrecer tiene por punto central la vocación solidaria, si un

(5) cfr. cit. pos. Beltran De Heredia, Pablo, El Derecho de Acrecer Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid 1956. p. 40 y 41.

testador no había hecho distribución de partes y hubiese legado un mismo objeto, cada uno de los colegatarios tiene un derecho de propiedad sobre toda la cosa, como son varios los llamados tendrá lugar la regla "concursum partes fiunt", en el derecho de cada uno está limitado con el efecto de que, el derecho de los otros colegatarios supérstites se expande (se acrece). En el con dominio pudo ser posible en caso de abandono o renuncia por parte de un condómino de su cuota tomar cualquiera de estas tres soluciones: 1) Considerar la cosa desde el primer momento como "res nullius" y a disposición del primer ocupante; 2) Que no se pierda la propiedad mientras otro no la haya adquirido por usuca pión; 3) Que la cuota acresca a otros condóminos. En las fuentes romanas hay dos pasos que parecen contrarios al acrecimiento en el condominio (ulp. fr7 : 3D y el fr. D. de ley II,31). Este último que niega el acrecimiento para el condominio en caso de faj ta de aceptación por falta de otro, éste fué una solución de los proculyanos. En la jurisprudencia romana, el acrecimiento en caso de pérdida no era considerado como una lógica necesidad y no todos estaban de acuerdo en admitirla, era una vieja concepción del condominio, no era acogido por todos. Los justinianos no reconocían el acrecimiento en el condominio".

En resumen diríamos, que en la copropiedad romana o condomi-

no se tiene en plena propiedad la parte alcuota, éstas son proporciones aritméticas teniendo por lo tanto cada condómino un derecho real sobre su parte alcuota y por consiguiente puede enajenar, ceder o pedir la división de la cosa.

En México la figura jurídica de la copropiedad se rige por los principios romanos tal y como se aprecia en el LIBRO SEGUNDO " DE LOS BIENES" TITULO CUARTO " DE LA PROPIEDAD" EN SU CAPITULO SEXTO " DE LA COPROPIEDAD" EN LOS ARTICULOS 938 al 979 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

2) El Derecho Español como fuente de la Copropiedad en México.

Sin duda alguna la legislación Española es la principal fuente legal en nuestro derecho en general, en lo que concierne a la copropiedad no podía ser la excepción, y es así como se aprecia en el Código Civil Español vigente, en su título tercero " De los Bienes" en los artículos 392 a 400; de su libro segundo dedicado a tratar los " Bienes de la Propiedad y sus Modificaciones". El artículo 392 del citado código a la letra dice: " Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro-indiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial se regula la comunidad por las prescripciones de éste título". Esta norma jurídica es la fuente legal de nuestro artículo 938 del código civil vigente en su capítulo de la Copropiedad, el código civil de España en el citado artículo se refiere a la cotitularidad recayente sobre el derecho de propiedad, estando en una forma específica de comunidad a la que se llama copropiedad. La copropiedad ha de considerarse como especie de un género más amplio, constituido por la comunidad de bienes, ésta, recae sobre un derecho de propiedad. La copropiedad es la modalidad más importante de la comunidad de bienes y derechos, en ésta se mantiene el derecho de cuota, atribuyéndole a cada partícipe

su disposición sobre la misma, a la vez se le faculta para pedir la división otorgándole al copropietario el derecho de usar la cosa común mientras no lesione a los demás partícipes, se consagra el principio de administración por mayoría de los copropietarios, teniendo cada cuota un carácter de propiedad y por lo tanto, se aplican las normas que regulan ésta (de la propiedad), a cada uno de los copropietarios le corresponde los frutos de su cuota, puede disponer de la misma libremente si quiere la puede gravar, donar o hipotecar, la cosa a favor de un coposeedor, la comunidad se extingue por consolidación, división de la cosa común y extinción de la misma.

En la copropiedad en Condominio el Código Civil citado, no contempla en su cuerpo de leyes el Derecho del Tanteo llamado Tanteo y el Derecho de Retracto. La supresión de estos derechos de adquisición preferente se apoya, en la consideración de que el reconocimiento de tales derechos implicaba el absurdo de dar primacía al aspecto comunitario de la propiedad horizontal (copropiedad sobre los elementos comunes), sobre el aspecto individual o exclusivo, ya que lo mismo, el tanteo que el retracto encontraban su justificación en la existencia de un régimen de cotitularidad de manera semejante a lo que ocurre en el retracto de comuneros y en el de coherederos. La eliminación del retracto y el

tanteo, que representaba una preferencia adquisitiva en favor de los propietarios de otros pisos del mismo edificio, se justifica teniendo en cuenta, que la regulación de la llamada propiedad horizontal, no persigue la concentración y extensión de la propiedad en una sola persona, sino todo lo contrario, busca su más amplia difusión. Pero en el mismo código en su artículo 1,522 atribuye a los comuneros un Derecho de Retracto, el copropietario de una cosa común podrá usar el retracto en caso de enajenar a un extraño la parte de todos los demás condueños, cuando dos o más copropietarios quieran usar el retracto sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan de la cosa común, el retracto de comuneros tiene preferencia sobre el de colindantes.

(6)

Para los autores españoles como Sánchez Román el Condominio es: "el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa, no dividida materialmente", en cambio, Puig Peña Federico considera al condominio "como una forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas par-

(7)

(6) cit. pos. Castan Toboñas, José Derecho Civil Español Común y Foral tomo II vol. I Ed. Reus S.A. Madrid 1982 p. 472.

(7) Tratado de Derecho Civil Español tomo III Ed. Revista de Derecho Privado Madrid 1972 p. 329.

tes cualitativamente iguales".

Las características del Condominio Español son: la pluralidad de sujetos, la unidad en el objeto y la atribución de cuotas. La legislación Española en materia de Copropiedad tuvo influencia de la copropiedad romana, ya que, ciertas disposiciones jurídicas son similares.

3) La Copropiedad Germánica.

Es indispensable hablar de la copropiedad Germánica o Alemana, ya que, junto con la copropiedad romana son las dos principales corrientes legales de dicha figura jurídica, y en donde cada una tiene características muy diferentes entre sí.

El condominio germánico o la "zur gesámnte hand", (comunidad en mano común), se caracteriza porque la cosa pertenece a la colectividad (no a los individuos singularmente); los coparticipes no tienen un derecho "in acto", sobre las partes o porciones de la cosa (ni real ni ideal), sino un derecho parcial de goce, por lo tanto, no corresponde a ninguno mientras dura la comunidad, es decir, todos los condueños forman una colectividad sin que ninguno tenga una parte alícuota o ideal sobre la cosa es una comunidad de manos reunidas sobre una cosa, pero se tiene un derecho determinado de goce, según la naturaleza del vínculo jurídico de acuerdo a la frase alemana "Gesamteigentum gemeinschaft zurgesámntem hand", los copropietarios están aisladamente considerados, no tienen ningún derecho real, no pueden por actos individuales enajenar ni gravar. Al respecto Innocencius Ludwig comenta

(8)

(8) Derecho de las Obligaciones, vol. II parte 2a. 3a ed. tr. Blas Pérez y José Alguer Ed. Urgel Barcelona 1966. p. 624.

"En materia de venta en el Condominio Germánico el propietario de vivienda puede libremente enajenar o gravar su derecho, éste no puede ser embargado está sujeto a la ejecución forzosa del patrimonio, la enajenación de una o todas las partes esta limitada al requerir el consentimiento de otros copropietarios, la intención de ésta disposición es la de impedir la entrada en la comunidad de elementos humanos indeseables".

El propietario es la suma de los poseedores, los bienes comunes constituyen una especie de patrimonio distinto, son seres humanos los titulares estando sometidos siempre a un régimen colectivo. No se puede disponer de la cosa sino mediante el concurso de todos los dueños, no existe la "actio comuni dividundo", como en la copropiedad romana, la cosa indivisa debe de ser manejada en mano común, la esencia de la relación de esta, consiste en que los derechos competen a varias personas conjuntamente y en que las obligaciones se dirigen igual contra varios. Como tipo de copropiedad Germánica está la de los bienes sucesorios o comunidad hereditaria.

En el código civil Aleman vigente existe la "Propiedad de la vivienda", dicha propiedad, contiene dos derechos de dominio mutuamente enlazados aunque distintos por su contenido y objeto;

la propiedad separada por una determinada habitación y la copropiedad sobre aquellos derechos relativos a la finca y demas pertenencias que no son privativos de otros propietarios partfcipes del mismo inmueble ni pertenecen a terceros, sino que, constituyen un patrimonio común poseído en copropiedad por todos los propietarios de viviendas, se funda por contrato entre los copropietarios y por la existencia de una comunidad de cuotas sobre la finca, cada comunero debe de hacerse cargo de por lo menos una cuota unida a una propiedad separada puede unir en su mano varias de esas cuotas sin que por ello quede fundada en una unidad.

B. DEFINICIONES DE LA COPROPIEDAD.

La naturaleza jurídica de la copropiedad, se rige por la tesis de la teoría de la división ideal del derecho, en el que cada copropietario tiene un derecho sobre la totalidad de la cosa, pero su derecho es una parte del derecho entero de propiedad, las facultades que derivan del mismo corresponden a los copropietarios pro-parte, la cuota viene a representar lo que se denomina "pars domini" y no la llamada "pars rei". La "pars domini" es la parte sobre el dominio, los copropietarios tienen un derecho parcial sobre el dominio de la cosa, el llamado "pars rei" es la parte material o física del objeto, ésta no interesa.

A continuación se dará una serie de conceptos y definiciones de la copropiedad de notables juristas, en donde se puede apreciar que son distintas todas, pero que ciertos elementos como: la pluralidad de personas, el derecho sobre una parte alcuota, elementos comunes y la indivisibilidad son características que de una u otra forma las expresan en las definiciones de manera diferente. Fué por eso necesario mencionar dichas definiciones de los tratadistas para que se compare como cada uno utiliza vocablos diferentes pero con la misma idea, en resumen, al dar a conocer los diferentes conceptos de juristas notables y maestros

en derecho hacen que se tenga una amplia y definida noción de la copropiedad.

(9)

El maestro Rojina Villegas, nos da su concepto de la copropiedad diciendo: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece pro-indiviso a dos o más personas los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota".

Y define a la palabra parte alícuota diciendo: "Que es una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético en función de una idea de proporción. Es una parte que sólo se representa mentalmente, permitiendo establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variara según los derechos de estos".

El código civil vigente para el Distrito Federal, en su capítulo cuarto, "De la Copropiedad" en el artículo 938 manifiesta:

(9) Compendio de Derecho Civil II, (Bienes Derechos Reales y Sucesiones). 16a ed. Ed. Porrúa S.A. México 1984. p. 111 y 112.

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

(10)

Para Gutierrez y González, "La palabra pro-indiviso, es un término latino-jurídico la cual significa "sin división material de partes". Aplicando éste significado, no todos son copropietarios al por ciento que les corresponda de todas y cada una de las partes de la casa, de cada ladrillo, de cada molécula que forma cada ladrillo les corresponde el por ciento determinado, esté es lo que significa lo de pro-indiviso en la copropiedad".

(11)

Saeger, opina todo lo contrario al comentario de Gutierrez y González diciendo: "La antigua opinión según la cual cada parte mínima de la cosa puede ser considerada dividida a su vez en partículas sobre cada una de las cuales participa cada copropietario, se basa únicamente en una ficción y ahora está generalmente abandonada".

(10) Código Civil para el Distrito Federal, 55a ed. Ed. Porrúa S.A. México 1986 p. 208.

(11) El Patrimonio, 2a ed. Ed. Cajica S.A. Puebla Pue. México 1979. p. 307.

(12) cit. pos. Ennecerus Ludwig op. cit. p. 750.

(13)

Fernandes Aguirre Arturo, al respecto dice: "Al hablar de la palabra pro-indiviso entienda-se que en la propiedad indivisa, subsiste la autonomía de las partes".

"La palabra pro-indiviso significa indivisamente, sin división material de partes, tratándose de la copropiedad ésta existe cuando la cosa o el derecho pertenece sin división material de partes a varias personas". Este es el comentario que nos hace

(14)

Soto Alvarez Clemente.

(15)

Para Fernandes Aguirre, "La copropiedad es siempre una propiedad individual con confusión de partes, confusión material necesariamente pasajera y accidental (excepto en la indivisión forzosa), no es el fin de ésta propiedad la indivisión, y por eso no puede imponerse".

(13) Derecho de los Bienes y Sucesiones, 2a ed. Ed. Cajica S.A. México. 1972 p. 99.

(14) Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Ed. Limusa México 1975 p. 170.

(15) op. cit. p. 99.

(16)

En cambio Planiol la define diciendo: "Una cosa perteneciente a varios propietarios se haya en indivisión cuando el derecho de cada propietario recae sobre la totalidad (y no sobre una porción determinada) de la cosa común. La parte de cada uno no es por lo tanto una parte material, sino una parte alícuota que se expresa mediante una cifra, un tercio, un cuarto, una décima. El derecho de propiedad está dividido entre ellos, la cosa no es indivisa, el derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa y en ella encuentra el derecho de sus copropietarios en la medida correspondiente a estos".

(17)

De Ibarrola en su obra enuncia: "La copropiedad es la simultaneidad en el derecho de varios individuos que tienen respecto de una cosa el cual poseen una parte ideal que se denomina la parte alícuota, los dueños no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de la cosa, hay unidad en el objeto y pluralidad de sujetos".

"La copropiedad es el derecho de propiedad que correspon-

(16) Tratado Elemental de Derecho Civil, (Los Bienes) tomo II vol. III Cardenas Editor y Distribuidor, México 1983, p. 238.

(17) Cosas y Sucesiones, 4ª ed. Ed. Porrúa S.A. México 1977 p. 372.

de a la vez a varias personas sin que exista división material
(18)
de la cosa". Esto es la copropiedad para Capitant y Colin.

(19)

Los autores Aubry y Rau dicen: "La copropiedad es el derecho de propiedad que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa no perteneciendo a cada uno de ellos sino una cuota ideal o abstracta".

(20)

Jossarand manifiesta: "Hay copropiedad cuando una sola cosa pertenece en conjunto a varias personas sin que se pueda designar partes materiales y divisas sin que ninguno de ellos pueda decir ¡esto es sólo mío!".

Para este tipo de conceptos de la copropiedad, existen tratadistas que lo ven desde otro punto de vista, tal es el caso de
(21)
Biondi que dice: "... es verdadera y lógicamente imposible que la misma cosa pertenezca en propiedad por entero a una pluralidad

(18) Curso Elemental de Derecho Civil, tomo II vol. II Ed. Reus Madrid 1950. p.180.

(19) cit. pos. Silva Segura Enrique, Acciones Actos y Contratos Sobre Cuotas Ed. Samyer Chile 1962 p. 46.

(20) idem.

(21) cit. pos. Peña Guzman, Luis Alberto. Derecho Civil (De rechos Reales) tomo II, Ed. Argentina, Buenos Aires 1978. p. 531.

dad de personas y es una contradicción hablar de los términos copropiedad si una cosa es mfa. ... existe la incomprensibilidad de que está plagada la doctrina del condominio en la actualidad"

(22)

En su obra Aurelian Ionasco comenta: "Cuando un bien pertenece a varias personas o a un grupo de estas que no tiene personalidad jurídica, se dice que ese bien pertenece en copropiedad o indivisión. La copropiedad se refiere solamente a la cosa material susceptible de propiedad".

(23)

Para el tratadista Bragio Brugi, "Se puede llamar comunidad de propiedad el derecho que en virtud de convenio o de otro título pertenece simultáneamente por cuotas ideales a muchos individuos sobre la misma cosa de forma, con todo que la administración y el mejor goce de la cosa dependen normalmente de la voluntad de la mayoría de partícipes".

"La copropiedad es la propiedad perteneciente a varias personas que constituyen la comunidad y está no es más que un modo de

(22) cit. pos. Silva Segura op. cit. p. 47.

(23) idem. p. 184.

(24)
la propiedad". es el comentario de Francisco Ricci.

(25)
La definición de Roberto de Ruggiero es la siguiente; "Una cosa puede ser propiedad de una sola o varias personas cuando es to ocurre, se habla de condominio o copropiedad, en sentido más general de comunidad y también de propiedad colectiva".

(26)
Valverde da su concepto al respecto, "La copropiedad es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto de una cosa en la cual poseen una parte ideal o alícuota".
(27)

(28)
El tratadista chileno Alfredo Barros dice; "Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa universal o singular pertenece pro-indiviso a dos o más personas que no hayan pactado sociedad"

(24) Derecho Civil Teórico y Práctico, tomo XI Madrid s/fecha, p. 3.

(25) Instituciones de Derecho Civil vol. I Ed. Limsa S.A. Madrid 1929 p. 566.

(26) cit. pos. Silva Segura op. cit. p.42.

(27) "La parte alícuota es una proporción ideal determinada aritméticamente y cuya especificación material sólo podrá determinarse al dividir la cosa común". Araujo Valdivia Luis op. cit. p. 101.

(28) Curso de Derecho Civil, tomo III Ed. Cartagena, Santiago de Chile 1917 p. 387.

