

**REVISTA  
MEXICANA  
DE DERECHO**  
Colegio de Notarios  
del  
Distrito Federal

**Mc  
Graw  
Hill**



**SERIE**  
  
**JURIDICA**

**REVISTA MEXICANA  
DE DERECHO**

0-321

# **REVISTA MEXICANA DE DERECHO**

**COLEGIO DE NOTARIOS  
DEL DISTRITO FEDERAL**

**Segunda edición**

**McGraw-Hill**

**MÉXICO • BUENOS AIRES • CARACAS • GUATEMALA • LISBOA • MADRID  
NUEVA YORK • SAN JUAN • SANTAFÉ DE BOGOTÁ • SANTIAGO • SÃO PAULO  
AUCKLAND • LONDRES • MILÁN • MONTREAL • NUEVA DELHI  
SAN FRANCISCO • SINGAPUR • ST. LOUIS • SIDNEY • TORONTO**

**Gerente de producto:** Alejandro Álvarez Ledesma  
**Edición a cargo de:** Sergio Campos Peláez  
**Supervisor de producción:** Zeferino García García

**REVISTA MEXICANA DE DERECHO**  
**Colegio de Notarios del Distrito Federal**

Prohibida la reproducción total o parcial de esta obra,  
por cualquier medio, sin autorización escrita del editor.

DERECHOS RESERVADOS © 2001, respecto a la segunda edición por  
McGRAW-HILL/INTERAMERICANA EDITORES, S.A. de C.V.  
*A Subsidiary of The McGraw-Hill Companies, Inc.*

Cedro Núm. 512, Col. Atlampa  
Delegación Cuauhtémoc  
06450 México, D.F.

Miembro de la Cámara Nacional de la Industria Editorial Mexicana, Reg. Núm. 736

**ISBN 970-10-3101-6**  
(ISBN 970-10-2411-7 primera edición)

1234567890

09876543201

Impreso en México

Printed in Mexico

Esta obra se terminó de  
imprimir en Octubre del 2000 en  
Programas Educativos S.A. de C.V.  
Calz. Chabacano No. 65-A  
Col. Asturias Delg. Cuauhtémoc  
C.P. 06850 México, D.F.  
Empresa certificada por el Instituto Mexicano  
de Normalización y Certificación A.C. bajo la  
Norma ISO-9002 1994/NMX-CC-004 1995 con  
El núm. de registro RSC-048

Se tiraron 1,000 ejemplares

# Contenido

---

<b>DERECHO CIVIL</b> .....	<b>1</b>
<b>La nueva Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal y sus reformas y adiciones</b>	
<i>Francisco Javier Arredondo Galván</i> .....	<b>3</b>
I. Génesis de la nueva Ley Condominal para el Distrito Federal ..	<b>3</b>
I.1. Origen del primer proyecto de iniciativa de ley .....	<b>3</b>
I.2. Iniciativa a las cámaras de diputados y senadores .....	<b>4</b>
I.3. ¿Es constitucional la ley? .....	<b>5</b>
I.4. Decreto en vigor a partir del 11 de febrero de 2000 que reforma y adiciona la nueva ley .....	<b>5</b>
II. Estructura de la nueva ley y su comparación con la ley anterior .	<b>16</b>
III. Nuevos conceptos de “ley de orden público”, “unidad de propiedad exclusiva”, de “elementos anexos”, “condominio”, de “conjunto condominal” y de “condómino” .....	<b>18</b>
III.1. Es una ley de orden público e interés social .....	<b>18</b>
III.2. Unidad de propiedad exclusiva .....	<b>19</b>
III.3. Los elementos anexos a la unidad de propiedad exclusiva	<b>20</b>
III.4. Condominio .....	<b>21</b>
III.5. Conjunto condominal .....	<b>21</b>
III.6. Condómino .....	<b>22</b>
IV. Tres modalidades de los condominios y sus diversos nueve tipos	<b>23</b>
IV.1. Primera modalidad, por su estructura .....	<b>23</b>
IV.2. Segunda modalidad, por su uso .....	<b>25</b>
IV.3. Tercera modalidad: Por sus características sociales .....	<b>26</b>
V. Naturaleza jurídica del condominio .....	<b>27</b>
V.1. El condominio es un tipo de servidumbre (1a. Tesis) .....	<b>28</b>
V.2. El condominio es un derecho de superficie o de usufructo (2a. Tesis) .....	<b>29</b>
V.3. El condoninio crea un consorcio de propietarios con personalidad moral (3a. Tesis) .....	<b>30</b>
V.4. El condominio es una variante de la copropiedad (4a. Tesis)	<b>31</b>
V.5. El condominio es un doble derecho concurrente: De propiedad privada y de copropiedad (5a. Tesis) .....	<b>32</b>

