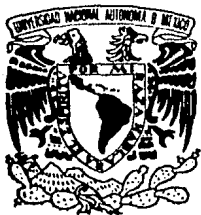


14  
2e



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
" ARAGON "

## **EL DERECHO DEL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS DE CASA HABITACION Y LA INTERVENCION NOTARIAL**

TESIS CON  
FALTA DE ORIGEN

TESIS PROFESIONAL  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
GUILLERMO ALTAMIRANO GONZALEZ

ASESOR:  
LIC. EDITH ALICIA GONZALEZ MARTINEZ



## **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

P á g .

INTRODUCCION.....	1
CAPITULO PRIMERO.-	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	5
a) Aspectos Generales.....	6
b) Concepto.....	12
c) Elementos Esenciales y de Validez.....	27
d) Derechos y Obligaciones de Arrendador y Arrendatario.....	53
e) Terminación del Contrato de Arrendamiento....	68
CAPITULO SEGUNDO.-	
EL DERECHO DEL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS DE CASA HABITACION.....	81
a) Antecedentes Jurídicos del Derecho del Tanto.....	82
b) El Derecho del Tanto en el Decreto de 7 de Febrero de 1985.....	91
c) Concepto de Derecho del Tanto.....	103
d) Justificación Jurídica.....	112
e) Casos y Condiciones en que procede.....	120

## CAPITULO TERCERO.-

## EL DERECHO DEL TANTO Y LA INTERVENCION

NOTARIAL.....	129
a) La Función Notarial.....	130
b) La Notificación Fehaciente.....	149
c) Las Vías Judicial y Notarial.....	157
d) Aceptación y Renuncia del Derecho del Tanto.....	166
e) Efectos Jurídicos en uno y otro sentido.....	174
Conclusiones.....	183
Bibliografía.....	187

## INTRODUCCION.

El derecho del tanto de los arrendatarios de casa habitación, es un tema de singular importancia, si tomamos en cuenta la forma en que se encuentra reglamentado y las consecuencias prácticas que acarrea tanto el otorgamiento, como su ejercicio, en la forma y términos establecidos para ese efecto.

Creímos conveniente al ocuparnos del tema de tesis, iniciar con la doctrina general y el marco jurídico del contrato de arrendamiento, continuamos con un estudio similar por lo que hace al derecho del tanto y concluimos nuestro trabajo analizando, la función notarial, y la forma en que ésta se relaciona con el derecho del tanto de arrendatarios de casa habitación.

El derecho del tanto que estudiamos, se presenta como importante figura jurídica a raíz del Decreto de 7 de febrero de 1985, dicho documento, además de reglamentar la forma y condiciones para el otorgamiento y su ejercicio, impuso una serie de características al contrato de arrendamiento, que vinieron a modificar notablemente su reglamentación. Con anterioridad al Decreto que comentamos, la voluntad de las partes era la que imperaba en las relaciones jurídicas entre arrendadores y arrendatarios: con la puesta en vigor del Decreto, todas y cada una de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV de nuestro Código Civil, son consideradas de orden público e interés social y por tanto se consideraban irrenunciables.

El Decreto que indicamos, impone la obligación a las partes -- en el contrato de arrendamiento, a celebrarlo forzosamente -- por un año, independientemente de que arrendador y arrendatario, quieran celebrarlo por un plazo menor; dejan de tener -- aplicación los contratos llamados verbales; se impone también la obligación de pagar la renta en dinero y no en especie; -- los anteriores ejemplos nos dan una ligera idea de los cambios que ha provocado en nuestra legislación y en la práctica el Decreto que mencionamos, mismo que estudiamos dentro del -- capitulo de nuestro tema de tesis.

Como manifestamos al principio de nuestra tesis, el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, es un problema que se ha ido agravando con el transcurso del tiempo, las disposiciones que se han dictado para dar solución a ese problema, han sido inoperantes. Los excesivos derechos y prerrogativas que la legislación otorga a los arrendatarios, contribuye para que el problema habitacional crezca y subsista -- hasta el momento; impide además que los propietarios de fincas, difícilmente acepten arrendarlas, por los graves problemas en que se ven envueltos al momento de rentar un inmueble, pues los arrendatarios, cuentan con toda clase de trabas jurídicas que les permiten ganar tiempo y dificultan notablemente a los arrendadores, la posibilidad de recuperar la posesión de sus propiedades.

El tiempo nos ha demostrado, que la solución a un problema --

debe partir no solo de una de las partes del conflicto, se -- necesita de la cooperación de todos y cada uno de los interesados cada uno dentro de su campo de acción; al gobierno le -- corresponde legislar adecuadamente tratando de otorgar un trato equitativo tanto a arrendadores como arrendatarios y bus-- car la forma de acelerar los trámites de los juicios en materia de arrendamiento, otorgar facilidades, beneficios e incentivos para la construcción y renta de inmuebles y dar así una salida a la demanda de casas para habitación, y reglamentar -- adecuadamente el derecho del tanto, tratando de cumplir cabalmente el objetivo para el que fue creado, que consiste, en -- que todo arrendatario, tenga la posibilidad de convertirse en propietario de la vivienda que arrienda, cuando el arrendador tenga la intención de enajenar el inmueble de su propiedad. Por lo que hace a la función notarial, se hace indispensable, legislar en cuanto a la concurrencia de derechos de arrendatarios de casa habitación, en el caso del derecho del tanto; la ley no dice nada al respecto, y deja en manos del Fedatario -- la solución a este tipo de problemas.

Muchas veces el consejo del Notario es el adecuado en el caso de compraventa de inmuebles arrendados para casa habitación, pero otras tantas, si el juzgador a quien se somete la controversia derivada de este tipo de conflicto, considera que la -- actuación del Notario no se realizó de acuerdo a los lineamientos establecidos por la ley, corre el peligro de ser --

suspendido en sus funciones.

Todo lo anterior, trae como consecuencia una grave inseguridad jurídica que afecta principalmente a los arrendadores-proprietarios y a los terceros interesados en la adquisición de inmuebles arrendados para casa habitación, pues a pesar de contar con el consejo y asesoría de un Perito en derecho, como lo es el Notario, corren el riesgo de que se declare nula la escritura de compraventa, cuando a juicio del juzgador, se ha incumplido en las reglas para el otorgamiento o ejercicio del derecho del tanto, todo esto, por falta de una adecuada legislación al respecto.



**CAPITULO PRIMERO**  
**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

- a) Aspectos Generales.
- b) Concepto.
- c) Elementos Esenciales y de Validez.
- d) Derechos y Obligaciones de Arrendador y Arrendatario.
- e) Terminación del Contrato de Arrendamiento.

## A) ASPECTOS GENERALES.

El arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la habitación es uno de los problemas más graves que han afectado a la Ciudad de México ahora y desde siempre.

El arrendamiento es uno de los contratos más antiguos que ha regulado el derecho, permitió y permite a los que carecen de un bien raíz propio, usar y gozar de un inmueble ajeno, a cambio de una renta, como si fueran propietarios, gozando por sí, de los beneficios propios de la propiedad privada.

Por lo que hace a nuestro medio, cobra capital importancia dicho contrato por el uso frecuente de que es objeto y por la infinidad de personas que tienen la necesidad de celebrarlo.

Su importancia se manifiesta no solo desde el punto de vista teórico, pues es el contrato al que nuestro Código Civil le dedica el mayor número de artículos, sino también, por la gran aplicación práctica que encuentra en los distintos Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, pues desde el momento en que se celebra, los intereses del arrendador y arrendatario se vuelven antagónicos, ya que desde su muy particular situación, unos y otros buscan sacar el mayor provecho posible.

La falta de viviendas baratas ha tornado grave el problema inquilinario, esta situación es provocada entre muchas otras causas, por la gran cantidad de provincianos, que --

abandonando sus lugares de origen, vienen a probar suerte a la gran capital, con la falsa esperanza de mejorar su -- situación económica y la de sus familiares, originando con ello, una demanda inusitada de vivienda para alquilar.

Los conflictos que resultan de la relación contractual - - entre arrendadores y arrendatarios no son nuevos, el gobierno ha tratado de encontrar una solución adecuada al problema, primero, emitiendo una serie de Decretos, de los cuales en la actualidad queda uno vigente, y que tenían la finalidad de proteger los intereses de las clases más desprotegidas desde el punto de vista económico, y actualmente, creando una serie de organismos y dependencias encargadas de la cuestión habitacional, pero hasta el momento, sus esfuerzos han sido infructuosos y no ha podido cumplir cabalmente su cometido.

Por principio de cuentas y por lo que hace a los Decretos expedidos, fueron seis en total, los tres primeros fueron emitidos por el Presidente de la República apoyado en el - ejercicio de facultades extraordinarias y en razón del - - estado de guerra que prevalecía en esa época.

Los Decretos restantes, fueron emitidos por el Congreso de la Unión, una vez superada la situación de emergencia. Sobre el tema que comentamos, el Maestro Ramón Sánchez Medal señala lo siguiente: "El Primer Decreto del 10 de Julio de 1942, congeló únicamente las rentas pero no los contratos mismos, de los arrendamientos vigentes entonces para casas

o locales destinados a la habitación, equiparando las necesidades de alimentación a las de alojamiento; declaró nulos los aumentos de dichas rentas; e impuso a los infractores multa de doce tantos del aumento del alquiler respectivo".(1)

Sigue diciéndonos el autor: "El Segundo Decreto, del 24 de septiembre de 1943, continuó con la congelación de rentas, pero expresamente prorrogó además de los contratos mismos de arrendamiento de locales o casas destinados a la habitación por todo el tiempo de duración de la guerra; impuso multas a los infractores del Decreto; declaró nulo de pleno derecho los aumentos de rentas; suspendió la vigencia de varios artículos del Código Civil; y modificó el Artículo 2483-II para exigir ratificación ante autoridad administrativa para dar por terminados por mutuo consentimiento los contratos de arrendamiento sujetos a dicho Decreto". (2)

El siguiente Decreto continuó con la misma política proteccionista, Don Ramón Sánchez Medal lo comenta en estos términos: "El Tercer Decreto; del 5 de enero de 1945, adicionó el Decreto anterior, para agregar los arrendamientos de los locales en que de hecho existieran ciertos giros comerciales de diversos artículos de primera necesidad y declaró subsistentes los otros dos Decretos anteriores". (3)

---

(1) Sánchez Medal Ramón.-De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato.- Sexta Edición Editorial Porrúa. México, 1982.- Pág.223

(2) Sánchez Medal Ramón.- Ob.Cit. Pág.223

(3) Ibidem.

El estado de guerra afectó también a nuestro país, se tomaron medidas de emergencia que tenían por objeto fortalecer al Estado mexicano para enfrentar la situación, pues tenía con los aliados, obligaciones de abasto y manufactura.

El conflicto bélico ocasionado por la Segunda Guerra Mundial (1939-1945), entre las Naciones del Este, Berlín, Roma y Tokio, en contra de los aliados, Inglaterra, Francia y Estados Unidos, ocasionó una confusión económica y política a nivel mundial, el esfuerzo militar provocó grandes sacrificios y desajustes en todas las Naciones, fuesen o no parte en el conflicto.

Prevalece la suspensión de pagos y el comercio internacional prácticamente estaba paralizado por las fluctuaciones monetarias.

Ante dicha situación, nuestro país adoptó varias medidas y en lo general pueden citarse por ejemplo, la suspensión de garantías individuales, la intervención de bienes de ciudadanos de naciones enemigas y la congelación de rentas.

En su tiempo, las medidas adoptadas por los Decretos mencionados fueron de suma importancia, sin embargo, superada la situación de emergencia, esas disposiciones debieron quedar sin efecto, pero se vinieron prorrogando y a la fecha subsiste un Decreto de Congelación de Rentas.

Concluida la gran guerra, el Congreso de la Unión determinó dejar sin efectos la suspensión de garantías, mediante Decreto del 28 de diciembre de 1945. En diciembre del - -

mismo año, la misma autoridad determinó la prórroga de los Decretos congelatorios de Renta que le precedieron y agregó otra prórroga, dirigida a casas o locales dedicados al expendio de ciertos artículos de primera necesidad.

De 1945 a 1948, se expidieron otros tres Decretos sobre -- congelación de renta, uno por cada año, como dijimos anteriormente, fueron expedidos por el Congreso de la Unión y en lo particular contenían las disposiciones siguientes: - "Decreto del 8 de febrero de 1946, que prorrogó los arrendamientos y congeló las rentas de locales para habitación, para talleres familiares u ocupados por trabajadores a - - domicilio; impuso multas de doce tantos de los aumentos -- indebidos de estos alquileres y declaró de orden público e irrenunciables sus disposiciones". (4)

"Decreto del 30 de diciembre de 1947, que repitió las disposiciones del Decreto anterior, pero con una importante - modificación, pues restringió su aplicación a los arrendamientos con rentas no mayores de \$300.00". (5)

"Decreto del 24 de diciembre de 1948, que en su exposición de motivos prometió" a la brevedad posible "la expedición de una ley que regule de modo definitivo los arrendamientos urbanos, sin que hasta la fecha se haya dictado tal ordenamiento definitivo después de varias décadas de anunciada -

---

(4) Ibidem

(5) Ibidem

Esta negativa puede encontrar su justificación en el hecho de que la renta percibida por el arrendamiento, impide de plano, mantener en óptimas condiciones las viviendas alquiladas y cumplir además, con las obligaciones fiscales que se derivan del contrato. Una vez abordados los aspectos -- generales del arrendamiento, continuaremos con el análisis jurídico del concepto.

## B) CONCEPTO.

Una vez fijados los aspectos generales del arrendamiento, entraremos al estudio de su concepto.

Para ello es necesario tomar en cuenta lo que al respecto establecen los Derechos Romano, Francés y Español, pues en su momento, fueron las legislaciones que más influyeron -- para la elaboración de nuestro primer Código Civil.

En Roma no encontramos una figura parecida al arrendamiento tal y como lo conocemos en la actualidad, se regulaba -- un contrato un tanto cuanto complejo, que se refería no -- únicamente al arrendamiento de cosas, sino también al de -- servicios y de obra.

En Roma se definió la *locatione et conductione* en los siguientes términos: "El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurar el goce temporal de una cosa o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada *merces*. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el *locator*; -

hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción -- locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler o merces toma el nombre de conductor; hace una conductio, - y puede ejercitar contra el locator, la acción conducti o ex conducto". (1)

De la definición antes citada, se desprende que los Romanos regulaban no únicamente el arrendamiento de cosas, -- sino también el de servicios, ejemplo de estos últimos, - son los contratos de obra y trabajo.

Las modalidades a que se refiere la locatio romana son de finidos por el maestro Floris Margadant, quien al efecto indica: "En primer lugar, el arrendamiento (locatio conductio rerum), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero". (2)

Es de hacerse notar que desde entonces, tenía suma importancia el elemento de la temporalidad en el contrato; se semejaba demasiado a la compra-venta, y al igual que éste se perfeccionaba también con el mero consentimiento de -- las partes, y por ese motivo, su formación será solo - - consensu.

---

(1) Petit Eugene.- Tratado Elemental de Derecho Romano. - Editora Nacional.- México, 1976.-Pág. 401.

(2) Floris Margadant Guillermo.- El Derecho Privado Romano Editorial Esfinge, S.A.- México, 1978.- Pág. 410



Requería también de la capacidad de los contratantes y -- la cosa materia del arrendamiento, debía encontrarse dentro del comercio.

Otro elemento importante lo constituye el precio por el uso o disfrute, esta última característica lo distingue del comodato, que esencialmente es gratuito.

Otra modalidad del arrendamiento, señala el maestro Margadant, lo constituye la aparcería, y al efecto manifiesta: "En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en su terreno". (3)

En este contrato, a diferencia del arrendamiento, el precio se pagaba en especie y no en dinero; consiste, como dice la definición, en parte de la cosecha lograda durante el tiempo de duración del contrato.

En la actualidad, este contrato, podría decirse que mantiene las mismas características en nuestro sistema jurídico. El Código Civil vigente se refiere a la aparcería únicamente desde el punto de vista rural, la divide en agrícola y de ganado, según corresponda a la cesión que una parte hace a la otra respectivamente, de un predio --

---

(3) Floris Margadant Guillermo.- Ob. Cit.- Pág. 411

rústico o de animales, con el fin de repartirse las ganancias, según hayan convenido.

La siguiente modalidad se cita a continuación: "En tercer lugar, el contrato de trabajo, locatio-conductio operarum, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un - - patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en - dinero". (4)

Por los términos mismos de la definición, nos percatamos - que en este tipo de contratos, el trabajo del hombre se -- equiparaba al de una cosa. El objeto de la locatio conductio operarum, se caracterizaba porque el objeto del contrato consistía en la energía que el locator imprimía al trabajo que se encomendaba, en el desempeño del mismo, debía obediencia al conductor, y el precio se fijaba en proporción al tiempo ocupado.

Este contrato viene a ser el antecedente inmediato del moderno contrato de trabajo. Al igual que cada una de las modalidades del arrendamiento romano, la locatio conductio operarum, se fue haciendo independiente y exigiendo una regulación propia.

Continúa el mismo autor diciéndonos lo siguiente: "En cuarto lugar, el contrato de obra, locatio conductio operis, - por el cual el conductor, se obligaba a realizar cierta -

---

(4) Floris Margadant. Guillermo.- Ob. Cit. Pág. 411.

obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado". (5)

Este contrato se distingue del que le antecede, porque en el desempeño del servicio, el locator no debía obediencia al conductor, el objeto de trabajo consistía no en la energía de trabajo, sino en la obra producida.

Una vez convenidas las condiciones del contrato, lo importante era el resultado de la tarea encomendada, además de que se pagaba un precio único.

Desde un principio, el derecho romano, estableció que el arrendamiento daba origen solo a derechos personales o de crédito en beneficio del arrendatario, podían hacerse valer sólo contra el conductor y no frente a un tercero, -- por esta razón, el adquiriente de finca arrendada, podía expulsar al colono. Creaba únicamente una relación jurídica entre las partes, obligándose una de ellas, a otorgar el uso y disfrute de la cosa y la otra, a cubrir la renta en el tiempo y forma convenidos.

Las condiciones expuestas son las que se aplicaban al arrendamiento, junto con las modalidades que también se han comentado, pero es necesario establecer también que a la par de los contratos ya indicados, existía otro que imponía obligaciones distintas a las partes, sobre todo -

---

(5) Floris Margadant Guillermo.- Ob. Cit. Pág. 411

Por lo que hace a su duración y con respecto a la naturaleza de los derechos que creaba, era conocido como enfiteusis, sus aspectos generales se exponen a continuación: "En el Bajo Imperio, el emperador Zenón decidió que este contrato, que era entonces también practicado por los particulares, no fuera en lo sucesivo ni un arrendamiento ni una venta, sino un contrato especial, con su nombre, enfiteusis, y sus reglas propias, al menos en cuanto a los riesgos. El convenio de las partes hace ley a este respecto; pero, a falta de cláusula particular, la pérdida total de la cosa es soportada por el propietario, la pérdida parcial por el enfiteuta.

La enfiteusis obliga al propietario a procurar al arrendatario el disfrute de la cosa arrendada. El arrendatario o enfiteuta está obligado a pagar la renta, llamada pensio o canon; adquiere sobre la cosa un derecho real; el derecho de enfiteusis."(6)

Se desprende de la lectura, que este contrato tenía características totalmente contrarias al arrendamiento ordinario, principalmente por lo que hace a su duración y por la naturaleza de los derechos que engendraba; a menudo se le confundía con la compra-venta por la característica de la perpetuidad, sin embargo, su duración era limitada y el arrendatario adquiría la obligación de curbir la renta en forma periódica.

---

(6) Petit Eugene.- Ob. Cit. Pág.405

Por el contrario la compra-venta imponía al vendedor la obligación de entregar la cosa adquirida y de garantizar la posesión pacífica de la misma, pero no a transmitir su dominio. Es decir, la cosa se entregaba al adquirente a título de propiedad, pudiendo usar, gozar y disponer de ella a cambio de un precio único.

A grandes rasgos, son esas las notas que distinguen al arrendamiento en el Derecho Romano, las cuales, como veremos a continuación, influyeron notablemente también en el Derecho Francés.

Para los franceses, al igual que entre los romanos, el arrendamiento se caracteriza por ser eminentemente consensual, produce sus efectos desde el momento en que las partes se ponen de acuerdo, sin que para ello, se requiera la entrega material de la cosa arrendada, por ello es uno de los contratos que menos formalidades requieren para su constitución, y por tanto, puede celebrarse en forma verbal o por escrito.

El artículo 1709 del Código Civil Francés, define al arrendamiento de cosas como: "un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer disfrutar a otra de una cosa por cierto tiempo y mediante cierto precio que ésta se obliga a pagar a aquélla". (7)

---

(7) Planiol Marcelo y otro.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Tomo X, Primera Parte.- Los Contratos Civiles Cultural S.A.- La Habana 1946.- Pág.477

Además del arrendamiento de cosas ya citado, el Derecho -- Francés regula también el arrendamiento de obras; para -- nuestro estudio reviste mayor importancia el primero de -- los señalados, pero a manera de complemento, la diferencia entre uno y otro contrato se exponen a continuación: ".en el arrendamiento de cosas, el arrendador se obliga a suministrar a la otra parte el disfrute de una cosa, mientras que en el arrendamiento de obra, el arrendatario se obliga a realizar algo para la otra parte: promete una prestación de trabajo. La aplicación de este criterio no deja de producir ciertas dificultades en determinados supuestos en -- que los caracteres de los dos contratos parecen más o menos concurrir. La solución de la cuestión parece depender de la determinación de cual de ellos, la prestación de trabajo o el disfrute procurado, tiene carácter accesorio". (8) Sentado lo anterior, y volviendo al arrendamiento de cosas, diremos que se maneja la misma terminología en cuanto a -- las partes que intervienen en su celebración, es decir, -- arrendador y arrendatario; la temporalidad o limitación en su duración es otro requisito trascendente que lo distingue a la compra-venta.

---

(8) Planiol Marcelo y otro.- Tratado Práctico de Derecho - Civil Francés, Tomo X, Primera Parte.- Los Contratos - Civiles Cultural, S.A.- La Habana 1946.- Pág. 484

Este comentario sale a colación, porque el antiguo Derecho Francés, permitía la celebración de contratos de arrendamiento por un tiempo exagerado, de varios cientos de años, el cual equivale propiamente, a una verdadera enajenación.

A este respecto y haciendo una comparación con el sistema adoptado por nuestro derecho, el Profesor Lozano Noriega expresa lo siguiente: "En el antiguo Derecho Francés, no se caracterizaba de esta manera tan terminante como lo hace nuestro actual Código, el requisito de la temporalidad del arrendamiento, sino que los arrendamientos de doscientos y trescientos años que se llamaban perpetuos, eran perfectamente lícitos. Hasta el año de 1979, en el se dió un Decreto en Francia, se limitaba el plazo máximo para la celebración de los contratos de arrendamientos a 99 años". (9)

Por último, y en cuanto al precio, este es proporcional al disfrute que se haya otorgado al arrendatario.

Sobre el punto que se estudia, el Maestro Rojas Villegas, expresaba lo siguiente: "La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "hacer gozar al arrendatario de una cosa, y por esto se considera

---

(9) Lozano Noriega Francisco.- Cuarto Curso de Derecho Civil.- Contratos Asociación Nacional del Notariado.- México - D.F. 1982.- Págs. 277 y 278.

que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: - -  
hace gozar la cosa". (10)

Con apoyo en lo anterior, entendemos que el arrendamiento\_ de cosas en el Derecho Francés, impone al arrendador una - obligación de hacer, que en el caso concreto, se traduce a la realización de un hecho material o a la prestación de - un servicio, situación contraria a la que predomina en - - nuestro derecho, en donde dicho contrato, genera una obli- gación de dar, que consiste en el otorgamiento del uso o - goce de la cosa arrendada.

A continuación y por lo que hace al Derecho Español, Don - Joaquín Escriche enseñó que el arrendamiento es: "Un con-- trato por el cual una de las partes se obliga a dar a la - otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso ó dis-- frute de una cosa o de su trabajo". (11)

De manera general, se distingue el arrendamiento de cosas\_ y el de trabajo.

En cuanto al arrendamiento, de cosas, que es el que más nos interesa, establece distintas denominaciones según sea el\_ objeto del contrato, esta situación la explica el Maestro\_ Escriche, de la siguiente manera: "El arrendamiento se di- ce más comunmente alquiler cuando recae sobre casas, muebles

(10) Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo VI.- Contratos 5a. Edición.- 1985.- Pág. 291.

(11) Escriche Joaquín.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Cárdenas Editor y Distribuidor.- - 1a. Edición, 1979.- Tomo I.- Pág. 230



y semovientes; fletamento cuando versa sobre naves; y - -  
asiento cuando tiene por objeto las contribuciones o ren--  
tas del Estado.

El que dá en arriendo se denomina generalmente arrendador\_  
o locador; si se trata de muebles y particularmente de co-  
ches y caballos, se llama especialmente alquilador; si de\_  
cosas, casero, si de naves fletante.

El que toma en arriendo se denomina generalmente arrendata\_  
rio, conductor y arrendador como el que dá; si se trata de  
alguna heredad y vive en ella, se llama especialmente colo\_  
no, quintero, torrero, masoguero, según los países; si de\_  
casas inquilino; si de naves fletador; si de rentas públi-  
cas asentista". (12)

Esta terminología y requisitos, son ahora similares a los\_  
que utiliza el Derecho Argentino y por tanto, creemos - -  
innecesario notar una definición parecida a las ya comen--  
tadas.

En cuanto al tiempo de su duración, el arrendamiento de --  
cosas en derecho argentino, maneja tres opciones, hasta --  
nueve años, de nueve a dieciocho años, y mayor de diecio--  
cho años.

Faltaría anotar que el derecho Español clasifica al arren-  
damiento, como trabajo personal y de cosas.

---

(12) Escriche Joaquín.- Ob. Cit. Pág. 231.

En nuestro país, una vez consumada la independencia, poco a poco se fué elaborando una legislación civil propia, -- que tenia como antecedente la Legislación Civil Española. En 1822 y bajo la influencia de Agustín de Iturbide, se -- constituyó la Soberana Junta provicional y gubernativa y -- la regencia, previstas por el Plan de Iguala y los Tratados de Guadalupe. Entre muchas de sus funciones, por Decreto de 22 de febrero de ese año, dicho organismo encargó a una comisión la elaboración de varios ordenamientos, entre los cuales se encontraba el Código Civil, sin embargo no se cumplió en definitiva con el Decreto expedido -- por dicha junta. Bajo el gobierno de Fernando Maximiliano de Habsburgo, se elaboraron los dos primeros libros del -- Código Civil, los cuales quedaron sin efecto con el triunfo de Juárez y la caída del Imperio. En 1859 durante el -- mandato de Don Benito Juárez, se encargó a Justo Sierra -- la elaboración de un Proyecto de Código Civil, que sirvió como modelo para la elaboración del Código Civil de 1870. Este Código tuvo una vigencia de 14 años y fue substituido por el nuevo Código Civil del Distrito Federal y Territorio de Baja California, en el año de 1884.

No hacemos un estudio de ambas disposiciones pues por lo -- que se refiere al contrato de arrendamiento, en lo general el contenido viene siendo el mismo; lo estudios de la época no encontraron razón suficiente para que se abrogara el --

Código de 1870, la única distinción con respecto al que lo substituyó, consistió principalmente, en la supresión de la herencia forzoza y su reemplazo por la libertad para testar, en el nuevo Código se agregaron y suprimieron capítulos y artículos que lo único que provocaron fue un desajuste en el articulado originalmente manejado, por ello tenemos que el contrato de arrendamiento lo encontramos definido en los mismos términos, por ambas disposiciones, en sus artículos 3068 y 2936, respectivamente.