(29)

Victor Delpiano define; "El derecho de propiedad privada admite dos modalidades diferentes, el dominio individual y el dominio colectivo o común o simplemente condominio, el primero es el que existe cuando un sólo individuo tiene derecho de propiedad sobre la cosa, tiene lugar el segundo, por el contrario cuando son varios los individuos que sin perder su carácter de simples particulares tienen derecho de dominio sobre la cosa".

(30)

Para el maestro Claro Soler, "La copropiedad llamada también comunidad, es el derecho de propiedad de dos o más personas sobre una sola y misma cosa pro-indiviso y que corresponde a cada una de ellas en una parte alícuota ideal o abstracta".

En materia de Derecho Comparado, podemos decir que de los países que forman el globo terraqueo algunos de ellos adoptaron la corriente Germánica y otros la Romanista, así se ve en el código civil de Suiza de 1907 en su artículo 646 que dice: "Cuando varias personas tiene cada una por su cuota la propiedad de una cosa que no este materialmente dividida, ellos son copropietarios

(29) cit. pos. Silva Segura op. cit. p.40.

(30) Derecho Civil tomo VI Ed. Reus México 1965 p. 503.

(31)
de la misma".

(32)
El código civil de Portugal de 1867 en su artículo 2175 dice: "Que la propiedad común es la que pertenece a dos o más personas simultáneamente".

(33)
El artículo 2673 del código civil de Argentina de 1869 expone: "El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble". En Argentina se ha considerado que el condominio sería un cuasi-contrato, un dominio solidario sobre la parte de cada condómino y un dominio común de todos sobre la cosa entera, es un derecho real.

(34)
El código civil vigente de Chile, no emplea en su vocabulario las palabras copropiedad o condominio, sólo habla de condueños o copropietarios, acepta los términos indivisión, pro-indiviso y comunidad.

(31) cfr. Silva Segura op. cit. p. 41.

(32) idem. p. 42.

(33) idem.

(34) idem.

Después de las definiciones y conceptos dados a conocer nos atreveríamos a ejemplificar a la copropiedad diciendo: Que la copropiedad puede existir en una casa en donde habra más de dos copropietarios o los dos solamente sin que estos esten en la indivisión cada uno es propietario exclusivo de una parte determinada de la cosa común y de toda su parte alícuota existiendo partes que se consideran indivisas ya que, estas sirven a todos como las paredes maestras, cimientos de la casa, instalaciones de agua, luz, gas, drenaje, etc. Si ésta casa por algun motivo llegase a destruirse y sólo quedara el terreno sobre la cual se edifico, ninguno de los copropietarios podrá decir que parte del terreno es suya, sino que, todos los copropietarios son dueños del terreno por partes iguales. Luis Muñoz comenta: "El hecho de que una pluralidad de personas tenga una relación dominical o de pertenencia sobre una cosa, suscita numerosos problemas de índole social, económico y jurídico de la más alta importancia". (35)

Los elementos de la copropiedad son: La pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad respecto de una cosa, cuando menos dos titulares; la unidad física del objeto, en donde reunidos los titulares ejercen el dominio sobre los mismos elementos.

(35) cfr. Muñoz, Luis. op. cit. p. 124.

mentos sin que este deslindada la parte material de cada uno.

Las cuotas ideales o cuotas partes, son un determinado por ciento que cada copropietario tiene, todos los copropietarios ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, sin que se señale la parte material determinada que pudiera pertenecer a cada uno, por lo tanto, no habra copropiedad cuando diversas personas son dueñas de partes específicas y determinadas que integran una misma cosa. El derecho de cada propietario recae sobre el conjunto de la cosa común, cada uno de los copropietarios tiene una parte alcuota, el derecho de propiedad es el que se reparte no la cosa, éste derecho queda dividido entre sus titulares, la posesión de los copropietarios es pro-indiviso, cada uno de estos no tiene posesión alguna sobre determinadas partes del inmueble, sino por el contrario sobre todas y cada una de ellas en parte alcuota, la cosa se encuentra dividida en partes o cuotas ideales todo acto de disposición es válido si se efectua con el consentimiento unanime de todos los copropietarios. El tratadista chileno Silva Segura en su obra comenta el concepto de cuota parte diciendo "... la copropiedad moderna no representa ya el objeto del derecho correspondiente a cada condómino, sino a

36) op. cit. p. 60,108 y 215.

la razón o proporción según, la cual las utilidades o cargas de la cosa van a favor a cargo de los partícipes", sigue diciendo. "La cuota tratándose de una copropiedad sobre una cosa universal está formada por la parte ideal del derecho dividido intelectualmente y alcanza al conjunto así como a las partes de dicho todo, las cosas singulares de la universalidad son pequeñas proporciones. Cada copropietario tiene un verdadero derecho de propiedad sobre su cuota, él puede ejercer sobre ella sin el consentimiento de los otros, los derechos de todo propietario siempre que sean compatibles con la naturaleza intelectual de su cuota parte".

(37)

Quien también define la palabra cuota es Ennecerus, expone: "El concepto de cuota corresponde a la necesidad de conciliar la unidad del derecho con la pluralidad de titulares, la cuota forma parte de su patrimonio como entidad autónoma distinta y separada de las cuotas. La cuota no es un derecho con contenido propio, sino, medida aritmética de un derecho".

Diríamos entonces que la copropiedad es una figura jurídica con caracteres propios y no una modalidad de la propiedad, pues

37) cfr. op. cit. p.753.

si bien, es que las dos figuras tienen caracteres comunes por ser del mismo género, también es verdad que en la copropiedad se nota la ausencia de algunos elementos principales de la propiedad, como es la exclusividad del dominio y en el propietario único hay un sujeto pasivo universal e indeterminado; y frente al copropietario hay además de ese sujeto, varios sujetos determinados que tienen interés directo en la cosa como copropietarios que son.

(38)

La definición de la copropiedad de Jorge A. Siller apoya más lo anteriormente dicho: "... cabe afirmar que la copropiedad es, en términos generales, la atribución de la propiedad de una "COSA" a varias personas por separado, en forma de partes ideales pro-indiviso, esto es, de fracciones ideales que implican ciertas facultades divisibles de manera tal, que relativamente a esas cuotas-partes puedan dichas facultades ser ejercitadas por cada uno de los porcioneros".

(38) Un Ensayo Sobre la Propiedad de Pisos y Departamentos o Locales, tesis profesional U.N.A.M. México 1955 p. 49.

1) Tipos de Copropiedad.

Dentro de los tipos de copropiedad que existen encontramos las: Voluntarias, Forzosas, Temporales, Permanentes, Reglamentadas y no Reglamentadas, Sobre Bienes Determinados y Sobre un Patrimonio, por Actos entre Vivos y por causa de Muerte, por virtud de un Hecho Jurídico y/o Acto Jurídico. Estos son los tipos de copropiedad que existen y que a continuación se explicaran cada uno de ellos.

En la copropiedad Voluntaria existe un principio el cual dice: que nadie esta obligado a permanecer en la indivisión y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan a permanecer en dicho estado. Gutierrez y González explica tal principio, "Para dar éste principio existieron dos razones: a) Que la copropiedad es fuente continua de problemas y dificultades entre los copropietarios y por lo mismo es una institución que no se debe de fomentar por el legislador; b) Por que si la esencia de la copropiedad radica en la división ideal no tendría razón de ser tal división sino se pudiera pedir la divi-

(39) cfr. op. cit. p. 337 y 338.

sión material de la cosa. La copropiedad es una institución que de no darse entre personas verdaderamente ligadas por lazos muy estrechos, afectos culturales o de otra índole, es realmente indeseable pues siempre crea dificultades por su administración uso de la cosa y beneficios de la misma ..."

La copropiedad Forzosa, es aquella en que por la naturaleza de las cosas o por mandato de la ley existe una imposibilidad para llegar a la división o venta recayendo sólo en bienes inmuebles, se deriva de la naturaleza misma de la cosa sobre la cual recae el derecho real, tal copropiedad se identifica como la Medianería. Planiol y Ripert definen a la medianería diciendo: "La Medianería es una forma especial de la indivisión aplicable únicamente a las cercas, hay medianería cuando los muros, cutos vivos, zanjas, cercas, pertenecen indivisamente a los dos propietarios que separa. La palabra medianería proviene de medianero (mitoyen) "mitoyén"; cuya forma anticuada era "moitoien" en latín "mediataneus" (siglo VII), se relaciona con las palabras: "moitie" (mitad), como las palabras "metaine", "metayer" cuyas formas antiguas son: "moitoienie", "moitoier". El medianero (aparcerero)

(40) cfr. op. cit. p. 241, 242, 243.

es aquel a quien pertenece la mitad de los frutos de la tierra que cultiva como el muro medianero, es aquel que pertenece por mitad a los dos propietarios".

(41)

Para De Pina Rafael, "La medianería es la pared común a dos predios rusticos que deslinda. La naturaleza jurídica de la medianería es considerada como una servidumbre y como copropiedad, como ésta están las paredes divisorias de los predios y las de propiedad común las de zanjas y aseQUIAS abiertas entre las heredades y arboles existentes en cercas de copropiedad o que marquen lindero".

(42)

Jorge A. Siller en su trabajo de tesis profesional comenta: "... en rigor del lenguaje, el muro medianero debiera considerarse como dividido en dos, en el sentido de su altura por un plano vertical alzado sobre la línea que divide las dos fincas, y cada propietario debiera de poseer, en propiedad, la mitad que se hallase a su lado y que descansa sobre su terreno ..."

(41) cfr. Elementos de Derecho Civil (bienes y sucesiones) vol. II, 7a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1977 p. 111.

(42) cfr. op. cit. p. 28.

La copropiedad Temporal nace a consecuencia de la voluntaria en virtud del principio reconocido legalmente, en los que por cualquier titulo tienen el dominio de una cosa no puedan ser obligados a conservarla indiviso, se establece por cierto término conforme a la ley.

Excepcionalmente puede ser una copropiedad permanente, cuando sea forzosa en donde la ley prohíbe su cesación.

La copropiedad Reglamentada es aquella que tiene una legislación expresa y una forma especial, dada su naturaleza puede presentar ciertos conflictos. La no Reglamentada se rige por las reglas generales de la copropiedad.

La Copropiedad Sobre Bienes Determinados, por regla general la copropiedad recae sobre los mismos, existe una excepción cuando recae sobre un patrimonio ya sea, activo y/o pasivo, ésta figura es la copropiedad hereditaria que puede tener o formarla bienes, derechos y obligaciones.

La copropiedad por Actos entre Vivos, puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la prescripción.

La Copropiedad por Causa de Muerte, se presenta en el Intestado o sucesión legítima, se presenta en la copropiedad por causa de muerte, siendo la principal fuente el testamento.

La Copropiedad por Causa de un Hecho Jurídico, se origina por medio de la ocupación, accesión o prescripción y por Acto Jurídico se crea por el contrato, testamento o acto unilateral.

Dentro de los tipos de copropiedad se encuentra la figura jurídica del Condominio, éste, es aquella forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas- partes cualitativamente iguales. (43) Luis Muñoz dice: "Desde el punto de vista científico, los modernos entienden que no se debe de hablar de cuota parte, sino, de una proporción racional que los condóminos tienen en las utilidades y en las cargas de la cosa".

El Condominio actúa sobre una cosa corporal, la cosa ha de ser ante todo de la misma naturaleza. El Condominio por su naturaleza, es una modalidad del dominio que suele manifestarse le-

(43) cfr. op. cit. p. 125.

galmente de dos formas; concebiendo que cada condueño tiene una parte o cuota-parte pro-indiviso de la cosa y su parte alcuota. El condominio es una relación de igualdades que se limita recíprocamente a una relación de equilibrio que hace posible la coexistencia de derechos iguales en la misma cosa, limitando en cada uno la facultad de goce y disposición. La naturaleza propiamente dicha, estriba en la pluralidad de sujetos, una identidad de objeto y la imprescriptibilidad para solicitar la división o partición de la cosa en común. Quienes tienen una propiedad en Condominio son copropietarios de todo y a estos se les conoce con el nombre de condóminos, teniendo cada uno un derecho exclusivo de uso y aprovechamiento de la cosa, cuando hay copropiedad forzosa cada uno de los pisos pertenece en pleno dominio a los distintos interesados, respecto de ellos no hay copropiedad, cuando todo el edificio es materia de copropiedad cada uno de los copropietarios tiene una parte alcuota de las partes que forman el edificio, en ésta forma de copropiedad no hay modo de terminar la indivisión de la cosa común, sólo puede darse por un caso fortuito, como expropiación o demolición, las cosas comunes no tienen valor independiente y sólo se puede llegar a vender por acuerdo de todos, no se puede obligar a los copropietarios a que se consoliden las cuotas en uno solo, ya que, se rompería con el principio de equidad.

La palabra de copropiedad debe entenderse en sentido genérico de derecho real y condominio en sentido específico, éste, se da como se dijo anteriormente cuando una cosa es propiedad de dos o más personas a la vez, una parte de la cosa se encuentra dividida en partes singulares a sus respectivos dueños, los elementos comunes deben de permanecer indivisos para el mejor aprovechamiento de la cosa común, ninguno de los copropietarios puede pedir la indivisión y la facultad de disposición de cada uno sobre lo que pertenece es menor que en la propiedad ordinaria.⁴⁴⁾ Para el tratadista Luis Muñoz, "El condominio no representa un conjunto de cuotas ideales, sino, un conjunto proporcional de utilidades y cargas que varias personas tienen respecto de una cosa, el derecho de cada condueño es cualitativamente igual, ninguno puede atribuirse mayores facultades todos son propietarios"

Las fuentes legales del condominio se encuentran en la voluntad concorde de los condueños, en virtud de un acto extraordinario a esa voluntad y de la obligación contractual. Se puede decir entonces, que el condominio ordinario es el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiri-

(44) op. cit. p. 129.

tual de una cosa no dividida materialmente.

Por el sistema de administración que la ley impone en el condominio, siendo ésta una ordenación individualista de la propiedad es siempre antieconomico y además motivo de inquietudes personales debido a dicho sistema. Existen otras formas de condominio, como la comunidad de bienes entre los coherederos, en el matrimonio, en el patrimonio de familia, en los bienes ejidales y aprovechamientos forestales de aguas y concesiones administrativas, pero además de todas estas formas de condominio, está la Propiedad Horizontal que es a manera de un condominio por cuotas es un derecho dividido entre varios titulares con cargas y obligaciones mutuas. Jorge A. Siller habla en su obra de la naturaleza de la Propiedad Horizontal dice: "Lo que ha ocurrido en las doctrinas más generalizadas es que para poder explicar la posición del propietario individual frente a las llamadas partes comunes insertadas en el todo, se echa mano del concepto de copropiedad, lo cual es un contrasentido ontológico real, porque decir "PROPIETARIO COPROPIETARIO" de la misma cosa, equivale predicar

(45), cfr. op. cit. p. 60, 62.

que es "propietario no propietario de un bien" lo cual se evidenciará meditando que el departamento piso o local, "partes comunes" y totalidad estructural indican la trabazón de unas y otras en un complejo indivisible. . . " sigue diciendo "Podría objetarse que la copropiedad y el conjunto de propiedades individuales son compatibles a lo cual respondemos que nunca respecto a un edificio, porque no es posible predicar el concepto de propiedad que es unisubjetivo y simultáneamente el de copropiedad que es el de atribución de propiedad plurisubjetiva".

El modo más frecuente de adquisición de la propiedad por pisos, es el que tiene lugar por enajenación de los mismos por el propietario de la casa, y que a veces se reservan ciertas habitaciones de la misma o que apela a tal procedimiento, ya que, para encontrar más fácilmente compradores o para lucrar estos producen más ganancias que si se vendiese la casa a una sola persona. El objeto de la propiedad horizontal está constituido por pisos o locales a la vez que por unos elementos comunes a todos aquellos y con relación a una cuota que sirve de modelo, hoy en día es muy común encontrar condominios horizontales.

2) Diferencias de la Copropiedad con la Propiedad Colectiva
o Comunidad y la Sociedad.

Es de suma importancia tratar éste tema, ya que, existen diferencias específicas entre las figuras jurídicas de la Copropiedad, Comunidad y Sociedad, siendo que dichas figuras parecen ser sinónimos por la forma en que algunos autores o tratadistas las interpretan.

Empesaremos por hablar de la Sociedad, ésta, por su origen es siempre voluntaria, existe una persona jurídica y con ésta un patrimonio, dando nacimiento a un derecho único de propiedad de la persona jurídica con respecto al conjunto de bienes, derechos y obligaciones que constituyen el patrimonio. La Sociedad existe si la ley le da existencia, teniendo como meta la reunion de varias personas, la Sociedad es una institución dotada de personalidad, debe de tener un nombre, sea denominación o razón social la persona moral constituida por la sociedad es la única titular del patrimonio, además, se necesita de un organo administrativo para actuar. Existe un derecho personal de cada socio con relación a la sociedad, éste siempre es de caracter personal independientemente de que la sociedad tenga dentro de su patrimonio bienes inmuebles, como se dijo anteriormente su orige es por medio

(46)

de la voluntad, siendo el contrato de sociedad la forma legal de su existencia.