VI.	La constitución del régimen de propiedad en condominio . . . . .	33
VI.1.	El condominio se constituye por acto jurídico unilateral formal en escritura . . . . .	33
VI.2.	Tres requisitos para las construcciones nuevas, en proyecto o ya edificadas . . . . .	34
VI.3.	Estructura de la escritura constitutiva del condominio . . . . .	35
VI.4.	Los 10 requisitos legales de la escritura, de acuerdo con el artículo 10 . . . . .	37
VI.5.	Documentos certificados que deben agregarse al apéndice de la escritura . . . . .	39
VI.6.	Se debe inscribir en el registro público de la propiedad . . . . .	40
VI.7.	Modificación de la escritura de condominio y reglamento y la extinción del régimen . . . . .	41
VI.8.	Obligación en caso de contratos de adquisición de unidades en condominio . . . . .	41
VI.9.	Obligación de describir unidades en condominio en el Código Financiero . . . . .	41
VI.10.	Gravámenes del condominio . . . . .	42
VI.11.	Caso de venta de una unidad condominal que se encuentre en arrendamiento . . . . .	42
VII.	Régimen jurídico de los elementos del condominio de propiedad común . . . . .	45
VII.1.	Concepto de bienes de propiedad común . . . . .	45
VII.2.	Dos tipos de bienes comunes en el condominio . . . . .	45
VII.3.	Concepto del indiviso sobre los bienes comunes . . . . .	46
VII.4.	Seis reglas para las obras en los bienes comunes (art. 28) . . . . .	47
VII.5.	Convenios con autoridades en relación con los bienes comunes . . . . .	48
VIII.	Principales derechos y obligaciones del condómino . . . . .	49
VIII.1.	Seis principales derechos del condómino . . . . .	49
VIII.2.	Veinte principales obligaciones del condómino . . . . .	49
IX.	Esquema de la organización del condominio . . . . .	53
IX.1.	Organización interior del condominio . . . . .	54
X.	La asamblea general de condóminos . . . . .	54
X.1.	Concepto . . . . .	54
X.2.	Dos tipos de asamblea general de condóminos . . . . .	55
X.3.	Asambleas especiales . . . . .	55
X.4.	Principales facultades de la asamblea general de condóminos . . . . .	56
	Asamblea ordinaria . . . . .	56
X.5.	Convocatoria para asamblea general . . . . .	57
X.6.	Presencia de un notario o representante de la Procuraduría . . . . .	58
X.7.	<i>Quórum</i> de presencia en las asambleas ordinarias . . . . .	59