Era definido en los siguientes términos: "Se llama arrendamiento, al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador al que dá la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

De acuerdo con esta definición, nuestro derecho se aparta radicalmente de la tradición romana, pues se ocupa únicamente de regular el arrendamiento de cosas y no el de servicios y obra.

Como manifestamos anteriormente los Códigos Civiles de 1870 y de 1884 son muy similares en su contenido, como distinciones importantes en su contenido entre uno y otro, podemos señalar las siguientes:

Mientras el Código Civil de 1870, exigía que el contrato de arrendamiento se celebrara por escrito cuando la renta pasara de 300 pesos anuales, el de 1884, exigía el mismo

requisito, pero la renta no debía pasar de 100 pesos - - anuales.

Otra diferencia importante consistía en que para el Código Civil de 1870, los contratos no celebrados por tiempo determinado y en particular, sobre predios urbanos, tendrían una duración de tres años, cumplido el término se daría por concluido el contrato, sin necesidad de que el arrendador demandara el desahucio.

Por el contrario, el Código Civil de 1884, y también con respecto a los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado, señalaba que el contrato podría darse por terminado a voluntad de cualquiera de las partes, imponiendo la obligación a una de ellas, de notificar judicialmente a la otra, en el caso de arrendamientos urbanos, con dos meses de anticipación.

En síntesis, son esas las diferencias más importantes que encontramos entre una y otra disposiciones.

En estas condiciones, faltaría por analizar el concepto actual del arrendamiento en nuestro derecho, muchos autores nacionales han creado sus propias definiciones, las cuales redactadas de una forma o de otra, tienen el mismo contenido. Por tanto, y tomando en cuenta el prestigio -- que mercedamente se ha ganado el Maestro Rojina Villegas, en el medio Jurídico Nacional nos inclinamos por anotar -- la que propone, y al efecto manifiesta que: "Se define -- el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, --

una persona llamada arrendador concede a otra llamada - - arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto". (13)

Los elementos de la definición, mismos que serán estudiados posteriormente, los señala el propio autor, como son - la concesión del uso o goce temporal de la cosa arrendada, por un tiempo determinado; el pago de un precio cierto - - como obligación a cargo del arrendatario, por el uso concedido, y por último, la devolución de la cosa arrendada una vez concluido el término estipulado en el contrato.

Por lo que hace a la definición legal, nuestro Código Civil actual, que tiene como antecedentes el de 1928, regula al arrendamiento en el artículo 2398, y al efecto señala - que "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce -- temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto". El arrendamiento no puede exceder de -- diez años para las fincas destinadas al comercio y de - - veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

Como pudo observarse, una y otra definiciones son muy similares y como manifestamos anteriormente vienen siendo lo mismo.

---

(13) Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil - Tomo V, Vol. 1.- Editorial Porrúa, México 1985, - - Pág. 214.

El concepto legal anotado, fija los términos de duración máxima del contrato de arrendamiento, tomando en cuenta - el uso a que se va a destinar la cosa arrendada, es decir, impone un límite a la autonomía de la voluntad de las partes para contratar, haciendo valer argumentos de tipo económico.

Con respecto a los ordenamientos jurídicos que le antecedieron, el Código Civil vigente contiene importantes modificaciones, en la exposición de motivos, se advierte la intención del legislador de otorgar una protección más decidida y eficaz al arrendatario, en sus relaciones con el arrendador. Define el contrato en forma más precisa al establecer que el uso o goce de la cosa arrendada, debe ser temporal.

### C) ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ

El Contrato de Arrendamiento como acto jurídico que es, requiere para su formación, de una serie de elementos, -- unos llamados de existencia o esenciales, y otros de validez.

Para una mayor comprensión de lo anterior, tomaremos como punto de partida las reglas que se aplican en lo general, para todo tipo de contrato, y posteriormente, nos referiremos en particular, al contrato de arrendamiento.

Los elementos esenciales pueden definirse como aquellos - que son indispensables para la existencia del acto; los -

los de validez se presentan una vez que el acto jurídico - tiene existencia plena, y consisten en aquellos requisitos que la ley exige, para que el acto esté en posibilidades - de producir los efectos jurídicos para los que fue - - creado.

Resulta difícil unificar criterios para establecer en definitiva cuáles pueden ser considerados como elementos de -- existencia y cuáles otros, como elementos de validez del - contrato.

Algunas legislaciones, entre ellas la nuestra consideran - como elementos de existencia del contrato, el consentimiento y el objeto. Es así como nuestro Código Civil vigente, \_ en su artículo 1794 establece que: "Para la existencia del contrato se requiere:

I. Consentimiento

II. Objeto que pueda ser materia del contrato"

Interpretando lo anterior en sentido contrario, tenemos -- que cualquier contrato que no reúna los requisitos antes - señalados resultaría inexistente en el mundo jurídico.

Los elementos de validez, aunque en su aspecto negativo, - es decir, la invalidez, son también regulados por el orde-namiento jurídico citado, mismo que en su artículo 1795 -- expresa que: "El contrato puede ser invalidado:

I. Por incapacidad legal de las partes o de una de - ellas;

- II. Por vicios del consentimiento;
- III. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito;
- IV. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma en que la ley lo establece".

Tenemos entonces que, cada uno de los requisitos a que se refieren las cuatro fracciones anotadas, traería como consecuencia la invalidez del acto, es decir, el acto existiría, pero no estaría en posibilidades de surtir plenamente sus efectos.

Por su parte, el Maestro Gutiérrez y González, considera como elementos esenciales del contrato, además del consentimiento y del objeto, a la solemnidad, la cual define en estos términos: "La solemnidad es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren la voluntad de los que contratan y que la ley exige para la existencia del acto". (1)

Como ejemplo de contratos en donde la solemnidad es considerada como elemento de existencia, señala el matrimonio, la novación y el contrato subrogatorio.

La legislación francesa tiene también su opinión al respecto, y así, en el artículo 1108 de su Código Civil enseña que: "Para la validez de un convenio son esenciales -- cuatro condiciones: el consentimiento del obligado; su capacidad para contratar; un objeto cierto que constituya -

---

(1) Gutiérrez y González Ernesto.-Derecho de las Obligaciones.- Editorial Cajica,S.A.- Puebla,Pue 1979.- Pág.24T



la materia de la obligación; y una causa lícita de la - - misma". (2)

El Profesor Miguel Angel Zamora y Valencia, está en desacuerdo con la clasificación que hace la doctrina mexicana, respecto a los elementos esenciales y de validez del contrato.

Enseña que: "Ciertos requisitos son indispensables para que el contrato exista y a éstos debe llamarse propiamente elementos, y otros son necesarios para que produzca -- efectos normales en los términos previstos por la norma".(3) Continúa diciendo el autor: "Llámase elemento la parte integrante de una cosa que si falta, esa cosa no existe como tal, -- aunque de hecho puede existir una diversa.

Bajo estas condiciones, para realizar un análisis sistemático del contrato, deben distinguirse aquellas partes que efectivamente son indispensables para que exista y se manifieste ese acto jurídico, de aquéllas que deben existir previamente a la formación del contrato; las primeras hacen referencia a la estructura del contrato y las últimas a las consecuencias del mismo". (4)

De acuerdo a la opinión anterior, debe distinguirse entre elementos del contrato y sus presupuestos.

---

(2) Gaudemet Eugene.-Teoría General de las Obligaciones. - Editorial Porrúa, S.A.-México,1974.-Pág.49

(3) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Contratos Civiles.- Tercera Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México,1989. Págs. 25 y 26

(4) Ibídem.

La opinión citada resulta novedosa porque deja atrás la clasificación tradicional de los elementos del contrato en, de esencia y de validez; considera como elementos del contrato los de estructura del mismo contrato y los de las consecuencias del mismo.

En cuanto a los elementos de validez o presupuestos del contrato, como los denomina el Profesor Zamora y Valencia, indica que consisten en lo siguiente: "La capacidad, la ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud en el objeto, motivo o fin".(5)

Con lo expuesto hasta aquí queremos dejar en claro, que existen clasificaciones distintas en cuanto a los elementos esenciales y de validez del contrato, las distintas legislaciones y tratadistas, tienen su clasificación propia, toda vez que la figura jurídica que estudiamos, ha sido concebida de muy distintas maneras, dependiendo del país de que se trate y de los actos y condiciones que regula.

Consideramos entonces que, debemos ubicarnos en el sistema adoptado por el derecho mexicano y de ser necesario, haremos referencia también a la legislación extranjera.

Para el Maestro Gutiérrez y González: "El consentimiento es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario -

---

(5) Ibidem.- Pág. 25 y 26

que esas voluntades tengan una manifestación exterior, -- o en una forma más amplia, que sirve para el contrato y el convenio, es el acuerdo de dos o más voluntades tendientes a la producción de efectos de derecho, siendo necesario que esas voluntades, tengan una manifestación externa". (6)

El consentimiento es considerado en la doctrina francesa en estos términos: "Es el acuerdo de voluntades de las partes respecto de un mismo objeto jurídico. Este acuerdo implica dos manifestaciones de voluntad concordantes: una de las partes toma la iniciativa, proponiendo a la otra la contratación y ésta declara que consiente. La primera declaración de voluntad es una oferta o policitud; la segunda, una aceptación". (7)

Esta definición es muy parecida a la que adopta la doctrina mexicana, es más, descompone también al consentimiento de dos partes, primero la oferta o policitud, y después, la aceptación.

La policitud es definida así: "Es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad sería y hecha con ánimo de cumplir en su oportunidad".(8)

(6) Ob. Cit. Págs. 207 y 208

(7) Gaudemet Eugene.- Ob. Cit. Pág 5-

(8) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 209.

En cuanto a la aceptación, se considera como: "Una declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitud u oferta. O bien, se puede dar con mayor amplitud el concepto, y -- decir que es una declaración unilateral de voluntad, expresa o tácita, hecha a persona determinada, presente o no presente, seria, lisa y llana, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta y se reduce a un sí". (9) Ambas legislaciones, la mexicana y la francesa, adoptan las mismas reglas en cuanto a los elementos que conforman el consentimiento, señalan la necesidad de que se manifiesten la oferta y aceptación de manera expresa o tácita, y si bien es cierto que en principio una y otra, en lo individual, se manifiestan como declaraciones unilaterales de voluntad, llegan a perfeccionarse una vez que se hace la policitud y se recibe la aceptación, conformando así el consentimiento, como elemento de existencia del contrato.

Para el Profesor Zamora y Valencia el siguiente elemento de existencia del contrato, lo concibe así: "El objeto -- del contrato como el objeto del derecho en general, es la conducta (es innecesario recalcar que tal conducta debe ser humana, ya que el "derecho" solo puede concebirse - -

---

(9) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 214

referido al hombre) y dicha conducta puede manifestarse -- como una prestación (situación activa, móvil, dinámica) o -- como una abstención (situación pasiva, inmóvil, estática). Si tal conducta se manifiesta o exterioriza como una prestación, puede encauzarse como un hacer algo; y si la conducta se exterioriza como una abstención, puede encauzarse como un no hacer algo". (10)

Para el Maestro Gutiérrez y González, el objeto del contrato puede ser considerado desde tres puntos de vista, mismos que se indican a continuación:

- 1.- Objeto directo del contrato, que es el crear y transmitir derechos y obligaciones.
- 2.- Objeto indirecto es la conducta que debe cumplir el deudor, conducta que puede ser de tres maneras: a) de dar; b) de hacer y c) de no hacer.
- 3.- Finalmente se considera también objeto del contrato -- por el Código, la cosa material que la persona debe -- entregar". (11)

A este respecto, nuestro Código Civil, en su artículo 1824 considera que: "Son objeto de los contratos:

- I. La cosa que el obligado debe dar;
- II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer".

---

(10) Ob. Cit. Pág. 28

(11) Ob. Cit. Págs. 228 y 229.

En el derecho francés, el segundo elemento de existencia - del contrato, es definido en una forma un tanto cuanto - escueta, al señalar que: "El objeto es lo que debe la -- parte que se obliga". (12)

La obligación a que dá lugar el contrato, puede consistir en una prestación, en un hacer o en un no hacer, a cargo de la parte que se obliga.

De nueva cuenta nos encontramos con que, la doctrina que se refiere al objeto del contrato en el derecho francés, es muy similar a la que conocemos en nuestro sistema - - jurídico, por tanto, para no caer en confusiones, preferimos basarnos únicamente en lo que al efecto establece\_ nuestro derecho.

Para el tratadista Rojina Villegas: "El objeto del contrato no es la cosa o el hecho. Estos son objetos indirectos de la obligación, pero como el contrato la crea - y ésta tiene como objeto la cosa o el hecho, la terminología jurídica, por razones prácticas y de economía en - el lenguaje, ha confundido, principalmente en los códigos, el objeto de la obligación, con el objeto del contrato. -- Desde el punto de vista doctrinario se distingue el objeto indirecto, que es la cosa o el hecho que así mismo son, objeto de - la obligación que engendra el contrato. A su vez en la -

---

(12) Eugene Gaudemet.- Ob. Cit. Pág. 105

obligación, el objeto directo es la conducta del deudor, y el indirecto, la cosa o el hecho relacionado con dicha conducta". (13)

Para confirmar lo anterior y dejar en claro dicha cuestión, de nueva cuenta, el Profesor Zamora y Valencia indica que: "La creación y transmisión (y en algunas legislaciones la modificación y extinción) de derechos y obligaciones no es ni puede ser objeto del contrato, sino que esas situaciones son la consecuencia o resultado del propio contrato como acto jurídico que motivó o actualizó un supuesto de derecho". (14)

Con lo anterior, queda en claro que el objeto del contrato es la conducta, y no los derechos y obligaciones que dicho acto jurídico crea. El objeto de la obligación en un contrato, puede consistir en la entrega de una cosa, la cual para poder ser considerada como objeto del contrato, requiere ciertos requisitos, al efecto, el artículo 1825 del Código Civil, expresa que: "La cosa objeto del contrato debe:

1o. Existir en la naturaleza; 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie; 3o. Estar en el comercio". La primera de las fracciones anotadas, tiene su excepción, es decir, pueden ser también objeto del contrato, las - -

---

(13) Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil. Tomo V Vol. I.- Editorial Porrúa.- México, 1985. Pág. 361.  
(14) Ob. Cit. Pág. 28

cosas futuras, es decir, aquéllas que no existen en el momento en que se suscribe el mismo, pero tiene la posibilidad de existir, como ejemplo de contratos que pueden tener como objeto una cosa futura, pueden citarse, la compra de esperanza y la compra de cosa futura.

Por lo que hace a la siguiente fracción, el que la cosa objeto del contrato sea determinada o determinable, significa que debe estar indicada con precisión al momento o posteriormente, esto en cuanto a sus características de género, especie, número, etc. Este requisito impide que exista confusión en cuanto al objeto del contrato, pues las partes contratantes, deben saber exactamente los derechos y obligaciones que adquieren.

La indeterminación en el objeto del contrato, en el caso de enajenación, trae como resultado que la propiedad no se transmita, sino hasta el momento en que la cosa es determinada o determinada, debiendo saber esto el acreedor. Por último, la cosa objeto del contrato, debe estar dentro del comercio, siempre y cuando lo permita su naturaleza, o lo disponga la ley.

Nuestro Código Civil, en su artículo 749 expresa que "Existen fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente y por disposición de la ley, las que ella considera irreductibles a propiedad particular".



Este precepto es comentado por el Maestro Gutiérrez y - - González en los siguientes términos: "Con esto se puede - afirmar que todas las cosas pueden ser objeto del contrato, excepto: a) las que por su naturaleza no pueden ser - poseídas por un individuo exclusivamente, como el aire, - el mar, etc.; b) las que la ley declara irreductibles a - propiedad particular". (15)

Entre los bienes a que se refiere el inciso b) antes mencionado, se encuentran los de dominio público a que se refiere el artículo 2o. de la Ley General de Bienes Nacionales, dentro de los cuales se incluyen entre otros, el espacio aéreo nacional y el mar territorial.

Para concluir, falta por analizar los elementos de validez del contrato, llamados presupuestos, por algunos autores.

El artículo 1795 del Código Civil, es criticado duramente, pero con toda razón por el Maestro Gutiérrez y González, en consideración a que dicho precepto, más que referirse a los requisitos o condiciones que requiere un contrato para que pueda ser considerado como válido, regula por el contrario, los casos y condiciones en que dicho acto jurídico puede ser invalidado.

---

(15) Ob.Cit. Pág. 237.

Con anterioridad transcribimos este artículo, y siguiendo con un orden de estudio distinto al que establece nuestro Código Civil, el autor citado por razones de método, considera como primer elemento de validez del contrato, a la forma.

La forma consiste en: "La manera en que debe externarse - y/o plasmarse la voluntad de los que contratan, conforme lo disponga o permita la ley". (16)

Un contrato requiere determinada forma, es decir, un modo especial en que se manifiesta el consentimiento mismo que puede expresarse de una manera expresa o tácita.

El Profesor Zamora y Valencia considera que: "La forma, - en términos generales es la manera de exteriorizarse el consentimiento en el contrato y comprende todos los signos sensibles que las partes convienen o la ley establece para lograr esa exteriorización. (17)

En caso de que no se observe la forma expresamente señalada por la ley el contrato estará afectado de nulidad relativa, no obstante lo anterior el artículo 1832 de nuestro Código Civil indica que: "En los contratos Civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que -- quiso obligarse, sin que para la validez del contrato --

---

(16) *Ibidem.*- Pág. 247

(17) Zamora y Valencia Miguel Angel.- *Ob. Cit.* Pág. 29

se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

El artículo 1833 del mismo ordenamiento dice: "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de una manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal".

En el mismo sentido, el artículo 2232 señala que: "Cuando la falta de forma produzca nulidad del acto, si la voluntad de las partes ha quedado constante de una manera indubitable y no se trata de un acto revocable, cualquiera de los interesados puede exigir que el acto se otorgue en la forma prescrita por la ley".

Y el artículo 2234 expresa que: "El cumplimiento voluntario por medio del pago, novación o por cualquier otro modo, se tiene por ratificación tácita y extingue la acción de nulidad".

De conformidad con los preceptos antes citados, el acto jurídico afectado de nulidad por falta de forma, puede corregirse, exigiendo cualquiera de las partes, cuando el consentimiento conste de una manera fehaciente e indubitable, que se dé al contrato la forma establecida por la ley; pero puede también corregirse por cumplimiento voluntario, por prescripción, confirmación o ratificación. De lo expuesto resulta que, el acto jurídico carente de forma - -

establecida por la ley, llega a existir y tiene valor, -- hasta en tanto cualquiera de las partes impugna su validez, es decir, el acto omiso en ese requisito puede ser convalidado.

El siguiente elemento de validez del contrato, consiste en la licitud en el objeto, motivo o fin, a este respecto, -- los artículos 1830 y 1831 del Código Civil señalan, respectivamente; "Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres".

"El fin o motivo determinante de la voluntad de los contratantes tampoco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres. "Desde un punto de vista general, la ilicitud puede considerarse como la contravención o violación a una norma jurídica; para los efectos de este requisito, la falta de licitud en el objeto motivo o fin, cuando es contrario a las leyes de orden público y a las buenas costumbres, trae como resultado la nulidad -- del acto.

Por lo que hace al orden público, su noción no es muy precisa, ante la dificultad de definirlo con exactitud, podemos decir que se refiere a los intereses sociales y colectivos, los cuales deben tutelarse en forma preferente y -- superior, con respecto a los intereses de tipo particular o individual.

Los intereses colectivos o sociales están en constante -- evolución, de ahí que el concepto de orden público se --

transforme según las necesidades sociales.

Las leyes de orden e interés público son irrenunciables, - en razón de que su contenido se refiere a exigencias colectivas o para cumplir determinados preceptos morales. A este respecto, el Maestro Trinidad García considera que: "Son leyes de este carácter las que se establecen en un interés general, por contener preceptos necesarios para la protección de la integridad y del bien sociales. En este concepto, la noción de orden público o interés público es más -- amplia que la de derecho público; no solamente este derecho es de orden público, existen además normas jurídicas - privadas que corresponden al mismo orden, dada su trascendencia social". (18)

Por lo que hace a las buenas costumbres, su noción es quizás más imprecisa que el orden público, sobre todo porque - no se encuentra contemplada expresamente en las normas jurídicas; no obstante lo anterior, el Profesor Gutiérrez y - González sugiere el siguiente concepto: "Son el conjunto - de hábitos, prácticas, o inclinaciones observadas por un - grupo humano en un lugar y momento determinado y a las cuales deberá atender el juzgador para sancionar o no el acto". (19)

De lo anterior, tenemos que al juez corresponde decidir, -

---

(18) García Trinidad.- Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho.- Vigésimo séptima edición.- Editorial -- Porrúa, S.A.- 1983, Pág. 266

(19) Ob. Cit. Pág. 266

cuándo un acto va o no en contra de las buenas costumbres, debiendo tomar en cuenta para esto, las necesidades sociales y las ideas morales que imperen en ese momento determinado.

El mismo autor considera al motivo o fin así: "Es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico". (20)

La ilícitud en el objeto, motivo o fin, puede traer como consecuencia la nulidad del acto, cuando el juzgador resuelve que la conducta va en contra del orden público o de las buenas costumbres.

El siguiente requisito de validez del contrato, consiste en la ausencia de vicios de la voluntad.

Para Efraín Moto Salazar: "Esto quiere decir, que si la voluntad de alguna de las personas (partes) que interviene en el acto no se otorga con pleno conocimiento de lo que se va a hacer, o bien es arrancada por la fuerza (violencia), el acto no puede lógicamente, ser válido en Derecho". (21)

No hay unidad de criterios en cuanto a las figuras jurídicas que deben ser considerados como vicios de la voluntad,

---

(20) *Ibidem.*- Pág. 267

(21) Moto Salazar Efraín.- *Elementos de Derecho.*- Vigésima cuarta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.-Págs.29 y 30.

tradicionalmente han sido entendidos como tales, el error, el dolo, la mala fe y la lesión, nuestro Código Civil considera como vicios de la voluntad, al error, la violencia y al dolo; para Gutiérrez y González, los vicios consisten en el error, la violencia, la lesión y la reticencia. En atención a lo anterior haremos el estudio de todos y -- cada uno de los vicios anotados y trataremos de señalar, -- en base a ese análisis, cuáles deben ser considerados o no, como vicios de la voluntad.

El primero de ellos se define a continuación: "El error -- es una creencia sobre algo del mundo exterior, que está en discrepancia con la realidad o bien, es una falsa o incompleta consideración de la realidad". (22)

El error como vicio de la voluntad ha sido estudiado a fondo por distintos tratadistas, algunos de ellos consideran que la voluntad así manifestada no dá lugar a la formación del contrato.

Nuestro sistema jurídico considera que el acto celebrado con error es anulable y sólo será considerado inexistente, cuando el vicio afecte las dos voluntades o bien cuando -- recaiga sobre la naturaleza u objeto del acto. En forma general, el error se divide en error de hecho y de derecho. El error de hecho encuentra una clasificación bastante amplia en la doctrina y trae como consecuencia la nulidad --

---

(22) Gutiérrez González Ernesto.- Ob. Cit. Pág.273.

del acto cuando recáe:

- "a) sobre el motivo que se ha tenido para celebrarlo.
- B) sobre el objeto materia del acto.
- c) sobre la sustancia del objeto.
- d) sobre su cantidad (error de cálculo o de aritmética).
- e) sobre la naturaleza del contrato.
- f) sobre la persona con quien se tiene la intención de -  
contratar". (23)

No creemos necesario adentrarnos al estudio de las distintas clases de error de hecho antes anotadas, para nuestro objeto de estudio, es suficiente saber en qué consisten - tanto el error de hecho como el de derecho.

"Se llama error de hecho, la falsa creencia que uno tiene de que tal o cual cosa ha sucedido o no ha sucedido.

"El error de derecho es la falsa creencia o ignorancia de lo establecido por la ley". (24)

El error puede ser fortuito provocado, según nazca de una manera libre, o bien sea provocado por alguna de las partes o por un tercero.

Error fortuito, una de las partes está enterada de ese --vicio, y no obstante ello, permite que el acto continúe - en su formación, o bien, contribuye a que se mantenga dicho error, esto corresponde a lo que en derecho se denomina mala fe, y consiste: "En la disimulación del error fortuito, -

---

(23) Moto Salazar Efraín. Ob. Cit. Pág. 30

(24) Ibidem.



o en las maquinaciones tendientes a mantener ese error". (25)

Este concepto es analizado por este autor y llega a la -- conclusión de que no debemos hablar de mala fe, puesto -- que ésta es irrelevante para el derecho, lo más correcto -- es referirse a una mala intención y se define también a -- continuación: "Es la determinación de la voluntad indivi-- dual en orden a un fin que se opone a lo que el Legisla-- dor de una época establece en protección a los derechos -- de los demás sujetos jurídicos". (26)

Hecha esa distinción, falta señalar que la mala intención sí es importante para tomarse en cuenta por el derecho.

El dolo y la mala intención o mala fe como la denomina -- nuestro Código son regulados en el artículo 1815, el cual al efecto establece que: "Se entiende por dolo en los con-- tratos, cualquier sugestión o artificio que se emplee -- para inducir a error, o mantener en él a alguno de los -- contratantes; y por mala fe la disimulación del error de -- uno de los contratantes una vez conocido".

Este precepto es también criticado por el Maestro Gutié-- rrez y González, pues con respecto al dolo, desde el pun-- to de vista legal, éste se produce bien sea por sugestio-- nes o artificios que se emplean para inducir al error o -- para mantenerlo. resulta entonces que si esas sugestiones o artifi

(25) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit.- Pág.- 284

(26) Ibidem.- Ob. Cit. Pág. 288

cios se emplean para mantener en el error a alguna de las partes, no estamos en presencia del dolo, sino de la mala intención. Por tanto, únicamente existirá dolo, cuando -- estamos en presencia de la primera hipótesis del artículo citado, es decir, cuando por sugerencias o artificios, se induce al error a alguno de los contratantes.

El siguiente vicio de la voluntad es la violencia o intimidación, se define así: "Es el miedo originado por la -- amenaza de sufrir un daño personal, o que lo sufran personas o cosas que tienen en alta estima y que lleva a dar - la voluntad de realizar un acto jurídico". (27)

La definición legal, la proporciona el artículo 1819 de - nuestro Código Civil, en donde se manifiesta que: "Hay -- violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que - importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del se--gundo grado".

Este precepto es criticado de nueva cuenta por la doctrina, en razón de que siendo la voluntad un hecho psicológico, no puede ser viciado por un hecho físico, como sería el caso de la violencia, además de que el vicio que se estudia produce la nulidad del acto, no por el miedo o temor que -

---

(27) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 305

produce en el contratante, sino por la falta de libertad para que pueda manifestarse adecuadamente la voluntad.

Otro error en que incurre el artículo que se analiza, consiste en que se refiere a personas determinadas en quienes se puede ejercer la violencia, para que posteriormente se determine la voluntad del contratante en uno u otro sentido, pero puede suceder también que la violencia ejercida contra la voluntad del contratante o contratantes no sea suficiente para viciar el acto, sería el caso del temor reverencial y de la advertencia de ejercicio de un -- derecho. Para que el acto pueda ser anulado, argumentando que está viciado por violencia, ésta debe ser ejercida no solo contra el contratante, sino también en contra de las personas que guardan el parentesco a que se refiere expresamente el artículo 1819 de nuestro Código Civil, y excepcionalmente contra cualquier otra persona, siempre y cuando se pruebe que la violencia haya sido similar a la que se hubiese ejercido contra el contratante. Por tanto la violencia ejercida por un contratante en contra de otro o por conducto de un tercero, trae como consecuencia la nulidad del acto.

La lesión es el siguiente vicio de la voluntad, su concepto legal se ha modificado al paso del tiempo, el Código Civil de 1870, en su artículo 1772, expresaba: "Solo hay lesión cuando la parte que adquiere, da dos tantos más o la que enajena recibe dos tercios menos del justo - -

precio o estimación de la cosa".