La Copropiedad se confunde con la Comunidad que puede recaer sobre cualquier derecho aunque no sea real y sobre cosa determinada aunque no esté sujeto al derecho de propiedad. la copropiedad y la propiedad colectiva o comunidad coinciden en la pluralidad de sujetos o titulares de los derechos subjetivos (cotitularidad).

Hablemos pues de la Comunidad, la de bienes, comprende todas las relaciones jurídicas de carácter patrimonial que se produce cuando varias personas son titulares de un mismo derecho, cuando un derecho o un conjunto de derechos corresponden en común a una pluralidad de sujetos proveniente de la voluntad de las partes que la crean o disposición de la ley. Luis Muñoz, la concep-

(47)

(46) "por el contrato de Sociedad los socios se obligan mutuamente a combinar sus recursos o esfuerzos para la realización de un fin común, de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación comercial", art. 2688, Código Civil op. cit. p. 466.

(47) cfr. op. cit. p. 124.

tua diciendo: "La palabra Comunidad, abarca desde un conjunto de personas unidas entre sí por relaciones afines, hasta la reunión del goce de varias personas sobre una misma cosa. Hay comunidad en el uso de los bienes comunes, en las relaciones que existen entre los asociados civiles o mercantiles, entre coherederos respecto a la herencia o en el disfrute de los bienes comunales de un núcleo de población".

Las causas de nacimiento de la comunidad pueden ser: la ley, un negocio jurídico, un contrato o por última voluntad. La comunidad se da por adquisición originaria del derecho en el caso de unión de mezclas, esto se ve cuando dos copropietarios de una casa la arriendan conjuntamente adquiriendo así en común los derechos que le competen en virtud del contrato de arrendamiento. La propiedad colectiva o comunidad, es un estado particular de la propiedad que tiene en sí mismo su fin y su razón de ser, tiene esta forma para que preste a todos los asociados los servicios de que son susceptibles, la propiedad colectiva suprime la autonomía de los individuos, hay un aprovechamiento común directo o indirecto de la cosa afectada por completo a una utilidad general, la propiedad colectiva toma la apariencia exacta de la propiedad individual. La característica principal de la comunidad reside en la expansión de la cuota, la comunidad es un complejo

de derechos y la extinción de uno de estos derechos supone necesariamente el amplificarse de los otros hasta reconstituir el dominio pleno y exclusivo en un sólo particular, a esto se le llama acrecimiento, en consideración al hecho de que la cuota del que renuncia acrece a los demás partícipes, la ley en materia de sucesiones se ocupa de Derecho de Acrecer, al respecto Beltrán (48) De Heredia Pablo nos dice: "En el Derecho de Acrecer los comuneros no tienen partes indivisas enajenables, ni pueden ser propietarios en proporciones diferentes y al morir uno de ellos los demás quedan como únicos copropietarios del todo, absorbiendo la parte del "De Cujus", ejerciendo por lo mismo un verdadero Derecho de Acrecer, es el "Condominiun plurium in solidum", consecuencias de las instituciones primitivas de la vida comunitaria familiar". El fundamento de ésta institución es diverso del que sea el fundamento de la expansión de la cuota del comunero, la expansión se verifica después de que la comunidad haya surgido y no antes de que surja, como ocurre por el contrario en la hipótesis

(48) cfr. op. cit. p. 77.

del acrecimiento hereditario.

En la comunidad la expansión de la cuota por falta de un participante es la cotitularidad, cuando los titulares sean dos la desaparición de uno de ellos su renuncia al derecho supone la reconstitución plena del derecho en manos del supérstite, éste derecho no se acrece por efecto de la renuncia, sino, que el derecho se reconstituye por la falta de un titular.

Otra característica de la comunidad, es el derecho común que corresponde a varios sujetos por cuotas, de manera que cada uno de ellos puede ejercer en proporción a sus cuotas aquellas facultades cuyo ejercicio parcial sea posible, mientras que las demás facultades por lo general sólo pueden ser ejercitadas conjuntamente aunque las puede ejercer aisladamente el individuo siempre y cuando no lesione los intereses de los demás comunes.

La comunidad se puede llegar a extinguir, y esto sería median

(49) El artículo 14 de la Ley de Autor dice; "Muerto uno de los coautores o su cesionario sin herederos, su derecho acrecerá el de los demás titulares". Legislación Sobre Derechos de Autor 5a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1985 p. 23.

te porción o liquidación amistosa convenida entre todos los comu-
reros (no por acuerdo de la mayoría). Por la extinción, ésta pre-
tención se dirige contra los demás partícipes quienes por consi-
guientes están obligados a asentir a la extinción y a una divi-
sión conforme a las disposiciones de la ley, la pretención es im-
prescriptible, además, el derecho a la extinción de la comunidad
puede estar excluido cuando a cada uno de los copropietarios de
un edificio le está atribuido el aprovechamiento exclusivo de
(50)
una parte. Ahora bien, Araujo Valdívía Luis dice que "... cuando
el derecho común de que se trata es el de propiedad la comunidad
toma el nombre de copropiedad". y nos comenta que dentro del de-
recho comparado la legislación Alemana define a la comunidad;
"... como una situación jurídica que tiene lugar cuando un dere-
cho corresponde a varios en común, (Gemeinschaft) y a la copro-
piedad (Miteigentum), a la idea de comunidad referida al derecho
de dominio, las normas de la comunidad son en general referibles
a la copropiedad, la comunidad es cotitularidad de cualquier de-
recho y copropiedad es la cotitularidad del derecho de propiedad"

(50) op. cit. p. 306 y sig.

(51)

"Recomienda Cuz no confundir a la copropiedad con la comunidad o la propiedad colectiva; la primera es una propiedad individual, por tanto exclusiva y alineable, los actos de disposición que ella admite no se refiere más que al modo de explotación o de uso de la cosa a la repartición de frutos".

(52)

Para el maestro Donderis Tatay Luis, "La comunidad tiene sentido amplio, comprende todas las relaciones en las que el sujeto del derecho sean varias personas al mismo tiempo. La copropiedad es un concepto restringido de la comunidad cuando ésta tiene por objeto el derecho de propiedad sobre una cosa. La copropiedad sería una especie de comunidad que recaería sobre un bien singular, perfectamente determinado e individualizado".

En verdad, la diferencia más grande ésta en que la comunidad constituye el género y la copropiedad constituye la especie, en la comunidad la cotitularidad es de derechos de créditos u otros y en la copropiedad la cotitularidad es en el derecho de propiedad, ésta, puede nacer en base a un contrato o con fundamento a

(51) cit. pos. Peña Gusman y Arguello Luis, op. cit. p.106.

(52) La Copropiedad, Ed. Reus S.A. Madrid 1933 p.59.

un testamento.

La naturaleza de la copropiedad no deriva de la ley, es propia y no se la confiere ésta, se trata de una situación de hecho que el derecho sólo reconoce o regula. La copropiedad como fin tiende a que varias personas gocen de la misma cosa en el aprovechamiento y conservación de la misma, en ésta, no se da nacimiento o creación a una persona moral. En la copropiedad existen bienes determinados, un activo en cada uno de los dueños en relación a su parte alícuota.

En relación a la comunidad, la copropiedad es la especie, ésta, recae sobre cosas específicas y determinadas, el condominio es la cotitularidad del derecho de propiedad como ya se había dicho anteriormente. La copropiedad o condominio es comunidad o indivisión al mismo tiempo, en efecto, comunidad porque se trata de un derecho con varios sujetos simultáneamente titulares, e indivisión por que la cosa objeto del derecho no debe de estar dividida materialmente de manera que corresponda a cada titular una porción determinada de la cosa, ya que tal caso en el estado actual de la doctrina no se puede hablar de comunidad, ésta, designa la concurrencia de sujetos en un mismo derecho sobre una cosa no dividida materialmente (indivisión), en cambio, la copro

piedad es la comunidad del derecho de dominio sobre una cosa en la indivisión.

Respecto a la diferencia de copropiedad con indivisión, se dice que no es lo mismo, según Bonnacase, "El término copropiedad indica un derecho real, perteneciente colectivamente a varios sobre una sola y misma cosa individualizada, la indivisión al contrario, designa una universalidad siempre perteneciente a varios, universalidad que no goza de un régimen organizado".

(54)

También comenta al respecto Aurelián Ionasco, "La copropiedad se refiere a las cosas materiales susceptibles de propiedad mientras que la indivisión expresión más amplia a toda clase de bienes, tanto a las cosas materiales como corporales, la indivisión puede tener por objeto un patrimonio, una herencia, un conjunto de bienes, un establecimiento comercial, la indivisión sería el género y la copropiedad una especie de indivisión".

(55)

En cambio el profesor Somarriva dice; "Cuando la indivisión

(53) cfr. cit. pos. Silva Segura Enrique op. cit. p. 250.

(54) idem.

(55) idem.

recae sobre el dominio de una singular recibe el nombre de copropiedad. La indivisión o comunidad supone entonces que exista una pluralidad de titulares del derecho en una universalidad..." si- que diciendo "... no habra entonces inconveniente para que nosotros hablemos de comunidad o copropiedad y condominio, sin embargo, usaremos el término indivisión pues él evoca con mayor fidelidad el estado de propiedad indivisa que existe cuando varias personas son titulares de un derecho".

(56)

Para Bernardo Superville, "Los términos copropiedad, indivisión y comunidad tienen cierta analogía pues responden a situaciones bastantes parecidas, pero que, en realidad se refieren a hechos concretos que tienen su especificidad, la indivisión es una pluralidad de sujetos que están con relación a un objeto jurídico que puede ser un derecho determinado o puede ser una universalidad jurídica. Respecto a la indivisión que recae sobre un objeto determinado sobre un sólo derecho éste puede ser real, personal o una obligación, si el derecho real es de propiedad tenemos y la terminología lo indica la copropiedad".

(56) cit. pos. Silva Segura E. op. cit. p. 258.

De los autores citados unos restringen los conceptos, a la copropiedad la designan como el fenómeno de la pluralidad de sujetos en el derecho de dominio, y que comunidad o indivisión es una especie de copropiedad, un condominio sobre una universalidad jurídica. para estos, el término copropiedad es el género (dominio con varios sujetos), y la comunidad o indivisión es una especie de copropiedad un condominio sobre una universalidad.

Nosotros después de haber estudiado a los diferentes tratadistas que se dieron cita, nos atrevemos a dar nuestro punto de vista y decimos que la comunidad existe y tiene la finalidad de mera conservación la comunidad no es un condominio, sino, una forma general de comunidad forzosa, ya que, nace con independencia absoluta de los interesados, la comunidad es el género o un término amplio comprensivo de varias situaciones jurídicas y la copropiedad o condominio es la especie, es decir, una variante singular de la idea de comunidad.

En materia de Jurisprudencia, se dice que la copropiedad supone un estado de indivisión tal y como lo reza la siguiente Tesis Jurisprudencial:

"ACCION REIVINDICATORIA. SU EJERCICIO POR UN COPROPIETARIO.

"La copropiedad supone un estado de indivisión en el que cada copropietario ejerce su derecho, no sobre una parte determinada de la cosa, sino respecto de toda ella, y sobre toda la cosa el copropietario ejerce un derecho de goce; en consecuencia, teniendo por objeto la acción reivindicadora, la protección del derecho de propiedad, es lógico reconocer en el copropietario, la facultad de ejercer dicha acción, sin que valga decir que sólo puede ejercerla por una parte proporcional, pues su derecho se extiende sobre toda la cosa". (57)

Quinta Epoca: Tomo XXXIV.p. 2200. Ibarra Victor, Suc.- Sexta Epoca. Cuarta Parte: Vol. VII. p. 286. A.D. 555/57. Francisco F. Porras. Unanimidad de 4 votos. Vol. XXXI. p. 10 A.D. 2519/60. Luz y Senoria Tetzicatl. Unanimidad de 4 votos.- vol. LXIX p. 9 A.D. 6304/60. Maria Mérida de Rodríguez. Unanimidad de 4 votos.

(57) Obregón Heredia Jorge. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y Para toda la República en Materia Federal, Ed. Porrúa S.A. México 1988. p. 213.

CAPITULO: II

EL ARRENDAMIENTO.

A. EL ARRENDAMIENTO ROMANO FUENTE DEL ARRENDAMIENTO EN MEXICO.

En el Derecho Romano, al contrato de arrendamiento se le llamaba contrato Consensual de Locación, "Locatio conductio", teniendo tres modalidades: "locatio conductio rei", la cual era el arrendamiento de cosas; la "locatio conductio operarum", era el arrendamiento de obra. Hubo dos tipos de acciones para exigir cualquier prestación la "actio locatio", la cual la ejercía el locador (arrendador), y la "actio conducti"; ésta la ejercía el locatario (arrendatario). La figura jurídica de arrendatarios surge cuando se daba en locación una casa, el locador estaba obligado a entregar la cosa para su disfrute al locatario durante el tiempo pactado pudiendo ser determinado o indeterminable. El locador puede indemnizar al locatario si la casa objeto del contrato no era apta para lo convenido. por lo tanto, el locatario si quería rescindía el contrato, éste, tenía como una de sus obligaciones la de pagar el precio de la renta (merces) de la "locatio conductio rei" era, un contrato oneroso por la correlatividad de la cosa; conmutativo sus ventajas eran ciertas e inmediatas y de buena fé.

(58) cfr. Arguello Luis Rodolfo, op. cit. p. 322 y sig.

En el Derecho Romano se definió a la locación o arrendamiento, como el contrato contractual sinalagmático perfecto, por el cual una de las partes se obligaba a pagar a la otra un precio y ella en cambio, a suministrar a aquella el uso y disfrute temporal de una cosa o a prestarle determinados servicios o a llevar a cabo una obra.

El código civil para el Distrito Federal vigente, contempla el arrendamiento en sus artículos 2398 al 2496, teniendo estos como fuente jurídica el Derecho Romano en la "locatio" romana.

B.- CONCEPTOS DE ARRENDAMIENTO.

Para poder desarrollar éste tema, nos abocamos a diferentes tratadistas para comparar y conocer sus diferentes conceptos y definiciones del arrendamiento, ya que, el contrato de arrendamiento es de suma importancia conocerlo más a fondo, Domínguez (59)

Del Rfo Alfredo dice: "El contrato de arrendamiento en su relación práctica ya celebrado y puesto en marcha, puede ser como una cuña incrustada en el derecho de propiedad, se puede decir que es como una astilla en el corazón de éste derecho, ya que, el arrendador conserva la posesión originaria de la cosa arrendada y al arrendatario le consierne solamente la posesión derivada, puesto que, en la esfera jurídica de cada una de las partes que la formalizan es indudable que para que cumpla el arrendador su obligación de conceder al inquilino su derecho de usar y gozar la cosa, éste, la recibe como una contraprestación de las rentas que se obliga a pagar. No se concibe la ejecución del contrato sin que el arrendatario quede en completa aptitud de disfrutar la cosa. El arrendatario una vez en ella le sobran subterfu-

(59) El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio
Ed. Porrda S.A. México 1978 p. 15.

gios y recursos a veces de los más reprobables para retener el pago de las rentas".

El contrato de arrendamiento es un contrato traslativo de uso principal, bilateral, oneroso, generalmente formal que requiere para su validez constar por escrito; excepcionalmente es consensual, es conmutativo, es el tipo de los contratos llamados de tracto sucesivo; es consensual en oposición a real.

Como elementos del contrato de arrendamiento tenemos los siguientes: Los elementos esenciales son el OBJETO y CONSENTIMIENTO: El consentimiento se da cuando una parte obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra queda conforme en pagar un precio cierto y determinado por ese uso o goce.

El objeto está constituido por la cosa cuyo uso y goce se concede obligación al arrendador y por el precio que debe pagar el arrendatario.

Como elementos de validez se tiene a la CAPACIDAD; ésta la tienen todos los que tengan la plena propiedad o la facultad para conceder el uso o goce de los bienes.

La FORMA; elemento de válides, el arrendamiento generalmente es formal y excepcionalmente consensual, debiera de ser en forma escrita el contrato. (existe también el contrato de arrendamiento (60) en forma verbal.

Como elementos personales tendríamos a el arrendador y al arrendatario, existe la figura jurídica del fiador, el arrendador es quien cede el uso y disfrute de la cosa arrendada; el arrendatario es quien adquiere esto. El derecho de dar en arrendamiento la cosa le corresponde al propietario, pero, quien no es dueño de ella puede arrendar, o más bien que aparezca en el contrato como el arrendador.

Los elementos REALES son; la COSA y el PRECIO DE LA RENTA; La cosa puede ser cualquier bien que puede usarse sin consumirse ya sea, mueble o inmueble; el precio de la renta puede consistir en dinero o su equivalente.

En la realidad el contrato de arrendamiento, es un contrato

(60) cfr. Soto Alvarez, Clemente, Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil. Ed. Limusa México 1975. p. 304.

de uso y disfrute, comprende no sólo el de cosas sino también los denominados de obra y de servicio, por su naturaleza es principal, oneroso y temporal como ya se había dicho anteriormente.