X.8.	<i>Quórum</i> de votación en las asambleas ordinarias . . . . .	59
X.9.	Dos tipos de cómputo del voto . . . . .	59
X.10.	Manera de votar . . . . .	60
X.11.	Caso de votación en asambleas con un condómino con más de 50% . . . . .	60
X.12.	Procedimiento del desahogo de una asamblea . . . . .	61
X.13.	Libro de actas de asambleas . . . . .	62
XI.	El administrador del condominio . . . . .	62
XI.1.	Concepto . . . . .	62
XI.2.	Requisitos para ser administrador . . . . .	63
XI.3.	Duración del cargo de administrador . . . . .	64
XI.4.	Principales atribuciones y deberes del administrador . . . . .	64
XI.5.	Caso de un nuevo administrador . . . . .	66
XI.6.	Comité de administración para el conjunto condominal . . . . .	67
XII.	El comité de vigilancia . . . . .	67
XII.1.	Concepto . . . . .	67
XII.2.	Duración del comité de vigilancia . . . . .	68
XII.3.	Principales atribuciones y deberes del comité de vigilancia . . . . .	68
XII.4.	Comité de vigilancia de conjuntos condominales . . . . .	69
XIII.	El contenido mínimo de todo reglamento de condominio . . . . .	70
XIII.1.	¿Quién elabora el reglamento en un condominio? . . . . .	70
XIII.2.	Contenido mínimo de todo reglamento . . . . .	70
XIII.3.	Inútil el primer párrafo del artículo 55 . . . . .	71
XIII.4.	Obligación de registrar el reglamento ante la procuraduría social . . . . .	72
XIV.	Nuevo sistema de aportación de cuotas para constituir el fondo de administración y mantenimiento, y el fondo de reserva . . . . .	72
XIV.1.	Tres tipos de cuotas . . . . .	72
XIV.2.	Inversión de los fondos . . . . .	73
XV.	Nuevo procedimiento en contra de los condóminos morosos en el pago de sus cuotas . . . . .	73
XVI.	Novedoso papel sancionador y mediador de la Procuraduría Social en materia condominal . . . . .	75
XVI.1.	Nueva actuación sancionadora de la Procuraduría Social del Distrito Federal . . . . .	75
XVI.2.	Casos de sanciones . . . . .	76
XVI.3.	Criterios para determinar el monto de las multas . . . . .	77
XVI.4.	Nueva actuación mediadora de la Procuraduría Social del Distrito Federal . . . . .	77
XVI.5.	El procedimiento de conciliación . . . . .	78
XVI.6.	El procedimiento de arbitraje . . . . .	79
XVII.	Necesidad de promover la cultura condominal en la comunidad . . . . .	80
XVII.1.	Qué es la cultura condominal . . . . .	80

XVIII. Los artículos tercero y cuarto transitorios .....	81
Bibliografía .....	83
<b>La personalidad en el juicio</b>	
<i>Eutiquio López Hernández</i> .....	84
¿Qué es la personalidad? .....	84
Como sinónimo de persona .....	84
Como sinónimo de representación .....	89
Examen de la personalidad como sinónimo de representación .....	93
Objeción de la personalidad .....	106
<b>Apuntamientos generales sobre la extensión de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con la máxima <i>usque ad coelum</i> <i>et usque ad inferos</i></b>	
<i>Ricardo Cuevas Miguel</i> .....	108
Introducción .....	108
Antecedentes .....	109
Constitución Política de los E.U.M. de 1917 .....	114
Algunas leyes administrativas .....	117
Código Civil para el Distrito Federal de 30 de agosto de 1928 .....	118
Consideraciones últimas .....	121
Anexo .....	123
<b>El testamento como acto solemne</b>	
<i>Ángel Gilberto Adame López</i> .....	129
<b>La tutela plural</b>	
<i>Carlos Efrén Rendón Ugalde</i> .....	135
Prolegómenos .....	135
Algo de historia .....	137
Grecia .....	137
Roma .....	138
Derecho germánico .....	140
Antiguo derecho español .....	141
Derecho civil mexicano .....	142
Derecho comparado .....	145
Legislación chilena .....	145
Legislación española .....	146
Legislación francesa .....	148
Legislación italiana .....	149
Legislación alemana .....	149
La tutela plural en México .....	150
Justificación filosófica .....	150