De lo anterior, resulta que la lesión, estaba considerada como un vicio objetivo del contrato, su procedencia estaba condicionada a la existencia de una desigualdad en -- cuanto a las prestaciones pactadas por los contratantes, el acto así viciado, daba lugar a la rescisión del contrato, y no a su nulidad.

No se tomaban en cuenta aspectos subjetivos de la parte -- afectada, como pueden ser, su estado de necesidad, igno-- rancia o inexperiencia.

Un punto de vista similar lo expresa Eugene Gaudemet, al -- considerar a la lesión como "Un perjuicio que experimente una de las partes en un contrato a título oneroso, cuando hay desigualdad de valor entre las prestaciones que reci-- procamente se deben los contratantes". (28)

Todavía en 1982, tal y como se encontraba regulada la le-- sión en nuestro derecho, daba lugar a una serie de proble-- mas; no indicaba a partir de qué momento empezaba a co-- rrer el término para demandar el acto jurídico viciado -- por lesión; se decía por una parte que el acto así vicia-- do, podía dar lugar a la rescisión del contrato, y por -- otra, que dicho vicio producía la nulidad, siendo que es-- tas dos figuras son distintas una de otra, a manera de -- complemento, se exponen sus diferencias;

"a) la rescisión es una institución que no nace con el -- acto; la nulidad, se dá desde que el acto nace.

- b) La rescisión procede sólo por incumplimiento en las -- obligaciones, la nulidad no surge del incumplimiento - de ellas.
- c) Por lo general, la rescisión deja plenamente válidos - los efectos pasados del acto; la nulidad, por lo general también, destruye retroactivamente los efectos del acto". (29)

Nuestro Código Civil, tomando en consideración aspectos - subjetivos y objetivos, dispone en su artículo 17: "Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él - por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción -- equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios".

No obstante, este concepto es también criticado, porque - exige la existencia de la ignorancia en grado sumo para - que se configure la lesión, siendo que la ignorancia, no\_ importando que sea máxima o mínima, produce de todos modos la nulidad del acto; tampoco prevé como causa, de lesión, la suma necesidad.

Puede existir un contrato en donde por esa causa una de - las partes obtiene un lucro excesivo. Es claro que dicho\_ acto se encuentra viciado por lesión, sin embargo el afectado no puede demandar la nulidad del acto que lo perjudica por\_

(29) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 314.

no encontrarse dentro de las hipótesis que expresamente -  
señala el artículo 17 del Código Civil anotado.

También es pertinente anotar que en materia mercantil, la  
lesión no se considera como vicio de la voluntad, (art.385  
del Código de Comercio), mientras que en materia penal --  
(art.387, Fracción VIII del Código Penal), se encuentra -  
tipificada y se equipara al fraude genérico.

La capacidad de las partes que celebran el contrato, viene  
a ser el último de los requisitos de validez, mismo que -  
unido a los demás ya estudiados, producen la perfección --  
del contrato.

Este último requisito se define así: "La capacidad es la\_  
aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes y\_  
hacerlos valer". (30)

A este respecto, conviene distinguir entre la capacidad -  
concerniente al arrendador, y la que corresponde al arrenda  
datario.

Por lo que se refiere a la capacidad del arrendador y te-  
niendo presente que el arrendamiento, por no conferir ning  
ún derecho real, es considerado como acto de administra-  
ción, podemos afirmar que las personas que pueden arren-  
dar, suponiendo que gozan de la capacidad de ejercicio son las\_  
siguientes: a) los propietarios en tanto que pueden dispo-  
ner libremente de sus bienes; b) los que no siendo propieu

---

(30) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 327

tarios, están facultados por un contrato para conceder - - el uso o goce de determinadas cosas, como por ejemplo los mandatarios y los arrendatarios con facultades para subarrendar, y c) los que no siendo tampoco propietarios, la ley autoriza expresamente para celebrar contratos de arrendamiento; en esta última categoría, están comprendidos los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, los albaceas, y en general los administradores de bienes ajenos por virtud de la ley, En todos los casos en que el arrendador contrata sin ser propietario, el arrendamiento se sujetará a los límites fijados en el contrato, o en su caso, de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

Por lo que hace a la capacidad del arrendatario, la regla consiste en que toda persona capaz de contratar y de obligarse, puede recibir una cosa dada en arrendamiento. Las excepciones de esta regla, están contempladas en los artículos 569, 2404 y 2405 del Código Civil, los cuales prohíben a los tutores arrendar para sí, para sus ascendientes, su mujer, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad, los bienes del pupilo; a los Magistrados, Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, les está también impedido tomar en arrendamiento para sí o para interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan; y por último, los encargados de establecimientos públicos y los funcionarios y empleados - -

públicos tampoco pueden ser arrendatarios de los bienes - que con esos caracteres administren.

D) DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.

Vistos los elementos esenciales y de validez del contrato, falta referirnos a las obligaciones que contraen las - partes contratantes en el arrendamiento, para ello tenemos que la primera obligación por parte de los arrendadores y tal vez la principal, es la que contiene la propia definición del arrendamiento y que consiste en: "transmitir el uso o goce temporal de una cosa".

Es menester aclarar que se requiere primero que la cosa - que se va a arrendar sea entregada al arrendatario, para que, posteriormente, éste tenga la posibilidad de usarla y disfrutarla en los términos convenidos.

La entrega de la cosa arrendada debe ser temporal y por ese hecho, el arrendatario no crea derechos de tipo real a su favor, es cierto que posee la cosa arrendada, pero dicha posesión es derivada y además contrae la obligación de restituirla al arrendador, una vez terminado el plazo del arrendamiento.

De esta primera obligación se desprenden muchas otras, -- mismas que encuentran su fundamento en nuestro Código Civil vigente el cual establece al respecto:

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



"I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, - - con todas sus pertenencias y en estado de servir -- para el uso convenidos y si no hubo convenio expreso, para aquel al que por su misma naturaleza estuviere destinada", para que pueda cumplirse con la finalidad propia del arrendamiento, es menester que la -- cosa arrendada sea entregada con todos sus acceso-- rios y en condiciones para que el arrendatario pueda hacer efectivo ese uso o goce, es decir, debe -- ser propio para el uso o destino para el cual ha sido arrendada esa cosa".

Con respecto a esta obligación, debe también estudiarse el tiempo, lugar y modo de entrega de la cosa arrendada, es así como el Profesor Miguel Angel Zamora y Valencia señala: "Tiempo. Si nada se convino, el arrendador debe entregar la cosa tan pronto como sea requerida por el arrendatario. (2413)

Esta disposición constituye una excepción a la regla general en materia de obligaciones considerada en - el artículo 2080, según la cual el acreedor solo -- puede exigir la entrega de la cosa después de trein ta días de la interpeiación correspondiente. En materia de arrendamiento, el arrendatario puede exi-- gir de inmediato esa entrega.

"Lugar. Respecto al lugar, no se establecen en materia de arrendamiento, disposiciones de excepción a \_

las reglas generales en materia de obligaciones y - por tanto, si es cosa-mueble, debe entregarse en el domicilio del arrendador (deudor en ese momento de la cosa) y si es cosa-inmueble, en el lugar de su ubicación (a menos que otra cosa se desprenda de -- las circunstancias o de la naturaleza de la obligación).(2082) y (2083)

Modo. El arrendador debe entregar la cosa con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido por la parte o para aquel al que naturalmente esté destinada (2412, Fracc.1)". (1)

Otra fracción fija la siguiente obligación y consiste en:

- "11. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, - durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias".

Esta obligación nace con posterioridad a la entrega de la cosa arrendada, la finalidad del contrato no se cumpliría si el arrendatario se viera privado -- total o parcialmente del uso o goce que le fue concedido, bien sea porque la cosa se pierda, destruya o deteriore, convirtiéndose en inservible y no - - apta para lo que fue contratada. Esta obligación

---

(1) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág. - 162.

subsiste hasta en tanto dure el arrendamiento, - -  
debiendo el arrendador hacer también las reparacio-  
nes que requiera la finca arrendada y que le permí-  
tan ser usadas según lo convenido o aquel que exija  
su propia naturaleza.

La falta de cumplimiento de esta obligación, otorga  
al arrendatario la opción de solicitar la rescisión  
del contrato, o bien solicite al Juez, obligue al -  
arrendador para que haga las reparaciones neces- -  
rias, las cuales de no realizarse con oportunidad, -  
pueden originar incluso el pago de daños y perjui- -  
cios en favor del arrendatario.

"III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso\_  
de la cosa arrendada, a no ser por causa de repara-  
ciones urgentes e indispensables": Mientras dure el  
arrendamiento, el arrendador debe respetar el uso -  
y goce de la cosa arrendada, hacer lo contrario - -  
sería tanto como incumplir con dicho contrato, pues  
haría ineficáz su cumplimiento en la práctica. Pue-  
de estorbar o embarazar el uso y goce de la cosa --  
arrendada si ésta requiere de reparaciones que sean  
indispensables para conservar la cosa en las condi-  
ciones en que se arrendó.

Si dichas reparaciones impiden al arrendatario el -  
uso o goce de la cosa, tiene la posibilidad de ne- -  
garse a pagar la renta, solicitar la reducción de -

la misma, e incluso, solicitar la rescisión del -- contrato si la molestia excede de dos meses.

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

Lo anterior es comentado por el Maestro Treviño -- García de esta manera: "La fracción IV del Artículo 2412 del Código Civil impone la obligación al arrendador de garantizar contra actos jurídicos de tercero, el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que quiere decir que el arrendador no responde de las perturbaciones de hecho, sino solo cuando los terceros se fundan en un derecho adquirido con anterioridad. Ejemplo: un usufructo, una servidumbre, un embargo". Continúa el autor: "Se considera que, si son perturbaciones de hecho, el arrendatario, como poseedor puede defender su posición por medio de interdictos. Así mismo, el Código Civil le impone una obligación al arrendatario para que, a la mayor brevedad posible, ponga en conocimiento del propietario toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. Claro está que eso no priva al arrendatario del -- derecho de defender, como poseedor, la cosa objeto

del contrato". (Artículo 2429 del Código Civil) (3)  
De lo anterior resulta que el arrendador responde --  
al arrendatario de toda perturbación de derecho, --  
más no de hecho, que sufra en el uso o goce de la\_  
cosa arrendada, en este último supuesto, la obliga\_  
ción de defenderse de la perturbación corresponde\_  
al arrendatario y no al arrendador.

"V. Responder de los daños y perjuicios que sufra el\_  
arrendatario por los defectos o vicios ocultos de\_  
la cosa anteriormente al arrendamiento". El cumpli\_  
miento de esta obligación por parte del arrendador  
es procedente solo si el arrendatario ignoraba los  
vicios de la cosa antes de celebrar el arrendamien\_  
to, y que originen como resultado, que la misma --  
sea impropia para el uso o goce pactado, o bien di\_  
chos vicios ocultos aparezcan con posterioridad a\_  
la celebración del contrato, siempre y cuando no -  
sean imputables al arrendatario. Es decir, dicha -  
obligación subsiste cuando los vicios ocultos sean  
anteriores al contrato o aparezcan con posteriori\_  
dad y sin culpa del arrendatario, puesto que el --  
arrendador debe mantenerlo, en el uso y goce ade--  
cuado de la cosa arrendada.

---

(3) Treviño García Ricardo.- Contratos Civiles y -  
sus Generalidades.- Librería Font, S.A.- Guada  
lajara, Jal.Méx.- 2a. Edición.- 1975. Pág.229.

Además de estas obligaciones, nuestro Código Civil contempla otras más en otros artículos, así tenemos que el 2423 dice: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato;

III. Cuando el contrato fuera por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurriera el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, dá el arrendador por concluido el arrendamiento".

El cumplimiento de esta obligación es exigible si el arrendador se obligó con el arrendatario a pagar dichas mejoras, las cuales suponen que la cosa arrendada se encuentra en condiciones superiores a las que tenía en el momento de ser arrendada.

Se contempla también la hipótesis de que cuando dichas mejoras, amén de ser útiles, recaen sobre un contrato por tiempo indeterminado y además, el arrendador anticipadamente dé por concluido el arrendamiento, sin permitir al arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras por los gastos

que realizó.

El artículo 2424 señala que: "Las mejoras a que se refieren las Fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras queden a beneficio de la cosa arrendada".

Otra obligación la consigna el artículo 2422, mismo que establece: "Si al terminar el arrendamiento hubiese algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquel; en este caso depositará judicialmente el saldo referido".

La disposición anterior rara vez se dá en la práctica, normalmente cuando el arrendador se encuentra con un inquilino cumplido en el pago de sus rentas, con seguridad le propone la continuación del arrendamiento año tras año, si es que le conviene el incremento en el pago que en su momento se le proponga. Es más seguro que el arrendador disponga del saldo a favor porque normalmente el arrendatario incumple con su obligación en el pago.

Por último, el artículo 2447 dispone que: "En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento -

de la finca, también gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender, la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305".

La parte primera del precepto anterior ya la hemos comentado y por lo que hace al derecho del tanto que le corresponde al arrendatario, lo comentaremos posteriormente con mayor amplitud, pues este tema es precisamente el que -- desarrollamos en este trabajo.

Por otra parte, el artículo 2425 del mismo ordenamiento establece que: "El arrendatario está obligado:

1.º "A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenientes; esta primera obligación se encuentra consignada en la propia definición del contrato, a ella le corresponde el derecho que adquiere el arrendatario para usar y gozar de la cosa arrendada. Esa obligación puede suprimirla -- cuando se ve impedido total o parcialmente en sus derechos, e incluso como ya lo vimos anteriormente, puede solicitar la rescisión de dicho contrato.

Por tanto, la obligación de pagar la renta, es a cambio del derecho del uso o goce concedido.

Como un complemento a lo que dispone dicha obligación, el artículo 2399 dispone que: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada". Dicho artículo lo comenta Ricardo Treviño\_



García diciendo que: "Por cierto debe entender que sea -- real, es decir que no sea simulado y, por determinado, que sea preciso, exacto". Añade además que: "Otro requisito - es que el precio o renta sea justo, pues de lo contrario se presenta la lesión (artículo (17) del Código Civil)".(4) Por lo que hace a la época en que debe efectuarse el pago, el artículo 2452 del mismo ordenamiento dispone que: "La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la -- renta no llegue a sesenta pesos".

Otros artículos del Código Civil complementarios a la obligación del pago de renta son los siguientes:

2426.- "El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario".

2427.- "La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendador".

2429.- "El arrendatario está obligado a pagar la renta -- que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada".

2430.- "Si el precio del arrendamiento debiera pagarse en frutos y el arrendador no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que -

---

(4) Ibídem.- Pág. 237.

tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido".

En cuanto a la forma de pago y exactitud, así como a la -  
substancia Treviño García enseña que: "Repecto a la exac-  
titud, en cuanto a la forma o modo, el arrendatario está\_  
obligado a pagar la renta en una sola exhibición y no en\_  
pagos parciales; y, en cuanto a la substancia, deberá pa-  
gar la renta tal y como se hubiere convenido, ya sea en -  
dinero, ya sea en cosa equivalente, con tal de que sea --  
cierta y determinada". (4)

La siguiente obligación del arrendatario, consiste en con  
servar y cuidar la cosa arrendada, misma que encuentra su  
fundamento en los siguientes artículos del Código Civil:  
2425.- Fracción III. "A servirse de la cosa solamente para  
el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de\_  
ella".

2441.- "El arrendatario no puede, sin consentimiento ex--  
preso del arrendador, variar la cosa arrendada; y si lo -  
hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en  
que la reciba, siendo además responsable de los daños y -  
perjuicios".

2415.- "El arrendatario está obligado a poner en conoci--  
miento del arrendador y a la brevedad posible, la necesi-  
dad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y -  
perjuicios que la omisión cause".

---

(5) Ibíd.-

2419.- "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho, o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento".

2440.- "El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria".

2444.- "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio".

2467 "El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento".

2468.- "La pérdida o deterioro de la cosa alquilada se presume siempre a cargo del arrendatario, a menos que él pruebe que sobrevino sin culpa suya, en cuyo caso será a cargo del arrendador".

2469.- "Aún cuando la pérdida o deterioro sobrevengan por caso fortuito serán a cargo del arrendatario, si éste usó la cosa de un modo no conforme con el contrato, y sin cuyo uso no habría sobrevenido el caso fortuito".

Las obligaciones consignadas en los artículos anteriores, tienen la finalidad principal de conservar la cosa dada - en arrendamiento, bien sea esto ejecutando ciertos actos\_ o absteniéndose de hacerlos, bajo la pena de cubrir los - daños y perjuicios que su acción u omisión originen.

El propio artículo 2445 en su Fracción II, indica que el\_ arrendatario está obligado además: "A responder de los -- perjuicios que la cosa arrendada sufre por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios".

Al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, el\_ arrendatario asume la obligación de responder por actos - propios y de terceros para mantener y conservar la cosa - arrendada, pues es responsable también de las acciones y\_ omisiones de las personas ajenas ya quienes les permita la entrada o permanencia en la cosa objeto del contrato.

El arrendatario responde también al arrendador, del incen\_ dio de la cosa arrendada, al respecto se distinguen va- - rias hipótesis, que son comentadas por el Maestro Rojina\_ Villegas, a continuación: "Distingue el Código para los - casos de incendio de las cosas arrendadas varias situacio\_ nes que son: 1o. Cuando se trata de arrendatario único; - 2o. Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas; 3o. Cuando el dueño de la cosa o arrendador habita la co- sa arrendada en unión de los demás arrendatarios y: 4o. -- Cuando el incendio se origine en determinada localidad.

Estos cuatro casos tiene diferente reglamentación jurídica". (6)

La solución a cada uno de los casos nos la proporciona el Código Civil en los siguientes artículos:

2435.- "El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

2436.- "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara.

2437.- "Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen, y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable".

2438.- "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad".

2439.- "La responsabilidad en los casos de que se tratan los artículos anteriores comprende no solamente el pago de los daños y perjuicios sufridos por el propietario, -- sino de los que se hayan causado a otras personas, siempre que provengan directamente del incendio".

De lo anterior resulta entonces que la ley presume como responsable del incendio al arrendatario salvo prueba en contrario, por el hecho de asumir su guarda, en virtud -- del arrendamiento de la cosa arrendada, ésto bien sea en lo individual, o bien participando por partes iguales con los demás arrendatarios e incluso con el propio arrendador, salvo los casos de excepción tambien previstos en la ley por el hecho de tratarse de una presunción juristantum, es decir, aquellas que admiten prueba en contrario. Por último una vez terminado el contrato, el arrendatario -- está obligado a restituir la cosa arrendada, al efecto, -- el artículo 2442 dispone que "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de -- que se compone, debe devolverla, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa -- inevitable".

Continúa diciendo el artículo 2443: "La ley presume que -- el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario".

Ya en la práctica, difícilmente encontramos arrendatarios que voluntariamente regresen a su arrendador la cosa objeto del contrato, una vez concluido éste. Generalmente el arrendador se vé obligado a promover unas diligencias de jurisdicción voluntaria para notificar al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato que rige su --

relación.

Esto último lo estudiaremos con mayor atención en el inciso siguiente.

E) TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento puede terminar por causas que son consecuencia de la propia naturaleza bilateral del contrato, es decir, son aplicación estricta de los derechos y obligaciones recíprocas pactadas por las partes en todo el contrato, como pueden ser: la terminación del plazo convenido; por consentimiento mutuo de las partes; por cumplirse la condición resolutoria; por incumplimiento de las partes en cualquiera de las obligaciones que contraen, (originando como consecuencia la rescisión del contrato); por nulidad; porque la cosa arrendada se pierda o destruya; por ser dicha cosa susceptible de expropiación; y por evicción de la misma.

Estudiaremos una a una las causas antes anotadas y para ello seguiremos de nueva cuenta el orden que al respecto establece el Código Civil en su artículo 2483, que nos dice lo siguiente: "El arrendamiento puede terminar: lo. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada";

Aquí cabe hacer la aclaración de que la forma de terminación del contrato es distinta según se trate de un contrato por tiempo determinado, o de un contrato por tiempo - -

Indeterminado.

En el primer supuesto no tenemos problemas, pues se entiende que el contrato por tiempo determinado finaliza de pleno derecho, en la fecha pactada, a este respecto, el artículo 2484, dispone que: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio.

Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

Por el hecho de haberse fijado un plazo para su terminación, es natural que llegado éste, se dé por terminado el contrato, sin que medie requerimiento judicial, pues las partes, al suscribirlo, se obligan a cumplir las obligaciones que son consecuencia de esa terminación.

Como lo menciona la parte final del artículo que comentamos, el arrendamiento termina también cuando la cosa ha cumplido el objeto para el cual fue arrendada, ejemplo de ello lo tenemos cuando se arrienda un local para llevar a cabo un evento en especial, o bien se arrienda un objeto para realizar un trabajo determinado, en esos supuestos, el factor tiempo pasa a segundo término y el contrato concluye una vez que el arrendatario ha satisfecho la necesidad para la cual alquiló la cosa.

CONTRATO INDETERMINADO.

En cuanto a los contratos indeterminados, nuestro Código Civil establece las siguientes reglas:



Art.2460.- "Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiera expresado el uso a que la cosa se destine, el arrendatario será libre para devolverlo cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirlo sino después de cinco -- días de celebrado el contrato".

Art.2478.- "Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra -- parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

Art.2479.- "Dado el aviso a que se refiere el artículo -- anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la cosa a los -- que pretendan verla".

Respecto a los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los artículos 2456, 2457 y 2458".

En la práctica es necesario que el arrendador, una vez -- concluido el contrato debe notificar fehacientemente al -- arrendatario, su voluntad de darlo por terminado, en caso contrario, correrá el riesgo de que el contrato se convierta de determinado a indeterminado en cuanto a su plazo de vencimiento.

En el supuesto de que el arrendador se abstenga de reclamar la devolución de la cosa arrendada, dentro de los -- diez días posteriores, al termino del arrendamiento, en --

el caso de contratos por tiempo determinado, daría lugar a que operara en beneficio del arrendatario, la tácita reconducción, figura jurídica que encuentra su fundamento - en los siguientes artículos:

2486.- "Si después de terminado el arrendamiento, y su -- prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce, y uso del predio y éste es rústico, se -- entenderá renovado el contrato por otro año".

2487.- "En el caso del artículo anterior, si el predio -- fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que co- -- rresponde al tiempo que excede al del contrato con arren- -- glo a lo que pagaba".

A este respecto el Maestro Rojina Villegas expresa: "En -- el artículo 2486 tenemos lo que en la doctrina se denomi- -- na tácita reconducción, es decir, la prórroga por manifes- -- tación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permi- -- te que el arrendatario continúe en el uso de la cosa y -- acepta el pago de la renta. En la tácita reconducción - -- existe pues, un consentimiento tácito que se deriva de he- -- chos indubitables, que demuestran la intención en el - -- arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y -- el arrendador de permitir que continúe en esa situación. Tiene lugar la tácita reconducción, cuando se vence el con- -- trato de arrendamiento, o su prórroga, si la hubo, de tal mane- -- ra que se transforme de término fijo en término voluntario, -- si se trata de una finca urbana o bien, se entenderá renovado

el contrato por un año o más si el predio fuere rústico". (1)

A continuación anotamos algunas de las tesis más sobresalientes al respecto: "ARRENDAMIENTO TACITA RECONDUCCION.- La tácita reconducción solo opera en los contratos por -- tiempo fijo, no en los indefinidos". (2)

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE: Los\_ requisitos esenciales para que opere la tácita reconduc-- ción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil pa- ra el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del - - arrendador, la ley no precisa el plazo dentro del cual -- debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema - Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, con- tados a partir de la fecha de vencimiento del contrato".(3)

"ARRENDAMIENTO TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE: Los - artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito - Federal, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues\_ al establecer que si después de terminado el arrendamien- to, continúa el arrendatario, sin oposición en el goce y\_ uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento con- tinuará por tiempo indefinido, modificando el contrato en - cuanto a su duración, transformándolo de plazo fijo a in- definido; la segunda parte del artículo 2487, citado, con firma esta conclusión al disponer que el arrendatario - -

(1) Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Págs. 248 y 249

(2) Arellano García Carlos.-Práctica Forense Civil y Familiar.- Octava Edición.-Editorial Porrúa S.A. Págs.421 422.- 1989.

(3) Ibidem.-

deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que excede - al del contrato, con arreglo a lo que pagaba, pues solo en los contratos a plazo fijos, se puede saber qué tiempo ocupó el -- inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en - ellas la tácita reconducción".(4)

Otro caso de excepción a la forma de terminación del contrato por haberse cumplido el plazo fijado en el arrendamiento, lo encontramos en el artículo 2485 del Código Civil mismo que a continuación anotamos: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el -- arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

El artículo citado se refiere a lo que conocemos en la -- Doctrina, como la prórroga anual, el Maestro Ramón Sánchez Medal, la clasifica en convencional o legal y enseña que: "La prórroga convencional puede resultar de un pacto ex-- preso entre las mismas partes que acuerden prolongar por pro

---

(4) Ibíd.

más tiempo la vigencia del contrato".

Continúa el autor: "Por otra parte la prórroga legal del - contrato existe en dos casos: 1o.) en los contratos de inmuebles a plazo fijo y sujetos al régimen común de todo -- arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar - que se le prorrogue por un año más la duración de dicho -- contrato (2485), conforme a la reglamentación que inmediatamente a continuación se detalla; y 2o.) ciertos contra-- tos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a\_ regir el Decreto sobre Prórroga de Arrendamiento del 24 de diciembre de 1948, quedaron prorrogados, por tiempo indefi\_ nido y por ministerio de ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, según reglamentación que más adelante se -- expone". (5)

Dentro de la prórroga convencional, podemos encuadrar la - llamada tácita reconducción ya estudiada. Por el contrario, la prórroga legal requiere una petición expresada por parte del arrendatario, en ese sentido, el contrato de arren-- damiento cuya prórroga se solicita debe estar vigente y -- se impone también al arrendatario, la obligación de estar\_ al corriente en el pago de sus rentas.

Algunos autores consideran que la prórroga procede única-- mente respecto de los contratos de arrendamiento a plazo -

---

(5) Sánchez Medal Ramón.- Ob. Cit. Pág. 221.

fijo, situación que se encuentra apoyada además en la - - Tesis Jurisprudencial Núm. 89 en el b.j. de la F. de la - Jurisprudencia de la tercera sala hasta 1975. Otros, en - tre ellos Rojina Villegas, por el contrario, considera -- que dicho beneficio procede también en los contratos que\_ contemplan un término voluntario, y considera que: "La -- interpretación que ha dado la tercera sala de la Suprema\_ Corte, a este precepto, ha sido en el sentido de aplicarlo sólo a los contratos de término fijo. Nosotros estimamos que en los contratos por tiempo indeterminado una vez que cualesquiera de las partes dá el aviso previo y trans\_ curre el término fijado, se vence el contrato de arrendamiento, y que es hasta el momento en que se vence, por el transcurso de dos meses o de un año, según sea la finca - urbana o rústica, cuando tendrá lugar la prórroga autorizada por el artículo 2485". (6)

El autor citado señala que la prórroga procede tanto en - contratos a plazo fijo, así como en aquellos otros que se celebran por tiempo indeterminado, para ello argumenta -- que si en el primer tipo de contrato, no obstante que las partes han convenido un plazo para la terminación del - - arrendamiento, la ley impone de todos modos el beneficio\_ de la prórroga anual, pasando por alto la autonomía de la voluntad de las partes, con mayor razón debe proceder la\_

---

(6) Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Págs. 246 y 247.

prórroga, cuando el arrendador y arrendatario no se han -  
obligado a concluir el contrato en una fecha determinada.  
Esta opinión se encuentra bien fundamentada y creemos - -  
también, no obstante lo que al respecto señala nuestra --  
Suprema Corte de Justicia, que la prórroga anual procede\_  
en los contratos de arrendamiento, tanto a plazo fijo, --  
como por tiempo indeterminado.