(61)

Para Rojina Villegas, "El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues cuando aun se puede llegar a él a través de los derechos reales de uso y usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la expresión demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento".

En el arrendamiento se puede dar dos figuras jurídicas para el arrendador, éste, conserva el poder de disposición y transfiere a otros solamente el poder de goce, el de la cosa, consiste en que el arrendatario usa de ella para una finalidad determinada. Podríamos nosotros decir entonces que el arrendamiento es aquel en cuya virtud una parte cede a otra el uso y disfrute temporal de una cosa o de un derecho mediante un precio cierto.

(61) cit. pos. De Pina Rafael, Elementos de Derecho Civil vol. IV 3a. ed. Ed. Porrúa S.A. México 1974. p. 99.

(62)

Dominguez del Río nos comenta que: "Al otorgarse el contrato se produce un choque de intereses, un antagonismo sordo y mal di simulado por las partes, ya que, el arrendador explota con indiferencia la necesidad del arrendatario de tener un lugar donde poder vivir o trabajar, el arrendador aspira a obtener el mayor provecho por el uso y goce de la cosa arrendada, el arrendatario adquiere el poder de disfrute por la compensación pecuniaria mínima posible, absorbe al máximo el beneficio".

En materia de Derecho Comparado el código civil vigente de Chile regula el arrendamiento de cosa en su artículo 1915 que a su letra dice: "El arrendamiento de cosa es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por éste goce un precio determinado".
(63)

En resumen podemos decir que en el arrendamiento la propia ley le da vida, ya que, lo reglamenta en el código civil en su título sexto "Del Arrendamiento" capítulo I al IX en sus artícu-

(62) op. cit. p. 16.

(63) cfr. Silva Segura E. op. cit. p. 369.

los del 2398 al 2496. Y es ésta una de las figuras jurídicas primordialmente formales por que es necesario que sea por escrito para su existencia según lo determina la ley. (el código civil vigente determina que pueden haber contratos verbales cuando la renta no pase de cien pesos anuales cantidad que hoy en día es irrisoria para pagar una renta).

C. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Se dice que los derechos del arrendatario son en cierta forma obligaciones para el arrendador y que las obligaciones del arrendatario en cierto modo son derechos para el arrendador, en fin, ¿ se puede decir que en el arrendamiento se deriva para el arrendatario un verdadero derecho real?, al arrendatario debe de atribuirse naturaleza personal, porque en él no se dan las características propias de un derecho, no se considera al arrendamiento derecho real por la circunstancia, de que, el arrendatario tenga una pretensión frente al arrendador, pero no tiene un poder inmediato sobre la cosa.

El arrendatario tiene derechos tales como: el de rescindir el contrato o recurrir al juez para que obligue al arrendador al cumplimiento de las reparaciones necesarias para el uso del arrendamiento, el derecho a no pagar el precio de la renta cuando se pierda el uso total o parcial de la cosa, y a rescindir el contrato cuando el impedimento se produzca por caso fortuito o fuerza mayor. Cuando se ha llegado a litigio las partes del arrendamiento, el derecho que tiene el arrendatario es de reclamar la disminución de la renta o la rescisión del contrato y pago de daños y perjuicios que sufriera si el arrendador fuese vencido ju-

cio. Se tiene el derecho a la prórroga del contrato bajo ciertas circunstancias, así, como el derecho de que se le prefiera en lugar de otro en caso de rentar y de igual forma cuando el DUEÑO quiera vender tendrá por lo tanto el derecho del tanto. Éste derecho del tanto se manifiesta en el artículo 2447 del código civil vigente para el distrito federal, el cual a continuación se transcribe una parte por su importancia en la realización de éste trabajo, ya que, es una de las tantas deficiencias que tiene nuestra legislación, y la cual aunada con el derecho del tanto que la ley concede en la copropiedad conforman el motivo para el mejor desenvolvimiento de nuestra tesis.

El artículo 2447 dice "... También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose se en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305." (64)

Uno de los derechos que puede ejercer el arrendatario por medio de la acción especial que la misma ley le confiere se encuentra en la copropiedad ya que, en dicha figura jurídica se puede dar el arrendamiento, Silva Segura en su obra reafirma lo dicho: (65)

(64) op. cit. p. 423.

(65) cfr. op. cit. p. 369.

"El fundamento para rentar en una comunidad por parte de uno de los comuneros sobre su cuota es legal y válido. La cuota de un comunero sea de dominio u otro derecho real es una cosa incorporal no exceptuada por la ley como susceptible de arrendamiento, por lo tanto, una cuota puede ser objeto mediato de un contrato de arrendamiento. El comunero tiene el goce de su cuota y no se prohíbe su cesión en arrendamiento a un tercero o a otro comunero". El arrendatario en una comunidad puede ejercer su derecho bajo la acción especial que le otorga la posesión cuando en una copropiedad se eleva la pared medianera por un copropietario quitando con ésta elevación la entrada de luz o sol perjudicando directamente al arrendatario, y no habiendo beneficio alguno para cualquiera de los dos, entonces, puede interponerse el recurso de Interdicto de Obra Nueva y evitar el daño que pueda causarle en su carácter de coposeedor y no como copropietario. Planiol y (66) Ripert al respecto comentan: "En el derecho Francés la ley concede el derecho de adquirir la medianería al propietario, en cuanto al simple locatario o inquilino que no tiene sino un derecho personal de goce, se le niega la facultad establecida por la ley para el propietario".

(66) op. cit. p. 250.

El arrendatario entre otros derechos que tiene está él que se le de el uso y goce temporal de la cosa arrendada, así como el que se le conserve en el mismo estado cuando se le entrego al principio del contrato, pidiendole al arrendador que lleve a cabo las reparaciones necesarias, también tiene el derecho a que se le garantice el uso o goce pacífico de la cosa, y cuando el arrendatario a hecho mejoras a la finca arrendada tiene el derecho a que se le pagen los gastos causados por dicha reparación.

Dentro de las obligaciones a que se hace acreedor el arrendatario estan la de pagar la renta dentro del tiempo y forma convengidos, la de conservar y cuidar en buen estado la cosa objeto del contrato, la de responder por los daños y perjuicios que sufra la cosa arrendada por culpa o negligencia de él o sus familiares, así como en caso de incendio, también la de restituir la cosa arrendada al término del contrato, no variar la naturaleza en su uso y forma del objeto del contrato para lo cual fué arrendada, la obligación de reparar el bien cuando el mismo uso que se le ha dado se llevo a deteriorar.

El arrendamiento tiene como forma para terminar con él vencimiento del plazo fijado, por la satisfacción del objeto para lo que fué arrendada, así también por convenio, rescisión, y por

confusión, por pérdida parcial o total de la cosa arrendada, por caso fortuito, expropiación y por la evicción.

D.- DIFERENCIAS CON LA COPROPIEDAD.

No debe de confundirse la copropiedad con la coposesión, (hablamos de coposesión, por que en el arrendamiento existe la posesión y no la propiedad, ya que, en la copropiedad se puede dar la figura jurídica del arrendamiento, arrendando una parte alcuota con la parte común correspondiente).

Existe coposesión cuando varias personas dominan la misma cosa como coposedor inmediato y poseedores mediatos del mismo grado. La posesión exclusiva se da cuando en un grado posesorio se encuentra un sólo poseedor, aunque, haya otros que posean en grados superiores o inferiores. En el concepto de la coposesión el hecho de que los poseedores tengan o no la voluntad de ser tales coposedores no interesa para el concepto de la coposesión.

(67)

En la coposesión simple cada uno tiene un mando independien-

(67) cfr. Enneccerus Ludwig, Theodor Kipp y Martin Wolff, Tratado de Derecho Civil tomo II vol. I 3a. ed. Ed. Casa Bosch Barcelona. p. 65 y sig. Derecho de Cosas, tr. Blas Pérez G. y José Alguer, vol. I 3a. ed. Ed. Casa Bosch Barcelona p. 77 y sig.

ta sobre la cosa como; la de los inquilinos sobre un baño o los lavaderos. Las cosas que no sean de uso común serán siempre posesión exclusiva del inquilino al que pertenezcan.

En la coposesión en mano común, ninguno de los coposedores tiene un dominio independiente, sino que lo tienen todos en conjunto, en ningún caso el dominio de los coposedores está dividido en cuotas dicha división sólo puede referirse al derecho en cuyo ejercicio posean los coposedores, (como en el caso de que dos coposedores que a la vez son copropietarios por cuotas determinadas no posean por cuotas, ni tampoco por partes de la casa, sino que, posean la cosa entera como cosa que les pertenece parcialmente).

En el Derecho Comparado, el código civil Español vigente, en materia de coposesión establece que, la idea es aplicable a todos los grados de posesión: mediato o inmediato, superior e inferior no hay en cambio, coposesión cuando se trata de distintos grados cuando concurre el poseedor en concepto de dueño y el poseedor en concepto de arrendatario, puesto que, sus posesiones no recaen paralelamente sobre la cosa, sino, con una jerarquía distinta y representando supuestos de hecho y efectos diferentes. Hay coposesión no cuando exista un derecho indiviso sino cuando varios

disfruten un derecho o una cosa como si les perteneciera pro-indiviso.
(68)

Si la posesión en concepto de dueño, es actuar de hecho como propietario, se convirtiera en coposedor en concepto de dueño del tenedor o poseedor inferior que no reconosca al poseedor superior, la posesión refuerza los derechos de créditos, así, el arrendatario de un inmueble a quien haya sido concebido la posesión puede hacer valer su derecho de crédito contra cualquier sucesor del arrendador.

Para los coposedores surge una presunción de una propiedad común si uno de los coposedores prueba que sus compañeros son poseedores en nombre ajeno o que si son poseedores a título de dueño y no son propietarios la presunción se dara en pro de la propiedad exclusiva de aquél, en virtud de la ulterior presunción la presunta comunidad de propiedad se divide en cuotas llamandose
(69)
entonces copropiedad.

En la copropiedad el comunero es dueño en común de los fru-

(68) cfr. Ennecerus, Kipp y Wolff, op. cit. p. 70.

(69) vid. supra. cap. I inc. B.

tos de ésta con los copartícipes en virtud del goce de su cuota indivisa, en caso de arrendamiento que si se da en la copropiedad, tal goce lo tiene el arrendatario quien disfruta de la cuota arrendada, esto es, se hace con dueño con los demás comuneros no arrendadores de los frutos producidos por la cosa común, (debe de ser de los frutos de la cosa común, ya que, es así como se hace copropietario de estos mismos, no debe de ser de los de su cuota alícuota, estos, son exclusivamente de cada copropietario). El copropietario arrendador, de su derecho tiene a cambio de su cuota en sus frutos el precio o renta pagados por el arrendatario.

(70)

Silva Segura en su obra nos comenta: "El código civil vigente de Italia en su artículo 1103, faculta a cada copropietario para ceder a otro el goce de la cuota en el límite de la suya. El artículo 399 del código civil de España vigente, el mismo artículo del código civil de Cuba y el artículo 755 de Venezuela, manifiestan el permitirle a un comunero substituir a otro en el aprovechamiento de su cuota", sigue diciendo "... el arrendamiento de una cuota da al arrendatario el goce pro-indiviso que corres-

(70) cfr. op. cit. p. 369 y 370.

ponde al arrendador".

En relación a los frutos recibidos por parte del inquilino, entendiase que es en caso de una copropiedad en parcelas, en donde ciertos arboles, arbustos y plantas frutales o de cualquier otra índole son de uso común para todos los comuneros. Pero en relación a la copropiedad de casa habitación si de algun modo se puede comparar con la anterior respecto a los frutos diríamos en tonces, que estos representarían el uso y goce de la cosa y por qué no, de la zona en que se estubiese habitando y podría ser también de la calidad del inmueble que arrienda.

Si bien es cierto, que tanto la copropiedad como el arrendamiento son figuras jurídicas que han tenido en nuestros días una gran explotación y que son conocidas como fuente de problemas, ya sea, entre copropietarios, arrendatarios y arrendadores, teniendo diferencias entre sí. Ambos tienen elementos personales pero distintos, en el arrendamiento; el arrendador y arrendatario, en la copropiedad son una pluralidad de sujetos titulares del derecho real de propiedad, deben de ser por lo menos dos para que exista la copropiedad, y en el arrendamiento se puede dar con un solo arrendatario.

El objeto existe en las dos figuras, en el arrendamiento puede ser tanto un bien mueble como un inmueble, en la copropiedad sólo se da en bienes inmuebles, en donde reunidos los titulares ejercen el dominio sobre los mismos elementos sin que este deslindada la parte material de cada uno. En el arrendamiento se tiene establecida la cosa que se va a arrendar o la parte o el bien y además el uso para lo cual sera alquilada, también se establecera el tiempo para lo cual se rentara, en donde por lo general lo minimo que se otorga es de un año, en cambio, en la copropiedad no se establece el tiempo por lo cual va a durar, la copropiedad puede desaparecer en cualquier momento, en está existe la cuota parte o partes indivisas o pro-indiviso, tal situación no existe en el arrendamiento, además, en la copropiedad de su naturaleza se dan diferentes formas o tipos de está.

El arrendamiento sólo existe por contrato, ya sea, verbal o por escrito, entre los tipos de arrendamientos está el de bienes inmuebles o muebles, en los inmuebles se establece el de fincas urbanas destinadas a la habitación, fincas rústicas y predios

(71) vid, supra. cap. I. B. 1).

rustícos.

En el arrendamiento existe el sub-arrendamiento una figura jurídica que desciende directamente de éste mismo, en donde la figura del arrendatario cambia por el del subarrendatario.

La copropiedad se extingue por consolidación de todas las cuotas por una sola de las partes, y llevarse a cabo la venta de las cuotas, por destrucción del inmueble parcial o totalmente o por la división de la cosa común. El arrendamiento termina por nulidad, rescisión, confusión, pérdida o destrucción total o parcial de la cosa arrendada, por evicción, por expropiación, por convenio y por haberse cumplido el término del arrendamiento

La naturaleza de la copropiedad no deriva de la ley, es propia y no se la confiere ésta, en cambio en el arrendamiento la ley es la que le confiere su naturaleza, ya que, ésta es la que le da su origen y la establece.

En la copropiedad y para la conservación de ésta, es necesario formar una administración que se encargara del buen uso y mantenimiento de la misma y servira para ventilar cualquier asunto relacionado con la misma. En el arrendamiento la ley no con -

fiere la administración como en la copropiedad, puesto que no siempre para que exista el arrendamiento debe haber más de un arrendatario, se puede dar el arrendamiento para uno solo de éstos, pero, como hoy en día es muy común la renta de departamentos en un edificio, existen algunos de éstos que tienen su administración, pero ésta es directamente creada y formada por el arrendador y no por los inquilinos.

El fin que persigue la copropiedad tiende a que varias personas gocen de la misma cosa en el aprovechamiento y conservación de la misma como dueños que son y no como simples coposedores, además, el legislador dió la pauta con las formas de extinción de la copropiedad para que de alguna forma no se fomentara más, ya que, por lo regular es una de las fuentes más constantes de problemas entre los copropietarios y aun más si dentro de la copropiedad existen arrendatarios, que en este caso son personas que no pertenecen a la copropiedad, ya que, no son copropietarios sino coposedores con los otros copropietarios.

El arrendamiento tiene como finalidad, que una o varias personas posean como tales, un bien que puede ser mueble o inmueble y que de alguna forma ellos aprovecharan y les servira durante el tiempo del arrendamiento, y en lo cual a cambio de este uso

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

y oque que tendrán ellos deberan de reeditar al propietario de la cosa el pago de la renta. La ley siempre ha sido proteccionista del inquilino, desde la ley de Congelación de Rentas hasta nuestros días, como se vio en las reformas y adiciones hechas en el año de 1984, referente al arrendamiento de bienes inmuebles, su idea es y ha sido siempre de los legisladores manifestar el espíritu de la ley que es la de proteger al ser humano que de alguna manera carece de recursos económicos suficientes para poder llegar a ser propietario de alguna casa o local, si bien es cierto la propia ley fomenta el arrendamiento con esta clase de paternalismo protegiendo a la clase más necesitada y no busca su extinción y en la copropiedad si la busca.

En la realidad tanto la copropiedad como el arrendamiento han sido severamente explotados en nuestros días, si bien es cierto, que la copropiedad es una fuente de problemas, el arrendamiento es mayor, razón por la cual, se han tenido que crear juzgados especiales donde se ventilan todos aquellos asuntos relacionados al arrendamiento, los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, año tras año reciben miles de conflictos en materia de arrendamiento, como se puede apreciar tal ha sido el número increíble de litigios, que el Tribunal Superior de Justicia se tuvo que ver

en la necesidad de la creación de dichos juzgados.

CAPITULO: III

DERECHO DEL TANTO.

A.- NATURALEZA JURIDICA DEL DERECHO DEL TANTO.

1). Conceptos y Definiciones del Derecho del Tanto.

Este es el tercer capítulo y último de nuestro trabajo, el de mayor importancia, ya que, plantaremos la problemática que originó la motivación para la realización de ésta Tesis, acerca de quien es el que tiene la preferencia en su derecho del tanto entre un copropietario o al arrendatario en una copropiedad. Cabe señalar que haremos una intromisión histórica pequeña acerca del derecho del tanto, así, decimos que el Derecho Español es la fuente jurídica de tal derecho en nuestra legislación.