Justificación psicológica .....	156
Justificación sociológica .....	156
Justificación jurídica .....	157
Consideraciones finales .....	161
Epílogo .....	162
<b>DERECHO CONSTITUCIONAL Y ADMINISTRATIVO .....</b>	<b>163</b>
<b>Distrito Federal</b>	
<i>Pascual Alberto Orozco Garibay</i> .....	165
México un Estado compuesto de tipo federal .....	165
Antecedentes del Distrito Federal .....	167
Naturaleza jurídica del Distrito Federal .....	168
Diferencias con las demás entidades federativas .....	169
Elementos del Distrito Federal .....	169
Elemento humano del Distrito Federal .....	170
Elemento territorial o espacial .....	170
Elemento autoridad o gobierno .....	172
Administración pública paraestatal .....	198
Elemento jurídico .....	201
Las paradojas del Distrito Federal .....	202
Fuentes de información .....	205
Legislación .....	205
<b>Cesión parcial de derechos en el derecho privado y en el derecho público (El caso de las concesiones portuarias)</b>	
<i>Olga Sánchez Cordero de García y Villegas</i> .....	206
<b>DERECHO MERCANTIL .....</b>	<b>217</b>
<b>El derecho de propiedad en los bienes fideicomitidos y el fideicomiso de garantía</b>	
<i>Héctor M. Cárdenas Villarreal</i> .....	219
Introducción .....	219
El derecho de propiedad de los bienes fideicomitidos .....	220
a) El Derecho de propiedad lo conserva el fideicomitente .....	221
b) Los bienes afectados en fideicomiso constituyen un patrimonio autónomo .....	224
c) En virtud del fideicomiso se transmite a la fiduciaria una propiedad restringida o propietaria fiduciaria .....	225
Fideicomiso. Titularidad fiduciaria. Su diferencia con la propiedad civil ..	227
d) El Derecho de Propiedad pleno y absoluto se transmite a la fiduciaria .....	229
e) El Derecho de Propiedad se transmite al fideicomisario .....	231

El fideicomiso de garantía .....	232
Consideraciones generales .....	232
Concepto y utilidad .....	233
Reforma a la Ley en 1996 .....	239
Apéndice .....	240
<b>La inversión extranjera en la banca mexicana</b>	
<i>Ignacio Soto Sobreyra y Silva</i> .....	243
Conclusiones .....	250
Legislación consultada .....	251
Publicaciones consultadas .....	251
Bibliografía general .....	252
<b>La sociedad cooperativa moderna</b>	
<i>Mtro. Víctor Rafael Aguilar Molina</i> .....	253
Origen .....	253
Esencia .....	254
Socios .....	255
Derechos y obligaciones .....	256
Constitución .....	258
Objeto .....	259
El capital .....	260
Reservas .....	263
Órganos de la cooperativa .....	264
Disolución y liquidación .....	267
<b>DERECHO ECONÓMICO Y FISCAL .....</b>	<b>269</b>
<b>El impuesto inflacionario y la democracia en México</b>	
<i>Jesús Torres Gómez</i> .....	271
Introducción .....	271
La inflación .....	271
Causas de la inflación .....	272
Efectos de la inflación .....	275
Impuesto inflacionario .....	280
El orden jurídico en relación al impuesto inflacionario .....	280
Base ideológica plasmada en la Constitución .....	281
Obligación del Estado de combatir y evitar la inflación .....	282
Autonomía del banco central .....	283
Naturaleza jurídica actual del Banco de México .....	285
Bibliografía .....	292

**Subsidios: ¿freno o estímulo?**

<i>Sara Cuevas Villalobos</i> .....	295
Concepto .....	295
Fundamento jurídico .....	296
Antecedentes .....	297
Conclusiones .....	311

**VARIOS .....** **313****Sobre los deudores y sus penas**

<i>José Antonio Márquez González</i> .....	315
Introducción .....	315
Primera parte .....	315
Segunda parte .....	330