2o. Otro modo de concluir el contrato de arrendamiento --  
puede ser por convenio expreso, situación que contempla -  
la Fracción II del artículo 2483 del Código Civil.

En la práctica, esta forma de terminación es de difícil -  
aplicación; no obstante de que exista un convenio expreso  
o suscrito por las partes para dar por terminada su rela-  
ción contractual una vez llegado el plazo pactado o bien\_  
en forma anticipada. Celebrando el convenio, hay necesi--  
dad de que el mismo sea ratificado ante un JUZgado del --  
Arrendamiento Inmobiliario para que en un momento dado, -  
se pueda obligar a las partes a cumplir con aquello a lo\_  
cual se obligaron. La forma más conveniente sería llegar\_  
al Convenio en Juicio de Controversias de Arrendamiento -  
Inmobiliario, una vez que la autoridad judicial señala --  
fecha para la celebración de la Audiencia Previa y de - -  
Conciliación.

Lo anterior con la salvedad que señala el Maestro Zamora\_  
y Valencia; "Los contratos de fincas urbanas destinadas -  
a la habitación no pueden terminar durante el primer año\_

de su vigencia por convenio entre las partes, porque este plazo es irrenunciable y cualquier estipulación en contrario se tiene por no puesta (2448)". (7)

30. La Fracción III del artículo que analizamos (2483), - contempla la nulidad. En la parte que se refiere en lo general a los elementos de existencia y validez del contrato, nos referimos en su momento a la nulidad, lo expuesto ahí tiene aplicación ahora que se contempla a dicha figura como modo de terminar el arrendamiento.

No obstante lo anterior, y para el efecto de que no quede trunco el inciso que desarrollamos, anotaremos lo que en forma sintetizada enseña el Profesor Zamora y Valencia -- con respecto a la nulidad: "Nulidad es la sanción que establece la ley a las partes por la realización o celebración de un hecho jurídico, que se origina por causas o -- situaciones anteriores o concomitantes a esa realización o celebración y que consiste en: a) Una contravención a -- una disposición de carácter imperativo o prohibitivo o -- contra las buenas costumbres; b) La falta de capacidad -- del autor o de alguna de las partes en el acto; c) La presencia de algún vicio en la voluntad de cualquiera de las personas -- que intervienen en el acto, y d) La no satisfacción de la forma impuesta por la ley para la realización del acto y que produce la terminación del acto y que se destruyan - - -

---

(7) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág. 169



retroactivamente sus efectos.

Características: 1. Es una sanción.- 2. Se origina por - - causa o situaciones anteriores o concomitantes a la realización del acto.- 3. Los efectos siempre operan retroactivamente.

Clases: A. Nulidad absoluta. Cuando de ella puede prevalecerse todo interesado y no desaparece por la confirmación ni por prescripción. La causa es el supuesto contenido en el inciso a). B. Nulidad relativa. Cuando no se presentauno de los tres aspectos de la absoluta. La causa son los supuestos contenidos en los incisos: b) c) y d). C. Nulidad total. Cuando la sanción afecta la totalidad del acto. D. Nulidad parcial. C. Cuando la sanción solo afecta a -- determinadas cláusulas o partes del acto". (B)

Con lo anterior, creemos que queda claro el presente punto faltando por aclarar únicamente, que esta forma de dar por terminado el arrendamiento, es común a todos los contratos, y según vimos, puede ser clasificada como absoluta o relativa, según sea la causa que la origine.

4o. La fracción IV del artículo que analizamos señala la rescisión como otro modo de terminar el arrendamiento y - se define así: "La rescisión es un acto jurídico unilateral, por el cual se le pone fin salvo que la ley lo prohíba, de pleno derecho" "ipso jure" sin necesidad de - -

declaración judicial, a otro acto, bilateral, plenamente válido, por incumplimiento culpable en éste atribuible a una de las partes".

La rescisión en el caso del arrendamiento, encuentra aplicación en el caso de incumplimiento en las obligaciones - pactadas entre las partes, cuando analizamos a que se - - encontraban obligados arrendador y arrendatario, anotamos concretamente los casos de procedencia de este modo de -- terminación del contrato.

A este respecto, el Maestro Ramón Sánchez indica: "Por -- ser el arrendamiento un contrato bilateral cabe la resolu ción del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de -- las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (1949)". (9)

También resumiendo, Rojina Villegas manifiesta: "Otra - - forma de terminación del arrendamiento, que reglamenta el Código, es la rescisión que tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o arrenda tario, de tal suerte que todas las obligaciones que hemos estudiado para ambas partes, son base para la rescisión - en los casos de incumplimiento. Especialmente se refiere - el Código a la rescisión por hecho imputable al arrendatario,

---

(9) Sánchez Medal Ramón.- Ob. Cit. Pág. 226.

cuando no paga la renta y cuando subarrienda sin autorización del arrendador". (10)

De lo expuesto, resulta que la rescisión del contrato de arrendamiento puede solicitarla el contratante que se siente perjudicado en sus intereses como consecuencia del incumplimiento en las obligaciones inherentes a ese contrato, en el entendido de que dicho incumplimiento debe ser de importancia para que traiga este modo de terminación del contrato que estudiamos.

---

(10) Rojina Villegas Rafael.- Ob. Cit. Pág. 249.

**CAPITULO SEGUNDO**  
**EL DERECHO DEL TANTO DE LOS ARRENDATARIOS**  
**DE CASA HABITACION**

- a) Antecedentes Jurídicos del Derecho del tanto.
- b) El Derecho del Tanto en el Decreto de 7 de febrero de 1985.
- c) Concepto de Derecho del Tanto.
- d) Justificación Jurídica.
- e) Casos y Condiciones en que procede.

## A) ANTECEDENTES JURIDICOS DEL DERECHO DEL TANTO.

Los antecedentes del derecho del tanto, los encontramos -- en el antiguo derecho español, era conocido como "tanteo" -- y se explicaba en muy diversas materias, era también utili zado como sinónimo del retracto, esta última, figura jurfídica en que la actualidad se ha mantenido en su definición y características; así las cosas, tenemos que Don Joaquín Escriche nos dice: "Tanteo. El allanamiento o convenio que se hace de pagar por alguna renta el mismo precio en que -- se ha arrendado o rematado; y el derecho que concede la -- ley en ciertos casos, a determinadas personas de tantear -- o tomar por el mismo precio lo que se había vendido a -- otros". (1)

Otra definición nos dice: "Tanteo es la acción y efecto de tantear, palabra que a su vez procede del tanto, y signi-- fica dar una cosa al mismo precio en que ha sido rematado en favor de otro. En el sentido en que se emplea ordinaria mente en el derecho es la facultad que por ley o costumbre jurídica tiene una persona para adquirir algo con preferen cia a los compradores y por el mismo precio". (2)

Don Guillermo Cabanellas, expresa: "Tanteo. Derecho que -- por ley, costumbre o convenio se concede a una persona pa-- ra adquirir algo con preferencia a otros, y por el mismo --

(1) Escriche Joaquín.- Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Cárdenas Editor y Distribuidor.- -- 1a. Edición 1979, Tomo IV Pág. 578

(2) Diccionario de Derecho Privado.- Tomo II, G.Z. Editoo-- rial Labor, S.A. 1950.- Pág. 3758.

precio en caso de enajenación a título lucrativo". (3)

Como podemos apreciar de las definiciones expuestas, anteriormente existía similitud en cuanto al significado de -- los términos tanteo, derecho del tanto, retracto y derecho de preferencia o derecho al tanto, es decir, era el derecho que se otorgaba a una persona para que con preferencia de cualquier otra, pudiera adquirir una cosa, en las mismas condiciones propuestas para su venta.

El tanteo además, a diferencia del derecho del tanto y del derecho de preferencia en cuanto a su naturaleza, podía -- ser estipulado por la ley, por costumbre jurídica o por -- así convenirlo las partes. El tanto entonces, guarda mayor similitud con el derecho de preferencia por el tanto, en cuanto a que en las dos instituciones, hay una preferencia otorgada por el propietario de la cosa, para que una persona la adquiriera si lo desea, antes que un tercero también interesado en la enajenación.

Volviendo al tanteo, tenemos que el Código Civil Español, en su artículo 1536 establece: "El dueño directo y el del dominio útil disponen, recíprocamente del tanteo y del retracto, siempre que vendan o den en pago sus respectivos dominios sobre la finca enfitéutica; salvo tratándose de enajenaciones forzosas por causa de utilidad pública".

---

(3) Cabanellas Guillermo.- Diccionario de Derecho Usual.- 5a. Edición, Tomo I.- Ediciones Santillana.-Madrid - - Pág. 180.

Las condiciones para su ejercicio las expresa el artículo 1637 del mismo ordenamiento así: "A tal efecto, el que se proponga enajenar su dominio debe avisar al otro condueño, con indicación del precio que pretenda o se le ofrezca. - Dentro de los 20 días de aviso, cabe hacer uso del tanteo pagando el indicado precio. De no ejercerlo en tal lapso, se pierde el derecho del tanteo y cabe llevar a efecto la enajenación".

El tanto entonces, era un requisito previo para la compra venta, su incumplimiento en cuanto a su otorgamiento también encuentra sanción; el artículo 1638 dice: "De no haberse hecho uso del derecho del tanteo (por falta de aviso previo) el condueño puede subsidiariamente retraer la finca en término de 9 días, siempre que no haya ocultación". (4)

El tanteo encontraba una aplicación constante en la práctica comercial de España, incluso fue utilizado cuando la Corona se encontraba en bacarrota, y se vió obligada a -- poner al mejor postor, sus villas y señoríos, dicho estado de cosas lo comenta Don Joaquín Escriche así: "En los apuros de la Corona se enajenaron antiguamente la jurisdicción y señorío de muchísimas villas y lugares y un sin números de oficios o empleos públicos, especialmente de justicia y gobierno, con gravísimo perjuicio de los pueblos

---

(4) Cabanellas Guillermo.- Ob. Cit. Pág. 181

que ven el manejo y la disposición de sus intereses y negocios en manos de personas no siempre idóneas por sus -- virtudes ni por sus talentos. Los pueblos, pues que se -- hallan en tal caso, pueden rescatar su señorío y jurisdicción o sus oficios, valiéndose del derecho del tanteo y -- reintegrando por ese medio a los compradores o sus herederos el precio que hubiesen desembolsado, sin que pueda -- obstarle ningún transcurso de tiempo". (5)

Lo expuesto anteriormente, constituye un caso especial de reglamentación del derecho del tanteo, pues procedía in-- clusive ya celebrada la venta de la jurisdicción o seño-- río, y se podía ejercer en contra del comprador original\_ o en contra de sus herederos, es decir, no había un tiem-- po límite para hacerlo valer.

Podríamos anotar otra serie de ejemplos de casos de procedencia del derecho del tanteo, pero tendríamos que ampliar nos en su estudio y lo que nos interesa al desarrollar -- este inciso, es dejar anotados los antecedentes del dere-- cho del tanto o del tanteo. Vamos a señalar por último, - otro ejemplo de aplicación de ese derecho para el caso -- del arrendamiento; el artículo 63 del Código Civil español - dice: "Derechos del tanteo y retracto del inquilino y del arrendatario del local del negocio.- En los casos de ventas por pisos realizados a partir del 1o. de enero de - - 1947, podrá el inquilino de vivienda o el arrendatario de

---

(5) Escriche Joaquín.- Ob. Cit. Pág. 578



local de negocio utilizar el derecho del tanteo en el plazo de treinta días, a contar del siguiente en que se le notifique en forma auténtica la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local del negocio arrendado, el precio ofrecido y las condiciones de la transmisión. Cuando en la finca solo existiere una vivienda o local de negocio, su arrendatario tendrá el mismo derecho".(6) De lo anterior, podemos decir que, el derecho del tanteo, lo concede la legislación española al arrendatario en general, independientemente de que arriende una vivienda o un local comercial.

Por lo que hace a los antecedentes jurídicos en nuestra legislación, el derecho del tanto lo encontramos contemplado en los artículos 3274, 3275, 3276, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281, 2973, 2974, del Código Civil de 1870, en materias tales como la enfitéusis y la compraventa. Podríamos hacer un análisis de todos y cada uno de los artículos -- anotados, pero no lo creemos necesario, en razón de que el siguiente Código, o sea el correspondiente al año 1884, reguló el derecho del tanto casi en las mismas materias, pero en distintos artículos, por ello, preferimos ocuparnos del estudio del derecho del tanto en este Código Civil, y así no caer en repeticiones.

---

(6) Diccionario de Derecho Privado.- Tomo I. A-F.- Pág. -- 517.- Editorial Labor.

En cuanto a los antecedentes el Código mencionado en el -  
Título décimo octavo, de la compraventa, capítulo III, --  
artículo 2483, expresaba: "Los propietarios de cosa indivisa no pueden vender a extraños su parte respectiva si -  
el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A --  
este efecto, el copropietario que enajena, notificará a -  
los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida para que dentro de los ocho días si  
guientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos -  
los ocho días, por el solo lapso del término, se pierde -  
el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno".

El artículo 2844 del mismo ordenamiento indicaba: "Si va-  
rios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del dere-  
cho del tanto, será preferido el que represente mayor par  
te, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo -  
convenio en contrario". Regulando una materia distinta a\_  
la compraventa, el artículo 892 ordenaba: "El usufructua-  
rio goza del derecho del tanto".

Este ordenamiento se encuentra relacionado con otros, mis  
mo que a continuación se mencionan:

2298.- En la sociedad por acciones cada socio puede enaje-  
nar el todo o parte de la que representa; pero los otros\_  
socios juntos y cada uno de por sí tienen el derecho del\_  
tanto."

2299.- En el caso del artículo que precede, si varios socios quieren hacer uso del tanto, les competará éste en la proporción que representen, y el término para proponerlo será de quince días, contados desde el aviso que les pase el que enajene".

El derecho del tanto tenía también aplicación en el caso de los censos enfiteúticos, institución heredada del derecho español y que consistía en la facultad que tenía una persona llamada dueño, de recibir el pago de una pensión anual, a cambio de entregar un inmueble, con la característica de que, quien recibe la cosa llamado enfiteuta tiene únicamente el dominio útil, y quien la entrega, conserva el dominio directo de la misma cosa.

El artículo 3134 disponía: "El dueño y el enfiteuta, siempre que quieran vender o dar en pago los derechos que respectivamente disfrutaban sobre la cosa tendrán el del tanto".

El 3135 expresaba: "El que intente la enajenación, deberá dar aviso a su copropietario del precio definitivo que se le ofrezca; y si dentro de treinta días, contados desde que reciba formal aviso el requerido, no hiciere uso del tanto y paga real y efectivo, podrá el requiriente enajenar libremente su derecho".

La omisión en el aviso para ejercitar el derecho del tanto traía consecuencias distintas, si era culpa del enfiteuta, el dueño podía recobrar la propiedad por ser nula la enajenación, en cambio, si el dueño omitía dar el aviso, --

el enfiteuta tenía derecho únicamente al pago de daños y perjuicios por concepto de indemnización, esta era la -- regla general y por excepción el enfiteuta podía recuperar la propiedad, cuando probara que el dueño estaba de acuerdo con el adquirente en la venta.

Otro artículo, el 3141 manifestaba: "Siendo varios los -- predios en que estuviese constituida la enfiteusis, no podrá ninguno de los contratantes optar unos y rechazar -- otros en caso de tanteo, sino que deberá verificarlo respecto de todos".

En materia de sucesiones, el artículo 3804 disponía: - - "Los coherederos serán preferidos por el tanto si usan de este derecho dentro de los tres días siguientes al aviso, y cumplen las demás condiciones impuestas al cesionario - extraño:"

Como complemento a lo anotado, el artículo 3805 dice: - - "El derecho concedido en el artículo anterior cesa si la enajenación se hace a un coheredero o cuando se hace a un extraño por donación".

La panorámica que nos presenta la regulación jurídica del derecho del tanto en el Código Civil de 1884, es bastante aceptable, porque además de expresarnos los casos de procedencia, nos indica también las soluciones en el caso de concurrencia de interesados en ejercitar el derecho del tanto, situación que lamentablemente no fué prevista por el decreto del 7 de febrero de 1985, situación que - -

expondremos más adelante.

No hemos tenido cambio alguno respecto del derecho del -- tanto en el Código Civil actual, los artículos 892, 2843, 3803 del Código Civil de 1884, son similares en su contenido a los artículos 1005, 973 y 1292 del Código vigente, por lo que hace a materias tales como el usufructo, sucesiones y compraventa.

Algo muy distinto sucede con respecto al arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, en donde como ya -- vimos anteriormente, se considera como de orden público e interés social, entre otras cosas el ejercicio del derecho del tanto, e impone a los arrendadores y a los notarios - públicos la obligación de acatar su cumplimiento y en caso contrario, incurren en responsabilidad.

Para concluir este punto, queremos anotar la siguiente -- tesis relacionada: "ARRENDAMIENTO, DERECHO DEL TANTO. REQUISITOS QUE DEBE CUBRIR EL ARRENDATARIO PARA EJERCERLO - EN CASO DE VENTA. LEGISLACION DEL ESTADO DE MORELOS. - - - Para que un arrendatario pueda gozar del derecho del tanto debe cubrir los siguientes requisitos: 1o.- Que el - - arrendamiento haya durado más de cinco años; 2o.- Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia a la finca arrendada y 3ro.- Que ejercite ese derecho en el término de diez días, todo ello según lo disponen los artículos - 2648 y 2687 del Código Civil del Estado de Morelos". Además, está obligado a pagar el precio que el comprador - -

propusiere, al ejercitar el derecho del tanto correspondiente".(7) Del contenido de la tesis anotada podemos apreciar que los - requisitos exigidos coinciden con los que previene a su vez el artículo 2247 de nuestro Código Civil; supuesto que en la ac- - tualidad carece de aplicación en razón de lo que dispone el - artículo 2448 I contenido en el Decreto del 7 de febrero de 1985, es decir, para que el arrendatario tenga derecho del tan- - to, requiere únicamente que esté al corriente en el pago - de sus rentas.

B) EL DERECHO DEL TANTO EN EL DECRETO DEL 7 DE FEBRERO DE 1985. El Decreto del 7 de febrero de 1985 publicó las Reformas - y Adiciones a diversas disposiciones relacionadas con in- - muebles en arrendamiento.

Esta disposición fue resultado de varias iniciativas de - ley propuestas por los Diputados de la Legislatura en tur- - no, por conducto de los distintos partidos políticos a que pertenecían, algunas de ellas tenían la finalidad de prote- - ger todavía más de lo que estaban, los derechos de los - - inquilinos, otras, buscaban reformar, adicionar o derogar\_ - diversas disposiciones no solo del Código Civil, sino - - incluso, de diversas leyes que tutelaran la relación con- - tractual del arrendamiento, como son la Ley Federal de -- Protección al Consumidor, la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal, e incluso, algunos artículos\_

---

(7) 5a. Epoca, Cuarta Parte. Vol. 139, 144 Pág. 21 Ad.  
5415/79 Fco.Morales Jarjat y otros. 5 votos.

de los Códigos de Procedimientos Civiles tanto para el -- Distrito Federal, como el que regula la materia federal. Otras propuestas buscaban derogar el Decreto del 24 de -- diciembre de 1948, mismo que autorizaba la prórroga por - ministerio de la ley y por tiempo indefinido, de los con- tratos de arrendamiento.

Algunas iniciativas tendían a que se legislara sobre el - control en el precio de las rentas.

Todas las propuestas fueron tomadas en cuenta y fue así - como se propuso la iniciativa de Ley denominada: "Proyec- to de Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposi- ciones relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento".

Una vez presentada la iniciativa de ese Proyecto de Decre- to, fue discutida por la Cámara de Diputados, misma que - otorgó su aprobación, posteriormente fue enviada para su\_ revisión al Senado de la República, quien también aprobó\_ el Proyecto de Decreto presentado, para posteriormente en- viarlo al Ejecutivo Federal para su promulgación.

Como podemos ver, se cumple cabalmente con el proceso de\_ formación de leyes, empezando por la iniciativa de ley, - se sigue con su discusión y aprobación y se culmina con - su promulgación, y así fue publicado el Decreto que estu- díamos y que es conocido como "Decreto de Reformas y Adi- ciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento", en cuyo artículo primero se reformó el\_ capítulo IV del Título Sexto de la segunda parte del Libro\_

Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 de la misma disposición.

Dicho Decreto tuvo la buena intención de solucionar en lo posible el problema habitacional en el Distrito Federal, -tratando de tutelar los derechos del arrendatario y aparentemente, buscar el equilibrio con respecto a los arrendadores. No obstante lo anterior, el Decreto comentado ha dejado de cumplir los cometidos para los que fue creado y a --cambio de ello, ha venido a crear una serie de problemas --no solo a los arrendadores, sino incluso a las autoridades judiciales encargadas de conocer los juicios que versen --sobre controversias de arrendamiento, mismos que se han --visto incrementados desde que se publicó ese Decreto.

De su contenido, salta a la vista que su discusión y aprobación no se llevó a cabo de la manera correcta ni por las personas con el conocimiento adecuado para ese efecto. --Viene haciéndose costumbre que las leyes se elaboren por --personas carentes de conocimientos jurídicos y legislativos, que traen como resultado disposiciones que son opuestas a los fines para los que son creadas, como es el caso --del Decreto que se analiza.

Confirmando lo anterior, el Profesor Zamora y Valencia expresa: "Los problemas fundamentales que se presentan entre arrendadores y arrendatarios de casa habitación, son los --relacionados con el monto o fijación de la renta, el plazo del contrato y la necesidad de reparaciones, y precisamente



en estos aspectos el Decreto no apuntó soluciones y solo - en lo referente al plazo hizo algunos señalamientos que -- resultaron totalmente desafortunados". (1)

Las reformas que propone el Decreto para el Código Civil, son anotadas en lo general, por el Profesor Arellano García a continuación:

"-Se reserva el Capítulo IV del título Sexto de la segunda parte del libro cuarto, para regular el arrendamiento de - fincas urbanas destinadas a la habitación;

-Las disposiciones del capítulo mencionado son de orden - público e interés social y por lo tanto irrenunciables;

-La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas -- destinadas a la habitación será de un año forzoso, y pro-- rrogable por dos años más a voluntad del inquilino;

-La renta se estipulará en moneda nacional;

-Las rentas solo podrán ser aumentadas anualmente, como, -- máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experi-- mentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal;

-El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito;

-El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante el Departamento del Distrito Federal y se concede acción al - inquilino para que se cumpla tal previsión;

-Los casahabientes del arrendatario podrán continuar - -

---

(1) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Contratos Civiles 3a. Edición.- Editorial Porrúa, México, 1989.- Págs. 170 y 171.

disfrutando del arrendamiento después de la muerte de - -  
aquéel;

-El inquilino tiene derecho de preferencia para la cele--  
bración de un nuevo contrato;

-El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio, en\_  
caso de que el propietario desee vender la finca arrendada,  
sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento;

-En todo contrato de arrendamiento para la habitación se-  
rá obligatorio que el documento contenga íntegras las dis-  
posiciones del Capítulo IV". (2)

No obstante que en el inciso que desarrollamos, nos limita\_  
mos al análisis del derecho del tanto, creemos necesario -  
hacer un comentario en lo general del contenido del Decre-  
to mencionado, con respecto a las reformas hechas al Códig-  
o Civil del D.F., en su Capítulo IV.

Con anterioridad al Decreto mencionado, de acuerdo al prin-  
cipio de la autonomía de la voluntad, las partes contratan\_  
tes en el arrendamiento, podían celebrar el contrato por -  
tiempo determinado o indeterminado, incluso, celebrar, con\_  
trato por uno o más meses, de acuerdo a las necesidades de  
arrendador y arrendatario; en la actualidad, todo contrato  
de arrendamiento, por disposición de la ley, debe celebrar\_  
se forzosamente por un año.

Otra modificación importante consiste en el hecho de que -

---

(2) Arellano García Carlos.- Procedimientos Civiles Especia-  
les.- Editorial Porrúa, México 1978, Págs. 374 y 375.

anteriormente el pago de la renta podía consistir, si así lo acordaban las partes, en frutos o en un servicio a cargo del arrendatario y en favor del arrendador, en la actualidad la renta debe pagarse única y exclusivamente, en dinero.

Anteriormente se establecía que el contrato de arrendamiento debía ser por escrito, cuando la renta fuera superior a cien pesos anuales, y se dejaba abierta la posibilidad de que dicho contrato se celebrara en forma verbal, e incluso, se entendía celebrado el contrato si las partes -- hubieran cumplido voluntariamente, sin que mediara documento, siempre y cuando, se acreditara su existencia con información testimonial o con otro medio de prueba. Con la entrada en vigencia del Decreto, se impone la obligación de que el contrato se celebre por escrito únicamente, es decir, cuando el arrendador se viera obligado a demandar judicialmente alguna prestación a cargo del arrendatario y no contare con el contrato, antes que otra cosa, -- deberá realizar los trámites necesarios para poder exhibir por escrito el contrato previamente registrado, en -- caso de no presentarlo, no se dará curso a su acción.

Los autores del Decreto, incurren también en el error de repetir el contenido de los artículos 2448-A y 2448-B, -- con lo que respectivamente contemplan los artículos 2448 y 2449 del mismo Código Civil, y no se sabe entonces, si estas últimas disposiciones se encuentran vigentes o nó.

La prórroga ordenada en la duración del contrato de arrendamiento para casa habitación, perjudica notablemente al arrendador, quien se encuentra obligado a continuar con la relación contractual, hasta por dos años más, si así lo decide el arrendatario, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

Otro inconveniente para el arrendador, consiste en el hecho de que se le fija un porcentaje máximo para que en caso de que, decidiere aumentar la renta estipulada en principio, dicho incremento en la mayoría de las veces, es insuficiente para que el propietario arrendador esté en posibilidades de dar un mantenimiento adecuado al inmueble, y pueda cumplir además con las obligaciones fiscales que le corresponden. La única salida que tiene, es la de fijar una renta alta en principio, para que en el caso de proceder la prórroga con el aumento autorizado, no se vea tan dañado en su patrimonio.

En el Decreto, se impone también la obligación al arrendador, de registrar el contrato, una vez hecho lo anterior, entregar al arrendatario la copia ya registrada.

Lo más increíble de lo expuesto anteriormente, consiste en el hecho de que ninguna ley o reglamento señala cual es la autoridad competente para llevar a cabo el registro de los contratos de arrendamiento para casa habitación, dicha

obligación procede para todo tipo de contrato en lo general, siempre y cuando se celebren por un plazo mayor de seis años, o con anticipos de rentas, por más de tres años. Como ya lo manifestamos, el registro de los contratos de arrendamiento con estas características, es potestativo, y no obligatorio para las partes.

Se indica también que la relación de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador o arrendatario e impone la obligación a determinados parientes de uno u otro, para continuar con la relación contractual, subrogándose en los derechos del titular del contrato ya fallecido.

Los perjuicios ocasionados al arrendador o a sus herederos, saltan a la vista; a los parientes del arrendatario aunque no tengan la intención de seguir ocupando la vivienda, se les impone la obligación de continuar con el arrendamiento, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones a que se obligó el arrendatario original.

Podríamos continuar con el análisis de otras leyes reformadas por el Decreto comentado, pero correríamos el peligro de ampliarnos en ese sentido y desviarnos de nuestro tema de estudio. Con lo ya anotado, creemos haber expuesto una panorámica general de la problemática en materia de arrendamiento que rige en el Distrito Federal.

Como ya lo vimos, la expedición del Decreto tantas veces citado, más que servir de solución al problema habitacional, vino a ocasionar problemas jurídicos, económicos y políticos,

no únicamente a arrendadores, arrendatarios y autoridades judiciales, sino también a la sociedad en general.