En la legislación Española al derecho del tanto se le conoció como derecho de Prelación, derecho de Tanteo y derecho de Retracto, las leyes de Toro también consignan algunas aclaraciones en derecho del tanto. La Novísima Recopilación Española dedica el Título XIII del libro X al estudio de los retractos y al derecho del tanteo. Las leyes de la X a XXI, hablan de diversos derechos de tanteo, en los siglos XVI, XVII y XVIII, ésta institución típicamente española (derecho del tanto), sirvió para regular situaciones económicas de índole general. En las siete partidas se manifiesta, " Dos omes o mas aviendo alguna cosa comunalmente de

so una, dezimos que qualquier de ellos pudela vender la su parte mager la cosa non sea partida e pudela vender a qualquier de aquellos que han en ella parte o a otro extraño; pero si alguno de los han parte en la cosa quisiere dar tanto por ella como el (72) extraño ese la deveave ante aquel extraño."

La legislación foral española que rigió la vida jurídica de nuestro país a fines del siglo XIX, habla de derecho de tanto o derecho real del tanteo. Ya en nuestro derecho aparece el derecho de tanto en el código de 1870 en donde se otorga derecho de preferencia por el tanto al usufructuario, copropietario al dueño y enfiteuta, herederos y legatarios. El de 1884, otorga el mismo derecho a los mismos y además a los socios y aparceros.

La naturaleza jurídica del derecho del tanto es estrictamente legal y no la pactan las partes, lo establece la ley conforme a los artículos 950, 2447, 2448 (I), 2706 y 1292 del código civil vigente para el Distrito Federal y el artículo 66 de la Ley Gen

(72) cfr. Moya Palencia, Mario, Tesis Expropiación Privada. Las Preferencias por el Tanto, Facultad de Derecho U.N.A.M. México 1955. p.39.

ral de Sociedades Mercantiles. De todos estos artículos mencionados sólo nos interesan los numerales 950, 2447 y 2448 (I) del mencionado código, ya que éstos mencionan el derecho del tanto en la copropiedad y en el arrendamiento, más adelante se estudiarán a fondo dichos artículos.

Ahora bien, la naturaleza del derecho del tanto como se dijo la ley la otorga, pero en sí la idea en la copropiedad es la de mantener la intimidad en los copropietarios y/o de terminar con la copropiedad, esto puede ser el fundamento y la existencia del derecho del tanto por lo menos en la copropiedad, ya que en el fondo el derecho del tanto busca que uno de los comuneros pretenda enajenar su parte en la comunidad a un extraño, para que los demás copropietarios no le permitan la operación de venta, entonces la ley confiere a los demás una preferencia para adquirirla en igualdad de condiciones que un tercero y por lo tanto no se permita que entre a la copropiedad un extraño.

(73)

Araujo Valdivia nos dice: "... el interés de la ley es evitar la intromisión de un extraño a la comunidad, teniendo como fin

(73) op. cit p. 309

proteger los intereses privados de los copropietarios, el derecho del tanto no pretende tutelar el orden publico".

La ley está interesada en que no se prolongen los estados de indivisión (copropiedad forzosa) y no establece imperativamente la obligación de terminarla, ya que dicha indivisión es una fuente de constantes dificultades entre sus moradores, podríamos decir entonces que las normas del derecho del tanto son de interés privado.

(74)

En la obra de Silva Segura se apoya lo anteriormente dicho "El derecho del Tanto se funda en la utilidad social de conservar los bienes en familia, de no dividir excesivamente las propiedades y de consolidar los derechos". Así, el evitar las divisiones, el cerrar la partición hereditaria a los extraños el consolidar el dominio y usufructuo, el dar oportunidad de nueva contratación a arrendatarios, aparceros, etc. son algunas de las metas que pretende el derecho del tanto.

Ahora bien, se define al derecho del tanto, el que consiste

(74) cfr. op. cit. p. 258.

en la preferencia de los demás condueños para adquirir la parte
alícuota del que trate de vender la suya, sólo cuando el co-
propietario desea enajenar a extraños y no cuando desea a uno de
(75)
los copropietarios.

Dentro de la investigación que nos llevo nuestro trabajo se
pudo confirmar que el derecho del tanto no existe en todas las
legislaciones y ni aun en los estados de la República. Castán
(76)
Tobefias nos da su concepto del Derecho del Tanto diciendo: "Es
el derecho de Preferencia que una persona tiene para la adquisi-
ción de una cosa en el caso de que el dueño quiera enajenarla".

(77)
Silva Segura define al derecho del tanto como: "La facultad
que por la ley, costumbre jurídica tiene una persona para ad-
quirir del comprador algo de preferencia a los demás y por el
mismo precio".

(75) cfr. Araujo Valdivia L. op. cit. p. 309.

(76) op. cit. p. 570.

(77) op. cit. p. 570.

Consideramos que la definición anterior es muy simple, ya que el derecho del tanto se le otorga a las personas que se han hecho acreedoras a tal, bajo ciertas circunstancias y no a cualquiera como lo dice el autor. La definición que nos da Gutierrez (78) y González nos parece ser la más acertada: "El derecho del tanto es el que se le confiere por la ley a los comuneros, copropietarios, coherederos y socios para adquirir en igualdad de bases que un tercero, la parte de comunidad de un comunero que desee enajenar". Se entiende a éste derecho, como el derecho de preferencia que se tiene sobre terceras personas, así en el caso de la copropiedad si un copropietario desea vender su parte alcuota y con ella su parte común, deberá de hacerselo saber a sus copropietarios su deseo de vender para que en el término legal que es de ocho días ejerciten su derecho del tanto en la vía legal manifestando su deseo de comprar la parte de la copropiedad que se vende, produciéndose así un acrecentamiento de la cuota del copropietario comprador y así poder llegar a la consolidación de las demás cuotas para que termine la copropiedad por medio de esto.

(79)

Moya Palencia considera que al derecho del tanto se le debe-

(78) op. cit. p. 293.

(79) cfr. op. cit. p. 38.

ria llamar Derecho de Preferencia por el Tanto, ya que ésta última da una idea clara de que se trata de una facultad de ser preferido por una parte y de que esa prelación se entiende por el mismo tanto que ofresca un extraño, o en otras palabras, en igualdad de circunstancias con sujetos terceros para la otra.

El Código Civil vigente también hace mención del derecho de preferencia por el tanto en su artículo 2303, produciendo con esto confusión doctrinal, ya que producen consecuencias distintas en su violación, así pues vemos que la violación por no respetar el derecho del tanto lleva la impediación de la operación jurídica, excluyendola de todo efecto jurídico, produciendo por lo tanto la nulidad absoluta sea originado por vía legal o contractual y que nazca de un derecho real o personal, aunque a veces se produce la acción de daños y perjuicios o la acción de retracto.

El derecho por el Tanto o llamado derecho de Preferencia por el Tanto se define como la facultad pactada en un contrato traslativo de dominio, para que el enajenante adquiriera la misma cosa que enajeno con preferencia que a un tercero, si fuere el caso de que el adquiriente desee volver a enajenarla o bien, es la facultad otorgada a una persona por el titular de un derecho transmisible si es que éste desee enajenar, para que adquiera o

si lo desea, con preferencia a cualquier otra persona ese derecho. El código civil señala éste derecho en su artículo 2303 que a la letra dice: "Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere vender la cosa que fué objeto del contrato de compra-venta". La propia ley impone un término para hacer valer el derecho de preferencia por el tanto, éste no se cede ni se puede heredar.

Como mencionamos anteriormente la violación al derecho del tanto produce la nulidad absoluta, ésta como lo sabemos la establece el código civil vigente en su apartado 2226, la violación al derecho del tanto se considera o se efectúa cuando no se notifico legalmente la venta, en nuestro caso de la cuota alcuota del copropietario, y si se llevo a cabo la venta con un tercero cuando él o los copropietarios tienen el conocimiento de está situación promueven legalmente la nulidad absoluta por la falta de notificación del vendedor-copropietario.

2). Diferencias con el Derecho de Retracto.

Para poder hacer una diferencia certera entre el derecho del Tanto y el de Retracto, haremos una pequeña reseña histórica.

La palabra retracto viene del latín "retractus" derivado de "retractum" supino de "retrahere" que es llevar, atraer hacia atrás, probablemente el nombre se le dio al pacto de retroventa en forma exclusiva en el Derecho Canónico y el común de la Edad Media, se le conoció al retracto como expropiación particular, teniendo por lo tanto una serie de denominaciones que ha llevado sólo a la confusión al grado de confundirlo con el tanteo. El origen del retracto está en las leyes Mosaicas, llamado de Abolengo, patrimonial, familiar o de sangre, en la doctrina Francesa se le conoció como "retrait lignager"⁽⁸⁰⁾

Yá en el derecho Romano sólo se practico en alguna época el retracto de copropietarios, el convencional o retroventa y el retracto de créditos litigiosos, adquiere mayor trascendencia en nuestra legislación en el artículo 1624 del código civil de 1884.

(80) cfr. Moya Palencia, op. cit. p. 74.

En el derecho Feudal Francés, los contratos de venta, dación en pago, las donaciones onerosas y remuneratorias y el arrendamiento a renta redimible daban apertura al retracto feudal, cuando su objeto había sido el feudo móvil, el tiempo para ejercer dicho retracto variaba según las costumbres, pero se concedió de veinte a sesenta días. Existieron varios tipos de retractos como el retracto de consentimiento en el que el señor tenía derecho a retraer las heredades de plebeyos; retractos sobre bienes de la iglesia; retracto sucesorio, se facultó a los herederos de expropiar los derechos hereditarios; retracto conyugal; retracto de preferencia, etc.

En el derecho Feudal Español, se manifiesta en las leyes I, III y IV del título I, del libro V del fuero Viejo de Castilla, elaborado en el siglo XIII, llamándose entonces retracto de Abolengo o Gentilicio. Surge entonces la primera aplicación conocida y que es semejante a los retractos el Derecho de Tanto, al Tanto o Tanteo. En estos tiempos las Ordenanzas Reales de Castilla persisten en llamar fuero del tanto al retracto lo cual según a siendo correcto toda vez que ambas palabras designaban la mis-

(81) Moya Palencia, op. cit. p. 24 y sig.

ma figura jurídica. Podríamos decir que los fines de los retractos anteriormente señalados, es conservar la propiedad de los padres y abuelos, impedir a los extranjeros el dominio raíz, evitar indivisiones y litigios. Después de ésta pequeña y breve historia del derecho de retracto, pasaremos a tratar diferentes conceptos y definiciones de algunos tratadistas.

La noción que se tiene de Retracto hoy en día doctrinalmente (82) para Silva Segura es: "El derecho que por virtud del pacto o de la ley, compete al vendedor o a una tercera persona que no ha intervenido en el contrato para adquirir la cosa vendida subrogándose en el lugar y derecho del comprador".

(83)

Para De Ibarrola el derecho de retracto consiste, "... en el derecho que tiene cualquiera de los partícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendía su parte a un extraño a substituirse a éste en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato".

(82) cfr. op. cit. p. 293.

(83) cfr. op. cit. p. 379.

(B4)

En cambio Pothier dice: "... no es otra cosa que el derecho de hacer suya la compra de otro y de constituirse comprador en su lugar. El retracto no tiende nunca a rescindir ni a destruir el contrato sino a subrogarse en todos los derechos resultantes del mismo, la persona del retrayente al la del comprador sobre quien el retracto se ejerce".

La naturaleza jurídica del retracto deriva de que en cierto modo es una forma de expropiación privada, es un derecho subjetivo para subrogarse en ciertas condiciones en el contrato que otros celebran para adquirir una cosa o hacerse de un derecho a un en contra la voluntad de su dueño. El retracto considerado como acción procesal involucra lo que se ha llamado el derecho de Persecución, esto es, la facultad de dirigirse contra cualquier tercero.

Las diferencias entre el derecho del tanto y el del retracto para los estudiosos del derecho como Alberto y Oscar Vazquez del Mercado es la siguiente: "La diferencia entre el derecho del tan

(B4) cit. pos. Moya Palencia, op. cit. p. 13.

(B5) cit. pos. De Ibarrola, op. cit. p. 380.

to y el del retracto, está en que el derecho de tanto se ejerce antes que la cosa sea vendida y el retracto se hace valer ya que la cosa lo fué".

(86)

Pothier afirma: "... el retracto legal a diferencia del convencional no rescinde ni destruye el contrato originario de venta, sino únicamente subroga a un extraño en la persona del comprador respecto a todos los derechos resultantes del mismo".

Entendemos entonces que en el retracto legal la ley únicamente concede a la persona favorecida el derecho de subrogarse en la persona del comprador, existen sin embargo otros derechos de retracto que más adelante veremos, pero que desde ahora cabe decir que van precedidos normalmente de un derecho de tanto. Queda claro entonces, que retracto tiene lugar después de realizada la venta, en cambio, el tanto procede antes de llevarse a cabo la venta. El retracto lleva en el fondo el tanto, pues el retractante lleva la cosa por el mismo precio en que había sido vendida. Se puede decir que el derecho del tanto es una preferencia en la venta y retracto es una subrogación en el contrato.

(86) cit. pos. Puig Peña, op. cit. p. 238.

No es la temporalidad del ejercicio del derecho de retracto y derecho de preferencia lo que los distingue, ya que, el derecho del tanto no da sino una preferencia de igualdad de condiciones dejando abierto el camino a la licitación, el retracto es una forma de sugrogación en el contrato. El derecho de preferencia por el tanto puede darse para favorecer a un sujeto jurídico cuando se encuentra en igualdad de condiciones con terceros demandantes. El derecho de retracto sólo tiene lugar en contratos traslativos de dominio, concretamente compra-venta y dación en pago, mientras que se otorga preferencia al arrendatario y al aparcerero para celebrar contratos traslativos de uso o goce.

(87)

Moya Palencia, hace una diferencia acertada a nuestro parecer dice: "... preferencia y retracto no son dos momentos de un mismo derecho, sino figuras jurídicas distintas y muchas veces en contraposición ya que, es tendencia generalmente aceptada por los nuevos códigos el considerar solamente a uno de los dos derechos".

(88)

En cambio Silva Segura dice lo contrario: "... por lo tanto,

(87) cfr. op. cit. p. 40.

(88) op. cit. p. 296.

no son derechos distintos sino, dos fases de un mismo derecho, expresión de dos oportunidades para un mismo ejercicio. Ambos derechos son modalidades diversos de una misma institución, el "ius prothomiseos" del derecho Bizantino, consagrandose en el Fuero Viejo, Real, las Partidas, Leyes de Toro y Novisima Recopilación".

En materia de derecho comparado, en España se considera el retracto como una especie de resolución de la compra-venta y se le divide en dos categorías; convencional y legal. El convencional es el que se ejercita por el vendedor en virtud de un pacto de retroventa; el legal es el que se ejercita por terceras personas en los casos en que la ley autoriza la subrogación de está en el lugar del comprador. El código civil vigente de Italia en su apartado 1644 no reconoce retracto de ninguna especie. (89)

Despues de una serie de conceptos e ideas de los tratadistas estudiamos nosotros, al concepto que más nos apegamos es al de Moya Palencia, ya qué para nosotros el retracto y el derecho del tanto son figuras jurídicas distintas y no forman parte de un

(89) cfr. Silva Segura, op. cit. p. 296.

mismo derecho en distinta etapa de su aplicación, porque el derecho del tanto tiene a cabo su aplicación en la copropiedad, comunidad por herencia ya que éste derecho es otorgado por la ley misma para que se sigan conservando las mismas figuras jurídicas y se procure la no intromisión por parte de un extraño a las comunidades, se ejercita antes de que se haya llevado a cabo la compra-venta, es en éste contrato donde se origina el ejercicio del derecho del tanto, y en la intención de vender la cosa el nacimiento del mismo. Más en cambio, en el retracto se da su realización ya efectuada la compra-venta, es una expropiación privada mediante el pago de la indemnización, o sea se da cuando el objeto o cosa se vendió a un tercero violando el derecho de a quien le correspondía, por lo tanto, se retrae para así poder adquirir el bien que injustamente y por violación a su derecho del tanto se le privó del bien objeto del contrato de compra-venta.

La figura del retracto tiene como fin la protección a los derechos de preferencia por el tanto, (derecho distinto al derecho del tanto) y sólo puede ejercitarse en los casos de violación expresa de esta facultad.

En nuestra legislación el retracto funciona como acción, Acción de Retracto. Encontramos tesis jurisprudenciales en donde

unas afirman que el derecho del tanto y el retracto son distintos y otras contradictorias.

ACCION DE RETRACTO Y DERECHO DEL TANTO.

"Tratandose de la enajenación de que uno de los copropietarios hace en favor de un tercero extraño a la comunidad, se pueden presentar dos situaciones: cuando la venta está simplemente propalada y cuando está consumada. En el primer caso los copropietarios pueden ejercitar el derecho del tanto, que implica una venta directa del copropietario enajenante en favor del que ejercita el tanto, en los términos del contrato propalado con el tercero; mientras que en el segundo caso los copropietarios preteridos pueden ejercitar el derecho de retracto por medio del cual el copartícipe actor se subroga en todos los derechos y obligaciones del comprador."

