

## El derecho del tanto en el régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal

*José G. Zúñiga Alegría\**

*Juan A. Castillo López\**

En esta colaboración, llevaremos a cabo el análisis técnico de cada uno de los supuestos a que da lugar la regulación vigente del derecho del tanto en el régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal.

El propósito es comprender el manejo y operatividad de una institución jurídica de gran importancia para quienes deseen enajenar sus derechos condominales, pero también, mostrar las deficiencias de una actividad legislativa que no siempre es realizada, dado su impacto en el interés común, con la acuciosidad y pulcritud que cabría esperar.

*In this collaboration, we will carry out a technical analysis of each one of the assumptions that today's regulation "del tanto" in Mexico City's regime of property and condominium. The intention is understand the management of a legal institution of great importance for those who wish to alienate their real state rights, as well as showing a legislative insufficiency that not always is accomplish, given its impact in the common interest, with meticulousness and neatness that would be possible to expect.*

SUMARIO: 1. Introducción / 2. Propiedad y condominio / 3. Derecho del tanto, de retracto y de preferencia por el tanto / 4. Trayectoria histórica del derecho del tanto en el régimen de propiedad y condominio / 5. La Ley en vigor / 6. Conclusiones / Bibliografía

### 1. Introducción

Hoy, cerca del cincuenta por ciento de toda la población del Distrito Federal habita viviendas sujetas al régimen de propiedad y condominio.<sup>1</sup> El dato es impresionante

\* Profesores investigadores del Departamento de Derecho, UAM-A

<sup>1</sup> Ruiz Anchondo, Patricia, Foro de discusión sobre la ley condominal ¿es funcional o requiere cambios?, <http://www.metropoli.org.mx/htm/condominios/anchondo.pdf>

si consideramos que se trata de una modalidad que, pese a estar legalmente prevista desde el Código Civil de 1870, empieza a cobrar auge hasta la segunda mitad del siglo pasado, cuando la intensa migración del campo a la ciudad, motivada por el incipiente proceso de industrialización que experimentaba el país en ese entonces, obligó a buscar un mejor aprovechamiento del espacio urbano disponible y de los servicios públicos, para dar satisfacción a una demanda habitacional en constante incremento.<sup>2</sup>

Empero, si bien la propiedad condominal ha contribuido a paliar de manera significativa el problema de la vivienda en la capital, también ha sido fuente generadora de otros, ya que al ser una combinación de propiedad exclusiva y copropiedad,

***Si bien la propiedad condominal ha contribuido a paliar de manera significativa el problema de la vivienda en la capital, también ha sido fuente generadora de otros.***

cuando menos presenta en un solo régimen los conflictos que ya de suyo padecen por separado aquéllos que la conjuntan. Esto ha obligado al legislador a una constante revisión de la normatividad aplicable, lo cual no siempre se ha llevado a cabo

con el acierto y pulcritud que cabría esperar. Es el caso de lo que constituye el objeto de este artículo: el derecho del tanto o de preferencia aplicable en el supuesto de que un condómino desee enajenar a un tercero el inmueble de su propiedad.

Inicialmente, este derecho aplicaba a favor del inquilino cuando la localidad estuviere arrendada; posteriormente, además del inquilino se incluyó a la institución oficial que hubiere financiado el condominio. Actualmente, la ley señala que gozan del derecho del tanto los copropietarios y el arrendatario, en ese orden; haciendo la distinción, en cuanto a la manera de operar el derecho y a las consecuencias por su violación, entre arrendatario de localidad habitacional y localidad destinada a un uso distinto.

El problema es que su regulación vigente está plagada de ambigüedades y contradicciones, debidas en gran medida al desconocimiento manifiesto del legislador de la naturaleza y disposición legal, tanto del arrendamiento inmobiliario, como de la copropiedad, que es con las figuras con las cuales se relaciona. Por ello, a partir de la noción jurídica del régimen de propiedad y condominio y de la normatividad a que históricamente ha estado sujeto el derecho del tanto en este ámbito, nos proponemos llevar a cabo el análisis técnico de cada uno de los supuestos a que da lugar su regulación actual. El resultado, creemos, será de utilidad para comprender el manejo y operatividad de una figura jurídica de singular importancia para quienes deseen enajenar sus derechos condominales, pero también para evidenciar la ligereza con

<sup>2</sup> *Idem.*

que en ocasiones se legisla en México, que no por ser asunto frecuente debería dejar de asombrarnos.

## 2. Propiedad y condominio

Las denominaciones *propiedad en condominio* o simplemente *condominio* se han impuesto por la fuerza de la costumbre en nuestro país para denotar a un tipo especial de propiedad que, de acuerdo con la ley y la doctrina más aceptada, es una combinación de propiedad exclusiva y copropiedad.<sup>3</sup> En otras latitudes se le ha llegado a nombrar *propiedad horizontal*, *propiedad por pisos y departamentos*, *propiedad cúbica* y *propiedad por planos*, entre otras designaciones.<sup>4</sup>

Es probable que la más desafortunada sea la nuestra, ya que la palabra *dominio* en el derecho patrio se emplea como sinónimo de *propiedad*, de tal suerte que la expresión propiedad en condominio querría decir *propiedad en copropiedad*. Y condominio, simplemente *copropiedad*, que seguramente no es lo que se pretende, dada la naturaleza de la institución. Más aún, la ley local vigente en la materia se denomina *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*, con lo que no sólo incurre en el error antes advertido, sino que además precisa innecesariamente que su objeto se refiere exclusivamente a inmuebles, ya que nunca, en ninguna parte, este régimen se ha hecho extensivo a los bienes muebles.

***La palabra dominio en el derecho patrio se emplea como sinónimo de propiedad, de tal suerte que la expresión propiedad en condominio querría decir propiedad en copropiedad. Y condominio, simplemente copropiedad.***

Era más plausible el título de la primera ley en la materia:<sup>5</sup> *Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas y locales*, ya que al enlazar conjuntivamente las palabras *propiedad* y *condominio* expresaba que esta modalidad dominical se refería a una combinación de propiedad exclusiva y copropiedad, lo que armonizaba con la naturaleza más aceptada de la institución. Por esta razón y en la medida de lo posible, *propiedad* y *condominio* será la expresión que usaremos a lo largo de este trabajo.

Independientemente de su denominación, este régimen ha existido formalmente en nuestro país a partir del Código Civil de 1870, que le destinaba un único artículo,

<sup>3</sup> Borja Martínez, Manuel, *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*, 3a. ed., México, Porrúa, pp. 49-84.

<sup>4</sup> *Ibidem*, pp. 259-260.

<sup>5</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 15 de diciembre de 1954.

el 1120, ubicado en el Libro II, Título VI, Capítulo V, *De las servidumbres*. De igual manera, el Código de 1884 le dedicó un solo artículo copiado del anterior, en este caso, el 1014, con la misma ubicación. Por su parte, el Código Civil de 1928, que en esencia siguió a los anteriores, presenta la novedad de colocar el artículo 951, no en el Título reservado a las servidumbres, como aquéllos, sino en el que se ocupa de regular la copropiedad.

Es comprensible que la lenta aparición de condominios no hiciera sentir pronto la necesidad de una reglamentación más amplia de la institución. La situación cambió a mediados del siglo pasado, ya que el proceso de industrialización del país y la consecuente migración del campo a la ciudad, particularmente hacia el Distrito Federal, hicieron que se buscara un mejor aprovechamiento del suelo disponible, lo cual sólo podía lograrse construyendo edificios de departamentos que pudieran enajenarse de manera independiente por estar adscritos al régimen de propiedad y condominio.<sup>6</sup> Así, la proliferación de estos espacios y con ello, de los problemas inherentes a una modalidad en que los distintos propietarios no pueden actuar en todos los casos de manera independiente, sino respecto de los bienes comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de la propiedad exclusiva, se requiere el concurso de los otros condóminos, obligó a la expedición de la primera ley reglamentaria, denominada como líneas arriba lo señalamos, *Ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales*.

Como esta ley, al igual que el Código Civil que le sirvió de fundamento, eran de carácter local para el Distrito Federal y sólo de carácter federal para los territorios de la República, fue necesario que de manera posterior, aquellas entidades federativas que enfrentaban circunstancias similares, expidieran su propio ordenamiento a partir del único artículo sobre la materia, que al igual que en el Distrito Federal, aparecía en sus códigos civiles. Es el caso del estado de Guerrero<sup>7</sup> y el de Morelos,<sup>8</sup> ambos en 1956. Hoy, todas las entidades del país cuentan con su propia ley reglamentaria.