Sentado lo anterior, iniciaremos el estudio del derecho del tanto.

A este respecto, el artículo 2448-1 del Código Civil vigente expresa: "Para los efectos de este capítulo el arrendatario si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Así mismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada".

Este precepto guarda mucha similitud con lo que dispone el artículo 2447 del mismo ordenamiento, con la salvedad de que este último artículo, exige para que proceda el derecho del tanto, que el inquilino haya hecho mejoras a la finca arrendada, que se encuentre al corriente en el pago de su renta, y que el contrato de arrendamiento, haya durado más de cinco años.

De estos requisitos, el actual capítulo II del Código Civil, en lo referente al derecho del tanto, exige únicamente que el arrendatario solo se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, para que proceda el derecho del tanto de arrendatarios de casa habitación, es decir, no se toman en cuenta la duración del contrato, ni las mejoras de importancia hechas a la finca arrendada.

El derecho del tanto de arrendatario de casa habitación, --

por el hecho de estar contenido en el capítulo IV del Código Civil, se considera de orden público e interés social, es decir, su otorgamiento y ejercicio es irrenunciable y como lo dice el artículo 2448 del Código Civil, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. Los problemas para el arrendador-propietario, comienzan desde el momento en que celebra el contrato de arrendamiento, -- pues como lo previene el artículo 2448-1, adquiere la obligación de notificar el derecho del tanto a su arrendatario, en el caso de que pretenda enajenar la finca arrendada, -- para que este último, tenga la posibilidad de adquirir preferentemente con respecto a un tercero, contestando afirmativamente en términos de ley la propuesta que se le hace. Esta obligación, además de restringir la libertad contractual del arrendador, lo expone al peligro de no concertar la venta con un tercero interesado en adquirir la finca -- arrendada, bien sea porque ese tercero no esté dispuesto a esperar hasta que se notifique al arrendatario el derecho del tanto y se cumplan los 15 días a que se refiere la fracción II del artículo 2448. J del Código Civil.

Puede suceder también que el arrendatario conteste afirmativamente a la propuesta que se le hace en virtud del derecho del tanto y que posteriormente no pueda cumplir con -- las condiciones propuestas para la venta. En este supuesto, no vendió ni al tercero ni al arrendatario, y si en cambio, sufrió los correspondientes daños y perjuicios al no haber

realizado la venta que se proponía. Tampoco cuenta con acción alguna en contra del arrendatario, cuando éste incumple con las condiciones propuestas para la venta de la finca arrendada. Es decir, si el arrendador incumple con la obligación de otorgar el derecho del tanto, puede ser sancionado, en cambio, si el arrendatario acepta ejercer dicho derecho y posteriormente no puede cumplir con las condiciones de la venta propuesta, no se le puede obligar a nada.

Ante esta situación, el arrendador podrá establecer como condición para celebrar un contrato de arrendamiento para casa habitación, que su arrendatario, además de obligarse a cubrir una renta alta, se obligue a suscribir un documento en donde conste que ha sido notificado del derecho del tanto y que no está dispuesto a ejercerlo en términos de ley. Esta condición permitiría al arrendador, ahorrarse molestias y gastos por trámites judiciales, cuando una vez celebrado el contrato, tenga la intención de enajenar su propiedad a un tercero.

Como ya lo manifestamos, el derecho del tanto es considerado de orden público e interés social, por eso mismo, es inaceptable la comparecencia del arrendatario, bien sea ante el juez del arrendamiento, o ante el notario ante quien se pretenda celebrar la venta entre arrendador y tercero, para manifestar que no tiene interés en hacer uso de ese derecho, una vez que ha sido legalmente notificado



para ese efecto, pues dicha renuncia, no será válida, y de tomarse en cuenta, acarrearía problemas al Juez o Notario del caso.

Lo más conveniente sería, dejar pasar los quince días y - si lo estima necesario el arrendatario, podría comparecer para manifestar que no obstante encontrarse legalmente no\_ tificado, se abstuvo de ejercer el derecho del tanto que\_ le correspondía, en términos de ley.

El otorgamiento por parte del arrendador, y el ejercicio\_ que le corresponde al arrendatario de ese derecho, se ha- ce exigible, y su incumplimiento, trae como resultado san\_ ciones muy severas, principalmente a Notarios Públicos y\_ arrendadores.

En la compraventa de un inmueble dado en arrendamiento, - el Notario, para autorizar la operación, tiene que asegu- rarse de que se otorgó el derecho del tanto al arrendata- rio o arrendatarios, y de que éstos no lo ejercieron en - el término concedido para ese efecto, de no hacerlo así - se corre el peligro de que dicho acto jurídico se declare nulo.

Como un complemento a lo anterior, la parte final del - - artículo 3042 del Código Civil, dispone: "No se inscribi- rán las escrituras en las que se transmita la propiedad - de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en - ellas conste que se cumplió con lo dispuesto en los artícu- los 2448-I y 2448-J de este Código en relación con el derecho

del tanto correspondiente al arrendatario".

Es decir, el Fedatario Público no nada más debe cerciorar se de que se otorgó adecuadamente el derecho del tanto en ese tipo de operaciones, se encuentra también obligado a mencionar expresamente en la escritura correspondiente, - la forma y términos en que se otorgó ese derecho.

Con lo ya expuesto, creemos haber desarrollado el presente inciso, de las condiciones y forma en que se ejercita el derecho del tanto, nos ocuparemos más adelante.

#### C) CONCEPTO DE DERECHO DEL TANTO.

El derecho del tanto es confundido a menudo con el llamado derecho de preferencia, por esa razón consideramos necesario analizar uno y otro concepto, para delimitar el contenido y consecuencias jurídicas de cada uno de ellos. Ambos son conceptuados por el Maestro Gutiérrez y González así: "El derecho del tanto se puede definir como el que se dá a los coposeedores-copropietarios, coherederos o co-socios, para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, la parte de coposesión que un coposeedor desea enajenar". (1)

Continúa el autor: "En cambio el derecho de preferencia - por el tanto o derecho por el tanto, es la facultad pactada entre comprador y vendedor para que este adquiera la --

---

(1) Gutiérrez y González Ernesto.- Ob. Cit. Pág. 367

misma cosa vendida con preferencia de un tercero, si el -- comprador desea volver a enajenarla, o bien es la facultad otorgada por un propietario a otra persona, un tercero, -- para que la adquiera si lo desea, una cosa con preferencia de cualquier otro sujeto". (2)

Continúa el autor con el análisis de los dos conceptos:

"1.- En cuanto a su naturaleza: El derecho del tanto es es trictamente personal y no lo pactan las partes, lo establece la ley; tal cual sucede en los artículo 950, 1292 y - - 2706 del Código Civil y 66 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; el derecho por el tanto es convencional y - - excepcionalmente lo establece la ley como en el arrenda - miento: Art. 2447; en la aparcería: Arts. 2750 y 2763 y - en el usufructo: Art. 1005, en relación con los tres supues tos del Artículo 973, en donde sólo remite a dos hipótesis;

2.- En cuanto a su sanción: El derecho del tanto produce la nulidad absoluta del acto si no se respeta; el derecho por el tanto no nulifica el acto que no lo respeta, sino esta blece sólo el derecho a una indemnización por daños y - - perjuicios;

3.- En su ejercicio: El derecho del tanto se ejercita en 8 días si trata de bienes muebles o inmuebles, en materia -- civil; el derecho por el tanto, en 3 días si se trata de - muebles y de 10 días si son inmuebles, excepción hecha en\_ el usufructo, que se confieren 8 días".(3)

---

(2) Ibidem.

(3) Ibidem.

Nuestro Código Civil regula el Derecho de preferencia en --  
los siguientes artículos:

Art. 973.- "Los propietarios de cosa indivisa no pueden --  
enajenar a extraños su parte alicuota respectiva si el par-  
ticipante quiere hacer uso del derecho del tanto. A ese efec-  
to, el copropietario notificará a los demás, por medio de --  
Notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida --  
para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del --  
derecho del tanto.

Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término  
se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notifi-  
cación, la venta no producirá efecto legal alguno".

Art. 1292.- "El heredero de parte de los bienes que quiera  
vender a un extraño su derecho hereditario, deberá notifi-  
car a sus coherederos por medio de Notario, judicialmente --  
o por medio de dos testigos, las bases y condiciones en --  
que se ha concertado la venta, a fin de que aquéllos, den-  
tro del término de ocho días hagan uso del derecho del tan-  
to; si los herederos hacen uso de ese derecho, el vendedor  
está obligado a consumar la venta a su favor conforme a --  
las bases concertadas. Por el solo lapso de los ocho días --  
se pierde el derecho del tanto. Si la venta se hace omitién-  
dose la notificación prescrita a este artículo, será nula".

Art. 2706.- "Los socios gozarán del derecho del tanto, si --  
varios socios quieren hacer uso del tanto, les competirá -  
éste en la proporción que representen. El término para - -

hacer uso del derecho del tanto será de ocho días, contados desde que reciban aviso del que pretende enajenar".

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

Los artículos que regulan el derecho de preferencia son -- los siguientes:

"2303.- Puede estipularse que el vendedor goce del derecho de preferencia por el tanto, para el caso de que el comprador quisiere venderle la cosa que fue objeto del contrato de compraventa".

"2304.- El vendedor está obligado a ejercer su derecho de preferencia, dentro de tres días, si la cosa fuere mueble, después que el comprador le hubiera hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho si en este tiempo no lo ejerciere. Si la cosa fuere inmueble, -- tendrá el término de diez días para ejercer el derecho, -- bajo la misma pena. En ambos casos está obligado a pagar -- el precio que el comprador ofreciere y si no lo pudiere -- satisfacer, quedará sin efecto el pacto de preferencia".

"2305.- Debe hacerse saber de una manera fehaciente, al -- que goza del derecho de preferencia, lo que ofrezcan por -- la cosa, y si ésta se vendiere sin dar ese aviso, la venta es válida, pero el vendedor responderá de los daños y perjuicios causados".

Por último, el 2447, que de hecho fue la disposición que - tomamos como base para el desarrollo de nuestro tema de -- tesis, establece: "En los Arrendamientos que han durado -- más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejo-- ras de importancia en la finca arrendada, tiene este dereg cho, si está al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado - en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del d derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en -- los artículos 2304 y 2305".

De lo anterior, resulta que tenemos diferencias muy marca-- das entre una y otras instituciones y resumiendo tenemos - que: mientras el derecho del tanto es legal, el derecho -- por el tanto es convencional; el no respeto al derecho del tanto origina la nulidad absoluta del acto, en cambio si - no se respeta el derecho por el tanto, la parte afectada - puede demandar el pago de daños y perjuicios, y por último, uno y otro tienen plazos distintos para su ejercicio. - - Ambos conceptos expresan la idea de igualdad en cuanto a - cantidad, oportunidad, lugar, forma, calidad y tiempo. Por r el contrario, el derecho del tanto y el derecho de prefe-- rencia tienen consecuencias jurídicas distintas.

Expuesto lo anterior, no pretendemos adentrarnos al estu-- dio del derecho del tanto, entendiendo éste como aquel que la ley concede a los comuneros con respecto a la copropiedad

que exista, por ahora, debe bastarnos señalar que ese derecho por ese solo hecho, trae aparejada una obligación, es decir, quien pretenda enajenar a un tercero, la parte alícuota que le corresponde de la copropiedad, puede también exigir que se cumpla con el derecho del tanto, si un copropietario distinto a él, es quien pretende llevar a cabo la venta; ese derecho es de carácter obligatorio por así establecerlo la ley y limita la libertad contractual de las partes al obligarlas a cumplir con el otorgamiento de ese derecho.

Por lo que hace al derecho de preferencia, este se da normalmente entre sujetos ligados por una relación contractual, en distinción a lo que se establece en el derecho del tanto, su ejercicio no es recíproco entre las partes, es decir, sólo una de ellas es titular de ese derecho; por último impone al deudor una obligación de no hacer, que se traduce en la abstención para el deudor, de enajenar la parte que le corresponde, sin antes proponerle la venta a su acreedor, su inobservancia no afecta la venta realizada y solo da lugar al pago de daños y perjuicios.

Por su parte, el Diccionario de Derecho establece: "DERECHO DEL TANTO. Derecho de preferencia para adquirir bienes determinados u obtener la prórroga de un arrendamiento, conferido por la ley o por convenio entre las partes".(4)

---

(4) Pina Rafael y de Otro.- Ob. Cit. Pág. 221

Esta es una de las definiciones que confunde al derecho -- del tanto, principalmente por lo que hace a que pueda ser establecido por una disposición legal o por así convenir - a las partes.

Para el Profesor Zamora y Valencia: "El derecho del tanto es la posibilidad jurídica que le dá la ley a un copropietario para adquirir en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la propiedad, que pretenda vender otro copropietario". (5)

Esta última definición nos parece la más completa con respecto a las anteriores, sobre todo porque nos expresa las condiciones que deben existir para que se dé el derecho -- del tanto y son las siguientes: Se requiere que haya una copropiedad; que uno de los copropietarios tenga la intención de enajenar la parte alicuota que le corresponde; que esa venta se proponga al copropietario o copropietarios, - antes que a cualquier tercero interesado en la enajenación. La imposición que establece el derecho del tanto, tiene la intención de que, en el caso de venta tenga preferencia el copropietario y se reduzca el número de ellos y a la larga, en caso de una nueva venta y así sucesivamente puede darse el caso de que permanezca un solo propietario, situación - que no prevalece si la venta se realiza a un tercero, pues

---

(5) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág. 336



en ese caso, la copropiedad subsiste.

La intención de establecer ese derecho, es la de reducir pausadamente el número de copropietarios, para que finalmente, se llegue a la propiedad de uno sólo de ellos.

Ya estudiados los dos conceptos, y analizadas sus características, tenemos que en cuestión de arrendamiento, más -- que hablar de derecho del tanto de arrendatarios de casa habitación, debiéramos hablar de derecho de preferencia de arrendatario de casa habitación; si nos sujetamos a los -- conceptos y contenidos analizados, podríamos afirmar que el derecho del tanto no debiera corresponder a los arrendatarios, porque ese derecho se otorga únicamente a los coposeedores de una cosa para adquirir en igualdad de condiciones que un tercero, la parte alícuota que se pretende enajenar, situación que no existe en la especie. En cambio, -- si podríamos hablar de derecho de preferencia del arrendatario de casa habitación, puesto que el propietario, arrendador, vendedor, pacta con el arrendatario, comprador, la venta de una cosa con preferencia a un tercero y en igualdad de condiciones.

El derecho del tanto, dejamos asentado, lo establece la -- ley; el derecho de preferencia lo pactan las partes; en este sentido diríamos que al arrendatario le corresponde no el derecho de preferencia, sino el derecho del tanto en -- razón de que su ejercicio se encuentra establecido en una disposición legal, como lo es el artículo 2447 del Código --

Civil; en cuanto a las consecuencias que trae su inobservancia, suponiendo sin conceder que al arrendatario le corresponda el derecho por el tanto, tendría derecho a demandar no la nulidad del acto, sino únicamente, a una indemnización por daños y perjuicios, situación que tampoco existe en el caso concreto.

De todo lo anterior, concluimos que los arrendatarios, desde el punto de vista de la técnica jurídica, gozan del derecho por el tanto, el cual a pesar de ser convencional, - en forma excepcional lo prevé la ley en el artículo 2447 - del Código Civil ya anotado.

Debemos también hacer notar que el artículo 2447 que en su parte final se refiere al derecho del tanto de arrendatarios de casa habitación, se ejercita de acuerdo a las reglas que se establecen para el ejercicio del derecho de -- preferencia, concretamente en los artículos 2304 y 2305 de nuestro Código Civil.

Atento a lo anterior, podemos decir que el derecho del tanto de los arrendatarios, es más bien un derecho de preferencia por el tanto, o derecho por el tanto, esto de acuerdo a su significado, contenido y reglamentación.

No obstante lo anterior, se ha considerado necesario que - el arrendatario goza del derecho del tanto que se concede a los copropietarios, por eso, la doctrina y la ley en - lugar de hablar de derecho de preferencia por el tanto o - derecho por el tanto, hablan de derecho del tanto de los -

arrendatarios de casa habitación, el cual podemos definir\_ como el derecho que otorga el arrendador o quien sus -- derechos represente, al arrendatario o arrendatarios, para que con preferencia de cualquier otra persona, adquiera o\_ adquieran la vivienda que arriendan, siempre y cuando la - relación contractual haya durado más de cinco años, se - - hayan hecho mejoras de importancia a la vivienda y el pago de la renta esté al corriente.

#### D) JUSTIFICACION JURIDICA.

En el desarrollo del presente trabajo, hemos dejado asenta\_ do que originalmente, el derecho del tanto encuentra apli\_ cación únicamente entre copropietarios.

Hemos explicado también, que para el caso de arrendamientos de fincas destinadas a la habitación, más que hablar de un derecho del tanto, debiéramos hablar mejor, de un derecho\_ al tanto, o de un derecho de preferencia por el tanto.

El legislador, considerando que se dan condiciones simila\_ res a las del derecho del tanto, lo adopta para el caso de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, y a -- razaf del Decreto del 7 de febrero de 1985, lo considera -- como de orden público e interés social.

Así las cosas, analizaremos la justificación jurídica del\_ derecho del tanto en lo general, y trataremos de aplicarlo posteriormente a la materia de arrendamiento.

En el derecho romano, se prestó poca atención a la institución de<sup>l</sup> la copropiedad, y por tanto, a la gama de problemas y - --

situaciones jurídicas a que daba lugar. Lo común era que - la propiedad y el dominio total de la cosa, lo ejerciera - una sola persona, de esta forma, no tenía problemas para - cumplir con las obligaciones o deducir los derechos que le correspondían con respecto a su propiedad. Sin embargo, a\_ la par de la propiedad, se dió el caso de que una sola per\_ sona no pudiera detentar por sí misma la propiedad de una\_ cosa y requiriere la participación de otra u otras perso-- nas para poder hacerlo, fué así como nació la copropiedad. Ya desde antes se consideraba que la copropiedad, daba lugar a problemas no solo entre quienes conformaban la comunidad, sino incluso, para toda la sociedad. No encontramos tampoco una figura parecida al actual derecho del tanto, - pues en caso de copropiedad, el derecho adquirido por el - copropietario lo podía transmitir sin sujetarse a ningún - tipo de reglas o condiciones. Predomina la idea de que la\_ propiedad ejercida por dos o más personas sobre cosas o -- bienes determinados, es una situación anormal, se admite - la constitución de la copropiedad, con la condición de que esa comunidad, debe permanecer únicamente por un tiempo -- determinado.

Dicho estado de cosas lo comenta el Profesor Floris Margadant así: "Es evidente que la copropiedad fácilmente se -- torna en fuente de pleitos, lo que explica que el derecho\_ romano no la viera con buenos ojos. Cada copropietario podía poner fin a la copropiedad, pidiendo su división - -

mediante la actio communi dividundo. Para obtener este resultado, por tanto, bastaba la voluntad de uno contra todos". (1)

Hasta en tanto los integrantes de la comunidad estén de acuerdo en continuar con esa copropiedad, no tienen problemas, éstos principian cuando uno de los copropietarios tiene la intención o la necesidad de enajenar la parte que le corresponde.

No obstante la existencia de la actio communi dividundo, la copropiedad subsiste hasta nuestros días y se hizo necesario encontrar soluciones legales a los problemas que generaba. Anteriormente, como ya lo vimos, cada copropietario podía disponer libremente de su copropiedad, según le conviniera.

Sin embargo, de un tiempo a la fecha y tomando en cuenta que el otro copropietario o copropietarios estuvieron de acuerdo en su momento, a constituir la comunidad, y han estado de acuerdo en mantenerla hasta antes de la propuesta de venta, debe darse la preferencia para que, si tienen interés, adquieran para sí la parte que se enajena y tengan la seguridad de que dicha comunidad va a continuar igual que antes.

De concertarse la venta que se propone a un tercero, los dejaría en la incertidumbre de saber, si el nuevo comunero reúne condiciones similares a los demás copropietarios.

---

(1) Floris Margadant Guillermo.- El Derecho Privado Romano 2a. edición.-Editorial Esfinge, S.A.-México 1965.Pág.253.

Es así como, por disposición de la ley, se impone la obligación a todo copropietario, en el caso de que tenga la -- intención de enajenar la parte que le corresponde, de proponer la venta en forma preferente al copropietario o copropietarios, para que, en ejercicio del derecho del tanto, puedan adquirir antes que un tercero.

La finalidad del derecho del tanto, es entonces, liquidar a la larga la copropiedad constituída, para que finalmente permanezca un solo propietario.

A este respecto, el Profesor Zamora y Valencia expresa: -- "Con el derecho del tanto, se tiende a evitar conflictos - entre los titulares de los derechos patrimoniales que la - Ley estima más importantes, como son los derechos reales y específicamente el de la propiedad y el de usufructo y - aquéllos que por su trascendencia social y económica podrían equipararse a ellos, por recaer con la fuerza de un derecho real sobre una universalidad jurídica o de hecho, como es el caso de los herederos y de los socios". (2)

Como lo mencionamos anteriormente, el derecho del tanto en cuenta aplicación también con respecto a la enajenación del derecho que corresponde al heredero o legatario. Esta materia sigue las mismas reglas que la compraventa y por tanto, el derecho del tanto así aplicado, tiene también -- como finalidad, la extinción de la comunidad.

---

(2) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág.338.

Esta idea la reafirma Don Leopoldo Aguilar Carbajal, quien considera que: "Una vez más vemos que la legislación mexicana procura que, cuanto antes, se resuelva en un derecho individual de propiedad los bienes sujetos a copropiedad, por las razones que dijimos al estudiar esta institución".(3)

Zamora y Valencia considera también que: "El derecho del tanto, en última instancia, tiende a garantizar el pleno ejercicio del derecho de propiedad y evitar dentro de lo posible, conflictos que afectan a la colectividad".(4)

Las formas en que se ejercita el derecho del tanto entre copropietarios, quedaron también precisadas con anterioridad, por ese motivo, no creemos necesario abundar más sobre ese tema.

Concluimos entonces que el derecho del tanto así estudiado, es el medio más adecuado que otorga la ley, para resolver cualquier problema relacionado con la terminación de la comunidad, cuando uno de los copropietarios pretende enajenar su parte alícuota.

Las reglas anotadas no encuentran aplicación para el caso de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, el derecho del tanto estudiado, tiene una naturaleza distinta al que se otorga a los arrendatarios.

Nuestro Código Civil, está inspirado en legislaciones de -

---

(3) Aguilar Carbajal Leopoldo.- Segundo Curso de Derecho Civil (Bienes Derechos Reales y Sucesiones) 3ra.Edición. Editorial Porrúa, S.A.-México 1975.- Pág.281.

(4) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág.338.

otros países, pero no cabe duda que uno de los que más ha influido en nosotros es España.

A diferencia de otras naciones, es en España en donde encontramos regulado un derecho denominado de adquisición para el caso de arrendamientos urbanos; de local destinado a negocio, e incluso en el arrendamiento agrícola.

Ese derecho se justifica así: "Aún no reconociendo el derecho de adquisición preferente es un grave atentado contra el derecho de disposición del propietario, se ha justificado poniendo de manifiesto que, puesto que el arrendatario paga el valor del predio, es equitativo que la finca no pase a manos extrañas, sino que se convierta en su propiedad. En el terreno económico, ¿no es de desear que el arrendatario tenga la certeza de poder conservar los bienes a los que consagra tantísimos desvelos, y que la tierra se convierta en propiedad suya más bien que ser adquirida por capitalistas al acecho de inversiones inmobiliarias". (5)

Los argumentos expresados pueden tener su razón de ser, pero en el último de los casos, creemos que en el supuesto de venta a un tercero, se dejarían de afectar derechos del arrendatario, porque la sola adquisición, trae como resultado una subrogación del nuevo propietario, en los derechos y obligaciones del arrendador original y por tanto

(5) Mazeaud Henri y León y Jean.- Lecciones de Derecho Civil.- Parte 3ra. Vol. IV Los Principales Contratos - Ediciones Jurídicas Europa.- América Buenos Aires Argentina 1962.- Pág. 238



adquiere la obligación de mantener el arrendamiento en -- los términos pactados.

Si realmente existe interés en el propietario de consumir la venta, resulta intrascendente para él, que la misma se celebre con su arrendatario o con un tercero ajeno a la -- relación.

Lo importante de esto, es que encontramos regulado ese -- derecho que le asiste al arrendatario, no como un derecho del tanto, ni como un derecho al tanto o por el tanto, -- sino como un derecho de adquisición preferente con sus -- características propias.

Como ya lo manifestamos, al establecer y regular un derecho de adquisición preferente, en beneficio de los arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación, -- vino a agravar más de lo que estaban, los problemas de vivienda, principalmente porque se le otorgaron características propias del derecho del tanto.

Para el caso del arrendamiento, qué solución encontramos -- en el caso de concurrencia de derechos en el ejercicio -- del derecho del tanto, y respecto de un mismo bien.

En la Ciudad de México, los inmuebles destinados a la habitación, generalmente cuentan con dos o más viviendas -- arrendadas, situación que se agrava todavía más, porque -- entonces, el derecho del tanto corresponde a todos y cada uno de los arrendatarios, siempre y cuando se encuentren -- al corriente en el pago de sus rentas.

Podemos encontrar situaciones interesantes en las que se presente el problema de saber a quien le corresponde el derecho del tanto, en el caso de concurrencia de derechos entre arrendatarios y copropietarios.

Si un inmueble arrendado se encuentra sujeto a la copropiedad y resulta que uno de los copropietarios quiere vender su parte alícuota ¿a quién le debe otorgar el derecho del tanto?, a sus copropietarios o a sus inquilinos.

La ley no contempla una solución adecuada a este problema. Las opiniones se dividen, algunas opinan que el derecho del tanto corresponde a los arrendatarios del copropietario, otras, que ese derecho deben ejercerlo los copropietarios, pero si el copropietario vendedor otorga ese derecho a uno y a otros no, con quién está cumpliendo.

Situaciones como ésta, se presentan a diario y por su falta de reglamentación, pueden ocasionar graves perjuicios a arrendadores, arrendatarios y Notarios Públicos.

Si se decide otorgar el derecho del tanto al arrendatario, o arrendatarios, éstos tendrán la posibilidad de adquirir la parte alícuota que se enajena, si acepta la venta; el arrendatario, pasa ser copropietario y arrendador, y por tanto, puede otorgar o ejercer la acción de división contra cualquiera de los integrantes de la comunidad, y entonces, no se cumple la finalidad del derecho del tanto, que consiste en que todo arrendatario sea propietario de la vivienda que arrienda.

Si por el contrario, se otorga el derecho del tanto a los copropietarios, aplicando incluso las reglas de concurrencia de derechos, se cumple cabalmente la finalidad del -- derecho del tanto, es decir, ir terminando poco a poco -- con la copropiedad. En este caso, como ya lo mencionamos, la venta no modifica en nada los términos pactados con -- los arrendatarios.

La duda sería entonces ¿cuál derecho del tanto es procedente? ¿el que se contempla para los comuneros, o el que se otorga a los arrendatarios de casa habitación?

El cuestionamiento anotado, no es el único que se presenta en la realidad, la solución la trataremos de encontrar posteriormente, en el desarrollo de este inciso, concluimos que el derecho del tanto, se justifica cuando la finca arrendada, es ocupada por un solo inquilino, y éste, - en ejercicio de ese derecho tiene la posibilidad de convertirse en propietario de la finca que arrienda. No se justifica y sí en cambio genera problemas graves cuando - existen dos o más arrendatarios en un inmueble sujeto al derecho del tanto.

#### E) CASOS Y CONDICIONES EN QUE PROCEDE.

Las condiciones a que debe sujetarse el derecho del tanto de arrendatarios de fincas urbanas destinadas a la habitación, son establecidas por el artículo 2448-J, mismo en - que en su fracción primera establece: "En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al -

arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta".