A. D. 4983/1957 Guillermo Romo Escobar. 5 votos. Sexta Epoca, Vol. XIII, Cuarta Parte, p. 198.

A. D. 5965/1957 Pedro Solís Salas. Unanimidad de 4 votos.

(90) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, (1974-1975) 2a. ed. Actualización IV civil. Ed. Mayo. México 1984. p. 6.

Sexta Epoca, Vol. XL, Cuarta Parte, p. 112.

A. D. 5073/1959 Luisa Felipa Hoz de Torquemada. Unanimidad de cuatro votos, Sexta Epoca, Vol. XLIII, Cuarta Parte p. 49.

QUEJA 247/1962 Cayetano Ceballos, Suc. cinco votos, Sexta Epoca, Vol. LXXXV, Cuarta Parte, p. 54.

A. D. 8785/1962 Josefina Ceballos de la Madrid. cinco votos. Sexta Epoca, Vol. LXXXV, Cuarta Parte, p. 64.

DERECHO DEL TANTO Y ACCIONES DE RETRACTO. DURACION. En los términos del artículo 1292 del Código Civil, el ejercicio del derecho del tanto supone que la venta de los derechos hereditarios entre el copartícipe y el tercero extraño no se ha consumado, así como que no se notifico a los coherederos las bases o condiciones en que fué concertada; de modo que si la venta se realiza omitiendo la notificación aludida, resulta jurídicamente imposible el uso del derecho del tanto; más el desconocimiento y violación de este derecho del tanto engendran la acción de retracto que tiene por objeto la vía judicial el respeto de dicho derecho removiendo el obstáculo jurídico que implica la venta hecha al tercero. En tal virtud de la acción de retracto no solamente se nulifica la venta sino que el coheredero se subroga en los derechos del cesionario; cabe observar que esta nulidad no tiene por

objeto volver las cosas al estado que tenían antes, como sucede en el mayor número de las nulidades, toda vez que su efecto no es que el vendedor devuelva el precio al comprador y éste aquél los derechos vendidos, sino que el heredero ejercitante de la acción de retracto se substituya y subroge en los derechos y obligaciones del comprador en los términos y condiciones en que hubiere pactado, devolviendo al comprador el precio que haya pagado; por ello, si en el ejercicio del derecho del tanto puede pagar el heredero el precio dentro del plazo de ocho días, en el ejercicio de la acción de retracto es condición sine qua non que se exhiba el precio con la demanda, puesto que el acto va a subrogarse en los derechos del comprador por efecto de la sentencia. Por otra parte, es también importante establecer que el término para hacer uso del derecho del tanto es diverso del término para ejercitar la acción de retracto que compete a quien no se le dio oportunidad de hacer valer aquel derecho; en efecto, el plazo para usar del derecho del tanto es de ocho días contados a partir de la notificación que se haga a los coherederos, mientras que la acción de retracto puede deducirse durante el plazo de diez años que la ley señala para la prescripción en general de las acciones.

Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XXIV, p. 76. A. D. 3761/1959
Sucesión de Maria de Jesús viuda de Ledezma y Coags. Unani-
(91)
midad de cuatro votos.

Esta tesis habla de los coherederos, pero en el fondo se aplican los términos interpretandola en la copropiedad tiene funcionalidad ya que, el término para ejercitar el derecho del tanto en la copropiedad es de ocho días, y ésta misma nos menciona la diferencia entre la acción de retracto y el derecho del tanto.

La tesis siguiente se relaciona con la primera jurisprudencia en esta también encontramos que se habla de los coherederos, pero es aplicable a la copropiedad.

DERECHO DEL TANTO Y ACCION DE RETRACTO. DURACION.- El derecho del tanto y la acción de retracto son en el fondo lo mismo; mas de tal aseveración no puede deducirse que su ejercicio esta regido por el mismo término; es cierto que en el fondo ambas

(91) cfr. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit. p. 464 y 465.

acciones son lo mismo, en cuanto tienden a proteger el derecho de preferencia que concierne a los coherederos excluidos en la venta de los derechos hereditarios, pero, según se ha observado, el modo de ejercitar ambos derechos y el plazo dentro del cual ⁽⁹²⁾ deben de hacerse valer son completamente diferentes.

Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. XXIV, p. 76. A. D. 3761/1959
Sucesión de María de Jesús Vda. de Ledezma y Coags. Unanimidad cuatro votos.

(92) cfr. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit. p. 465.

B. CONTROVERSIA DEL DERECHO DEL TANTO EN LA COPROPIEDAD.

¿ Existira en verdad algun tipo de controversia en la copropiedad, con relación a sus copropietarios ya sea entre estos o terceras personas respecto al derecho del tanto? el artículo 950 del código civil vigente responde a nuestra interrogante, éste reza así: "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alcuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun 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, estara limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto".

Ahora bien, si vemos con detenimiento en el artículo mencionado los copropietarios son dueños absolutos de su parte alcuota en consecuencia pueden obrar como tales, como cualquier propietario pueden vender, ceder, etc., pero se les limita tal derecho ya que toda la copropiedad no es de uno sólo y solamente se puede vender cuando ya se haya hecho la indivisión, el párrafo dice: "... la división al cesar la comunidad". ¿Como cesa la comunidad

por una de sus formas ? por división de la cosa común, entonces se debe de dividir la cosa común para que así se le adjudique al copropietario la parte que le corresponde de la cosa común con su parte alcuota, y entonces ahora si, puede cederla o venderla es importante aclarar que para que haya la indivisión de la cosa común debe de ser por comoda división . no hay que olvidar que la copropiedad existe en relación a la cosa común de todo el inmueble y el derecho de propiedad existe en el departamento, local, casa propia del copropietario que es su parte alcuota, y por está razón ellos la pueden enajenar.

Una vez creada una copropiedad está misma busca la manera de que termine, ya sea por medio de la consolidación o venta total del inmueble, la razón anterior se da porque lo que se administra es el buen funcionamiento de la misma y está sólo se da cuando los que habitan la copropiedad estan unidos por lazos de cualquier índole, al no existir éste tipo de lazos, esto produce una serie de problemas en la copropiedad de nivel jurídico, económico. Dentro de los principios que existen en la copropiedad está el del acto de dominio, que es de disposición jurídica en donde tiene validez siempre y cuando haya sido con el consentimiento de todos los copropietarios, en el artículo mencionado se establece que los copropietarios pueden vender o hipotecar, pero no

pueden ejercer tal derecho sin el consentimiento de los demás co propietarios cuando quieran enajenar la cosa común, no su parte alcuota ellos lo pueden hacer sin ningun consentimiento pero no a extraños, está disposición no se refiere tan sólo a la jurídica sino a la material también, llevandose a cabo la compra-venta de la cuota esto seria por un contrato teniendo el objeto mediato una cuota en una cosa común y pro-indiviso.

Sentimos que la idea que llevo al legislador a imponer el derecho del tanto a los copropietarios (porque es una imposición aunque no lo ejerciten, la ley se los impone), fué para que la copropiedad terminasé por medio de la consolidación, y así evitar la problematica que acarrea el ser dueño de un inmueble con otro u otros copropietarios, porque no es tanto el hecho de habitar sino el de ser propietarios, por lo tanto, al haber tantos copropietarios y todos querer hacer uso de su derecho del tanto debe de haber preferencias que sólo se basan en el porcentaje que tienen de cuotas en la copropiedad, así, el que tiene más cuotas se le preferira.

Se divide a las preferencias por el tanto en dos grupos: legales y contractuales, dentro de las preferencias legales pueden considerarse las civiles y las administrativas, es decir, aquellos que nacen de ordenamientos de uno u otro tipo y que son pro

ducto de relaciones en donde predominan el carácter individual o público, las civiles nacen de relaciones de índole mercantil. Las preferencias legales son las que tienen como fuente inmediata la ley o las disposiciones reglamentarias y las contractuales son aquellas en donde predomina la libertad de estipulaciones o una mayor fuerza obligatoria residente en la voluntad particular. (93)

El derecho de preferencia por el tanto lo reglamenta el código civil de 1870, en sus numerales 873 y 874, estas normas indicaban la obligación al propietario de cosa indivisa de no vender a extraños su parte respectiva, el artículo 974 establecía la pena a la violación a la preferencia por el tanto a rescindir el contrato. El código de 1884 también lo contempla en sus artículos 2843 y 2844.

El artículo 973 de nuestro código civil vigente dice: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alcuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A éste efecto, el copropietario notificará a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tu

(93) cfr. Moya Palencia, op. cit. p. 43.

viere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el sólo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

(94)

Esta norma nos tipifica el derecho de preferencia por el tanto de los copropietarios con estos elementos; Los sujetos, que son él o los copropietarios de cosa indivisa, es decir, del bien inmueble que no admite comoda división. El derecho de los copropietarios para ser preferidos cuando la porción de cada uno de ellos se enajena a un extraño, parte del supuesto de está misma enajenación. El sujeto pasivo es precisamente el comunero que enajena su parte alcuota.

La Enajenación; el contrato por el que se trasmite la titularidad del derecho del copropietario a un extraño en forma onerosa, da apertura al derecho de preferencia por el tanto. La compra venta y la dación en pago son los contratos típicos pero, los inominados por los que se realice el efecto traslativo de dominio mediante un precio cierto y determinado son susceptibles

(94) cfr. op. cit. p. 214.

de proporcionar el supuesto jurídico para éste derecho. La permuta tampoco da apertura a la preferencia por el tanto. Hemos visto como las leyes españolas ya advierten que cuando un hombre quiera trincar su heredad, que nadie lo pudiese contradecir. Cuando en un contrato de venta el precio consiste parte en dinero y parte en la obligación de entregar una cosa, siempre que el numerario sea igual o mayor al valor que se fija el bien, el contrato podrá servir de preferencia por el tanto. El precio por lo que hace a la cosa, debiera fijarse en atención al valor expresado. Esto se interpreta jurídicamente del artículo 2250 del código civil vigente.

La enajenación debe de hacerse a extraños en la comunidad, pues si se hace a favor de uno de los copropietarios, así sea el que disfrute de la porción menor, no existe derecho alguno en los demás para adquirir con preferencia.

Notificación y Plazo: Cuando un copropietario de cosa indivisa pretende enajenar a un extraño su porción se obliga conforme al artículo 973 a notificar a los demás las condiciones de la venta por medio de notario o en vía de jurisdicción voluntaria.

La notificación debiera de hacerse personalmente y contener aquellos requisitos que puedan orientar al copropietario sobre los

términos de la enajenación, principalmente el precio y las condiciones del pago. Se otorga un término de ocho días para ejercitar su acción.

Forma de ejercicio: La forma para ejercitar el derecho de preferencia por el tanto, depende de las condiciones de contratación puesto que si al ser notificado se previene en forma expresa el cumplimiento de requisitos especiales, debe atenderse a ellos.

Penalidad: La falta absoluta de notificación sino de cualquier defecto substancial de la misma y del caso en que el copropietario, habiendo dado la notificación, enajene su parte alcuota antes de la terminación del plazo de ocho días en que procluyen los derechos de los comuneros, se produce la nulidad absoluta.

Ya en materia de Derecho Comparado, en el derecho Español existe el "ius disolventia absoluto" de carácter total y sin limitaciones cada copropietario puede pedir en cualquier tiempo la cesación del estado comunitario, siendo éste derecho casi una fog

(95)

mula constitucional.

La legislación de Argentina fué más prudente en relación al tema planteado, ya que, el código civil vigente en su artículo 2677 expone: "Cada condómino puede enajenar su parte indivisa y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la indivisión entre los comuneros, la libertad de enajenación es absoluta para cualquier condómino a favor de otro o de un tercero, no pudiendo los otros invocar preferencia alguna para su adquisición, habiéndose resuelto que no es obstáculo para la libre enajenación de la parte indivisa..."
(96)

El código Argentino se adelanto a la problemática que puede resultar del derecho del tanto en la copropiedad y por lo tanto no lo impone, o sea que no existe el derecho del tanto en la legislación de Argentina.

En nuestra legislación como lo sabemos, sí está reglamentado el derecho del tanto, y fué un gran acierto, ya que, con esto se puede llegar a la consolidación como forma de terminar la copro-

(95) cfr. Castán Tobeñas, op. cit. p. 274.

(96) cfr. Peña Guzmán, op. cit. p. 539.

piedad que es una fuente de problemas económicos y jurídicos, dentro de nuestra jurisprudencia encontramos estas tesis que hablan perfectamente del derecho del tanto en la copropiedad.

DERECHO DEL TANTO, EJERCICIO DEL.- Para que pueda ejercitarse el derecho del tanto es necesario que esté convenida una operación de venta entre el copartícipe y un tercero, a efecto de que el otro copartícipe pueda, si lo desea, substituir al tercero y no solamente que se pretenda convenir una venta. (97)

Quinta Epoca; Tomo CXXIX, p. 767. A. D. 1440/1956. Asunción Domínguez de Chávez. Unanimidad de cuatro votos.

DERECHO AL TANTO DE LOS COPROPIETARIOS TRATÁNDOSE DE VENTAS JUDICIALES (COAHUILA).- Del contenido de los artículos 947 y 970 del Código Civil del Estado de Coahuila, se deduce con claridad que, correlativamente con derecho al tanto que la ley otorga a los condueños, les impone, por un lado, la prohibición de enajenar a extraños la parte alcuota respectiva si el copropietario

(97) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit. p. 463.

quiere hacer uso de ese derecho, y por el otro, la obligación de hacer saber a los demás la venta que tuvieran convenida, para que puedan hacer uso de ese mismo derecho. Ahora bien, estas disposiciones legales deben de considerarse aplicables al caso en que la enajenación de la parte alcuota de un copropietario se haga por medio de una venta judicial..."
(98)

Quinta Epoca: Tomo CXXVIII, p. 421. A. D. 1589/1956. Julia Lozano Larraide y Coag. Unanimidad de cuatro votos.

La siguiente tesis jurisprudencial afirma categoricamente lo establecido en el artículo 973, en su último párrafo, " ... Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producira efecto legal alguno". Su interpretación jurídica como ya lo hablamos mencionado produce está falta de notificación la nulidad absoluta.

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

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

Martínez y Coag. Unanimidad de cuatro votos".

La siguiente tesis Jurisprudencial es contradictoria de la anterior, ya que, considera la falta de notificación una nulidad relativa.

"DERECHO AL TANTO, NULIDAD RELATIVA EN CASO DE FALTA DE NOTIFICACION DE LA VENTA, A QUIEN GOCE DE AQUEL.- De conformidad con el Código Civil de mil ocho cientos ochenta y cuatro y con el vigente en el Distrito Federal y Territorios Federales, la falta de notificación a la persona que tiene el derecho del tanto, no motiva una nulidad absoluta, porque no contraviene una ley imperativa o prohibitiva, es decir, de orden público. Al establecer la ley que, mientras no se haga esa notificación, la venta no producira efecto legal alguno, tiende a proteger al copropietario pues debe de entenderse que esa falta de efectos legales es con relación al mismo copropietario; y tratandose de una nulidad relativa, sólo puede ser invocada por el perjudicado con la falta de notificación.

Sexta Epoca, Cuarta Parte; Vol. XL, p. 111. A.D. 5965/1957.

(99) Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit. p. 464.

(100)

Pedro Solís Salas, cinco votos."

(100) cfr. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit.
p. 462.

C.- CONTROVERSIAS DEL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO.

El Arrendamiento es otra de nuestras figuras jurídicas a estudio el cual ya lo desarrollamos anteriormente, en éste veremos si existe o no un derecho del tanto y quien tiene ese derecho en el arrendamiento, para poder desarrollar éste capítulo, ubicaremos la figura del arrendamiento en bienes inmuebles, fincas urbanas destinadas a la habitación (departamentos, locales, casas.)

El artículo 2447 del Código Civil vigente establece el derecho del tanto, (literalmente así dice, derecho del tanto). "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene este derecho, si esta al corriente del pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicandose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

(101) vid. supra. cap. II.

(102) cfr. op. cit. p. 423.

Como podemos ver en éste artículo se da doblemente el derecho de preferencia por el tanto, con características especiales: por una parte se considera al inquilino como posible detentador de un capital suficiente para comprar la casa que arrienda en caso de su venta, y en previsión de tal contingencia el artículo 2447 le da la facultad de tantearla; por otra parte, considerando que el término normal del arrendamiento es de un año, y éste es explotado por completo, la ley otorga al arrendatario otra preferencia por el tanto, por medio de la cual el inquilino tendrá también la facultad de celebrar pertinentemente un nuevo contrato de arrendamiento, concurriendo en igualdad de condiciones que un tercero. Por no ser materia de nuestro trabajo no nos profundizamos más en el tema, se recomienda para mayor interés ver la tesis de Mario Moya Palencia.

Para ejercitar el derecho del tanto en los casos de enajenación, no se requiere más que la calidad de arrendatario como supuesto de ejercicio. Existe otro derecho del tanto que la ley otorga al arrendatario está establecido en el artículo 18 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para

(103) cfr. op. cit.