La Ley de 1954, aplicable al Distrito Federal, fue posteriormente sustituida por la *Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal*<sup>9</sup> y ésta a su vez, por la denominada *Ley de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal*,<sup>10</sup> que se encuentra en vigor actualmente, reformada en dos ocasiones poco tiempo después de haber sido expedida.<sup>11</sup>

<sup>6</sup> Ruiz Anchondo, Patricia, *op. cit.*, notas 1 y 2.

<sup>7</sup> Publicada en el Diario Oficial del Estado el 12 de diciembre de 1956.

<sup>8</sup> Publicada en el Diario Oficial de ese Estado de la República, el 26 de diciembre de 1956.

<sup>9</sup> Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de diciembre de 1972.

<sup>10</sup> Publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 31 de diciembre de 1998 y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 7 de enero de 1999.

<sup>11</sup> La primera reforma fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de febrero de 2000 y la segunda, en el mismo medio, el 16 de enero de 2003. Es conveniente mencionar que ambas reformas fueron ya operadas por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, que recién había asumido funciones, por

Los cambios operados a la legislación han impactado en la expresión y contenido del *derecho del tanto* que constituye el objeto de este artículo; sin embargo, antes de entrar a su estudio es necesario abordar algunos aspectos generales que tienen que ver con su naturaleza jurídica y la distinción que guarda con otras figuras afines.

### ***Los cambios operados a la legislación han impactado en la expresión y contenido del derecho del tanto.***

## **3. Derecho del tanto, de retracto y de preferencia por el tanto**

Al primero de ellos lo podemos definir como “el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en el caso de que el dueño quiera enajenarla, y consiguientemente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se lo manifieste así al propietario, indicándole el precio y condiciones de la enajenación”.<sup>12</sup> Recibe esta denominación, inspirada en el derecho español, porque el sujeto a quien se otorga la facultad puede adquirir por *el tanto* en que esté dispuesto a adquirir el tercero interesado.<sup>13</sup>

En nuestra legislación civil (Código Civil para el Distrito Federal, en adelante, C. C.) este derecho se encuentra establecido a favor de los copropietarios de cosa indivisa cuando alguno de ellos desee enajenar a favor de un tercero la parte alícuota que le corresponde;<sup>14</sup> de los usufructuarios, cuando el nudo propietario quiera enajenar los bienes objeto del usufructo;<sup>15</sup> de los contratantes en la aparcería de ganados, si se trata de vender los animales antes de que concluya el contrato;<sup>16</sup> de los coherederos, si alguno desea vender a un extraño su derecho hereditario;<sup>17</sup> del arrendatario, en caso de venta de la localidad arrendada;<sup>18</sup> de los socios en la sociedad civil, cuando se trate de enajenar la parte social que le corresponde a uno de ellos<sup>19</sup> y, finalmente; de los copropietarios y del arrendatario en primero y segundo lugar, respectivamente,

---

mandato constitucional, para legislar en materia civil. Con anterioridad no gozaba de esta facultad; por ello, la ley objeto de las reformas había sido expedida por el Congreso de la Unión.

<sup>12</sup> Badenes Gasset, Ramón, *La preferencia adquisitiva en el derecho español (tanteo, retracto y opción)*, Barcelona, Bosch, 1958, p. 7.

<sup>13</sup> Arce y Cervantes, José, *De los bienes*, 3a. ed., México, Porrúa, 1997, p. 80.

<sup>14</sup> Artículos 950, 973 y 974.

<sup>15</sup> Artículo 1005, que remite al 973, relativo al derecho del tanto entre copropietarios, en cuanto a la forma para dar el aviso de enajenación, así como el término para hacer uso del derecho.

<sup>16</sup> Artículo 2763.

<sup>17</sup> Artículos 975 y 1292-1294.

<sup>18</sup> Artículos 2447, 2448-J y 2448-K.

<sup>19</sup> Artículo 2706.

dentro del régimen de propiedad en condominio, en caso de venta de una unidad de propiedad exclusiva.<sup>20</sup>

Pero este derecho no sólo existe en el ámbito civil; también lo encontramos, por ejemplo, en la Ley Agraria, cuando se vayan a enajenar parcelas ejidales<sup>21</sup> o la primera enajenación de parcelas ejidales sobre las cuales se haya obtenido el *dominio pleno*,<sup>22</sup> y en la misma ley, cuando una pequeña propiedad individual o colectiva exceda los límites legalmente previstos;<sup>23</sup> en la Ley General de Sociedades Mercantiles, tratándose de las sociedades en nombre colectivo, en el supuesto de que algún socio desee ceder sus derechos en la compañía;<sup>24</sup> así como en la Ley General de Asentamientos Humanos, en el caso de que se vayan a enajenar terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población.<sup>25</sup>

En cuanto al *derecho de retracto* o simplemente *retracto*, es “el derecho que tiene

***El derecho que tiene cualquiera de los copartícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño.***

cualquiera de los copartícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño, a sustituirse a éste en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el

contrato”.<sup>26</sup> Opera con efectos subrogatorios cuando la cosa haya sido enajenada en contravención del derecho del tanto, para lo cual es necesaria la declaración judicial que determine su procedencia.

<sup>20</sup> Artículo 22 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.

<sup>21</sup> El artículo 80 de la Ley Agraria establece que los ejidatarios podrán enajenar sus parcelas a otros ejidatarios o avecindados del mismo núcleo de población, pero que en este supuesto “el cónyuge y los hijos del enajenante, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro de un término de treinta días naturales contados a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho”.

<sup>22</sup> En este caso, los artículos 84 y 85 de la citada ley establecen el derecho del tanto a favor de “los familiares del enajenante, las personas que hayan trabajado dichas parcelas por más de un año, los ejidatarios, los avecindados y el núcleo de población ejidal, en ese orden”, quienes deberán ejercerlo dentro de un término de treinta días naturales a partir de la notificación, a cuyo vencimiento caducará tal derecho.

<sup>23</sup> El artículo 124 de esta ley, que se refiere a la enajenación de excedentes de la pequeña propiedad en pública almoneda, establece el derecho del tanto cuando haya dos o más ofertas iguales, a favor de las personas y el orden que enseguida se mencionan: los núcleos de población colindantes a las tierras de cuya enajenación se trate; los municipios en que se localicen los excedentes; las entidades federativas en que se localicen los excedentes; la Federación y; los demás oferentes. Por su parte, el artículo 132 se refiere al mismo supuesto de excedentes de la pequeña propiedad agraria, pero en este caso la que corresponde a la pequeña propiedad de sociedades mercantiles o civiles, remitiendo en cuanto al procedimiento de enajenación al artículo 124 antes mencionado, por lo que en este caso también deberá de observarse el derecho del tanto a favor de las personas que dicha disposición establece.

<sup>24</sup> El derecho que establece el artículo 33 es a favor de los demás socios de la compañía, contando con un plazo de quince días para ejercerlo.

<sup>25</sup> Artículo 47

<sup>26</sup> De Ibarrola, *Cosas y sucesiones*, 7a. ed., México, Porrúa, 1991, p. 411.

A pesar de que el artículo 973 del C. C., que se refiere al derecho del tanto de los copropietarios, en caso de venta de la parte alícuota de uno de ellos, no prevé expresamente el *retracto*, el Poder Judicial de la Federación ha resuelto que procede en este supuesto cuando el derecho mencionado en primer término no es respetado, a fin de que el copropietario interesado se sustituya en los derechos y obligaciones del tercero comprador.<sup>27</sup>

Por el contrario, el *retracto* está expresamente previsto a favor de los arrendatarios, independientemente del uso de la localidad, en los artículos 2447 y 2448-J del C. C., cuando se vaya a enajenar el inmueble objeto del contrato, y a favor de los mismos sujetos en el régimen de propiedad en condominio, pero exclusivamente cuando la unidad de propiedad exclusiva esté destinada a un uso distinto al habitacional. Esto por remisión que hace el artículo 22 de la ley en la materia al artículo 2447 del C. C.