Esta fracción no guarda mayor problema en cuanto a su contenido, se entiende que se otorga ese derecho al arrendatario, quien acredita dicha calidad con el contrato de la localidad que ocupa. Debe entonces, existir congruencia entre la cosa dada en arrendamiento, y aquélla que va a ser materia de la venta. En cuanto al aviso indubitable que se debe hacer al arrendatario, dada su importancia, lo consideramos en otro apartado, para estar en posibilidades de desarrollarlo con más amplitud.

El precio, términos, condiciones y modalidades de la venta, son fijados unilateralmente por el arrendador propietario, para que una vez conocidas esas condiciones, el arrendatario ejercite el derecho del tanto, o bien se abstenga de hacerlo en el término fijado para ese efecto.

Esta fracción resulta un arma de dos filos para el arrendador, pues con tal de dejar fuera de la operación al arrendatario, puede fijar condiciones difíciles de cubrir para concertar en definitiva la venta. Esas condiciones debe también llenarlas el tercero interesado en la adquisición, quien puede aceptar la venta siempre y cuando se haya otorgado previamente el derecho del tanto y el arrendatario se abstenga de ejercitarlo.

Puede suceder también que, por la dificultad que puede - -

existir en cuanto a las condiciones para la venta, no se interesen en definitiva, ni arrendatario, ni tercero.

A este respecto y únicamente para presentar una situación distinta a la comentada, anotaremos las reglas a que debe sujetarse el arrendatario agrícola en el derecho español, para el caso de que quisiere ejercer el derecho de adquisición preferente.

"El arrendatario puede tener deseos de adquirir, pero encontrar excesivas las condiciones de la compra venta; tiene entonces derecho a hacer que conozca el tribunal paritario, que indicará luego de encuesta y peritación el valor en venta de los bienes y las condiciones de venta. Pero ni el arrendatario ni el propietario están obligados a aceptar esas condiciones". (1)

Para el derecho del tanto que regula nuestro Código Civil, sería deseable que se tomara en cuenta lo que establece el derecho de preferencia en el derecho español, en cuanto a la intervención de una autoridad para determinar si las condiciones para la adquisición preferente, son posibles o no. Para el derecho español, en caso de controversia no impone la obligación a las partes, de consentir las condiciones propuestas por el tribunal paritario, para la venta. Entre nosotros, de aceptarse la idea que se propone, sería con la intención de que la intervención de la autoridad que resolviera la controversia entre arrendador y arrendatario

---

(1) Mazeaud Henri y León y Otro.- Ob. Cit. Pág. 247

en cuanto a las condiciones para la venta, se hiciera obligatorio para las partes.

La fracción siguiente del artículo que estudiamos, establece: "El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta".

Como lo hemos visto, cuando la finca sujeta al derecho del tanto, es habitada por un solo arrendatario, no tenemos problemas, los inconvenientes empiezan cuando hay concurrencia de derechos entre dos o más arrendatarios que pretenden ejercer al mismo tiempo y sobre la misma cosa, el derecho del tanto.

La finalidad del derecho del tanto, hemos dicho, es la de que el arrendatario se convierta en propietario.

Además de que la ley no establece solución a este problema, para saber quien de entre los interesados debe ser preferido en la venta, en el supuesto de que uno de entre todos - acepte la oferta, pasa a ser copropietario de la totalidad de la finca, y arrendador también, de quienes no pudieron o no quisieron hacer uso de ese derecho. Es decir, en este supuesto, solo se substituye un arrendador por otro.

Aquí debemos preguntarnos también, si ese derecho del tanto le corresponde al arrendatario, que compra con respecto de otras viviendas o departamentos de la finca que no - - arrienda ni ocupa. Resulta entonces que en fincas de - -

departamentos, en el caso del derecho del tanto, el arrendatario adquiriente, en estricto sentido, solo tiene derecho sobre el departamento que arrienda y no sobre los demás, es decir, más que convertirse en propietario único, - - puede convertirse en copropietario o en propietario arrendador.

Deducimos lo anterior porque el derecho del tanto en materia de arrendamiento, le corresponde únicamente al arrendatario, respecto de la cosa que arrienda y en base a su contrato de arrendamiento. Podríamos considerar también -- que cuando exista una finca con dos o más departamentos -- arrendados, no debiera ser procedente el derecho del tanto, pues como hemos visto, no cumple la finalidad para la que fué concebido, y sí en cambio, crea problemas que no tienen solución dentro del propio ordenamiento que lo regula.

Esta fracción que estudiamos, crea la disyuntiva de saber, si el derecho del tanto le corresponde a un solo arrendatario, cuando éste es el único que habita la finca, o pueden hacer uso de él dos o más arrendatarios, en el caso de -- arrendamiento de departamentos; insistimos en que, en el -- último supuesto, no debiera proceder ese derecho, porque -- dejaría en posibilidades al arrendatario interesado en la -- venta de adquirir una cosa sobre de la cual no tiene el -- uso ni el disfrute, ni paga una renta. Esto perjudicaría -- notablemente los derechos de los otros arrendatarios, pues

estaría adquiriendo un tercero, contraviniendo las bases a que debe sujetarse el derecho del tanto.

Esta situación no la previno el legislador y no podemos -- aceptar que la venta se lleve a cabo por parte de cada -- arrendatario, con respecto a la parte que ocupa, pues la finca arrendada se considera como una unidad, tampoco es -- conveniente que uno solo de los arrendatarios adquiriera la totalidad de la finca, por las razones que hemos expuesto, inclusive, dejan de tener aplicación las reglas establecidas, para este caso de conflictos, en los casos de comunidad, pues unas y otras son situaciones distintas.

En la copropiedad, los copropietarios tienen participación en un mismo derecho, en cambio, en el arrendamiento, cada uno de los arrendatarios es considerado individualmente -- desde el punto de vista jurídico.

Podría argumentarse que la solución a ese conflicto consistiera en preferir para la venta a quien tenga más tiempo -- arrendando su departamento, a quien hubiera hechos mejoras de importancia a la finca; preferir a quien haya dado menos problemas al arrendador durante el tiempo de vigencia del contrato; inclinarse por aquél que cubra más renta, y -- por tanto, cuente con mayores posibilidades económicas; -- preferir a quien arriende una superficie mayor con respecto a la que ocupan los otros arrendatarios; etc. Esos criterios podrían tomarse en cuenta conjunta o separadamente,



pero mientras la ley no dé luz al respecto, todas esas con-  
sideraciones carecen de sentido.

Continúa diciendo la siguiente fracción del artículo que -  
comentamos: "En caso de que el arrendador cambie cualquie-  
ra de los términos de la oferta inicial estará obligado a\_  
dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, -  
quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo\_  
de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si -  
el cambio se refiere al precio, el arrendador solo estará\_  
obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o - -  
decremento del mismo sea de más de un diez por ciento".

Se entiende entonces que una vez notificado el arrendata-  
rio para que haga uso del derecho del tanto, de acuerdo a\_  
determinadas condiciones, en el supuesto de que el arrenda-  
dor realice una modificación en cuanto a los términos ya -  
pactados, adquiere la obligación de comunicar nuevamente -  
las reglas que van a regir la nueva venta.

Esas modificaciones pueden consistir en cuanto a la forma\_  
de pago, el nombre y domicilio del notario encargado de --  
realizar la escritura de compraventa, etc. Esa obligación\_  
queda sin efecto si la modificación se refiere a un diez -  
por ciento de la cantidad pactada originalmente.

Esta nueva notificación debe hacerse corriendo los prime--  
ros quince días naturales para contestar o nó la venta que  
se propone, pues vencido el término, el arrendador se obli-  
ga a consumir la venta de acuerdo a las condiciones ya - -

estipuladas, de contestar afirmativamente el arrendatario, o bien, celebrar bajo esas mismas condiciones, la venta - con un tercero; si no hay respuesta a su propuesta

Si el hecho de notificar el derecho del tanto implica tiempo y dinero al arrendador, resulta que se encuentra obligado a gastar por partida doble cuando modifica el precio o las otras condiciones de la venta.

La siguiente fracción dice: "Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las -- disposiciones de la ley de la materia". La única salida -- que nos proporciona la ley en el caso de fincas de departamento arrendadas y destinadas a casa habitación, para que no den lugar a los problemas comentados, es que se constituya un condominio con la conformidad de todos los propietarios y con más de la mitad de los arrendatarios.

Además de esas condiciones, se requiere que el inmueble -- que se pretende constituir a régimen de propiedad en condominio, guarde características propias que permitan el aprovechamiento independiente para cada propietario y la copropiedad de los mismos sobre los elementos comunes de la finca.

A pesar de las facilidades otorgadas por la ley para la -- constitución del régimen de propiedad en condominio de fincas destinadas a la habitación, los requisitos legales y -- técnicos exigidos resultan difíciles de cubrir y requieren fuertes erogaciones económicas éstas sí a cargo de los - -

arrendatarios.

Hemos tratado de explicar los casos de procedencia del derecho del tanto y sugerimos también ciertas ideas, que pudieran ser tomadas en cuenta de acuerdo a nuestras limitaciones, para encontrar solución a los problemas que origina este derecho de adquisición preferente, a cargo de los arrendatarios de casa habitación.

**CAPITULO TERCERO****EL DERECHO DEL TANTO Y LA INTERVENCION NOTARIAL**

- a) La Función Notarial.
- b) La Notificación Fehaciente.
- c) Las vías Judicial y Notarial.
- d) Aceptación y Renuncia del Derecho del Tanto.
- e) Efectos Jurídicos en uno y otro sentido.

## A) LA FUNCION NOTARIAL.

Hemos relacionado la función notarial con el derecho del tanto de los arrendatarios de casa habitación, porque a raíz de la publicación del Decreto del 7 de febrero de 1985, se impone al Notario Público la obligación de revisar que se haya cumplido con las normas que regulan el derecho del tanto. El incumplimiento o la mala interpretación de esas disposiciones en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, de fincas arrendadas y sujetas a ese derecho, puede dar lugar a una serie de sanciones en contra, tanto del Notario como del vendedor y del tercero interesado en la enajenación, es decir, de la adecuada o deficiente actuación del Fedatario Público, depende la seguridad de éste y de las partes interesadas.

Antes de entrar de lleno al estudio de nuestro tema, creemos necesario presentar una visión general de la función notarial, para posteriormente, estudiar la relación que guarda ésta, con el derecho del tanto.

A medida que pasó el tiempo, y para otorgar la seguridad jurídica tantas veces buscada, se otorgó a la actividad notarial el carácter de función pública, es decir, esa actividad se otorgaba por el Estado, que es quien delega en favor de persona determinada, la dación de la fe pública. Debemos estar de acuerdo en lo general, que la función notarial es aquélla que desempeña el Notario Público. Dicha función la encontramos desarrollada en las grandes

culturas de la antigüedad, egipcios, hebreos, griegos y -- romanos, por citar sólo unos ejemplos, conocían y practicaban las actividades notariales.

La función notarial es resultado de la necesidad social, - en un principio, la encontramos desarrollada al amparo de la buena fe de las partes contratantes, esto daba como resultado que, el acto otorgado de acuerdo a la buena fe privada, tenía validez únicamente respecto de los interesados, y no surtía efectos contra terceros ajenos a la relación; dicho estado de cosas originaba una inseguridad jurídica - general, pues en caso de incumplimiento a las obligaciones contraídas, no existía una autoridad encargada de hacer -- cumplir las obligaciones, en favor de la parte afectada.

El estado de cosas a que hacemos referencia, fue cambiando a medida que transcurría el tiempo, en relación con lo anterior, el jurista argentino Neri, manifiesta: "En un principio la función tuvo lugar sin más amparo y garantía que la propia buena fe de los contratantes, y que más tarde, - organizado el poder público, empezó a ejercerla bajo la -- protección de la autoridad del Estado". (1)

Continúa diciendo el autor: "De una fe privada dependiente de las reglas experimentales, hacía una fe pública subordinada a las normas jurídicas; está accionando en un mundo - ya estructurado". (2)

---

(1) Neri I. Argentino.- Tratado Teórico Práctico de Derecho Notarial.- Vol. II.-Parte General Ediciones Depalma.Buenos Aires, 1969, Pág. 516.

(2) Ibidem.

No pretendemos ampliarnos en el análisis del tema, al igual que muchas otras instituciones jurídicas, es difícil estudiar la función notarial, tratando de tomar aspectos comunes, pues su finalidad y contenido es distinto en muchos países, según se trate de la idiosincracia y costumbre, de ahí que cada Estado determine de modo propio su competencia y características.

En cuanto al antecedente de la actividad notarial, encontramos que una función parecida a la que desarrolla el notario actual, la desempeñan personas denominadas de muy distintas maneras según se trate de un país o de una época determinada, muchas veces el nombre o denominación guardaba estrecha relación con la actividad a desarrollar o por los instrumentos que utilizaban en el desempeño del trabajo. Históricamente el notario ha sido conocido como *rechts wahrer*; *cursor*; *tabeliön*, esta última denominación porque usaba tablillas en las que quedaban asentadas las voluntades de las partes; *olographi*, por la rapidez con la que escribían; *cartulario*, porque era el encargado de guardar los documentos, *argentari*, porque intervenía en contratos de dinero; etc.

Encontramos denominaciones y actividades distintas, el notario no es el mismo en América, Europa, Asia, y aún más, en un mismo continente, encontramos formas distintas de apreciar el notariado. Lo anterior no es nuevo, entre los romanos, el llamado *tabeliön*, requería de la intervención

del magistrado para la elaboración de los documentos legales, y dadas las características propias del derecho romano, en algunas ocasiones, por lo que hace a los contratos vervis, la intervención de ambos personajes no era suficiente para dar legalidad al acto, se requería además que las partes contratantes pronunciaran las palabras solemnes del caso.

Decimos lo anterior, porque en la actualidad, los grandes estudiosos no se han puesto de acuerdo en cuanto a los conceptos de notario, y función pública, y menos aún, en cuanto a su contenido y atribuciones, esto en razón de la diversidad de actividades que desempeña el notario a nivel mundial, y en ejercicio de la función notarial.

Desde el punto de vista doctrinario, el notario admite tres tipos de clasificaciones:

El notario privado propio de los países anglosajones y que se caracteriza porque su función en la mayoría de las veces se limita a prestar autenticidad a los actos en que interviene, no es investido por el Estado, la actividad que desempeña no es exclusiva y por tanto, puede ser desempeñada por otros profesionistas que le son afines.

A este respecto, Carral y de Teresa dice: "La autenticación del notario americano sólo se refiere a las firmas de los otorgantes y testigos sin que la totalidad del documento tenga valor específico, pues la autenticidad del documento, que se requiere para su eficacia, se obtiene por dos - - -



procedimientos:

I. Por el reconocimiento, que consiste en la declaración - de los firmantes, confirmando la veracidad del documento y de la firma.

II. Procedimiento de prueba que consiste en una especie de acta de declaración jurada, suscrita por un testigo del -- acto que se trata de probar". (3)

Encontramos también al notario de tipo latino, quien a diferencia del notario inglés, tiene una actuación menos limitada y por tanto, más amplia en el campo del derecho, -- puede desempeñarse como Funcionario Público investido por el Estado, para el otorgamiento de la fe pública, intervenga como funcionario, jurista, delegado, profesional del -- derecho, analista, redactor, documentador, etc.

Las características de uno y otro tipo de notariado se exponen a continuación: "El notariado anglo-nórdico-sajón y el notariado latino han adoptado un tipo de organización - funcional profundamente distinta; aquél se desarrolla con un ordenamiento consuetudinario fundado en reglas de experiencia, pero coligado al poder judicial; este otro ejerce a base de reglas jurídicas, con una estructura orgánica -- jerárquica y de función independiente". (4)

Confirmando la distinción que existe con respecto a la función notarial, Larraud, otro jurista argentino, dice: "En -

(3) Carral y de Teresa Luis.-Derecho Notarial y Derecho Registral.-Cuarta Edición.- Editorial Porrúa, México, -- 1978 Págs. 88 y 89.

(4) Neri I. Argentino.- Ob. Cit. Pág.515

algunos países el notariado se caracteriza por tener asignada una noción fundamentalmente autenticadora, mientras que en otros, esa particularidad cede a una relevante labor de asistencia jurídica; aquéllos agentes merecen mejor el calificativo de fedatarios; estos últimos son -- más propiamente escribanos o notarios, en la acepción que damos a esos términos técnicamente". (5)

El notariado de tipo latino lo concibe Carral y de Teresa así: "El Notario es según la ley, funcionario público, -- por la fe de que está investido y por la disciplina del -- Estado, lo que no significa que pertenezca a la administración de éste, ni se opone a que esté sujeto como custo dio del protocolo, a preceptos administrativos; y no le -- es aplicable el concepto de servicio administrativo, porque ejerce una función exclusiva, sin interdependencia -- burocrática. Su misión es de aplicación del derecho. Todo funcionario del Estado es un funcionario público, pero no viceversa. Un funcionario administrativo no defiende a -- los particulares, sino al Estado, y en cambio, el notario aunque representa al Estado, como fedatario, en cambio -- defiende los intereses privados.

El funcionario administrativo obliga al Estado, que lo -- retribuye mediante un sueldo; y el notario, no obliga al -- Estado, ni éste le retribuye, porque la responsabilidad -- de sus actos no recae sobre el Estado.

---

(5) Larraud Rufino.- Curso de Derecho Notarial. Ediciones Depalma.- Buenos Aires.- 1966.- Pág. 77

El notario organiza su actuación como mejor le parece, bajo su exclusiva responsabilidad, sin que el ciudadano, esté obligado a someterse a determinado notario, sino que elige al que le merece mayor -- crédito y lo remunera directamente". (6)

Todo lo anterior, además de mencionar de forma general -- las actividades que desempeña el notario de tipo latino, -- hace una marcada diferencia entre el notario y el funcionario público, ésto, en razón de que algunos tratadistas, dadas las características y atribuciones del notariado que estudiamos, han pretendido encuadrarlo dentro de la Administración Pública, pero son bien claras y marcadas las diferencias entre uno y otro, es decir el notariado de tipo latino es considerado como una institución sui generis, pues el notario, a pesar de estar considerado como un funcionario público -- por tener delegada por parte del Estado, la facultad de -- dar fe, no depende del propio Estado, en el caso concreto la actividad que desempeña el notario, permite investir -- los actos en que interviene, de una presunción de veracidad, que los hace aptos para valer por sí mismos, es decir la capacidad de dar fe, dá como resultado un documento público. -- La gran mayoría de los autores que se ocupan del Derecho\_ Notarial, y en especial de la función notarial, se extienden demasiado en su análisis; consideramos que uno de los autores más claros al abordar la materia notarial, es el\_ Maestro Carral y de Teresa, por tanto, continuaremos con\_

---

(6) Carral y de Teresa.- Ob. Cit. Pág. 91 y 92.

ese autor para conocer en concreto, las características -- del notariado de tipo latino, dice así el autor: "a) El notario colabora a la construcción técnica del acto que será el continente del instrumento. Aún en el supuesto de que se presenten al notario proyectos "hechos" de contratos, - está obligado a examinarlos para ver que no solo estén con forme a las leyes, sino también de acuerdo con la intención perseguida por las partes; y debe negar su intervención si falta algún requisito legal para la validez del acto". (7) Muchas veces las partes interesadas tienen idea de la forma en la cual quieren llevar a cabo determinado negocio, - pero para su seguridad, buscan la intervención de un notario público, quien será el encargado de dar la forma legal que corresponda al documento, y de estar equivocados en -- cuando a los requisitos y consecuencias del acto que de -- sean formalizar, el notario puede sugerirles alguna figura jurídica que se adapte más a sus necesidades.

Podemos decir por ejemplo, que en el caso de las sucesiones, los interesados podrían tener la intención de adjudicarse la masa hereditaria, y pasado el tiempo, enajenarla a un tercero; en este caso, podría sugerírseles que en una sola escritura, se formalizaran las operaciones de adjudicación y compraventa, pues de esta forma, con avalúo y con los certificados de no adeudos y de no agravámenes, podrían

---

(7) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 92

realizarse al mismo tiempo y en una sola escritura ambas - operaciones. Esto traería como resultado que se haría una sola inscripción en el Registro Público de la Propiedad en favor del comprador, y no dos inscripciones en esa dependencia, primero en favor de los herederos, en razón de la adjudicación, y posteriormente a favor del comprador, en razón de la compraventa.

Continúa diciéndonos el autor: "b) Colabora también en la construcción jurídica pues por su intervención nacen eficazmente los negocios jurídicos formales. Si se trata de un acto cuya forma es potestativa, lo eleva a la categoría de público; y si el acto es solemne, lo eleva a la categoría de legalmente existente". (8)

La intervención del notario en la asesoría y elaboración del documento en el cual consta la voluntad de las partes otorgantes se encuentra debidamente fundamentado de acuerdo al marco jurídico que le corresponde, esta intervención como dijimos anteriormente, le otorga el carácter de documento público, y por tanto, tiene validez jurídica propia.

"c) El acto adquiere veracidad plena (a salvo de vicios de falsedad o de simulación) por la imposición que el notario le dá de la fe pública de que está investido". (9)

En el supuesto de que al acto que se pretende elevar en escritura pública, adolezca de algún requisito que le impida surtir plenamente sus efectos, el notario informará a -

---

(8) *Ibídem.*

(9) *Ibídem.*

sus clientes las condiciones que deben llenar al momento - de la firma de la escritura, salvado lo anterior, no existirá obstáculo alguno que impida la intervención del Fedatario, pues se supone que el acto puede surtir plenamente sus efectos, pues ha sido aprobado por un perito en derecho, como lo es el notario público.

La última clasificación del notariado, es el del tipo germano, éste tiene atributos de los notariados inglés, latino y aún otros propios, algunas de sus características las menciona el Maestro Carral y de Teresa: "Su competencia es más judicial que extrajudicial, pues está a su cargo el -- Registro de la Propiedad como jueces registradores; interviene en testamentarias y en la administración judicial de bienes. También interviene en actos privados, actuando con carácter extrajudicial, como notarios libres, pero obligados a dar fe del conocimiento de las partes y de la legalidad interna del acto. Son retribuidos por el Estado". (10) Anotado lo anterior, salta a la vista la superioridad que guarda el notariado latino con respecto a las otras clasificaciones examinadas, sobre todo en cuanto a su concepción y atributos.

Antes de conceptuar la función notarial, debemos decir que se caracteriza por los siguientes aspectos: "La función -- notarial es una función jurídica ( y en ella se destaca la

---

(10) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 92

actividad profesional del jurista); es una función privada (calificada, con efectos de publicidad, con valor similar al de una función pública, y en ella destaca la actividad documental); y es una función legal porque su existencia y atributos derivan de la ley.

Estos caracteres al concentrarse en la función, le proporcionan su carácter de autonomía". (11)

Anotados los aspectos que distinguen a la función notarial, creemos estar en condiciones de entender su significado, para el Profesor Froylan Bañuelos: "La función notarial es una función pública a cargo de un particular". (12)

Para el jurista argentino Neri: "Función notarial, "es una consecuencia del conjunto de quehaceres del notario encaminados desde la recepción y redacción del acto jurídico hasta la autorización del instrumento público que los contiene. Dicho más brevemente; la función notarial entraña el quehacer físico legal de la escritura pública". (13)

Continúa diciendo el mismo autor: "En sentido jurídico, la expresión "función notarial" se le juzga como verdadera y propia denominación que cabe aplicar a las tareas que despliega el notario en el proceso de formación y autorización del instrumento público". (14)

En su gran mayoría, las definiciones de función notarial -

---

(11) Ibidem.

(12) Bañuelos Sánchez Froylan.-Derecho Notarial.-Cárdenas - Editor y Distribuidor.- México,D.F. 1985.- Pág.45

(13) Neri I. Argentino.- Ob.Cit.Págs.515 y 516.

(14) Ibidem. Pág.517

son muy aventuradas si tomamos en cuenta todas y cada una de las características que la distinguen; en su desempeño, el notario hace gala de una serie de facetas difíciles de encuadrar en un solo concepto, algunas, como las ya anotadas, se refieren a la actividad que desempeña el notario - por delegación del Estado, otras, la entienden como las -- actividades que dan como resultado el instrumento público. Para que se dé la función notarial, es necesario que las - partes interesadas lleven a cabo pláticas y tratos previos para determinar la forma en que se van a obligar, una vez que han llegado a un acuerdo, deben acudir ante la presencia de un notario público, para que éste los asesore y - aconseje respecto de los requisitos y consecuencias legales del trámite que pretenden realizar, si es que tienen - interés de elevarlo al rango de escritura pública.

Lo que hemos manifestado, lo divide el Maestro Carral en - varias etapas que consisten en lo siguiente:

"Relaciones notariales-rogación.- Hecha la elección del -- Notario, las partes se dirigen a él para solicitar su -- intervención. El notario acepta o rechaza ésta, que siempre -- implica elección libre, requerimiento al notario para -- intervenir, decisión libre por parte de éste, y vinculación -- entre partes y notario, estableciendo entre ellos una -- relación jurídica". (15)

---

(15) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit.-Pág.97



La segunda parte consiste en la llamada primera audiencia, el desempeño del notario lo explica el mismo autor así: -- "Como profesional, el notario recoge la voluntad de las -- partes, las asesora y aconseja, e interpreta esa voluntad, produciendo enseguida su dictámen". (16)

Continúa diciendo: "Como complemento de esta primera audiencia, el notario redacta el futuro documento y lo escribe o lo manda escribir. Hasta aquí la intervención del notario se ha desarrollado en el plano profesional, por tanto, ha seguido siendo de carácter enteramente privado". (17)

La etapa siguiente consiste en la segunda audiencia, en ella sucede lo siguiente: "a) La lectura del instrumento, por la cual se informa a las partes de cómo ha quedado interpretada jurídicamente su voluntad; b) El otorgamiento, o sea la expresión del consentimiento, que confirma la intención de las partes, y exterioriza la conformidad de éstas con el texto leído; c) La firma, que subraya la persistencia de la voluntad de las partes, para contratar. Si -- aquí terminara la intervención notarial, los efectos de -- este tipo de contratación serían exclusivamente domésticos, privados entre los puros firmantes". (18)

En la última etapa: "El notario enseguida autoriza el acto con su firma, convirtiéndolo en instrumento público, que lo diferencia de los documentos privados.

---

(16) Ibidem.

(17) Ibidem.

(18) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Págs. 97 y 98

Además, el notario reproducirá el instrumento cuantas veces sea necesario y lo conservará no solo para poder reproducirlo indefinidamente, sino para investirlo de una permanencia y seguridad que es uno de los fines principales del notariado.

Esta autorización, reproducción y conservación del documento, ya produce efectos públicos, o sea, contra terceros aunque la práctica y mayor seguridad de las transacciones aconsejan la organización de registros públicos". (19) En la práctica, difícilmente el notario atiende personalmente a sus clientes, salvo que se trate de personas conocidas o de asuntos de importancia, por lo general, encomienda la atención a personal calificado de la propia notaría a su cargo, para dar información y asesoría a los particulares, en cuanto a requisitos, tiempo y costo del trámite notarial, todo esto, claro, supervisado por el titular de la notaría.

La mayoría de las operaciones, las realizan los empleados del notario, en algunos casos, la intervención de éste se limita a identificar a los otorgantes del instrumento y a autorizar con su firma y sello la escritura del caso, una vez ratificada la voluntad de los contratantes. Actualmente gracias a los adelantos tecnológicos, las escrituras se encuentran capturadas en computadoras, en la mayoría de las operaciones

---

(19) *Ibíd.*-

se llenan espacios de acuerdo a la operación de que se - -  
trate y dependiendo de las partes que intervengan.

Cumplidos estos requisitos, y anotados los datos de la es-  
critura, tales como el número, volúmen, fecha, etc., se - -  
lleva a cabo un trámite interno en la misma notaría, que -  
consiste principalmente en gestiones ante distintas depen-  
dencias públicas, para la inscripción de la escritura, con  
lo cual, de hecho, concluye la intervención notarial.