(104)

el Distrito Federal, ésta norma es novedosa y que de mejor modo protege al inquilino, para efectos de su derecho del tanto en la adquisición de una vivienda.

Como anteriormente señalamos el artículo 2447, nos remite a los numerales 2304 y 2305, estos dentro de su contenido se refieren al ejercicio del derecho de preferencia e impone el término para ejercitar dicho derecho, estableciendo para cosas muebles tres días y para cosas inmuebles diez días, esto cuando el comprador la haya hecho saber al vendedor la oferta que tuviere, la pena que establece esta norma es la de perder su derecho sino realiza su ejercicio en el término legal que le corresponde al arrendatario, según las características del bien. El otro numeral establece para el vendedor la obligación de dar el aviso al comprador de la oferta que tuviere, si llegase a haber violación alguna al aviso fehaciente que se debe de hacer, el comprador podrá ejercitar la acción de daños y perjuicios en contra del vendedor pero la venta hecha a tercero bajo esta violación sera válida. La interpretación jurídica que se da para el estudio de estas dos normas, pregona en que se le otorga al arrendatario un derecho

(104) vid. supra. Introducción.

de preferencia por el tanto.

Los elementos formales de la preferencia por el tanto de los arrendatarios, se rige por los anteriores artículos, que originalmente son concebidos para la preferencia contractual, en donde se establece que el arrendatario tendrá diez días para ejercer su derecho y no el de ocho que la misma ley le otorga al copropietario para ejercitar el mismo derecho. El arrendatario estará a pena de no ejercitarlo la preclusión de tal derecho, la notificación para ejercer el derecho del tanto será en vía judicial o notarial, de igual manera el arrendatario deberá avisar al arrendador que ejerce el derecho de preferencia y en conformidad con lo que dispone el artículo 2306, puede prevalecer el pacto de pago con la tercera persona sólo si se garantiza el pago.

La preferencia por el tanto en caso de venta del local arrendado es improcedente cuando la casa o edificio está dividido en varios departamentos o accesorias y su dueño desea venderlo íntegramente, pero si se ofrece la venta entre todos los arrendatarios de cada uno de su local o departamento, entonces si se puede ejercitar el derecho del tanto, y por lo tanto, el edificio se adquiere en forma de copropiedad, EXCEPTO EN LOS CASOS DE CONDOMINIO QUE TIENEN UNA REGLAMENTACION ESPECIAL, SOLO POSEEN DE-

DERECHO DE PREFERENCIA LOS ARRENDATARIOS DE FINCAS O CASAS QUE CONSTITUYAN UNA UNIDAD AUTONOMA Y JURIDICA Y ECONOMICAMENTE HABLANDO.

(105)

El profesor Gutierrez y González nos comenta de la diferencia del derecho por el tanto y el derecho del tanto, "El derecho por el tanto es la facultad pactada entre comprador y vendedor para que éste adquiriera la misma cosa vendida con preferencia a un tercero, si el comprador desea volver a enajenarla, o es la facultad otorgada por un propietario a otra persona un tercero para que adquiriera si lo desea, una cosa con preferencia a cualquier otra persona".

El artículo 2308 establece que el derecho de preferencia no se hereda ni se trasmite, en el caso del arrendamiento no cabe esta disposición, ya que, la propia ley establece que por la muerte de arrendatario no se rescinde el contrato, éste sigue vigente.

El Código Civil para el Distrito Federal en el año de 1984, sufre adiciones en materia de arrendamiento para fincas destina-

(105) Derecho de las Obligaciones, 5a. ed. Ed. Cajica S.A. México 1980. p. 367 y sig.

das a la habitación, al artículo 2448 se le adicionaron incisos del literal (A) al (L), en el inciso 2448 (I) se le establece al arrendatario la preferencia para que se le prefiera en igualdad de condiciones que a un tercero para el caso de un nuevo arrendamiento, imponiéndole como UNICO requisito el que este al corriente en el pago de la renta, de igual manera se vuelve a otorgar el derecho del tanto al arrendatario, para el caso de que el propietario de la finca desee venderla. El siguiente inciso 2448 (J) contiene seis párrafos, en los cuales se manifiesta como obligación para el propietario de la finca, de aviso al arrendatario su deseo de vender, mencionando el precio, término, condiciones y modalidades de la compra-venta, se le otorga al arrendatario un término más amplio del que estipula el artículo 2404, ahora el término es de quince días para que ejercite su derecho del tanto, haciéndole la notificación correspondiente el propietario de la finca. Se establece en estos ordenamientos legales, que si se llegase a efectuar la compra-venta y su escrituración con la vigencia de lo dispuesto por el artículo mencionado, SERAN NULAS DE PLENO DERECHO, dándole al arrendatario un término de seis meses para que pueda ejercitar la acción de nulidad correspondiente, este término correrá a partir de que el arrendatario haya tenido conocimiento del contrato pactado. En éste mismo artículo se establece la pena a la que se haría acreedor el arrendatario en caso

de no notificarle al propietario su deseo de ejercitar su derecho de tanto, la sanción será la preclusion de su derecho.

En la norma mencionada se interpreta como requisito "sine quo non", para que tenga validez el derecho del tanto la notificación que debe de hacerse por parte del propietario de la finca, ya que si no lo hace se produce la nulidad absoluta, aunque se haya realizado la compra-venta y la escrituración, estas serán nulas, cuestión por demás diferente a lo que estipula el artículo 2305, en donde manifiesta que si la venta se lleva a cabo en contravención por lo dispuesto por el numeral 2304 será válida y sólo se podrá ejercitar la acción de daños y perjuicios por parte del arrendatario sin mencionar un término como el del artículo 2448 (J) inciso VI, que es de seis meses para ejercitar la nulidad absoluta, cuando interpretando la ley consideramos que el término por regla general de las acciones para prescribir es de diez años, esto sería aplicando el artículo 2305.

Ahora bien, en ambos casos la ley otorga al arrendatario un derecho del tanto para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, pero con acciones distintas en caso de la falta de notificación del propietario. Ahora, en realidad, en los dos artículos correspondientes al arrendamiento, (2447 y 2448-I) don

de se otorga el derecho del tanto, será éste derecho del tanto o no, o en un artículo si sera y en otro no?. Esta duda la resolveremos en el apartado siguiente.

D. CONTROVERSIA ENTRE EL ARRENDATARIO Y EL COPROPIETARIO
SOBRE LA PREFERENCIA DE SU DERECHO DEL TANTO.

Este inciso lo desarrollaremos bajo la interrogante que nos motivo para elegir nuestro tema de trabajo y que es en sí la esencia misma de la tesis.

Como sabemos en una copropiedad se puede dar el arrendamiento, enfoquemos la problemática en una copropiedad con tres copropietarios en una casa habitación con tres niveles, cada nivel de la casa tiene una salida propia a la calle, y en cada una de estas habita un copropietario, de estos, dos habitan y el otro tiene rentada su parte de la casa, su parte alcuota de la copropiedad. Recordemos que el artículo 941 del capítulo de la copropiedad dice; "A falta de contrato o de disposición especial se regira la copropiedad por las disposiciones siguientes". Y desglosa consecuentemente los artículos que atañen a la disposición.

Regresando al enfoque anterior, el tercer copropietario renta su parte, en lo cual estuvieron de acuerdo los otros dos copropietarios conforme lo establece el artículo 2403. El arrendatario pasa a formar parte de la copropiedad como coposeedor, jun-

(106) vid. supra, cap. II. D.

to con los otros dos copropietarios, NO COMO COPROPIETARIO YA QUE SU ARRENDADOR ES EL COPROPIETARIO DE ESTOS, éste, el arrendador, integra en su persona dos figuras jurídicas: copropietario y arrendador. Ahora bien, si el tercer copropietario desea vender su parte alícuota tiene la obligación como tal de hacerles saber a los otros dos copropietarios su deseo de vender, dando a conocer la oferta que tuviese con tercera persona, estipulando el precio y forma de pago conforme lo establecido por el artículo 973. El término que la ley otorga para ejercitar el derecho del tanto en los copropietarios es de ocho días, entonces el tercer copropietario que es arrendador tiene la obligación de notificarle a su arrendatario, que es coposeedor con los otros copropietarios, su deseo de vender la finca arrendada tal y como lo establecen los artículos 2305 y el 2448 (J.I) , ya que el 2305 otorga un término de diez días para que se ejercite el derecho del tanto y el artículo 2448(J.II) otorga un plazo de quince días para hacer valer el mismo derecho.

En este caso el copropietario-arrendador, al obtener las dos figuras jurídicas cumple con su obligación para cada cual de informarles de la oferta que tiene, los copropietarios y el arrendatarios, si a uno de los dos copropietarios no le interesa adquirir la cuota en venta y no ejercitara su derecho del tanto, el o

tro no interesa en la adquisición de la cuota junto con el arrendatario que también tiene interés para que éste pase de copropietario a copropietario con los otros copropietarios.

Tienen ahora con la notificación hecha su derecho del tanto para que lo ejerciten y es cuando surge la interrogante: ¿QUIEN DEL COPROPIETARIO O ARRENDATARIO TIENE LA PREFERENCIA PARA ADQUIRIR LA CUOTA QUE SE DESEA ENAJENAR?, ¿AMBOS?, ¿SE PODRA A CASO SUB-DIVIDIR UNA CUOTA DE UN COPROPIETARIO PARA QUE ASI EL ARRENDATARIO ADQUIERA LA MITAD Y LA OTRA MITAD EL COPROPIETARIO? Tanto al arrendatario como al copropietario la ley les otorga el derecho del tanto para adquirir en favor que un tercero, un tercero que para el copropietario y la copropiedad es el arrendatario y para éste podría ser el copropietario. A ambos la ley les otorga el derecho de adquirir y si ambos pueden hacerlo entonces a quien es al que la ley le otorgaría la preferencia para que adquiriera sobre el otro, el legislador no contemplo solución alguna para un caso como este, que se puede dar dada la explotación comercial de ambas figuras en la práctica.

Pasaremos a desarrollar las preguntas planteadas anteriormente, la preferencia por el tanto no constituye como el retrato una verdadera facultad de expropiación, pero el derecho lo

otorga. Las preferencias por el tanto han revolucionado tras la reacción moderna que trata legalmente de extirpar al retracto. De ésta manera se penso que se lograba preventivamente, o a priori lo mismo que con la expropiación privada a posteriori; la adquisición de bienes por parte de los sujetos privilegiados en vista de circunstancias especiales merecedoras de protección jurídica.

Existen en nuestro derecho las preferencias contractuales, una el llamado "pacto de preferencia por el tanto", tiene su reglamentación en el código civil pero pueden ser cláusulas accesorias en todos los contratos, representando una opción para adquirir o volver a contratar. Este derecho de pacto de preferencia por el tanto se encuentra establecido en los artículos 2303 al 2308, dentro del capítulo de modalidades de la compra-venta.

Recordando que en materia de arrendamiento el artículo 2447 en su último párrafo dice; "... también gozaran del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicandose a lo conducente a lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305". Del estudio que hemos hecho de éste trabajo nos hemos da

(107) cfr. Moya Palencia, op. cit. p. 74.

do cuenta que el legislador nunca debió expresar la palabra DERECHO DEL TANTO, ya que al remitir a los numerales 2304 y 2305 que forman parte del capítulo de las modalidades de la compraventa, se da una cuenta que lo que la ley otorga al arrendatario es el DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO, que es distinto al derecho del tanto respecto a su violación, en éste, la sanción es la nulidad absoluta, en cambio la sanción que tiene el derecho de preferencia por el tanto es el ejercicio de la acción de daños y perjuicios, por lo tanto, lo que difiere de un derecho y el otro es la sanción, uno produce nulidad absoluta, según lo establece el artículo 973 en materia de copropiedad, el otro una simple sanción de pago de daños y perjuicios.

(108)

El maestro Gutierrez y González elaboró una crítica, en la cual considera que el código civil sufre un error en el artículo 2447 en su último párrafo cuando dice; "...también gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada...", ya que no se debió de expresar la palabra derecho del tanto, sino debió de haber sido derecho por el tanto, haciendo ver que la sanción que el código civil marca para el propietario

(108) Derecho de las Obligaciones, op. cit. p. 368.

que violo el derecho del tanto del arrendatario, sólo surtirá efecto para la indemnización de daños y perjuicios y no produce la nulidad absoluta".

Existe una tesis jurisprudencial que ayuda mucho a diferenciar el derecho del tanto y el derecho por el tanto y a reconocer el error del legislador de haber utilizado la palabra "derecho del tanto" cuando debió de haber sido "derecho de preferencia por el tanto".

" DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO, LA VENTA EFECTUADA A TERCERAS PERSONAS ES VALIDA AUN CUANDO SE HAYA REALIZADO SIN DAR AL INQUILINO EL AVISO PARA HACER USO DEL.- Los artículos 2303, 2304 y 2305 del código civil, establecen que si el dueño de la finca arrendada no cumple la obligación que le impone el artículo 2447 del mismo ordenamiento, es decir, si no respeta el derecho de preferencia por el tanto que corresponde al inquilino que cumple determinados requisitos, y enajena el inmueble a determinadas personas, la venta es válida y surte efectos estando obligado solamente a dicho propietario a responder de daños y perjuicios que cause el arrendatario.

Amparo Directo 5573/83. Fuad Saadia y otro, nueve de septiem

bre de mil nueve cientos ochenta y cinco. Unanimidad de cuatro votos, Ponente; Jorge Olivera Toro, secretario José Nabor González Rufz. PRECEDENTES; Amparo Directo 5064/63. Manu-
tío Priego Martínez. once de Mayo de mil novecientos sesenta y cuatro. Unanimidad de cuatro votos ponente; José Castro Es-
trada. Amparo Directo 5415/79. Francisco Morales Jarfat y o-
tros treinta y uno de Julio de mil novecientos ochenta. cin-
co votos Unanimidad Ponente : Raúl Lozano Ramírez".
(109)

Vemos como en la tesis arriba mencionada se aprecia el e-
rror del legislador tuvo, y esto a producido en la doctrina una
gran confusión, la siguiente tesis se profundiza más en aclarar
el error legislativo y la diferencia entre ambas figuras jurídi-
cas ya citadas.

" DERECHO DEL TANTO Y DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO,
DIFERENCIAS ENTRE AMBOS.- El artículo 2447 del Código Ci-
vil vigente establece; que el inquilino que cumpla determinados
requisitos gozará del "derecho del tanto" si el propietario desea

(109) Cardenas V., Rolando, Jurisprudencia Mexicana (1919-
1971) AÑO 1985. Cardenas Editor y Distribuidor, México 1986. p.68.

vender la finca arrendada. Ahora bien, de acuerdo con los artículos 2303, 2304 y 2305, de la legislación en consulta, si el dueño no cumple la obligación que le impone aquel numeral, es decir, si el dueño no respeta el "derecho de preferencia por el tanto" que corresponde al arrendatario, y enajena la casa materia del arrendamiento a terceras personas, la venta es válida, estando obligado a responder solamente de los daños y perjuicios que causen al inquilino. De lo anterior se sigue que cuando el citado artículo 2447 del Código Civil dice textualmente: "derecho del tanto", en realidad alude al "derecho de preferencia por el tanto" consignado en los artículos citados línea arriba. Ello así porque el verdadero derecho del tanto presenta diferencias substanciales con el llamado "derecho de preferencia por el tanto". En efecto, el primero corresponde exclusivamente al copropietario, al coheredero o al usufructuario, mientras que el segundo se otorga al arrendatario y al vendedor que acuerda con el comprador adquirir posteriormente de éste el inmueble que enajena, además, el mismo código prevé sanciones distintas para el caso de que no se respetan uno y otro, porque en el primer caso la venta es nula y no surte efectos jurídicos, en tanto que en la segunda hipótesis la venta es válida, respondiendo el vendedor exclusivamente de los daños y perjuicios como ya se dijo anteriormente. En otras palabras, la tutela legal no opera igual para ambos, por-

que presentan diferencias a lo que atañe a su naturaleza, a la calidad de las personas que pueden ejercitarlo y al alcance de la sanción aplicable en caso de inobservancia .

Amparo Directo 5573/83. Fueid Saadia y otro. nueve de Septiam bre de mil novecientos ochenta y cinco. Unanimidad de cuatro votos. Ponente; Jorge Olivera Torres. Secretario. José Nabor (110) González Ruiz"

Aplicando estas dos tesis jurisprudenciales que son de suma importancia, se resuelve la problemática planteada, pero sólo en el caso de lo que estipula el artículo 2447, ya que con la interpretación de las dos tesis mencionadas, en el arrendamiento NO EXISTE EL DERECHO DEL TANTO, según el artículo 2447 y entonces a quien se le debe de dar la preferencia del DERECHO DEL TANTO ES AL COPROPIETARIO SOBRE EL DERECHO DEL TANTO DEL ARRENDATARIO, que ya se vio que no es derecho del tanto, SINO DERECHO DE PREFERENCIA POR EL TANTO, lo cual implica que son dos figuras distintas , pero semejantes en el fondo y los que lo diferencia es la penalidad en su violación. Entonces el arrendatario ante un juez

(110) Cardenas V. op. cit. p. 70 y sig.

no puede exigir que se le reconozca su derecho del tanto porque no lo tiene.