Por su parte, el *derecho de preferencia por el tanto*, es “la facultad pactada en un contrato traslativo de dominio, para que el enajenante adquiriera la misma cosa que enajenó, con preferencia que un tercero, si fuere el caso de que el adquirente deseara volver a enajenarla”.<sup>28</sup> Este derecho se encuentra previsto en los artículos 2303 al 2308 del C. C., conforme a los cuales, el que pretenda vender deberá de notificar fehacientemente al que goza del derecho de preferencia lo que el tercero interesado ofrezca por la cosa, a fin de que lo ejerza dentro del término de tres días si la cosa fuere mueble y de diez días si fuere inmueble. El derecho se pierde si el titular no lo



El derecho que tiene cualquiera de los copartícipes, ya realizado el contrato mediante el cual su copartícipe vendió su parte a un extraño, a sustituirse a éste en cuanto a los derechos y obligaciones asumidos en el contrato.

<sup>27</sup> Véase, “Derecho del tanto”, Sexta Época, Tercera Sala, Semanario Judicial de la Federación, Cuarta Parte, XIII, p. 198.

<sup>28</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *El patrimonio*, 4a. ed., México, Porrúa, 1993, p. 352.

hace valer dentro del término previsto o si no puede satisfacer el precio que el tercero esté dispuesto a pagar. Así mismo, la venta que se realice sin observarlo es válida, pero el vendedor será responsable de los daños y perjuicios causados al titular por la violación de su derecho.

Con base en lo hasta aquí expuesto, podemos afirmar que no hay manera de confundir el derecho del tanto con el retracto. El primero establece una preferencia legal a favor de ciertos sujetos, ya sea en un ámbito de comunidad o de propiedad exclusiva,<sup>29</sup> para adquirir una cuota parte o la totalidad de la cosa, respectivamente, si el cotitular o propietario desea enajenar a un tercero la porción o cosa que le corresponde; mientras que el segundo es un remedio con efectos subrogatorios y por declaración judicial, que se aplica cuando el derecho del tanto no ha sido observado.

***No hay manera de confundir el derecho del tanto con el retracto.***

Es diferente tratándose del *derecho del tanto* y el *derecho de preferencia por el tanto*, en torno a los cuales existe una

relativa confusión, ya que para autores como José Arce y Cervantes el criterio que implícitamente le sirve para determinar cuándo se trata del primero y cuándo del segundo, es exclusivamente la expresión literal de la ley. Así, llega a sostener, por ejemplo, que el derecho previsto en el artículo 124 de la Ley Agraria es *de preferencia* y no del tanto porque este es el vocablo empleado por ese ordenamiento legal.<sup>30</sup>

En el extremo opuesto, Ernesto Gutiérrez y González toma como paradigma el derecho del tanto establecido a favor de los copropietarios y postula como características para cualquier derecho de este tipo todas las que encuentra en el primero, de tal manera que si no están concluye que se trata del derecho de preferencia por el tanto y no *del tanto*, independientemente de que sea ésta la expresión que emplee la ley. Por tal derrotero, niega que el derecho establecido en el artículo 2763 del C. C. a favor de los contratantes en la aparcería sea un derecho del tanto.<sup>31</sup> Lo mismo hace con el derecho que establece el artículo 1005 del C. C. a favor del usufructuario, no obstante que este precepto remite al 973 que al autor le sirve de modelo.<sup>32</sup>

<sup>29</sup> Como ejemplos del derecho del tanto en un ámbito de comunidad se puede mencionar el derecho del tanto establecido a favor de los copropietarios, de los socios en la sociedad civil y de los coherederos; y en el entorno de la propiedad exclusiva, el derecho del tanto a favor de usufructuarios, arrendatarios y contratantes en la aparcería de ganados, cuando se vayan a vender las crías antes de la terminación del acuerdo de voluntades. Dentro de este segundo ámbito también se pueden citar los casos de venta de parcela ejidal o de la primera enajenación de parcela ejidal sobre la cual se adoptó el dominio pleno, previstos por la Ley Agraria, así como el derecho del tanto previsto por la Ley General de Asentamientos Humanos que arriba hemos señalado.

<sup>30</sup> Arce y Cervantes, José, *op. cit.*, nota 14, p. 105.

<sup>31</sup> Gutiérrez y González, Ernesto, *op. cit.*, nota 29, p. 356.

<sup>32</sup> *Idem.*

Por nuestra parte, creemos que se puede hablar de un *derecho del tanto* para designar cualquier supuesto en el que la propia ley atribuya a un sujeto o grupo de sujetos la preferencia respecto de terceros para adquirir una cosa determinada, independientemente de la denominación que la norma utilice y sin importar la forma establecida para que opere o la sanción que se prevea por su violación. Por el contrario, habrá *derecho de preferencia por el tanto*, exclusivamente en el caso de los artículos 2303 al 2308, cuando con base en ellos exista convenio ex profeso en el sentido de que el vendedor goce de preferencia para el caso de que el comprador quiera vender la misma cosa que compró con antelación.

Lo anterior permite eliminar la confusión entre el derecho del tanto y el de preferencia por el tanto; empero, no omitimos señalar que existen otros derechos preferenciales que en rigor no pueden quedar comprendidos en la órbita de ninguno de los dos. Por ejemplo, el artículo 2750 C. C., señala que: “Al concluir el contrato de aparcería, el aparcerero que hubiere cumplido fielmente sus compromisos goza del *derecho del tanto*,<sup>33</sup> si la tierra que estuvo cultivando va a ser dada en nueva aparcería”. Es claro

que a pesar de la nomenclatura, aquí no se trata de una preferencia en caso de *enajenación*, lo que sería indispensable para decir que se trata del *derecho del tanto* tal y como lo hemos definido, sino de preferencia en

***La confusión entre el derecho del tanto y el de preferencia por el tanto; empero, no omitimos señalar que existen otros derechos preferenciales que en rigor no pueden quedar comprendidos en la órbita de ninguno de los dos.***

caso de nueva aparcería. Hasta antes de la reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993, el artículo 2447 C. C., establecía un derecho similar para el arrendatario de finca destinada a uso no habitacional con una antigüedad de más de cinco años, que hubiere hecho mejoras de importancia y estuviese al corriente en el pago de la renta, ya que en igualdad de condiciones se le debía preferir a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.<sup>34</sup>

Tampoco podrían quedar comprendidos dentro de la noción de derecho del tanto o de preferencia por el tanto, por ejemplo, los mejores derechos para heredar en materia de sucesiones legítimas<sup>35</sup>; ni la prevalencia del mejor derecho en el caso de una doble venta<sup>36</sup>. Por ello, José Juan Céspedes afirma que se puede hablar de la existencia de un grupo o sistema de derechos preferenciales como un género, en donde “no todo derecho preferencial es forzosamente entendido con los actos de enajenación, pues

<sup>33</sup> Las cursivas son nuestras

<sup>34</sup> Este derecho fue suprimido por la mencionada reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 21 de julio de 1993.

<sup>35</sup> Artículos 1602-1605 C. C.

<sup>36</sup> Artículos 2264-2266 C. C.

puede recaer sobre la celebración de un nuevo contrato, la adquisición de un derecho, el reconocimiento de una calidad, etcétera.”<sup>37</sup>

Así, aunque los ejemplos mencionados no correspondan al derecho del tanto, ni al de preferencia por el tanto, se puede sostener que son derechos preferenciales en estricto sentido. En el caso del aparcerero y del arrendatario, gozan de la preferencia, si satisfacen determinados requisitos, para celebrar un nuevo contrato, similar al que venían disfrutando. Tratándose de los herederos o de los involucrados en una doble venta como compradores, tienen preferencia los primeros, para que se les reconozca la calidad de herederos y, los segundos, para ser reconocidos como propietarios

***Se puede sostener que son derechos preferenciales en estricto sentido.”***

con base en la adquisición legalmente preferente, respecto de cualquier otra que se haya efectuado.

#### **4. Trayectoria histórica del derecho del tanto en el régimen de propiedad y condominio**

Para el desarrollo de este apartado consideraremos las leyes que sobre este régimen han estado en vigor en el Distrito Federal con anterioridad a la vigente, es decir, la publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 15 de diciembre de 1954 y la publicada en el mismo medio de difusión el 28 de diciembre de 1972.