Las finalidades que persigue la función notarial, son las\_  
siguientes: "1.- Seguridad.- Es la calidad de seguridad y\_  
de firmeza (que otros llaman de certeza), que se dá al do-  
cumento notarial.

2.- Valor.- Según la Academia, valor implica utilidad, ap-  
titud, fuerza, eficacia para producir efectos. El notario,  
además, dá a las cosas un valor jurídico. Este valor tiene\_  
una amplitud: es el valor frente a terceros; y un límite:\_  
es el territorial, pues su valor se detiene en los límites  
de la jurisdicción de igual clase de notario.

3.- Permanencia.- La permanencia se relaciona con el fac-  
tor tiempo. El documento notarial nace para proyectarse al  
futuro.

El documento privado es perecedero, se deteriora fácilmen-  
te, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo -  
tanto, es más inseguro. En cambio, el documento notarial -  
es permanente e indeleble, o sea, que tiende a no sufrir -

mudanza alguna". (20)

De todo lo anterior, resulta más que imposible definir la función notarial, pues como hemos visto, es demasiado compleja en su contenido, y ni los grandes estudiosos del derecho notarial, se han puesto de acuerdo al respecto. Creemos que las finalidades y características que la distinguen, son suficientes para darnos una ligera idea de la importancia que tiene en general, dentro del derecho. Atento a lo anterior, tenemos que el notario, en ejercicio de la función notarial, puede asesorar al arrendador, arrendatario, o tercero interesado, según quien acuda a solicitar sus servicios, bien sea para el otorgamiento del derecho del tanto, para su aceptación, o para la elaboración de la escritura de compraventa, bien sea, entre arrendatario y arrendador, o entre éste y el tercero, en éste último supuesto, el notario debe cerciorarse del otorgamiento del derecho del tanto en términos de ley, y de que ha transcurrido el plazo otorgado al arrendatario, para que produzca su contestación. En el desempeño de sus atribuciones, el notario público despliega una serie de facetas que le permiten desarrollar adecuadamente la función que le ha sido encomendada, no obstante lo anterior, puede incurrir en errores que pueden traer como resultado una responsabilidad, Carral y de Teresa dice al respecto: "Responsabilidad

---

(20) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Págs. 99 y 100

notarial.- La ley ordena, permite, prohíbe y amenaza con castigos a los que no cumplen con lo que en la misma se dispone. Esta amenaza origina la responsabilidad que es como la sanción por inobservancia de la norma. Como el notario tiene la confianza no sólo de los particulares, sino también del Estado, ha de responder y merecer esa confianza.

Por ello, tiene más responsabilidades que la generalidad de los ciudadanos. El público está obligado a acudir al notario y por eso la ley es rigurosa con él, pues considera falta que comete el notario, como una burla a su confianza". (21)

La responsabilidad en que puede incurrir el notario público en el ejercicio de sus funciones, la clasifica la doctrina, en civil, penal, disciplinaria y administrativa, cada una de ellas consisten en lo siguiente: "La responsabilidad disciplinaria tiende a corregir infracciones que aún no ocasionan perjuicio a alguien, o bien prevenir perjuicios mayores". Continúa diciendo el autor: "Esta es aquella en que incurren los notarios por violación a la Ley del Notariado y la hace efectiva únicamente el Gobierno del Distrito Federal o sea el Órgano superintendente jerárquicamente del notariado. Esto no impide que la responsabilidad disciplinaria se haga efectiva administrativamente". (23)

---

(21) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit. Pág. 100

(22) Ibidem.- Pág. 128

En cuanto al siguiente tipo de responsabilidad, dice el -- autor: "La administrativa no es mencionada específicamente por la Ley del Notariado, pues se incurre en ella por incumplimiento de deberes ajenos a la función notarial propia, que otras leyes administrativas le imponen". (23)

Continúa el autor: "La responsabilidad civil surge del incumplimiento de un deber, con perjuicio de alguien, y de la necesidad de reparar éste. El notario debe cuidar de la validez del acto jurídico, no solo desde el punto de vista de la forma, sino también del fondo". (24)

Por último, en cuanto a la responsabilidad penal dice el -- autor: "El primer párrafo del artículo 83 de la Ley del -- Notariado dice que los notarios son responsables por los -- delitos y faltas que cometan con motivo del ejercicio de -- su profesión, en los mismos términos que los demás ciudadanos; y agrega que en consecuencia quedarán sometidos a la jurisdicción de las autoridades penales en todo lo que con cierna a los actos u omisiones delictuosas en que incurran. La responsabilidad penal de un notario tiene dos aspectos: como ciudadano cualquiera, y como funcionario". (25)

El incumplimiento por parte del notario, de algunos de sus deberes lo hace estar sujeto a una serie de sanciones que pu ueden consistir en desde una amonestación verbal, una - -

---

(23) Ibidem.- Pág.129.

(24) Ibidem.- Pág.132.

(25) Carral y de Teresa Luis.- Ob. Cit Pág. 133

amonestación por escrito, multa, suspensión del cargo hasta por un año, y separación definitiva del mismo; la sanción va agravándose y se aplica independientemente y sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al Fedatario como simple ciudadano.

En el caso de responsabilidad penal, la pena se agrava - - cuando el infractor es un notario, es entonces cuando el delito se considera como calificado.

Atento a lo anterior, tenemos que el notario corre el riesgo de ser suspendido de su cargo hasta por un año, cuando se cumple la hipótesis a que se refiere la fracción III, - inciso d) del artículo 126 de la Ley del Notariado, que -- dice: "Por autorizar la escritura de compraventa de un - - bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con las obligaciones que establecen los artículos - - 2448-I y 2448-J del Código Civil".

Este precepto pone a los notarios entre la espada y la pared, pues les impone la obligación de cerciorarse del cumplimiento en el otorgamiento del derecho del tanto de - - arrendatarios de casa habitación, siendo que la ley, no -- reglamenta ni dá soluciones a los casos de concurrencia de ese derecho, ni a los problemas que acarrea en la práctica su ejercicio, no obstante, sin tomar en cuenta lo anterior, la Ley del Notariado impone una sanción, sin tomar en cuenta que, ni el propio Código Civil establece la forma en la - - cual el notario, cumpliendo con sus atribuciones, puede --

tener la seguridad de no haber incurrido en alguna falta que amerite su suspensión, y afecte con ello, los intereses de los arrendatarios de casa-habitación.

En caso de controversia, los notarios podrían suspender su intervención hasta en tanto la autoridad judicial determine en el caso de controversia derivada del otorgamiento y ejercicio del derecho del tanto, a quien le corresponde la razón legalmente. O bien, podrían correr el riesgo de autorizar operaciones que pudieran dar lugar a una controversia, sometiendo por tanto, su actuación, a la autoridad judicial, quien determinaría si su actuación se encuentra o no apegada a derecho.

Lo anterior, acarrearía serios perjuicios económicos en general, pues el comercio de inmuebles se vería frenado por falta de seguridad jurídica.

#### B) LA NOTIFICACION FEHACIENTE.

Para estar en condiciones de entender la notificación, debemos atender al significado del vocablo, tanto en el sentido gramatical, como en el jurídico, es decir, el significado gramatical es importante para comprender posteriormente el sentido jurídico del concepto.

Desde el punto de vista gramatical, notificación significa "Acción y efecto de notificar". "Documento en que se hace constar". (1)

Otro diccionario dice con respecto a la palabra notificar:

---

(1) García Ramón-Pelayo y Gros.- Pequeño Larousse Ilustrado.- Ediciones Larousse.- México 1983.- Pág. 725



"(Del lat. notificare, de notus, conocido y facere, hacer) tr. hacer saber oficialmente una cosa 2. dar extrajudicialmente el aviso de una cosa". (2)

En el derecho español, desde el punto de vista jurídico, - Escriche dice: "Notificación: es el acto de hacer saber alguna cosa jurídicamente, para que la noticia dada a la parte le pare perjuicio en la omisión de lo que se le manda o intima, o para que le corra término". (3)

El Maestro Eduardo Pallares expresa que: "La notificación es el medio legal por el cual se dá a conocer a las partes o a un tercero el contenido de una resolución judicial". (4)

Cabanellas considera a la notificación como: "Acto de dar a conocer a los interesados la resolución recaída en un trámite o asunto judicial //Documento en el que consta tal comunicación y donde deben figurar las firmas de las partes o de sus representantes//. Comunicación de lo resuelto por una autoridad de cualquier índole//. Noticia de una actitud o requerimiento particular que se transmite notarialmente". (5)

El diccionario de Derecho expresa: "Notificación. Acto mediante el cual con las formalidades legales preestablecidas

- 
- (2) Gran Diccionario Enciclopédico Ilustrado (En doce tomos).- Tomo - Tomo III. Selecciones del Reader Digest.-Marca Registrada.-1978.-Pág.2857.  
 (3) Escriche Joaquín.- Ob. Cit. Tomo IV.-Pág.175.  
 (4) Pallares Eduardo.-Diccionario de Procedimiento Civil -- Editorial Porrúa, S.A.-México 1985.-Pág.570.  
 (5) Cabanellas Guillermo.-Diccionario de Derecho Usual. Tomo III.- Pág. 42.

se hace saber una resolución judicial o administrativa a la persona a la cual se reconoce como interesada en su conocimiento o se le requiera para que cumpla con un acto -- procesal". (6)

Por último, Don Ignacio Burgoa dice: "La notificación es un acto en virtud del cual una autoridad pone en conocimiento de las partes cualquier acuerdo recaído en el negocio que ante ella se ventila.

La notificación por tanto, no es un acto desarrollado por las partes, sino que emana de un órgano estatal encargado de conocer determinado asunto". (7)

Casi todas las definiciones anotadas hacen referencia a la notificación, en el ámbito del proceso, viene siendo una figura de suma importancia para el derecho, porque por medio de ella, se comunica a las partes una situación jurídica determinada.

Muchas veces, la notificación es confundida con otras figuras procesales similares, tales como el emplazamiento, la citación, o requerimiento, sin embargo, cada una de ellas tiene su propio significado y caso de procedencia, tratándose de aclarar lo anterior, tenemos que: "Emplazamiento.- Significa el acto de emplazar. Esta palabra a su vez quiere decir "dar un plazo", citar a una persona, ordenar que

(6) Pina Rafael de y Otro.- Diccionario de Derecho.- Décimo Tercera Edición Aumentada y Actualizada.- Editorial - Porrúa, S.A.- México, 1985.- Pág. 363.

(7) Burgoa Orihuela Ignacio.- El Juicio de Amparo.- Editorial Porrúa, S.A. Décima Quinta Edición.-México,1980.

comparezca ante el Juez o el Tribunal, llamar a juicio al demandado". (8)

Continúa diciendo el autor: "Por emplazamiento, según la ley 1, Título 7, part. 3, se entiende el llamamiento que hace a alguno que venga ante el juzgador a hacer derecho o cumplir su mandamiento, esto es, la citación que se hace a una persona de orden judicial, poniendo en su conocimiento la promoción de una demanda, apelación u otro recurso, - para que en el término que se señala, conteste a la primera o se conforme con ella, y se oponga o adhiera a la segunda, o se presente a usar de sus derechos (ley 1, Tít. 7 part. 3)". (9)

En cuanto a la citación tenemos que: "La etimología de la palabra citación, cito, viene del verbo cico, que significa mover, porque la citación se hacía en un principio por voz de pregonero". (10)

Nos sigue diciendo el autor: "Por citación se entiende el llamamiento que se dá de orden judicial a una persona, para que se presente en el juzgado o tribunal en el día y -- hora que se le designa, bien a oír una providencia, o a -- presenciar un acto o diligencia judicial que suele perjudicarle, bien a prestar una declaración". (11)

Con respecto al requerimiento, el autor consultado expresa:

---

(8) Pallares Eduardo.- Ob. Cit. Pág. 333

(9) Ibidem.

(10) Ibidem.

(11) Ibidem.

"Cuando la notificación se hace con el especial objeto de que se haga algo o entregue alguna cosa, se llama requerimiento". (12)

Notificación, emplazamiento, citación y requerimiento son figuras jurídicas procesales que tienen significado y finalidades distintas, la primera es el género y las otras, son las especies. Una última explicación en cuanto a los conceptos anotados, la expone el tratadista, Caravantes, concluyendo lo siguiente: "a) Que el género más amplio es el de las notificaciones; b) Que tanto la citación como el emplazamiento, tienen por objeto hacer saber a las partes una resolución judicial para que comparezcan si se trata de citación, determinando día, mientras que por el emplazamiento, se le señala un plazo, circunstancia ésta que determina el significado de la palabra emplazar; d) - por tanto, el emplazamiento a juicio es una especie de -- los emplazamientos en general". (13)

Una vez anotada la aclaración y distinción de los términos señalados, diremos que nuestro Código de Procedimientos Civiles regula varias clases de notificaciones, cada una de ellas con sus casos especiales de procedencia, de acuerdo al artículo 111 de dicho ordenamiento legal: "Las notificaciones se harán personalmente, por cédula, por el Boletín Judicial, en los términos del artículo 123 y 125, por edictos, por correo y por telégrafo, de acuerdo a lo que disponen -- los artículos siguientes.

Es importante analizar la primera de las notificaciones ya --

(12) Ibidem.-

(13) Ibidem.-

señaladas pues de entre todas ellas, la notificación personal, es la que permite en el caso concreto, al arrendatario, hacer uso o no del derecho del tanto, una vez que ha sido notificado. Las demás notificaciones, tienen también, casos especiales de procedencia, bien sea porque la persona a notificar no se encuentre en su domicilio; haya necesidad de dejarle un instructivo; se le notifique en los estrados del Juzgado; por Boletín Judicial cuando no se haya señalado domicilio para oír notificaciones; por correo, telégrafo, éstas dos últimas, tienen el inconveniente de que las dependencias que prestan los servicios de correos y telegráfico, manejan grandes cantidades de correspondencia y muchas veces, los interesados reciben un servicio deficiente que los obliga a utilizar un servicio de ese tipo, como una opción última además de entre todas las clases de notificaciones, éstas últimas acarrearán mayor inseguridad para las partes porque muchas veces se realizan sin llenar los requisitos ordenados en la Ley.

Expuesto lo anterior, tenemos que para el Maestro Domínguez del Rfo: "La notificación personal o estrictamente actual es la que el funcionario entiende o procura entender con la persona notificada.

Esta circunstancia es la que le dá nombre y denota su característica específica". (14)

---

(14) Domínguez del Rfo Alfredo.-Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil.-Editorial Porrúa,S.A.- - México, 1977.- Pág. 43

Esta notificación debiera ser la regla, sin embargo, como ya lo mencionamos, la ley prevee otras clases de notificaciones, con el fin de inyectar rapidez a los juicios, pues para el caso de que no sea posible realizar este tipo de notificación, podemos recurrir a alguna otra de las señaladas, e incluso, por medio de exhorto, cuando la parte a -- quien se va a notificar, reside en un lugar distinto de -- aquél en donde es competente el Juez que conoce del asunto.

Para el caso que nos ocupa, la notificación del derecho -- del tanto, debe hacerse en forma personal, en caso de no encontrarse el arrendatario, se siguen las reglas generales, a este respecto, se comenta lo siguiente: "Se debe -- hacer también en el lugar señalado inquiriéndose por la -- persona, y en la hipótesis de no encontrársele, sin necesidad de nueva búsqueda se le dejará cédula con los pormenores del nombre de quien solicite la providencia. La especificación del Juez ante el cual se promovió, lo demás que pueda ilustrar a la parte notificada sobre la naturaleza -- y consecuencias que pueda significar para ella el auto de -- que se le notifica". (15)

En razón de la excesiva carga de trabajo a que se ven sometidos los Juzgados del arrendamiento Inmbiliario, muchas -- veces las notificaciones personales no se hacen de acuerdo

---

(15) *Ibidem.*- Pág. 45

a los lineamientos establecidos por la ley, en algunas ocasiones los secretarios del Juzgado, al momento de revisar el contenido de la demanda y sus anexos, pueden detectar ciertas anomalías que pueden dar lugar a una prevención -- verbal para quien promueve, a fin de que la aclare o corrija y hecho lo anterior, se tenga por admitida. Sin embargo, por el exceso de trabajo, no revisan adecuadamente la documentación exhibida y obligan a las partes a revisar la demanda y sus anexos y en caso de no encontrar ajustada a -- derecho la notificación, promover su nulidad, para que se realice legalmente.

Ante la problemática de practicar la notificación personal, el Juzgado puede habilitar horas inhábiles para llevar a -- cabo la diligencia, puede ordenar también que, se haga la notificación en el lugar de trabajo y si de todos modos -- hay dificultad para notificar, ésta puede hacerse en el lugar en donde se encuentre la persona por notificar, la -- cual deberá firmar para constancia de que ha sido notificada y si se niega a ello o no puede hacerlo, en su lugar, -- puede firmar un testigo. De haber oposición en lo anterior, puede el funcionario judicial, practicar la diligencia, -- con dos personas ajenas, que harán las veces de testigos -- asistenciales.

Todas estas opciones para el caso de que se haga imposible llevar a cabo la notificación personal, tienen por objeto -- evitar perjuicios a los notificados, y se vean afectados -

en sus derechos cuando no se toman en cuenta las formalidades previstas en la ley, y quedar en estado de indefensión. La rotificación hecha en los términos ya indicados, adquiere la característica de ser fehaciente, cuando se hace -- prueba plena del hecho al que se refiere.

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

De las condiciones y formas para llevar a cabo la notificación del derecho del tanto, nos ocuparemos en el siguiente inciso.

#### C) LAS VIAS JUDICIAL Y NOTARIAL.

El otorgamiento del derecho del tanto, a arrendatarios de casa habitación en el Distrito Federal, puede llevarlo a cabo el arrendador-propietario, por las vías judicial o notarial, lo importante es que el documento en donde conste dicha notificación, para mayor seguridad, sea tenido por veráz, desde el punto de vista de la verdad legal, esto se logra, cuando se realiza ante un Juez del arrendamiento o ante un Notario Público.



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

La jurisdicción voluntaria permite promover actos de naturaleza diversa, que en la mayoría de las ocasiones, corresponden a funciones notariales o administrativas.

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

Desde el punto de vista jurisdiccional, la jurisdicción -- voluntaria es la vía idónea para notificar el derecho del tanto; desde siempre ha existido controversia para con esta jurisdicción, bien sea por su denominación, por los --

aspectos que abarca o por su distinción con respecto a la jurisdicción contenciosa, incluso, algunos tratadistas han considerado la existencia de una jurisdicción mixta, que - contiene características de la voluntaria y contenciosa. No pretendemos desarrollar el análisis de todas estas jurisdicciones, su estudio resulta tan complicado que incluso - grandes tratadistas no se han puesto de acuerdo al respecto, creemos que es suficiente ocuparnos de la jurisdicción voluntaria, la cual tiene características opuestas a la -- llamada contenciosa, conociendo una, tendremos idea del -- contenido de la otra.

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

De entre muchas definiciones, destaca la del Maestro Carlos Arellano García, quien después de criticar otras tantas, manifiesta que: "La jurisdicción voluntaria es la institución jurídica por la que se dá a un órgano jurisdiccional, legalmente competente para ello, por gestión de uno

o varios promoventes, sin planteamiento de controversia en la petición inicial para satisfacer las exigencias legales que requieren esa injerencia judicial". (1)

Como lo manifestamos en un principio, esta institución ha sido criticada por su denominación, Arellano García dice: "Igualmente es cierto que, se considera impropio denominar "jurisdicción" a la voluntaria, al no tener el juzgador -- que "decir el derecho" por no haber antagonismo entre partes". (2)

No obstante lo anterior se ha considerado que si bien es cierto que en este tipo de actos, la actividad del juzgador no es la de resolver un conflicto entre partes, su intervención se realiza desde el punto de vista formal, es decir, un órgano del Poder Judicial es quien interviene en el proceso.

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

Anotado lo anterior, la jurisdicción tiene las siguientes características: a) "Comprende los actos en que: "Por disposición de la ley ó voluntad de los interesados se requiere --

---

(1) Arellano García Carlos.- Procedimientos Civiles Especiales.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1987.- Pág. 278

(2) *Ibidem*.-

la intervención del Juez, sin que esté promovida ni se - -  
promueva cuestión alguna entre partes determinadas" (Artículo 893); b) La jurisdicción voluntaria no tiene una tramitación rigurosa. "El Juez podrá variar o modificar las providencias que dictase sin sujeción estricta a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa"; c) Por regla general, las resoluciones dadas en -- jurisdicción voluntaria no producen preclusión procesal"; d) La ley llama a las resoluciones que pronuncia el Juez - en vía de jurisdicción voluntaria, providencias y no sentencias, (Arts. 897 y 898), lo que demuestra que no les -- atribuye las características de una sentencia, no obstante lo cual admite que se interponga en contra de ellas el recurso de apelación; e) En la jurisdicción voluntaria deberá ser oída la persona cuyo interés se afecte por virtud - del proceso, así como el Ministerio Público en los siguientes casos: I.- Cuando la solicitud promovida afecte el interés público; II.- Cuando se refiera a personas o bienes de menores o incapacitados; III.- Cuando tengan relación - con los derechos o bienes de un ausente; IV.- Cuando lo -- dispongan las leyes (Art.895); f) La jurisdicción voluntaria termina si se opone a ella parte legítima, en cuyo caso hay reversión a la vía sumaria, siempre que la oposición no se funde en la negativa del derecho de la persona que promovió la jurisdicción voluntaria. Si se funda en -- esa negativa, la reversión es el juicio que corresponda, - según la naturaleza del derecho controvertido (Art.896); -

g) La oposición se desechará de plano cuando la haga quien no sea parte legítima, o cuando se haga después de que se efectuó el acto de jurisdicción voluntaria (Art. 896)". (3) Expuesta, aunque en forma somera, aspectos generales de la jurisdicción voluntaria, estamos en posibilidades de manifestar que el otorgamiento del derecho del tanto que estudiamos, debe fundamentarse principalmente en los artículos 893 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles y en los artículos 2448, 2448-I, 2448-J, del Código Civil, - - ambos ordenamientos para el Distrito Federal, artículos -- que han sido estudiados en su oportunidad. Debe promoverse, como ya lo manifestamos, en vía de jurisdicción voluntaria debiendo manifestar el arrendador en su ocurso, el deseo - que tiene de vender la localidad arrendada, las condicio-- nes para la venta, mismas que pueden consistir en lo si - guiente: Que el arrendatario se encuentre al corriente del pago de sus rentas; el precio total de la operación de - - compraventa; la forma de pago; el nombre del Notario Públi-- co a quien se va a encargar de la elaboración de la escri-- tura respectiva, así como su teléfono y domicilio. A esta demanda, deberá anexarse el documento que acredite la propiedad del inmueble por parte del arrendador, quien además, debe señalar el domicilio del arrendatario para efectos de la notificación

(3) Pallares Eduardo.-Derecho Procesal Civil.-Sexta Edición Editorial Porrúa, S.A. México 1976.- Págs.638 y 639.

Admitida la demanda en la vía y términos propuestos, el -- juzgado ordena que se practique la notificación solicitada y hecho lo anterior, se expidan al promovente la copia o - copias certificadas del documento en donde conste dicha -- notificación, dando así por terminado el asunto y lo manda al archivo, como asunto concluido.

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

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

Para una mayor comprensión de lo anterior, el artículo 82u

de la ley del Notariado para el Distrito Federal expresa: "Acta Notarial es el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, y que éste asiente en un libro de protocolo a su cargo a solicitud de parte interesada y que autoriza mediante su firma y sello".

El artículo 10 de la misma ley dice: "Notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte".

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

De no encontrarse presente la persona a quien se va a - -

notificar, el artículo 86 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, siguiendo los lineamientos generales de las notificaciones, dispone que: "Cuando a la primera búsqueda el notario no encontrase a la persona a quien va a notificar se cerciorará de que ésta tiene su domicilio en el lugar en donde va a hacer la notificación, y en el mismo acto, podrá practicar dicha notificación mediante instructivo que entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva ahí y hará constar en el acta la forma en que se llevó a cabo la diligencia. El instructivo contendrá una relación suscita del objeto de la notificación".

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

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



La aceptación o renuncia del derecho del tanto, la analiza remos en el inciso siguiente, con lo hasta aquí desarrollado creemos que ha quedado clara la importancia de la notificación con respecto al tema de tesis seleccionado.

#### D) ACEPTACION Y RENUNCIA DEL DERECHO DEL TANTO.

El derecho del tanto es considerado actualmente, como una disposición de orden público e interés social, por ese hecho, es irrenunciable, cualquier manifestación en contrario, se tiene por no puesta, esto de acuerdo al artículo - 2448 del Código Civil.

El Diccionario de Derecho dice: "ORDEN PUBLICO. Estado o -- situación social derivado del respeto a la legalidad establecida por el legislador.

Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, se ignora o se olvida que todas las leyes lo son, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia que persigue el derecho.

El orden público se perturba cuando el derecho no es respetado. Por eso pudo decir Benito Juárez "El respeto al derecho ajeno es la paz". La tranquilidad pública se suele confundir con el orden público, pero en realidad, la tranquilidad pública no es otra cosa que uno de los efectos que produce el orden público". (1)

El Maestro Trinidad García dice de las leyes de orden o -

---

(1) Pina Rafael y de Otro.- Ob. Cit. Pág. 371.

interés público: "Son leyes de este carácter las que se -- establecen en un interés general, por contener preceptos - necesarios para la protección de la integridad y del - - bien sociales". (2)

Continúa diciendo el autor: "El orden público y la protección de interés de tercero dan lugar a toda una categoría\_ de leyes que, de acuerdo a lo que hemos visto, no admiten\_ la renuncia de los derechos emanados de ellas; son leyes - imperativas y prohibitivas.

Como la expresión lo indica, estas leyes mandan o prohíben algo, inspiradas en consideraciones de orden público o protección a terceros.

No solo es ilegal la expresa renuncia de sus beneficios, - sino que los actos ejecutados contra su tenor, son nulos, \_ salvo que la ley ordene lo contrario (Arts. 7 y 8 respectivamente de los Códigos de 84 y 28)". (3)

En forma general, la ley crea situaciones jurídicas de las cuales derivan derechos y obligaciones, los primeros pueden ejercitarse o no, en cambio, las obligaciones que resultan del acto jurídico, pueden hacerse cumplir, anotamos esto, porque complementando la idea de las leyes de orden público, el autor continúa diciendo: "Aún por lo que respecta a los derechos, estos no siempre pueden renunciarse\_ hay algunos que sancionados en beneficio de las personas a quienes corresponden, han sido establecidos para llenar una

(2) García Trinidad.- Ob. Cit. Pág. 99

(3) Ibídem.- Págs. 101 y 102.

necesidad social o satisfacer exigencias colectivas, o -- para cumplir con postulados morales.

En el caso de estos derechos existen dos intereses en juego; el de la persona privada y el social; aquélla no puede renunciar a su derecho, porque al hacerlo vulneraría - este interés". (4)

"Estas consideraciones nos hacen ver que la ley, como tal, no es renunciabile, puede renunciarse solo a los derechos creados por ella, cuando la renuncia no implique el desconocimiento de obligaciones, ni exista razón legal que la impida. Al mismo tiempo, tratándose de una renuncia de -- derechos, habrá necesidad de que quien los renuncie, sea el dueño de ellos y pueda disponer de los mismos sin perjudicar a alguien; nadie puede disponer de lo que no es - suyo, y en realidad se hace esto cuando al renunciarse a un derecho se despoja a un tercero del suyo". (5)

Por último, indica: "El interés social, que exige que las leyes se observen y no se eludan a pretexto de renunciar a los derechos creados por ellas, motiva además que la - renuncia de tales derechos debe hacerse en términos de precisión y claridad que impidan que se burle el cumplimiento de las obligaciones legales o se renuncie a derechos irrenunciables. (Arts. 7 del Código de 29 y 1307 del 84)".(6)

---

(4) Ibídem.- Pág. 97

(5) Ibídem.- Pág. 97 y 98

(6) Ibídem.- Pág. 98 y 99.