Ahora el artículo 2448 (J - III) , viene a revolucionar la solución anterior, ya que dentro de las diferencias del derecho del tanto y del de preferencia por el tanto está en la penalidad, éste inciso del artículo 2448 dice: " VI. - La compra-venta y su escritura realizadas en contravención de lo dispuesto en éste artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios ...". Lo que se puede contravenir a lo que se refiere el párrafo anterior es la falta de notificación por parte del propietario hacia el arrendatario de su deseo de vender, dando aviso en forma indubitable del precio pactado, términos y modalidades de la compra-venta. La violación a está contravención produce una nulidad plena, que es la nulidad absoluta, ahora, la sanción que se establece en el caso de incumplimiento a la notificación produce la misma nulidad absoluta que se establece en la copropiedad por violación a la notificación. Entonces si uno de los elementos para diferenciar el derecho del tanto con el derecho de preferencia por el tanto era la nulidad absoluta en uno y en otro, la acción del pago de daños y perjuicios, ahora, al establecerse la nulidad

(111) cfr. op. cit. p. 426.

hecho que el derecho sólo reconoce o regula, el fin que tiene la copropiedad es que varias personas gocen de la misma cosa en el aprovechamiento y conservación de la misma como dueños que son, en ésta no se da nacimiento o creación a una persona moral, existen bienes determinados, un activo en cada uno de los dueños en relación a su parte alícuota. En la copropiedad se busca que de algun modo se extinga, razón por la cual se otorga el derecho del tanto a los copropietarios para que por medio de la consolidación se busque que uno sólo de los copropietarios adquiera las demás cuotas de los otros copropietarios y con eso evitar la intromisión a la copropiedad de terceras personas ajenas a ésta, por eso el legislador dio la pauta con las formas de extinción de la copropiedad para que de alguna forma no se fomentara más, ya que, por lo regular es una fuente de constantes problemas económicos, jurídicos y sociales entre los copropietarios, en éste caso el arrendatario es una persona ajena a la copropiedad, aun que haya estado habitando en ésta, su figura jurídica es de simple coposeedor y esto no le da otro derecho más que el de poseer.

En cambio, en el arrendamiento se busca su fomentación y la protección del arrendatario, razón por la cual a las adiciones al artículo 2448, en donde se otorga preferencia para volver a contratar o comprar según sea el caso, vemos la razón por lo que

se le otorga al arrendatario el derecho del tanto, es en relación al alto número de juicios de la materia, y así, otorgándole la oportunidad de que el arrendatario se convierta en propietario disminuyan dichos juicios. La naturaleza jurídica del arrendamiento se la confiere la propia ley, ya que ésta es la que le da su origen y lo establece, el fin que persigue el arrendamiento, es que una o varias personas posean como tales un bien que puede ser mueble o inmueble, obteniendo un aprovechamiento que les servirá durante todo el arrendamiento.

Hemos comentado que en la copropiedad la falta de notificación para poder ejercitar el derecho del tanto produce una nulidad absoluta, existen tesis jurisprudenciales que lo afirman.

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

Sexta Época, Cuarta Parte: Vol. VI, p. 128. A. D. 4756/1956.

(112)
Canuta Muñoz Medina, cinco votos".

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

Quinta Epoca: Tomo CXXVII, p. 653. A. D. 4013/1951. Mateo
(113)
Martinez y Coag. Unanimidad de cuatro votos."

Estas dos tesis jurisprudenciales son de mucha importancia, ya que con su aplicación en un caso concreto en litigio, se ayuda a resolver la problemática tema de ésta tesis, para determinar a quien se le debe de dar la preferencia.

Queremos hacer incapie que tuvimos conocimiento de estas dos tesis jurisprudenciales en la etapa de recopilación de material, y que antes de conocerlas nosotros teníamos ya la idea de a quien se le debería de preferir en la elección del derecho del tanto.

(112) cfr. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, op. cit. p. 463.

(113) idem. p. 464.

debería ser al copropietario sobre el arrendatario, para ésta elección nos basamos en el fin y la naturaleza jurídica de la copropiedad.

Por último, nos queda decir que éstas dos tesis jurisprudenciales se aplican al caso del artículo 2447, y que la creación de estas se llevo a cabo antes de las adiciones que sufriera el artículo 2448 respecto a las fincas destinadas a la habitación, aclarando que a éste numeral no se le pueden aplicar dichas tesis jurisprudenciales, ya que éstas se refieren al artículo 2447 y para poder resolver la problemática ya planteada en relación al artículo 2448, consideramos que se debe de elegir la preferencia al copropietario aplicando y haciendo uso de la naturaleza jurídica y el fin que persigue la copropiedad.

CONCLUSIONES .

A las conclusiones que nos llevo la culminación de nuestro trabajo son cuatro; en primer lugar, vemos que la copropiedad en la legislación mexicana tuvo su fuente en la del derecho Español y ésta en la corriente Romana. La copropiedad Romana es la que se instituyo en el Código Civil y no la Copropiedad Germánica, ya que en ésta, la copropiedad es en mano común y no existe una parte alícuota como en la Romana. Se vio que de todas las definiciones y conceptos de los diferentes tratadistas que mencionamos dirigen su idea a que la copropiedad se da en bienes inmuebles, en donde dos o más personas son propietarias de un derecho real pro-indiviso, existiendo partes comunes y una parte exclusiva del copropietario.

Dentro de la copropiedad se encuentran diferentes tipos de ésta, una de ellas la copropiedad en condominio, la cual hicimos una aclaración en la introducción de nuestro trabajo y que nos ayudo a no confundirnos con la copropiedad ordinaria establecida en los numerales 938 a 979 del Código Civil vigente, materia de la tesis; además, se pudo diferenciar la copropiedad con la comunidad y la sociedad, figuras que por sus elementos y caractéris-

plena en el arrendamiento, hablamos de que en los dos artículos SI SE ESTA ESTABLECIENDO UN VERDADERO DERECHO DEL TANTO, así para el arrendatario como para el copropietario.

Ahora, ¿ QUIEN TIENE PREFERENCIA SOBRE EL OTRO PARA ADQUIRIR LA CUOTA DEL COPROPIETARIO EN VENTA?. CONSIDERAMOS NOSOTROS QUE SE LE DEBE DE PREFERIR AL COPROPIETARIO SOBRE EL ARRENDATARIO. Se podría emplear el principio jurídico, "el que es primero en tiempo es primero en derecho", en éste caso consideramos que no cabe tal aplicación del principio jurídico, ya que la ley otorga al copropietario ocho días para que ejercite su derecho del tanto y al arrendatario un plazo más largo de lo que la ley estipula en el artículo 2305 que es de diez días, ahora, se otorga quince días para que se ejercite el derecho del tanto, aún, que el copropietario ejerciera su derecho del tanto en el primer día de su término y el arrendatario en el último día, no se aplicaría el principio mencionado, porque los dos lo ejercen dentro de su término legal, creemos que no sería está la solución, sino más que nada la SOLUCION ESTARIA EN LA APLICACION DE LA NATURALEZA JURIDICA DE CADA FIGURA, COPROPIEDAD Y ARRENDAMIENTO.

La Naturaleza Jurídica de la Copropiedad no deriva de la ley es propia y no se la confiere ésta, se trata de una situación de

ticas se semejan a ésta, pero en donde su fin y naturaleza jurídica no es la misma.

En segundo lugar se afirma una vez más que el Derecho Romano tiene una influencia notoria en nuestra legislación, ya que, el arrendamiento en nuestro derecho fué acogido por el Romano, en la cual se conceptua al arrendamiento como la figura jurídica que nace de un contrato consensual, en donde las partes contratantes se obligan una por un lado a dar el uso y goce temporal de un bien y la otra a dar por ese uso y goce el pago de la renta, dentro del arrendamiento el arrendatario además de diferentes obligaciones y derechos, cuenta con el derecho del tanto, lo que difiere del arrendamiento y la copropiedad es el carácter que adopta la persona frente a estas figuras, en una es copropietario y en otra es coposeedor.

La tercera conclusión a la que nos llevo nuestra tesis, se encuentra en el derecho del tanto, éste se le otorga al arrendatario, copropietario, coheredero y usufructuario y su creación es para que por medio de éste una persona adquiera en preferencia que un tercero un bien que de derecho le puede pertenecer, se distingue del Derecho de Retracto, ya que, en éste sólo se retrae la persona para que pueda adquirir la cosa ya propalada la venta a

un tercero.

En el arrendamiento se da una controversia respecto al derecho del tanto, se suscita de lo que reza el artículo 2447 y el 2448 (I), como se expuso en el cuerpo de nuestro trabajo, lo que emana del numeral 2447 es un Derecho de Preferencia por el Tanto y lo del 2448 es un verdadero Derecho del Tanto, basadas las diferencias en las sanciones al incumplimiento de éste derecho.

La cuarta y última conclusión a la que llegamos, es en relación a la controversia que se suscita del derecho del tanto del copropietario y el arrendatario en una copropiedad, en el arrendamiento consideramos que es un error gramatical en el artículo 2447 cuando el legislador menciona la palabra "derecho del tanto" remitiendo posteriormente a dos numerales el 2304 y 2305, que se refieren a la preferencia del derecho por el tanto, y esto produce la confusión, pero aplicando lo que textualmente dice el artículo 2447 es un derecho del tanto. Ahora bien, se le otorga al copropietario el derecho del tanto sobre el arrendatario aplicando dos tesis jurisprudenciales, pero relacionadas al apartado 2447.

Para resolver la controversia emanada del artículo 2448(I),

en donde si existe un derecho del tanto, ésta solució se tomaria a favor del copropietario sobre el arrendatario, ya qué se justificaria con el fin que persigue la copropiedad y su naturaleza jurídica, en donde se evita la intromisión de terceras personas todo esto se resolveria en litigio dado que el copropietario y arrendatario ejercitarian su derecho del tanto que se les otorga por ministerio de ley.

TODA ESTA CONFUSION Y PROBLEMATICA SE PODRIA PASAR POR ALTO, SI SE LLEGASE A CONSIDERAR LO EXPUESTO, Y EL LEGISLADOR ADICIONARA AL CAPITULO DE LA COPROPIEDAD EN UN ARTICULO, QUE EN DADO CASO DE QUE EN UNA COPROPIEDAD SE DIERA EL ARRENDAMIENTO, Y TANTO COPROPIETARIO COMO ARRENDATARIO EJERCITARAN SU DERECHO DEL TANTO SERA PREFERIDO EL COPROPIETARIO POR EL FIN QUE PERSIGUE EN DONDE SE BUSCA LA EXTINCION POR MEDIO DE LA CONSOLIDACION.

Es ésta la colaboración y aportación que resultó de nuestro trabajo y la cual consideramos que sería oportuno su estudio, ya que con la explotación que existe de una y otra figura se resolverian conflictos de éste tipo.

Así por último, esperamos que el trabajo que presentamos haya cumplido con todos los requisitos necesarios para poder obtener

el título de Licenciado en Derecho, y poder cumplir con el compromiso que adquirimos para con la sociedad al culminar la carrera universitaria, ejerciendo dicha profesión con honestidad y bajo las reglas de la ética profesional, aplicando todos los conocimientos que nuestra gran institución que es la Universidad Nacional Autónoma de México nos brinda a través de sus catedráticos.

De antemano queremos agradecer a todos aquellos profesores, que desde el inicio de nuestros estudios se abocaron a nuestra enseñanza hasta el final de nuestra carrera, y así, con la presentación de nuestra tesis y el examen profesional poderles responder satisfactoriamente a esos años de enseñanza, y esperando que nuestro trabajo cumpla con los fines a que se propuso su realización, deseamos que algún día se lleven a cabo las modificaciones que planteamos al Código Civil en materia de copropiedad para beneficio de los copropietarios, ya que es suficiente los problemas que acarrea en sí la misma, para que todavía además se les complique su situación con la problemática que origina la coposición con el arrendatario para poder adquirir la parte de la copropiedad en venta, ya que, en cierto modo LES CORRESPONDE POR EL SIMPLE HECHO DE SER PROPIETARIOS CON OTRO U OTROS.

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

1. Araujo Valdivia Luis. Derecho de las Cosas y Sucesiones Tercera Edición Editorial Cajica S.A. México 1982.

2. Arguello, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano (Historia e Instituciones). Tercera Edición, Editorial Astrea Buenos Aires 1988.

3. Uañuecos Sánchez Froylan. Práctica Civil Forense, Tomo I Septima Edición. Cárdenas Editor y Distribuidor. México 1984.

4. Barrios, Alfredo. Curso de Derecho Civil. Tomo III. Editorial Cartagena. Santiago de Chile 1917.

5. Beltran de Heredia, Pablo. El Derecho de Acrecer. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1956.

6. Capitan y Colín, Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1950.

7. Cárdenas V, Rolando. Jurisprudencia Mexicana, (1917-

8. Castán Tobeñas, Jose. Derecho Civil Español Común y Foral, (Derecho de las Cosas), Tomo II, Vol. I. Duodécima Edición, Editorial Reus S.A. Madrid 1982.

9. Claro Soler, Derecho Civil. Tomo VI. Editorial Reus, México. 1965.

10. Conde Méndez, Mario. Condominios y Copropiedad. Tesis Profesional. Facultad de Derecho, U.N.A.M. México 1959.

11. Código Civil para el Distrito Federal, Quincoagésima Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1986.

12. De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, Cuarta Edición Editorial Porrúa S.A. México 1977

13. De Pina Rafael. Elementos de Derecho Civil, (Bienes y Sucesiones) Vol. II Séptima Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1977.

14. De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil, Vol. IV. Tercera Edición, Editorial Porrúa S.A. México 1974.

15. De Ruggiero, Roberto. Instituciones de Derecho Civil, Vol. I, Editorial Limsa S.A. Madrid 1929.
16. Domínguez Del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. Editorial Porrúa S.A. México 1978.
17. Donderis Tatay, Luis. La Copropiedad. Editorial Reus S. A., Madrid 1933.
18. Ennecerus Ludwig. Derecho de Obligaciones, Vol. II, Segunda Parte, Tercera Edición, Traducción de Blas Pérez González y José Alguer, Editorial Urgel, Barcelona 1966.
19. Ennecerus Ludwig, Kippt Teodor y Martin Wolff. Tratado de Derecho Civil, (Derecho de Cosas). Vol. I Tercer Tomo. Tercera Edición Editorial Casa Bosch, Barcelona.
20. Fernández Aguirre, Arturo. Derecho de los Bienes y las Sucesiones, Segunda Edición, Editorial Cajica, México 1972.
21. Floris Margadants, Guillermo. El Derecho Privado Romano Editorial Esfinge S.A. México 1960.

22. Guierrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones. Quinta Edición, Editorial Cajica, Puebla, México 1980.
23. Gutierrez y González, Ernesto. El Patrimonio. Segunda Edición, Editorial Cajica, Puebla, México, 1979.
24. Iglesias, Juan. Derecho Romano, Sexta Edición, Editorial Ariel Barcelona, 1972.
25. Instituto de Investigaciones Jurídicas, U.N.A.M., Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal Comentado, Libro Segundo, De los Bienes, Tomo III, Miguel Angel Porrúa Editor, México 1984.
26. Jurisprudencia y Tesis Sobresalientes, Actualización Civil IV, (1974-1975), Segunda Edición, Editorial Mayo, México 1984.
27. Mora G., Nelson R. Procesos Especiales, Segunda Edición Editorial Temis, Bogota Colombia, 1979.
28. Moya Palencia, Mario. Expropiación Privada, Los Retratos, Las Preferencias por el Tanto. Facultad de Derecho, U.N.A.M.

México 1955.

29. Muñoz, Luis. Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A. México 1971.

30. Muñoz, Luis y Castro, Salvador. Comentarios al Código Civil, Tomo I. Editorial Porrúa S.A. México 1974.

31. Obregón Heredia, Jorge. Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal Concordado. Editorial Porrúa S.A., México 1988.

32. Peña Guzman, Luis Alberto. Derechos Civiles y Derechos Reales, Tomo II, Editora Argentina, Buenos Aires 1978.

33. Planiol Marcel y Ripert Georges Tratado Elemental de Derecho Civil (Los Bienes), Vol. III, Tomo II, Cárdenas Editor y Distribuidor México 1983.

34. Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil, (Derechos Reales), Vol. I, Tomo III, Editorial Revista de Derecho Privado Madrid, 1972.

35. Ricci Francisco. Derecho Civil Teórico y Práctico. Tomo XI, Madrid, s/fecha.

36. Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil II (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones), Dieciseisava Edición, Editorial Porrúa S.A., México 1984.

37. Silva Segura, Enrique. Acciones, Actos y Contratos Sobre Cuota, Editorial Sanyer, Chile, s/fecha.

38. Siller, Jorge A. Un Ensayo Sobre la Propiedad de Pisos y Departamentos o Locales. Facultad de Derecho, U.N.A.M., México 1955.

39. Soto Alvarez, Clemente. Prontuario de Introducción al Estudio del Derecho y Nociones de Derecho Civil, Editorial Limusa, México 1975.