La primera de ellas destinó al derecho del tanto los artículos 21, 22 y 23, que a continuación se transcriben:

ARTÍCULO 21.- En el caso de venta de un piso, departamento, vivienda o local, sujetos al régimen de propiedad que reglamenta esta ley, el inquilino disfrutará del derecho del tanto. Los propietarios de los otros pisos, departamentos, viviendas o locales no disfrutarán de ese derecho.

ARTÍCULO 22.- En caso de que un propietario deseara vender su piso, departamento, vivienda o local, lo notificará al inquilino por medio del administrador del edificio, de notario, o judicialmente, con expresión del precio ofrecido y demás condiciones de la operación, a efecto de que, dentro de los diez días siguientes, manifieste si hace uso del derecho del tanto.

ARTÍCULO 23.- Si el piso, departamento, vivienda o local, se enajenare con infracción a lo dispuesto en el artículo anterior, el inquilino podrá subrogarse en lugar del adqui-

<sup>37</sup> Céspedes Hernández, Juan José, “Un nuevo contexto legal para el derecho preferencial en el arrendamiento inmobiliario” *alegatos*, México, número 28, 1994, p. 493.

rente con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra-venta, siempre que haga uso del derecho del retracto, con exhibición del precio, dentro de los quince días siguientes al en que haya tenido conocimiento de la enajenación. Los notarios o quienes hagan sus veces se abstendrán de autorizar una escritura de compraventa de esta naturaleza si antes no se cercioran de que el vendedor ha respetado el derecho del tanto. En caso de que la notificación se haya hecho por conducto del administrador del edificio, éste deberá comprobar ante el notario o quien haga sus veces, en forma indubitable el día y la hora en que notificó al inquilino.

Las disposiciones de esta primera ley fueron en su momento muy novedosas, por dos motivos: El primero es que en lugar de conceder el derecho del tanto a los demás condóminos del edificio en caso de venta –que hubiera sido lo ortodoxo– se los niega expresamente y en su lugar lo concede al *inquilino* de la localidad y; el segundo, es que se trata de la primera ley que de manera expresa contempla y detalla en términos operativos el *retracto*, en este caso a favor del inquilino al que no se hubiere respetado su derecho del tanto.

La preferencia del inquilino en lugar de los otros condóminos, que no el retracto, fue una innovación introducida por la Cámara de Senadores al discutir el proyecto de ley que le fue enviado por el Ejecutivo Federal. En este proyecto, inspirado en el particular en las leyes cubana y española en la materia, los mismos artículos arriba transcritos adjudicaban el derecho del tanto a los condóminos y, por consiguiente, era a favor de ellos que se reconocía y estructuraba el retracto.<sup>38</sup>

El motivo del cambio obedeció a consideraciones de tipo social; los legisladores estimaron que en lugar de favorecer una tendencia individualista y de apoyo al fuerte en materia de propiedad, había que alentar una tendencia social de privilegio al débil, en este caso, al inquilino frente a los condóminos que ya eran propietarios. Se trataba de brindar al primero la posibilidad de que se transformara en propietario, mediante la adquisición preferente de una localidad que ya venía habitando.<sup>39</sup>

Aunque en general fue bien acogida la innovación, hubo quienes, desde una posición estrictamente ortodoxa, como es el caso de Ernesto Gutiérrez y González, sostuvo que el derecho del tanto por tradición de siglos se venía refiriendo exclusivamente a favor de los titulares de derechos reales y que en este caso se reconocía indebidamente a favor del inquilino y se le privaba de él a los condóminos, que sí tenían un derecho de ese orden.<sup>40</sup>

Con independencia de esta clase de opiniones, que anteponen la inmutabilidad de las instituciones a la satisfacción de una necesidad social, como lo es el acceso a la

<sup>38</sup> *Diario de los debates de la Cámara de Senadores*, Año III, tomo III, número 23, de la XLIII Legislatura, sesión celebrada el 9 de noviembre de 1954, p. 10.

<sup>39</sup> *Idem*.

<sup>40</sup> Véase, Borja Martínez, Manuel, *op. cit.*, nota 4, p. 146.

vivienda de los sectores menos favorecidos, lo cierto es que las disposiciones que se comentan presentan un alto grado de depuración técnica, que presenta pocas o nulas lagunas al momento de su interpretación. En ellas se detallan con claridad el sujeto titular del derecho, el obligado, la forma en que opera y la sanción establecida por su violación, que en este caso es el retracto a favor del inquilino habitante de la vivienda.

En la ley publicada el 28 de diciembre de 1972, los artículos que se ocupan de derecho del tanto cambian de ubicación; ahora son el segundo párrafo del artículo 18, el 19 y el 20, de la denominada *Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles, para el Distrito Federal*, cuyo contenido es el siguiente:

ARTÍCULO 18.- No estará sujeta al derecho del tanto a favor de los demás condóminos, la enajenación de los derechos de alguno de éstos. Tal derecho al tanto se establece exclusivamente, en primer lugar, a favor del inquilino al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones y que por más de un año haya venido ocupando con ese carácter el departamento, vivienda, casa o local, y en segundo lugar a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio.

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

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

Al igual que el ordenamiento anterior, esta ley niega el derecho del tanto a los demás condóminos en caso de venta de una unidad de propiedad exclusiva, y lo concede al inquilino que venga habitando la vivienda, pero lo novedoso es que lo hace a favor de este sujeto en primer lugar, para concederlo en segundo lugar *a favor de las instituciones oficiales que hayan construido o financiado el condominio*. Además de ello,



Esta ley niega el derecho del tanto a los demás condóminos en caso de venta de una unidad de propiedad exclusiva, y lo concede al inquilino que venga habitando la vivienda.

agrega como requisitos a cargo del inquilino el *estar al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones* (el pago de la renta) y tener más de un año de habitar la localidad. Fuera de estos aspectos se respeta el contenido de la anterior ley en cuanto a la operatividad del derecho y a la sanción establecida por su violación.

Cabe señalar que la disposición final del derecho del tanto en esta ley fue producto de la discusión que se llevó a cabo en la Cámara de Senadores como cámara de origen, ya que la iniciativa enviada por el Presidente de la República suprimía los artículos 21, 22 y 23 de la ley que estaba en vigor y disponía en el artículo 20 que el derecho del tanto se ejerciera en los términos del reglamento de condominio y administración.<sup>41</sup> Afortunadamente esto no prosperó, ya que de haberlo hecho hubieran existido tantas regulaciones sobre derecho del tanto como condominios existieran en el Distrito Federal, propiciando incertidumbre y falta de certeza, tanto para los potenciales titulares del derecho, como para los obligados a cumplir con él.

<sup>41</sup> Iniciativa de nueva ley sobre el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto, enviada por el Presidente de la República, Luis Echeverría Álvarez, el 26 de octubre de 1972, a la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, pp. 5-6.

## 5. La ley en vigor

El contenido y estructuración actual del derecho del tanto dentro del régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal lo proporcionan el texto original de la ley publicada en 1998, pero también las reformas de 2000 y 2003, cuyos datos de publicación ya hemos señalado con anterioridad, a pie de página del apartado número dos de este artículo.

El texto original de la ley expresaba lacónicamente en su artículo 22:

ARTÍCULO 22.- En la venta de una unidad de propiedad exclusiva que se encuentre en arrendamiento, el arrendatario tendrá el derecho de preferencia para su adquisición, quedando en segundo término el derecho de los copropietarios.

No obstante, mediante la reforma de 2000 el contenido del artículo fue ampliado notablemente para distinguir entre arrendatario de localidad habitacional y arrendatario de localidad destinada a otro uso (comercial o industrial), detallar la forma de operar del derecho, que para los copropietarios se llama “del tanto” y para el arrendatario “de preferencia”, y la sanción por su violación; aunque estos dos últimos aspectos sólo fueron regulados en el propio artículo para el primer tipo de arrendatario, porque para el segundo remitió al artículo 2447 C. C. Así, el texto quedó de la siguiente manera:

ARTÍCULO 22.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

- a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.
- c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condomi-  
nal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese  
derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

- I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas.

- II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:
- a. En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
  - b. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al condómino de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia de que se consigna en este Artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta.
  - c. Cuando el condómino cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días naturales. Si el cambio se refiere al precio, el condómino sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.
  - d. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días naturales después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva. El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c de este artículo.

Ahora bien, la reforma de 2003 respetó en gran medida la estructura y contenido del artículo, ya que fuera del cambio de la palabra *condómino* por la de *arrendador* para referirse al *sujeto* obligado, se limitó a variar los efectos para el caso de incumplimiento. Así, de autorizar al arrendatario de localidad habitacional para demandar el pago de daños y perjuicios, pasó a facultarlo para demandar la nulidad de la operación realizada en contravención a su derecho del tanto; acción sujeta al plazo de prescripción de tres meses contados a partir de que tenga conocimiento de la realización de la compraventa. Con igual plazo de prescripción, también previó la responsabilidad de los notarios cuando actúen con dolo o mala fe en el acto en que intervingan, violatorio del derecho del arrendatario y; por último, otorgó el derecho al comprador de buena fe para demandar daños y perjuicios al vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

***Así, de autorizar al arrendatario de localidad habitacional para demandar el pago de daños y perjuicios, pasó a facultarlo para demandar la nulidad de la operación realizada en contravención a su derecho del tanto***

De esta manera, el texto íntegro del artículo después de la reforma de 2003, que le da su dimensión actual, es el siguiente:

ARTÍCULO 22.- El derecho del tanto de los copropietarios tendrá prioridad sobre el derecho de preferencia del arrendatario. Tratándose de la venta de una unidad de propiedad exclusiva dada en arrendamiento, se estará a lo siguiente:

- a) Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad.
- b) En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho.
- c) En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje.

En caso de que no existiera interés por parte de los copropietarios de la unidad condominal, y una vez vencido el término de 15 días a partir de la notificación para ejercitar ese derecho, pasará este beneficio al arrendatario debiéndose estar a lo siguiente:

- I. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a un uso distinto al habitacional, se aplicará lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas, en cuanto no contravengan las disposiciones de esta Ley.
- II. Si la unidad de propiedad exclusiva está destinada a casa habitación se estará a los siguientes términos:
  - a. En todos los casos el condómino deberá dar aviso por escrito al arrendatario de su deseo de vender su unidad de propiedad exclusiva, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la venta;
  - b. El arrendatario dispondrá de quince días naturales para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia de que se consigna en este Artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

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

- c. La compraventa realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo será nula y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la Ley de la materia,

cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervengan, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.

Las acciones de nulidad y de responsabilidad notarial, prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compra-venta.

El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento.

El derecho del arrendatario precluirá cuando éste no cumpla con las condiciones establecidas en los incisos b y c.

***Utilizando la expresión de la ley, su unidad condominal, es decir, los otros condóminos, con lo cual se estaría dando un giro de 180 grados a la normatividad vigente a partir de 1954.***

Una primera cuestión que se presenta para dilucidar el contenido y alcances de este artículo es ¿qué debemos entender por *copropietarios*?, a quienes se reconoce un *derecho del tanto* con prioridad respecto del *derecho de preferencia* reconocido al arrendatario de la unidad condominal.<sup>42</sup> Al respecto, existen dos posibilidades: La primera es que, como antes lo hemos expuesto, en el régimen de propiedad y condominio tiene lugar una combinación de *propiedad exclusiva* y *copropiedad*, la norma se refiera a los otros sujetos colocados en un plano de igualdad respecto de aquel que desea enajenar, utilizando la expresión de la ley, su unidad condominal, es decir, los otros *condóminos*, con lo cual se estaría dando un giro de 180 grados a la normatividad vigente a partir de 1954, que no había otorgado el derecho del tanto a tales sujetos; y la segunda es que describa a quienes compartan un mismo derecho, situado a su vez en el ámbito más general de la propiedad en condominio, es decir a los *copropietarios* de una unidad de propiedad exclusiva, con lo cual el término estaría siendo empleado de manera expresa y sin mayor dificultad para su interpretación.

Creemos que la opción válida es la segunda. En el caso de la primera, sería verdaderamente inusitado que sólo en este artículo el legislador haya empleado el término

<sup>42</sup> El legislador se adhiere aquí al criterio del sector de la doctrina que estima que el derecho del tanto sólo es para los derechos reales y no para los personales como el arrendamiento. Huelga decir que no compartimos esta postura; ya antes hemos dicho (apartado 4), que es posible hablar de un derecho preferencial como género, dentro del cual quedan incluidos el derecho del tanto, el de preferencia por el tanto y el de preferencia en estricto sentido, siendo característico del primero el que “la propia ley atribuya a un sujeto o grupo de sujetos la preferencia respecto de terceros para adquirir una cosa determinada, independientemente de la denominación que la norma utilice y sin importar la forma establecida para que opere o la sanción que se prevea por su violación”. A esto agregaríamos: *y sin importar que los sujetos facultados gocen de un derecho real o personal*. Por tanto, es superflua la distinción hecha por el legislador, según se trate de copropietarios o del arrendatario de la localidad.

*copropietarios* para referirse a los otros sujetos del consorcio de propietarios que integra el régimen de propiedad y condominio, mientras que en todos los demás preceptos empleara invariablemente la palabra *condóminos*. Sin embargo, la situación es desafortunada, por dos motivos:

a) En el caso del derecho del tanto que corresponde a los otros copropietarios y no obstante que la norma se refiera a la “venta de una unidad de propiedad exclusiva”, en rigor no sería tal, sino la venta de la parte alícuota que corresponde a uno de ellos. Por tal razón, no habría motivo para que este derecho fuera regulado aquí, pues los artículos 950 y 973 C. C. sobre copropiedad pura y simple<sup>43</sup> regulan detalladamente este asunto y, ya sea que la ley condominal remitiera expresamente a ellos o guardara silencio, tendrían que aplicarse en caso de venta de la parte alícuota de uno de los copropietarios; y

b) Supuesto que estamos en presencia de un derecho del tanto a favor de los copropietarios, que es prioritario respecto del que corresponde al arrendatario, de darse la concurrencia de ambos y situados en la hipótesis de que los otros copropietarios no estén interesados en adquirir, lo que obtendría el arrendatario, no es “la unidad de

***Es pertinente ahora emprender el análisis del derecho del tanto a partir de las distintas hipótesis que se pueden presentar, para determinar su operatividad y la sanción establecida por su violación.***

propiedad exclusiva”, sino únicamente esa porción ideal que es la parte alícuota. Así, de concretarse la adquisición no podría abandonar la calidad que tiene para convertirse simplemente en

condómino, con todas las ventajas y beneficios que ello pudiera implicar, sino que se ubicaría en un status dual y confuso, en donde al mismo tiempo que sería copropietario y condómino, junto con los que ya tenían ese carácter, seguiría siendo arrendatario, pues la adquisición de una parte alícuota no es causal para la terminación del arrendamiento.

Aclarada esta primera cuestión, es pertinente ahora emprender el análisis del derecho del tanto a partir de las distintas hipótesis que se pueden presentar, para determinar su operatividad y la sanción establecida por su violación. La substancia de cada hipótesis está determinada por la naturaleza de los sujetos que concurren en cada caso, pudiendo presentarse las siguientes: a) Que no existan copropietarios, ni arrendatario, respecto de la unidad de propiedad exclusiva que el condómino desee enajenar; b) Que la unidad de propiedad exclusiva no esté arrendada, pero se halle sujeta a

<sup>43</sup> Aquella que no se combina con propiedad exclusiva, como en el régimen de propiedad y condominio.

copropiedad y que uno de los copropietarios desee enajenar su parte alícuota; c) Que no existan copropietarios, pero sí arrendatario, caso en el cual se debe distinguir si se trata de localidad destinada a uso distinto al habitacional (comercial o industrial) o si tiene ese carácter, y; d) Que existan ambos: copropietarios y arrendatario, respecto de la unidad de propiedad exclusiva.

a) En la primera hipótesis, propiamente no existe derecho del tanto; a pesar de que el artículo 22 que venimos comentando no niega expresamente a los demás condóminos este beneficio, el primer párrafo sólo lo reconoce a favor de los copropietarios y del arrendatario, en primero y segundo lugar, respectivamente, excluyendo tácitamente a los condóminos.

b) De no existir arrendatario, pero sí copropietarios, el derecho del tanto corresponderá a éstos, frente a terceros, si uno de ellos desea enajenar su parte alícuota. Para tal efecto, los incisos a, b y c del artículo 22 de la ley, que antes transcribimos, pero que lo volvemos a hacer para mayor claridad, establecen respectivamente: “Si existieran dos o más copropietarios interesados en hacer uso del derecho del tanto, se preferirá al de mayor antigüedad”. “En caso de que existieran dos o más copropietarios con la misma antigüedad tendrá derecho el que notifique fehacientemente al ofertante en primer término su voluntad de hacer uso de ese derecho” y, “En caso de duda o controversia la Procuraduría Social intervendrá sometiendo el conflicto al arbitraje”. Disposiciones que no tienen razón de ser dentro de esta ley, pues como arriba lo hemos señalado, las normas sobre copropiedad del C. C. se ocupan del caso, incluso en forma más depurada y completa. Así, en tanto que la ley establece el plazo de quince días para la aceptación de la oferta de venta, pero omite señalar el medio a través del cual debe notificarse ésta, el artículo 973 C. C. dice que debe ser por medio de notario o judicialmente.

En caso de que haya dos o más interesados, la ley dice que se preferirá al de mayor antigüedad. En igual supuesto, el artículo 974 C. C. prescribe que: “Si varios propietarios de cosa indivisa hicieren uso del derecho del

***Independientemente de la intención evidente del legislador de que el derecho del tanto entre copropietarios dentro del régimen de propiedad y condominio quedara regulado exclusivamente en la propia ley en la materia.***

tanto, será preferido al que represente mayor parte...”. Sistema este último que es más plausible, pues por lo general, cuando existe copropiedad todos los copropietarios adquirieron ese carácter al mismo tiempo,<sup>44</sup> siendo más adecuado establecer su

<sup>44</sup> Cuando existe copropiedad en el régimen de propiedad y condominio, generalmente es porque dos o más sujetos se pusieron de acuerdo para adquirir la unidad de propiedad exclusiva o porque la obtuvieron por

prioridad en función de la mayor parte alícuota y no del momento en que ingresaron a la copropiedad. Así mismo, la ley incurre en el exceso de establecer la intervención obligatoria de la Procuraduría Social para someter el conflicto al arbitraje cuando exista duda o controversia en torno a quién de los copropietarios corresponde el derecho del tanto si existiera más de un interesado.<sup>45</sup> Por último, el ordenamiento en la materia omite establecer la consecuencia para el incumplimiento con el derecho del tanto en el caso que venimos comentando, a diferencia del artículo 973 C. C., el cual establece que: “Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno”. Así, e independientemente de la intención evidente del legislador de que el derecho del tanto entre copropietarios dentro del régimen de propiedad y condominio quedara regulado exclusivamente en la propia ley en la materia, sin acudir al C. C., las lagunas que la primera presenta vuelven imperativa la aplicación del segundo, para colmarlas y hacer operativo ese derecho.

c). En esta tercera hipótesis, en que no existen copropietarios, pero sí arrendatario, es diferente según se trate de localidad destinada a uso habitacional o tiene otro uso (comercial o industrial). En el segundo supuesto, la fracción primera del artículo que venimos comentando, remite al artículo 2447 C. C., que a su vez reenvía al 2448-J C. C., pero previamente el citado artículo 2447 determina que el derecho del tanto sólo es aplicable a los arrendamientos que han durado más de tres años y en los que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago de las rentas. Por su parte, el artículo 2448-J, establece en sus aspectos esenciales que el aviso de venta deberá hacerse de manera fehaciente por el arrendador y que el arrendatario dispondrá del plazo de treinta días para la aceptación, debiendo hacerlo por escrito y con sujeción a los términos y condiciones del ofrecimiento, ya que de lo contrario precluirá su derecho. Así mismo, dentro del plazo antes mencionado el arrendador puede variar cualquiera de los términos de la oferta inicial, dando un nuevo aviso al arrendatario, quien a partir de ello dispondrá de otro plazo de treinta días; pero tratándose del precio el aviso sólo será obligatorio para el arrendador cuando el incremento o decremento del mismo sea en más de un diez por ciento. En cuanto a efectos por el incumplimiento del derecho, el mismo artículo prevé las siguientes: El retracto a favor del arrendatario; su facultad para reclamar daños y perjuicios, “sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas en los últimos 12 meses”; la nulidad de la operación,<sup>46</sup> y; la responsabilidad en términos de “las disposiciones legales

herencia. En ambos casos, el ingreso es simultáneo y no sucesivo o en diferentes momentos.

<sup>45</sup> Consideramos esto un exceso porque el arbitraje, a diferencia de la jurisdicción, sólo puede operar cuando existe el consentimiento de los involucrados en que éste sea el medio heterocompositivo para la solución de su conflicto, por lo que ninguna norma general puede establecer su instrumentación obligatoria, que implicaría su aplicación aún en el caso de que alguien no estuviera de acuerdo.

<sup>46</sup> Señala el mismo artículo que estas tres acciones prescribirán sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compraventa respectiva.

aplicables<sup>47</sup> en que incurrirán los notarios cuando formalicen compraventas en que no se respete el multicitado derecho, teniendo conocimiento de tal situación.

En la otra vertiente, en que la localidad se encuentra arrendada para uso habitacional, es el artículo 22 de la propia ley de propiedad y condominio la que establece las reglas a que queda sujeto el derecho del tanto a favor del arrendatario, sin remitir a disposiciones del C. C. A diferencia de localidad destinada a otro uso, en este caso el artículo 22, no exige que el arrendamiento haya durado determinado tiempo, ni que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas. En cuanto a la oferta hecha por el arrendador, dispone que tenga que hacerse de manera fehaciente, es decir, por escrito, pero el plazo aquí es de quince días naturales para la aceptación, también por escrito, bajo pena de preclusión del derecho del arrendatario. Igual plazo deberá de observarse en caso de que el arrendador cambie los términos de la oferta inicial, excepto cuando se trate del precio y el incremento o decremento del mismo no supere un diez por ciento. Por último, en este tipo de arrendamiento la consecuencia para la compraventa realizada con violación al derecho del tanto es la nulidad de la operación y la responsabilidad para el notario “en los términos de la ley de la materia, cuando se acredite su dolo o mala fe en el acto en el que intervenga, excepto cuando el vendedor declare que el inmueble no está arrendado.”

Acciones que “prescriben a los tres meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización de la compraventa”. Además también se prevé

***Podemos afirmar que la regulación del derecho del tanto para el arrendatario de localidad destinada a uso comercial o industrial es más favorable en sus aspectos esenciales que la establecida para el arrendatario de localidad habitacional.***

que: “El comprador de buena fe tendrá el derecho de demandar daños y perjuicios contra el vendedor que haya actuado ocultando el arrendamiento”; aspecto este último que es superfluo, pues aun cuando no se contemplara, la facultad para demandar daños y perjuicios en un caso como éste encuentra su fundamento en las disposiciones generales del C. C. sobre consecuencias del incumplimiento de las obligaciones,<sup>48</sup> sin necesidad de disposición especial que así lo señale.

Con base en lo anterior, podemos afirmar que la regulación del derecho del tanto para el arrendatario de localidad destinada a uso comercial o industrial es más favorable en sus aspectos esenciales que la establecida para el arrendatario de localidad habitacional: Mientras que en el primer caso el arrendatario dispone de treinta días para aceptar la oferta de venta, en el segundo sólo cuenta con quince días; mismos plazos que rigen cuando el arrendador cambie los términos de la oferta inicial. Pero lo más trascendente de esta regulación dispar tiene que ver con los efectos cuando

<sup>47</sup> Ley del Notariado para el Distrito Federal.

<sup>48</sup> Artículos 2108 y 2109.

hay violación del derecho: retracto, indemnización por daños y perjuicios, nulidad de la compraventa y responsabilidad notarial tratándose de localidad con uso distinto a habitacional, y para localidad habitacional sólo nulidad de la operación y responsabilidad notarial, amén de la acción por daños y perjuicios para el comprador de buena fe, en contra del vendedor que haya ocultado el arrendamiento, la cual ya hemos dicho es irrelevante, por estar prevista en las reglas generales del C. C. Lo único más favorable para el arrendatario de localidad habitacional es el plazo de prescripción de las acciones que se le reconocen: tres meses, contados a partir de que tuvo conocimiento de la realización de la compraventa, contra sesenta días para el de localidad con otro uso, contados de la misma manera.

La causa de esta reglamentación más favorable para el arrendatario de localidad comercial o industrial se debe a que, merced a la remisión que realiza el artículo 22 de la ley al artículo 2447 C. C. y éste al 2448-J del mismo ordenamiento, paradójicamente el derecho del tanto correspondiente a esta clase de sujetos se encuentra regulado en el Libro Cuarto, Primera Parte, Título Sexto, Capítulo IV del C. C., “Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación”; mientras que el que toca al arrendatario de localidad habitacional lo regula el propio artículo 22 de la ley. Pero para entender debidamente esto es necesario hacer un poco de historia: A partir de 1985 se puso en vigor en el Distrito Federal una legislación marcadamente proteccionista, tanto en lo sustantivo como en lo procesal, para el arrendatario de localidades destinadas a la habitación; fue en esta época cuando se incluyó en el C. C. el apartado líneas arriba citado, disponiendo el artículo 2448 inmerso en él: “Las disposiciones contenidas en este capítulo son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.” Pero el acento proteccionista sólo fue para este tipo de arrendamiento, no así para el que tuviera usos distintos, el cual se regía por disposiciones ubicadas fuera del Capítulo IV. De esta manera, el derecho del tanto previsto a favor del arrendatario de localidad habitacional, que estuviera al corriente en el pago de la renta, regulado por los artículos 2448-I y 2448-J, preveía la nulidad para la compraventa realizada en contravención del mismo, con un plazo de prescripción de seis meses contados a partir de que el arrendatario tuviera conocimiento de la realización del contrato; mientras que el derecho correspondiente al arrendatario de localidad con otro

***La consecuencia de su inobservancia ya no es la nulidad de la operación y la responsabilidad para el notario que la haya autorizado, sino sólo la facultad para el primero de demandar daños y perjuicios “sin que la indemnización.***

uso era normado por el artículo 2447, que exigía que el arrendamiento hubiere durado más de cinco años, que el titular hubiere hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y que es-

tuviera al corriente en el pago de las rentas. De cumplir estos requisitos, debía de sujetarse a lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305 C. C., que como hemos visto se refieren al *derecho de preferencia por el tanto*, cuya consecuencia por su violación es únicamente el pago de daños y perjuicios, quedando subsistente la compraventa que se hubiere realizado.

Pero la legislación proteccionista de 1985 sufrió un cambio regresivo en 1993, que aunque no implicó la desaparición del Capítulo IV del C.C., sí su reforma, y que numerosos artículos dejaron de ser *de orden público e interés social*, entre ellos el 2448-J, por lo que los beneficios a favor de los arrendatarios de localidades habitacionales se redujeron al mínimo. En cuanto al derecho del tanto, se mantiene el plazo de 15 días para la aceptación de la oferta por el arrendatario, pero la consecuencia de su inobservancia ya no es la nulidad de la operación y la responsabilidad para el notario que la haya autorizado, sino sólo la facultad para el primero de demandar daños y perjuicios “sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas en los últimos doce meses”; acción sujeta a prescripción sesenta días después de que tenga conocimiento de la realización de la compraventa respectiva. En cuanto al derecho del tanto que corresponde al arrendatario de localidad destinada a uso distinto al habitacional, la reforma citada fue aprovechada para uniformarlo en lo substancial con el correspondiente al arrendatario de habitación, pues aunque el artículo 2447 mantiene los requisitos de que el arrendamiento haya durado más de cinco años y que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, ahora remite al artículo 2448-J para su regulación.

La última reforma en materia de arrendamiento inmobiliario tuvo lugar en el año de 2003, la cual buscó matizar en sus aspectos esenciales la desprotección para los arrendatarios que había prohiado la reforma previa de 1993, en primer lugar, volviendo a declarar *de orden público e interés social* todas las disposiciones contenidas en el Libro Cuarto, Primera Parte, Título Sexto, Capítulo IV del C. C.. Así, el derecho del tanto para los arrendatarios de localidad habitacional, regulado en el artículo 2448-J se estructura de manera más favorable, concediéndoles treinta días para la aceptación de la oferta de venta e igual término si existe un cambio en los términos de la misma. De igual forma, en caso de violación a su derecho, se prevé el retracto, la indemnización por daños y perjuicios y la nulidad de la operación de compraventa realizada; acciones sujetas al plazo de prescripción de sesenta días después de que tengan conocimiento de la realización de la compraventa respectiva. En cuanto a los arrendatarios de localidades con uso distinto al habitacional, el artículo 2447 también es reformado para hacer aplicable el derecho del tanto a los arrendamientos que hayan durado, no ya más de cinco años, sino sólo más de tres y suprimiendo la exigencia de que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada. Por lo demás, continúa remitiendo al artículo 2448-J para los demás aspectos que conforman ese derecho.

Ahora bien, lo que sucedió en el ámbito de la propiedad y condominio fue que, como antes lo hemos explicado, al llevarse a cabo la reforma de 2000 a la ley en la materia, el derecho del tanto correspondiente al arrendatario de localidad habitacional fue regulado por el propio artículo 22 de ese ordenamiento, mientras que para el asignado al arrendatario de localidad destinada a otros usos, el mismo artículo remitió al 2447 y éste al 2448-J, ambos del C. C. . Pero lo que aún no habíamos mencionado es que la reforma del artículo 22 en lo concerniente al derecho del tanto del arrendatario de localidad habitacional resultó una copia idéntica de lo que en ese entonces, producto de la reforma inquilinaria de 1993, ya disponía el artículo 2448-J C. C. y que, merced a la remisión hecha por el artículo 2447 C. C. al 2448-J, el derecho del arrendatario de localidad distinta a la habitacional quedó estructurado igual que el de casa habitación, con la única diferencia de que el artículo 2447 C. C. exigía para aquél que el arrendamiento hubiere durado más de cinco años y que el arrendatario hubiese hecho mejoras de importancia en la finca arrendada.

Sin embargo, lo más lamentable ocurrió con la reforma de 2003 a la ley de propiedad y condominio que, según lo señalamos al inicio de este apartado, tuvo

***Ambas reformas –las de arrendamiento inmobiliario y las de propiedad en condominio– fueron operadas por el mismo legislador y se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en la misma fecha, esto es, el 16 de enero de 2003.***

como resultado una reglamentación más favorable para el derecho del tanto correspondiente al arrendatario de localidad destinada a otros usos, que para el de localidad destinada a la habitación. Esto porque en ese mismo año se reforma-

ron las disposiciones sobre arrendamiento inmobiliario del C. C., para devolverles su orientación proteccionista tratándose de inquilinos de localidades habitacionales, que es a las que remiten los artículos 22 de la ley y 2447 C. C., pues el artículo 2448-J C. C. está inmerso dentro de las disposiciones consideradas de orden público e interés social de esa materia, y aunque el propio artículo 22 de la ley de propiedad y condominio fue reformado para regular de manera más favorable el derecho del tanto del arrendatario de localidad habitacional, no igualó, ni mucho menos superó las disposiciones sobre arrendamiento del C. C.. Aún más lamentable resulta esto si se considera que ambas reformas –las de arrendamiento inmobiliario y las de propiedad en condominio– fueron operadas por el mismo legislador y se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en la misma fecha, esto es, el 16 de enero de 2003. Aún así, cada una siguió su propio derrotero, en el que las reformas de arrendamiento no fueron tomadas en cuenta para las reformas condominales. Es evidente que al operar estas últimas, el legislador no consideró las primeras, sino las normas anteriores sin reformar; así, creyó que en el artículo 22 de la ley estruc-

turaba el derecho del tanto para el arrendatario de localidad habitacional de manera más favorable que el correspondiente al arrendatario de localidad con otros usos, para cuya regulación remitía al C. C. Pero debido a las modificaciones operadas a este último, en la misma fecha, el resultado fue el opuesto, rompiendo así con una tradición que data al menos de 1985, en donde por consideraciones sociales el acento proteccionista es para los inquilinos de espacios habitacionales y no para los inquilinos de espacios destinados a uso comercial o industrial.

d) Cuando en torno al derecho del tanto concurren los copropietarios y el arrendatario de la localidad sujeta al régimen de propiedad y condominio, la forma de operar del derecho y la sanción para el caso de inobservancia son idénticas a las hipótesis legales en que sólo existen los primeros o sólo el segundo, con la advertencia que la prioridad corresponde a los copropietarios, pues sólo transcurrido el plazo de quince días sin que ninguno de ellos acepte comprar la parte alícuota que otro desee enajenar, el derecho pasará al arrendatario. Por esta razón, remitimos a lo expuesto en los dos incisos precedentes, donde se abordan las hipótesis mencionadas. Cabe en todo caso reiterar lo lamentable que resulta la inclusión del supuesto de concurrencia, donde al establecerlo el legislador perdió de vista la naturaleza de la copropiedad. Todo parece indicar que creyó que el arrendatario podría adquirir la unidad de propiedad exclusiva, cuando en realidad sólo podría adquirir la parte alícuota que un copropietario desee enajenar, lo que le permitiría convertirse a su vez en copropietario, pero no terminar con la copropiedad para convertirse en propietario único.