Para Moto Salazar: "Las leyes de orden público son aquellas en cuyo cumplimiento está interesada grandemente la sociedad. Se llaman, también, leyes prohibitivas.

En el libro "Principios de Derecho", se dice: "La violación de la ley, puede afectar al grupo social con diverso alcance; el atentado puede tener mayor o menor trascendencia, por su importancia.

"Si la violación ataca directamente al orden social, al interés público, debe la sociedad, el Estado al que el ataque afecte, y el gobierno, por conducto de sus órganos adecuados, impedir que ese ataque exista; y si ya se ha realizado el acto atentatorio, privarlo de todos sus efectos para cubrir el daño que el acto haya podido producir". (6)

En apoyo a todo lo expuesto, el artículo 80. del Código Civil, dispone que: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario".

De lo expuesto resulta entonces que el derecho del tanto debe otorgarlo el arrendador, independientemente de que exista o no interés por parte del arrendatario, en ejercitarlo. Hemos dejado asentado que en el caso de que el arrendatario esté dispuesto a celebrar la compraventa con fundamento en el derecho del tanto, debe acatar todas y --

---

(7) Moto Salazar Efraín.- Ob. Cit.- Pág. 46

cada una de las condiciones que le imponga el arrendador\_ para la adquisición de la localidad que arrienda.

Esto, cuando se trata del arrendamiento de una casa y de un arrendatario, es entonces cuando éste pasa a ser propietario de la localidad que arrendaba, cumpliéndose así, la finalidad del derecho del tanto, en el caso de arrendatarios de casa habitación, en el Distrito Federal. Todo lo contrario acontece en el supuesto de que ese derecho - pretendan ejercitarlo dos o más inquilinos, pues para - llevar adelante la compraventa propalada, deben instituir previamente, el régimen de propiedad en condominio, cuando así lo convienen la mayoría de los arrendatarios y reúnen los requisitos exigidos por la ley de la materia.

Esta solución tiene cabida cuando hay acuerdo entre los arrendatarios, pero cuando varios de ellos pretenden hacer simultáneamente uso de ese derecho, se dá lugar a problemas jurídicos que no encuentran solución en la legislación actual. Esta situación la dejamos asentada anteriormente.

El conflicto de intereses a que nos referimos, puede - traer como consecuencia, que no se lleve a cabo la operación propuesta, con los consiguientes daños y perjuicios\_ provocados a las partes, y en caso de que se pretenda llevar a cabo la compraventa cuando concurren dos o más derechos de preferencia, existe imposibilidad jurídica para - decidir a quien se va a preferir de entre los arrendatarios interesados, en la operación.

Las nociones de orden público e interés social anotadas en un principio, son importantes en cuanto a la renuncia del derecho del tanto. Además de producir la nulidad del acto, la renuncia del derecho del tanto, en caso de aceptarse, crea responsabilidad para con el notario que autoriza el acto y dejaría al arrendatario en posibilidades de promover una demanda, solicitando el respeto al derecho del tanto que le corresponde.

El Maestro Zamora y Valencia considera que: "Si el arrendatario compareciera ante el Notario, para que tal comparecencia sea válida tendría que ser después de transcurrido el plazo (de quince días) y no para renunciar a su derecho del tanto, sino para manifestar que recibió la notificación fehaciente y declarar que no hizo uso de su derecho dentro del plazo que la ley le concede. En este caso, no será necesario probar que la notificación se le hizo al arrendatario por vía judicial o notarial, ya que su reconocimiento expreso de haber recibido la notificación, significa que se le hizo en forma indubitable que se dá por sabedor de todos los pormenores de la operación entre el arrendador y el tercero, al comparecer en el acto de la formalización del contrato de compraventa y declarar ahí que no hizo uso de su derecho dentro del plazo legal". (8) Creemos que lo anterior carece de importancia jurídica, --

---

(8) Zamora y Valencia Miguel Angel.- Ob. Cit. Pág.348

pues el arrendador se libera de su obligación al haber notificado al arrendatario el derecho del tanto, ante notario o jurisdiccionalmente, comprobado lo anterior ante el Notario del caso y una vez cumplido el plazo de ley, para que no tenga inconveniente la compraventa propalada con un tercero.

La comparecencia del arrendatario en este caso, carece de sentido, pues se dice que ésta debe hacerse una vez vencido el plazo de los quince días, es decir, vencido el plazo, se entiende tácitamente que no tiene interés en ejercer el derecho que le corresponde si no contesta en los términos que se le indican, y sale sobrando el que se presente ante el Notario del caso, para manifestar que no tiene interés en la compraventa.

Esa manifestación expresa, carece de validez y la única forma de dar a entender que no hay intención en ejercer el derecho del tanto; es dejar que transcurra el plazo consiguado, pues de contestar en forma negativa al derecho del tanto, el notario tiene de todos modos la obligación de dejar transcurrir los quince días, pues por ser ese derecho una disposición de orden público, es irrenunciable.

Creemos que el plazo de quince días que se conceden en el derecho del tanto, es reducido, si tomamos en cuenta que la operación de compraventa, independientemente de que se lleve a cabo con el arrendatario o con un tercero, requiere de documentación que otorga seguridad a las partes - -

interesadas, es decir, para que se haga la compraventa ante Notario Público, se requiere de un avalúo expedido por una Sociedad Nacional de Crédito, y de dos certificados, - uno de no adeudos que expide la Tesorería del Distrito Federal, en donde consta que el inmueble materia de la compraventa, se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones de predio y de agua, hace falta también un certificado de no gravámenes que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en donde consta que la finca no se encuentra gravada por ningún concepto. Lo anterior da la seguridad al comprador de que la finca que adquiere, se encuentra libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal.

Para llevar a cabo todos estos trámites, fácilmente se ocupan más de los quince días a que se refiere el derecho del lanto, a no ser que el vendedor, con toda anticipación, -- encargue la realización de esos trámites previos al Notario, cuando puede tener la seguridad de que la compraventa se va a realizar de una u otra forma. Esto es difícil de preveer y por tanto, el arrendador, debe estar preparado para cualquier inconveniente que resulte de dicha operación.

Además de la inseguridad, el vendedor debe hacer los anticipos en dinero para que el notario haga los preparativos para la realización de la operación, aunque posteriormente, los recupere, pues dichos gastos, deben ser a cuenta del -



comprador.

En las escrituras de compraventa de casas habitación de departamentos, algunos notarios incluyen una declaración del vendedor en donde manifiesta bajo protesta de decir verdad, que el inmueble que se enajena, está libre de contratos de arrendamientos, por lo que no existen arrendatarios que tengan el derecho del tanto, a que se refiere el Código Civil.

Concluimos entonces, que la aceptación del derecho del tanto, implica la conformidad del arrendatario, con todas y cada una de las condiciones propuestas por el arrendador en la notificación que se le hace; y que la renuncia a ese derecho, es procedente de manera tácita, dejando pasar el plazo de ley, pues si manifiesta expresamente su renuncia, ésta se tiene por no puesta.

De llevarse a cabo la compraventa, se cumple con la finalidad del derecho del tanto, cuando el arrendatario, se convierte en propietario de la localidad que arrendaba.

#### E) EFECTOS JURIDICOS EN UNO Y OTRO SENTIDO.

Este inciso guarda una estrecha relación con el que antecede, no tenemos problemas cuando el inmueble arrendado - enajenado, tiene un solo arrendatario y no concurren copropietarios, sin embargo, debemos tomar en cuenta que aproximadamente desde hace treinta años casi no se han vuelto a construir edificios para rentarlos, los inmuebles arrendados, en la actualidad, en su gran mayoría, son casas y edificios -

que se han mantenido en sus características arquitectónicas y que son habitados generalmente por dos o más personas como arrendatarios, junto con sus familias

En la actualidad por tanto, es difícil, por no decir imposible, que cumpla el cometido para el cual fue creado el derecho del tanto, es decir, que el arrendatario de casa habitación en el Distrito Federal, tenga la posibilidad de convertirse en propietario de la finca que arrienda, cuando su arrendador pretende enajenarla a un tercero, ésto en términos de lo dispuesto por el Decreto de 7 de febrero de 1985, en la materia conducente.

Hemos dejado establecido los problemas jurídicos a que pueden dar lugar la concurrencia de derechos de arrendatarios de casa habitación, en el supuesto de que quisieran ejercer simultáneamente el derecho del tanto que les corresponde.

La solución que proponen algunos tratadistas en el sentido de que previamente a la compraventa, como consecuencia del otorgamiento y ejercicio del derecho del tanto se constituya la propiedad del régimen en condominio, no tiene razón de ser, pues como lo manifestamos anteriormente, las casas y edificios arrendados, en la actualidad, difícilmente llenan los requisitos necesarios para que se conceda la autorización y se puedan constituir este tipo de propiedades, además de que resulta más gravoso para la economía de arrendador y arrendatarios.

Carecería de importancia dejar anotados los problemas que genera el derecho del tanto, en los términos planteados - en el presente trabajo de tesis, si no lo complementamos con las probables soluciones, que podrían darse ante esas circunstancias, esto quedará en simples opiniones, pues - como lo hemos visto, no se encuentra legislado nada al -- respecto y en cuanto al caso concreto que nos ocupa el -- problema subsiste lamentablemente.

Uno de los autores que más se han preocupado sobre el tema que tratamos, es el Profesor Zamora y Valencia, quién plantea dicha cuestión en los siguientes términos: "Como la Ley no concede el derecho de tanto sólo al arrendatario que ocupe para casa habitación la totalidad del inmueble, sino a todos los que ocupen con esa finalidad el inmueble o parte de él, el arrendador que desee vender el inmueble a uno de los arrendatarios cuando son varios, o a un tercero deberá notificar a los demás esa operación para darles la oportunidad de adquirirlo en igualdad de condiciones. Ya de por sí es un contrasentido el que tenga que notificar a los demás arrendatarios, si la operación se concreta con uno de ellos. Pero el problema se complica, - - cuando todos ó varios de los arrendatarios deseen adquirir y así contestan la notificación que se les hizo, dentro - del término de Ley".

Desde el momento en que se otorga el derecho del tanto -- cambiamos del ámbito jurídico del arrendamiento inmobiliario\_

(1) Ob. Cit. Págs. 350 y 357.

para casa habitación, y pasamos al de la compraventa.

A este respecto, el artículo 2248 de nuestro Código Civil, dispone: "Habrá compraventa cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un -- derecho y el otro a su vez se obliga a pagar por ellos un -- precio cierto y en dinero".

El artículo 2249 del mismo Código expresa: "Por regla gene -- ral, la venta es perfecta y obligatoria para las partes -- cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque -- la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho".

El artículo 2250 por su parte expresa: "Si el precio de la cosa vendida se ha de pagar parte en dinero y parte con el valor de otra cosa, el contrato será de venta, cuando la -- parte en numerario fuere inferior, el contrato será de -- permuta".

E) artículo 2266 ordena: "Si la cosa vendida fuere inmueble, prevalecerá la venta que primero se haya registrado; y si -- ninguna lo ha sido, se observará lo dispuesto en el ar -- tículo anterior".

En ese artículo se ordena: "Si la cosa vendida fuere mueble, prevalecerá la venta primera en fecha; si no fuere posible verificar la prioridad de ésta, prevalecerá la hecha al -- que se halle en posesión de la cosa".

Insistimos de nueva cuenta, en que no tenemos problemas -- por lo que hace al derecho del tanto otorgado por un sólo -- propietario a un solo arrendatario. Por tanto, nos ocuparemos --

del otorgamiento de ese derecho en caso de concurrencia de arrendatarios.

cuando el arrendatario o arrendatarios contestan afirmativamente la propuesta de compraventa formulada por el arrendador como consecuencia del derecho del tanto, están adquiriendo el compromiso de cumplir con todas y cada una de las condiciones de venta propuestas en la notificación.

Suponiendo que de entre todos los arrendatarios uno solo - de ellos aceptara la compraventa propuesta, y posteriormente incumpliera en las obligaciones que adquiere, daría lugar a una demanda de rescisión de contrato de compraventa, con el pago de daños y perjuicios a favor del arrendador, pues al otorgar el derecho del tanto, se está suponiendo - que previamente, ha tenido tratos con un tercero ajeno a la relación de arrendamiento, respecto a la misma compraventa, la cual está condicionando a que el arrendatario no acepte el derecho del tanto, que se le otorga, o mejor dicho, deje correr el plazo de ley, sin que manifieste nada al respecto, pues ese derecho es irrenunciable.

Contestando afirmativamente a la propuesta, el arrendador - dá por hecha la venta con el arrendatario, y de no concretarse la misma, está dejando de tomar en cuenta la contratación con el tercero, y corre el riesgo de que no se formalice esa operación, ni con el arrendatario, ni con el -- tercero, La situación original subsiste y en caso de nueva - venta, el arrendador adquiere de nueva cuenta la obligación --

de otorgar el derecho del tanto. Es decir el contrato de compraventa, en términos del artículo 2249, se perfecciona desde el momento en que el arrendatario contesta que tiene interés en la venta propuesta.

Si en lugar de contestar únicamente un arrendatario, constan dos o más, debemos seguir también las reglas que al efecto establecen para la compraventa, es decir, debe tener preferencia la venta que se haya registrado, y en caso contrario prevalecerá la venta que se haya hecho en base a la contestación, y de ser imposible lo anterior será preferente quien tenga posesión sobre la cosa. En la hipótesis de que nos ocupamos, se deben tomar en cuenta esas reglas, pero de todos modos se incumple con la finalidad del derecho del tanto, que consiste en que cada arrendatario, tenga la posibilidad de convertirse en propietario de la finca que arrienda.

De concretarse la compraventa con un arrendatario, los demás, seguramente por tener el mismo interés y no verlo satisfecho, podrían demandar la nulidad del acto, y si el mismo ha sido celebrado ante Notario Público, el que sea o no sancionada la conducta del Fedatario está sujeta a la resolución, que en su momento dicte la autoridad jurisdiccional. Es decir, la actuación del Notario Público en el caso del derecho del tanto que estudiamos, para que sea avalada o sancionada, depende de la opinión de la autoridad que conozca del asunto.

Aunado a lo anterior, y de resolverse que es nula la compraventa, vendedor y comprador son sancionados con el no registro de la escritura de compraventa.

Resulta entonces que en el caso del derecho del tanto, la consecuencia de la no aceptación o incumplimiento a las condiciones propuestas por el arrendador y a cargo del arrendatario, consiste en la pérdida de ese derecho y no en la obligación al pago de daños y perjuicios por el incumplimiento, tal y como acontece en la compraventa.

Podemos hacer mención a la hipótesis prevista por el artículo 2250 del Código Civil ya transcrito, es decir, el arrendador-propietario puede contratar con un tercero, en la compraventa de la finca de su propiedad, conviniendo un precio, parte en dinero y parte en especie determinada, en este supuesto, se haría casi imposible que el arrendatario pudiera estar en posibilidades de dar un tanto igual al del tercero, pues no podría entregar como pago, la especie determinada entre arrendador y tercero, pues para ello, además del efectivo convenido, debe entregar la parte en especie con las condiciones y características convenidas en principio, pues el interés del arrendador, es contratar en esos términos. Aunque el arrendatario tuviera la intención de aceptar el derecho del tanto que se le ofrece, tendría la imposibilidad física de otorgar como pago, un tanto igual al que puede otorgar el tercero, no por el efectivo, sino por la especie.

Otro aspecto que se critica respecto al derecho del tanto, es el supuesto a que se refiere la fracción III del artículo 2448-J del Código Civil, esta situación es comentada también por el Profesor Zamora y Valencia, en los siguientes términos: "Si se aceptara que el arrendador-propietario, puede modificar los términos de la oferta dentro del plazo de los quince días antes de recibir notificación -- del inquilino en el sentido de aceptar hacer uso de su derecho del tanto, se estaría permitiendo una inseguridad jurídica, una falta de certeza en las relaciones respecto del inmueble y una falta de seriedad de los tratos patrimoniales. Podría en esas condiciones el arrendador notificar un número indefinido de propuestas y crear una gran confusión al arrendatario, con perjuicio de la seguridad jurídica que debe imperar en todo trato serio y formal".(2)

Aquí, cabría la posibilidad, de que el arrendatario contestara afirmativamente la propuesta inicial, antes de que se le notifique con otras condiciones de venta, entonces, adquiriría el arrendador la obligación de vender en las condiciones inicialmente propuestas, es decir, quedaría -- sin efecto la nueva propuesta y los gastos originados con ese motivo redundaría de nueva cuenta, en perjuicio del propietario.

Estas y otras situaciones puede crear el derecho del tanto regulado en la Ley vigente; hicimos referencia a la aceptación de ese derecho, por medio de la misma, el arrendatario

(2) Ibíd..- Pág. 348.



se convierte en propietario, Por lo que hace a la renuncia ésta surte efectos tan solo con el simple transcurso del tiempo, es decir, se admite únicamente en forma tácita, y vencido el plazo, el arrendador adquiere la libertad de -- contratar con el tercero, en la forma y condiciones contenidas en la notificación del derecho del tanto, otorgado - al arrendatario o arrendatarios.

Con el presente trabajo, en la medida de nuestras posibilidades, esperamos haber hecho alguna aportación al haber -- analizado la regulación y contenido del derecho del tanto\_ estudiado, atento a lo anterior, creemos urgente y necesario también que las autoridades competentes y las personas realmente calificadas, tomen cartas en el asunto y hagan - lo posible porque se legisle en definitiva, para resolver\_ el problema del arrendamiento inmobiliario en nuestra ciudad. Desafortunadamente, hemos visto al desarrollar el pre\_sente trabajo, que la implantación del derecho del tanto,\_ resulta contraproducente en todos sentidos, lo más grave - de esto, es que mientras se mantenga vigente, va a conti--nuar afectando intereses de arrendadores, arrendatarios, - terceros, Notarios Públicos, Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario y a la sociedad en general.

**CONCLUSIONES.**

Primera.- El derecho del tanto regulado a raíz del Decreto fecha 7 de febrero de 1985, aparece como una consecuencia del Contrato de Arrendamiento, se encuentra impuesto por el Legislador, es de naturaleza contractual pero resulta de una norma imperativa y no de la voluntad de las partes.

Segunda.- Tal y como se encuentra regulado el derecho del tanto en nuestro sistema jurídico, resulta ser un grave atentado contra el libre derecho de disposición del arrendador propietario, pues tiene la obligación de ofrecer en venta el inmueble de su propiedad antes que a nadie a su arrendatario o arrendatarios.

Tercera.- El derecho del tanto puede ser considerado como un derecho de adquisición preferente que por ley se otorga al arrendatario, por tanto, éste debe abstenerse de utilizarlo como un instrumento de especulación, pues de ejercerlo, debe continuar siendo propietario del inmueble adquirido, cuando menos durante cinco años.

Cuarta.- Si por ley se impone al arrendador propietario la obligación de otorgar el derecho del tanto en los arrendamientos de casa habitación, debiera también considerarse la posibilidad de que el arrendatario pudiera renunciar fehacientemente al derecho del tanto que le corresponde, esto bien sea ante Notario Público o ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario.

Quinta.- Debe otorgarse al arrendador propietario, la libertad para enajenar la finca arrendada a cualquier interesado -

pero condicionando la venta a que en el caso de que el arrendatario tuviera interés, tendría preferencia para la adquisición, en caso contrario, dejaría en libertad a los interesados para continuar con la venta.

Sexta.- Debiera considerarse como un caso de excepción al derecho del tanto de los arrendatarios de casa habitación, y como consecuencia de esto, la libre disposición del inmueble arrendado, cuando se compruebe fehacientemente que el arrendatario es propietario de uno o más bienes inmuebles, es decir, la procedencia del derecho del tanto debe estar condicionada, a que el arrendatario no sea propietario de un inmueble.

Séptima.- Otro ejemplo en el que no debería proceder el derecho del tanto, es cuando el arrendador propusiera la venta del inmueble de su propiedad a uno de sus familiares, pues con esto se busca la intención de que dicha propiedad permanezca dentro de la misma familia, evitándose de esta manera la especulación comercial.

Octava.- Debiera considerarse que las condiciones de venta propuestas para el ejercicio del derecho del tanto sean revisadas por un tercero capacitado en la compra-venta de inmuebles, para que decida si el precio y las condiciones de venta son justas para el arrendatario; pues muchas de las veces se propone una cantidad exorbitante para que haya imposibilidad para el ejercicio de ese derecho; además el arrendador debe sujetarse al precio y condiciones que indique el tercero que resuelva la cuestión.

Novena.- Si la Ley sanciona al arrendador con la nulidad de la compraventa y su no escrituración, cuando se contravienen las reglas del derecho del tanto, debiera también sancionar al arrendatario, no con la pérdida de ese derecho cuando no lo ejercita dentro de los 15 días que se le otorgan, sino con el pago de daños y perjuicios cuando -- dentro del plazo concedido contesta que sí acepta el precio y condiciones que se le proponen para la compraventa, y posteriormente incumple con lo pactado.

Décima.- El derecho del tanto, tratándose de un sólo arrendador propietario y de un solo arrendatario, cumple cabalmente con la finalidad para la que fue creado, pues permite que el inquilino tenga la posibilidad de convertirse en propietario de la casa habitación que arrienda, siempre y cuando satisfaga plenamente el precio y condiciones que se le proponen.

Décima Primera.- Todo lo contrario a lo anterior sucede cuando en lugar de un sólo arrendador y un solo arrendatario, tenemos un arrendador y dos o más arrendatarios, y por los problemas que en la práctica jurídica se presentan, debiera suprimirse la procedencia del derecho del tanto -- en estos supuestos y en otros similares, pues en estos -- casos difícilmente se cumple con la finalidad del derecho del tanto, y en cambio, se ocasionan graves problemas no solo a los propios interesados, sino también a personas y autoridades ajenos a la relación de arrendamiento.

Décima Segunda.- Tal y como se encuentra regulado el derecho - del tanto, proporciona dos opciones al Notario Público, o bien deja de actuar en el caso de concurrencia de arrendatarios para el ejercicio de ese derecho, o sigue adelante con el trámite de la escrituración para el caso de compra-venta y su actua ción se encuentra sujeta a una resolución judicial que va a -- determinar si su intervención se encuentra apegada o no a dere cho.

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

- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.- Segundo Curso de Derecho Civil (Bienes, Derechos Reales y Sucesiones) Tercera Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1975.
- ARELLANO GARCIA CARLOS.- Práctica Forense Civil y Familiar.- Octava Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México 1989.
- ARELLANO GARCIA CARLOS.- Procedimientos Civiles Especiales.- Editorial Porrúa, S.A.- México, 1978.
- BAÑUELOS SANCHEZ FROYLAN.- Derecho Notarial (Interpretación Teoría, Práctica y Jurisprudencia).- Cárdenas Editor y Distribuidor.- México. 1989.
- CABANELLAS GUILLERMO.- Diccionario de Derecho Usual.- Quinta Edición.- Tomo IV.- Ediciones Santillana.- Madrid, - - España.
- CARRAL Y DE TERESA LUIS.- Derecho Notarial y Derecho Registral.- Cuarta Edición.- Editorial Porrúa, S.A.- México - - 1978.
- DICCIONARIO DE DERECHO -- PRIVADO. Editorial Labor, S. A. 1950.

- ENCICLOPEDIA JURIDICA  
OMEBA.-  
Editores Libreros.-Buenos Aires.- 1976.
- ESCRICHE JOAQUIN.-  
Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.- Tomo I. Cárdenas Editor y Distribuidor. Primera Edición.- 1979.
- FLORIS MARGADANT  
GUILLERMO.-  
El Derecho Privado Romano.- Editorial Enfinge, S.A.- México -- 1978.
- GAUDEMET EUGENE.-  
Teoría General de las Obligaciones.-Editorial Porrúa,S.A.- - - México 1984.
- GARCIA RAMON-PELAYO Y  
GROS.-  
Pequeño Larousse Ilustrado.- -- Ediciones Larousse.-México 1983.
- GARCIA TRINIDAD.  
Apuntes de Introducción al Estudio del Derecho.- Vigésimoséptima Edición.-Editorial Porrúa,S.A. México 1983.
- GUTIERREZ Y GONZALEZ  
ERNESTO.-  
Derecho de las Obligaciones.- - Quinta Edición Rectificada y -- Adicionada.- Editorial Cajica, S.A.-Puebla, Pue. México 1979.
- GRAN DICCIONARIO ENCI-  
CLOPEDICO ILUSTRADO.-  
(EN DOCE TOMOS)  
Tomo VIII.- Selecciones del - - Reader's Digest.- Marca Registrada.- 1978.

- JOSERRAND LOUIS.-  
Derecho Civil.-Contratos.- To-  
mo II. Vól.II.-Ediciones Jurídi-  
cas Europa-América.-Buenos - -  
Aires 1951.
- LARRAUD RUFINO.-  
Curso de Derecho Notarial.-E-di-  
ciones Depalma.-Buenos Aires. -  
1966.
- LOZANO NORIEGA  
FRANCISCO.-  
Cuarto Curso de Derecho Civil.-  
Contratos. Asociación Nacional\_  
del Notariado.- Distrito Fede-  
ral.- 1982.
- MAZEAUD HENRI LEON Y  
JEAN MAZEAUD.-  
Lecciones de Derecho Civil.-Par-  
te Tercera.-Volúmen IV.-E-dicio-  
nes Jurídicas.- Europa-América\_  
Buenos Aires.-1962.
- MOTO SALAZAR EFRAIN.-  
Elementos de Derecho.-Vigésima\_  
Cuarta Edición.-Editorial Po- -  
rrúa,S.A.-México 1978.
- NERI I. ARGENTINO.-  
Tratado Teórico Práctico de De-  
recho Notarial.-Volúmen I. Par-  
te General.-Ediciones Depalma -  
Buenos Aires 1969.
- PALLARES EDUARDO.  
Diccionario de Derecho Procesal  
Civil.-Editorial Porrúa,S.A. --  
México 1985.



- PALLARES EDUARDO.- Derecho Procesal Civil.- Sexta Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México 1976.
- PETIT EUGENE.- Tratado Elemental de Derecho -- Romano.- Editora Nacional 1976.
- PINA RAFAEL DE Y -- PINA VARA RAFAEL DE.- Diccionario de Derecho.- Décimo tercera Edición Aumentada y Actualizada.- Editorial Porrúa.- México, 1985.
- PLANIOL MARCELO Y JORGE RIPERT.- Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.- Tomo X Primera -- Parte.- Los Contratos Civiles - Cultural Habana.- 1946.
- REZONICO LUIS MARIA.- Estudios de los Contratos en -- nuestro Derecho Civil.- Tercera Edición Actualizada (Póstuma) - Ediciones Depalma.- Buenos Aires 1969.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil.- Tomo V.- Volúmen I.- Editorial -- Porrúa, S.A.- México 1985.
- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano.- Tomo IV Editorial Porrúa, S.A.- Quinta-Edición.- México 1985.
- SANCHEZ MEDAL RAMON.- De los Contratos Civiles.- Teoría General del Contrato.- Sexta Edición.- Editorial Porrúa, S.A. México 1982

TREVIÑO GARCIA RICARDO.-

Contratos Civiles y sus Generalidades.- Librería Font, S.A.-- Guadalajara, Jal. México.- Segunda Edición.- 1975.- Dos Tomos

ZAMORA Y VALENCIA MIGUEL ANGEL.-

Contratos Civiles.- Tercera Edición.- Editorial Porrúa, S.A. - México, 1989.

#### LEGISLACION CONSULTADA:

- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA DE 1870.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA.- Promulgado por el Ejecutivo de la Unión el 31 de Marzo de 1884.
- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.-
- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL.