

EL DERECHO DEL TANTO Y LA ACCIÓN DE RETRACTO

Protección del derecho de cada condueño: el derecho del tanto y la acción de retracto

Artículo 1500. Los copropietarios no pueden enajenar a extraños a la copropiedad su parte alícuota respectiva, si sus copartícipes quieren hacer uso del derecho del tanto. El derecho del tanto es la facultad que se tiene para adquirir preferentemente un bien.

Artículo 1501. El que quiera enajenar su parte alícuota debe de notificar al titular del derecho del tanto, por medio de notario o judicialmente, las circunstancias, condiciones y términos en que tuviere propalada la venta con un tercero, para que dentro del término de diez días naturales haga uso de su derecho. Este derecho se pierde por el solo transcurso de los mencionados diez días sin usarlo. La notificación del enajenante se suple por la notificación que por igual medio realice quien pretenda adquirir. Si en la notificación se otorga al titular del derecho del tanto un término superior al legal, se estará al otorgado y no al legal para el ejercicio de tal derecho. Si la enajenación se hace omitiéndose la notificación a que alude este precepto o en circunstancias, condiciones o términos distintos al contenido de la notificación, la venta será nula.

Artículo 1502. El derecho del tanto queda excluido si la enajenación se realiza en favor de un co-titular del mismo derecho. También se excluye cuando la enajenación se realiza en vía de ejecución forzosa, o por el administrador del concurso o el síndico de la quiebra, excepción hecha del caso previsto en el artículo 2710.

Artículo 1503. El titular del derecho del tanto puede confirmar la enajenación expresa o tácitamente.

Artículo 1504. Son inoponibles al titular del derecho del tanto: I. El pacto del enajenante con el tercero adquirente, por el cual la transmisión de la propiedad se hace depender del no ejercicio del derecho del tanto por su titular. II. El pacto por el cual el enajenante se reserva la resolución del contrato para el caso de ejercicio del derecho del tanto.

Artículo 1505. Si son varios los titulares del derecho del tanto que quisieren hacer uso del mismo, será preferente el que represente mayor parte y, siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.

Artículo 1506. Retracto es el derecho de subrogarse, en los mismos términos y condiciones estipulados en el acto de enajenación, en el lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.

Artículo 1507. El retracto no puede ampliarse ni restringirse a más personas que aquellas para quien lo sanciona la ley.

Artículo 1508. El retracto solo puede tener lugar cuando la enajenación está consumada.

Artículo 1509. No procede el retracto en las enajenaciones por permuta, por herencia o legado, por ejecución forzosa, por enajenación del administrador del concurso o del síndico de la quiebra.

Artículo 1510. El retracto deberá ejercitarse contra el enajenante y el tercero adquirente. Tratándose de inmuebles se inscribirá preventivamente la demanda en el Registro Público, sin que para ello otorgue garantía el retrayente. De proceder el retracto, el juez declarará subrogado al retrayente en los derechos del tercero adquirente, ordenará al Registrador la cancelación del asiento

registrar a favor del tercero y la inscripción de la sentencia firme en favor del preterido, misma que le servirá de título de adquisición sin que para ello se requiera que el Registrador sea parte en el juicio. También ordenará se entregue al tercero lo consignado por el retrayente.

Artículo 1511. Si el tercero hubiese fallecido, el retracto se ejercitará en contra de los sucesores por conducto del albacea, salvo que la herencia ya se hubiera dividido y el bien se haya adjudicado a uno de los sucesores, en cuyo caso el retracto se ejercitará exclusivamente contra él.

Artículo 1512. Quien ejercite el retracto deberá consignar con la demanda el precio de la enajenación en favor del tercero adquirente. Sin este requisito no le será admitida. Además, no se procederá a la ejecución de la sentencia sin que previamente reembolse al tercero los gastos del contrato y los necesarios y útiles hechos en el bien. Para tal efecto, el tercero deberá formular su liquidación dentro del término de tres días siguientes a la declaración de ejecutoriedad de la sentencia. Si omite hacer su liquidación, se procederá a la ejecución, sin que por ello quede liberado el retrayente.

Referencias:

- Ibarrola D., Antonio. "Cosas y sucesiones" 15º e. México 2007. Edit. Porrúa.
Puntos 349-351, 353, 356, 366, 367, 369-384, 675-701, 740-765.
Artículos 1322-1331, 1332-1378, 1306-1321, 1387-1432, 1462-1514 del
Código Civil de Coahuila.
Araujo Valdivia, Luis.
"Derecho de las cosas y derecho de las sucesiones". Edit. Cajica 1965.