Es por lo anterior que ya previamente el Poder Judicial de la Federación había sustentado el criterio de que cuando un inmueble sujeto a copropiedad hubiese sido arrendado y uno de los copropietarios deseara enajenar su parte alícuota, al arrendatario no le correspondía el derecho del tanto, pues no se podía cumplir con la finalidad de que se convirtiera en propietario exclusivo de la localidad, que es a la que tiende el derecho del tanto previsto en el arrendamiento. La tesis es la siguiente:

No. Registro: 217,268  
Tesis aislada  
Octava Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación  
XI, Febrero de 1993  
Tesis: 1.7º.C 1 C  
Página: 239

## DERECHO DEL TANTO EN RELACION A LA VENTA DE UNA PARTE ALICUOTA. NO DEBE PREFERIRSE AL ARRENDATARIO FRENTE AL COPROPIETARIO.

De los artículos 973, 2279, 2282 y 2448-J del Código Civil, resulta que aparentemente se está frente a un conflicto de normas, una prohibitiva, y otra de orden público e interés social, cuya inobservancia trae la misma consecuencia: la nulidad del acto, por lo que debe determinarse cuál ha de prevalecer, y con este propósito es menester destacar que el derecho del tanto establecido en favor del arrendatario se explica en función de que puede comprar la casa en que habita, finalidad que no se ve colmada cuando merced al ejercicio de este derecho sea posible adquirir sólo una o varias de las partes alícuotas que la componen mas no la totalidad, pues en este evento se convertiría únicamente en copropietario y no en propietario del bien, situación que por un lado, violentaría el espíritu que anima la reglamentación prevista en el artículo 973, del Código Civil, al permitir que un extraño ingrese a la copropiedad, aun en contra de la voluntad de los condueños, siendo de subrayarse que el artículo 2448-J impone el deber de que se trata al propietario, concepto que este tribunal entiende referido al que en su persona ve reunida la gama de derechos y obligaciones inherentes a la propiedad, y no a quien simplemente puede disponer de una parte de ella, por manera que tratándose de una copropiedad, el inquilino podrá disfrutar del derecho en cuestión, únicamente cuando todos los copropietarios se dispongan a vender el bien común, ya que en esta hipótesis la transmisión se verificará respecto de la totalidad y no tan solo de una parte, con lo que de aceptar la oferta, quedará satisfecha en plenitud la aspiración a que responde esta reforma.

### SEPTIMO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 6163/91. Cristina Zamorano de Granados. 12 de junio de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Gerardo Ramos Córdova. Secretario: Roberto Ramírez Ruiz.

## 6. Conclusiones

El contenido y estructuración actual del derecho del tanto dentro del régimen de propiedad y condominio para el Distrito Federal, no es la más adecuada, lo cual se debe en gran medida a que el legislador prescindió del conocimiento y manejo puntual de las dos figuras jurídicas con las cuales se relaciona: la de la copropiedad y la del arrendamiento inmobiliario.

En cuanto a la primera, al ignorar su naturaleza jurídica el legislador creyó que la venta de la parte alícuota de uno de los copropietarios equivalía a la venta de la to-

alidad de la unidad de propiedad exclusiva, sólo así se explica que haya establecido un derecho del tanto a favor del arrendatario en ese supuesto. No consideró que por el lado del Poder Judicial de la Federación el asunto ya había sido resuelto en sentido negativo, pues la finalidad que persigue el derecho del tanto en el arrendamiento inmobiliario es que eventualmente el arrendatario se vuelva propietario de toda la localidad y no sólo de una parte alícuota. Y aunque este criterio de los tribunales federales no se refiriera a la propiedad y condominio, sino estrictamente al arrendamiento, ni le fuera vinculante, el legislador debió de tomarlo en cuenta, ya que estaba de acuerdo con la naturaleza de la copropiedad y por eso era atendible.

En cuanto a la figura del arrendamiento inmobiliario, mediante la reforma del año 2000 a la ley de propiedad y condominio, el legislador reguló en el propio ordenamiento el derecho del tanto del arrendatario de localidad habitacional, simplemente copiando lo dispuesto en el artículo 2448-J C. C., mientras que para la regulación del derecho correspondiente al arrendatario de localidad con otro uso, remitió al artículo 2447 C. C. . Al parecer no previó que este artículo remitía a su vez al 2448-J C. C. El resultado fue que con alguna salvedad y a pesar de la remisión, ambos derechos quedaron regulados básicamente igual. Así mismo, al efectuar la reforma de 2003 omitió considerar que en la misma fecha había reformado también el apartado del arrendamiento inmobiliario del C. C., estructurando para el arrendatario un derecho del tanto más favorable que el existente con anterioridad. Esto tuvo como consecuencia, supuesto que para el derecho del arrendatario de localidad destinada a usos distintos al habitacional, continuó remitiendo al artículo 2447 y éste al 2448-J, que tal derecho resultara más favorable que el correspondiente al arrendatario de localidad habitacional, ya que a pesar de las modificaciones operadas al segundo dentro de la ley en la materia, el resultado no igualó, ni mucho menos superó aquél.

Sería deseable que en futuras reformas se suprimiera el derecho del tanto dentro de este régimen de propiedad y condominio para el arrendatario cuando exista copropiedad y no se vaya a enajenar la unidad de propiedad exclusiva, sino únicamente la parte alícuota de un copropietario; también sería deseable que se uniformara el derecho del tanto del arrendatario de localidad habitacional con el de localidad destinada otros usos, regulándolo en la propia ley y evitando la remisión al C. C., que sólo ha ocasionado confusión y un resultado contrario al esperado. Pero más deseable sería que en adelante y antes de cualquier reforma, el legislador tenga una visión clara e integral de las instituciones a operar y sepa realmente lo que está haciendo.

## Bibliografía

- ARCE Y CERVANTES, José, *De los bienes*, 3a. ed., México, Porrúa, 1997, 160 pp.  
BADENES GASSET, Ramón, *La preferencia adquisitiva en el derecho español (tanto, retracto y opción)*, Barcelona, Bosch, 1958, p. 233.

- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, José, *La comunidad de bienes en el derecho español*, Madrid, 1954, p. 387.
- BORJA MARTÍNEZ, Manuel, *La propiedad de pisos o departamentos en derecho mexicano*, 3a. ed., México, Porrúa, p. 347.
- CÉSPEDES HERNÁNDEZ, Juan José, “Un nuevo contexto legal para el derecho preferencial en el arrendamiento inmobiliario” *alegatos*, México, número 28, 1994, pp. 491-504.
- DE IBARROLA, *Cosas y sucesiones*, 7a. ed., México, Porrúa, 1991, p. 1120.
- Diario de los debates de la Cámara de Senadores*, Año III, tomo III, número 23, de la XLIII Legislatura, sesión celebrada el 9 de noviembre de 1954, p. 10.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *El patrimonio*, 4a. ed., México, Porrúa, 1993, p. 1155.
- Iniciativa de nueva ley sobre el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal o mixto, enviada por el Presidente de la República*, Luis Echeverría Álvarez, el 26 de octubre de 1972, a la Cámara de Senadores del Congreso de la Unión, pp. 5-6.
- MURILLO VILLAR, Alfonso, “La influencia de la tradición romanística en la regulación de los actos de disposición jurídica de la cuota en el condominio”, *Pódium notarial*, <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/podium/cont/29pr/pv30.pdf>
- RUIZ ANCHONDO, Patricia, *Foro de discusión sobre la ley condominal ¿es funcional o requiere cambios?*, <http://www.metropli.org.mx/htm/condominios/anchondo.pdf>
- VILLAVICENCIO, Judith (coord.), *Conjuntos y unidades habitacionales en la Ciudad de México*, México, UAM, Editorial de la Red Nacional de Investigación Urbana, 2006, 203 pp.