Expediente: PAOT-2011-1328-SOT-598

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 23 de agosto de 2011.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1329-SOT-598, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de julio de 2011, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que "(...) los habitantes del departamento 202, Colonia Merced Centro (...) Delegación Venustiano Carranza (...) iniciaron la construcción para ampliar el departamento, presumo sin haber gestionado ningún permiso (...)".---------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-3818-2011 de fecha 13 de julio de 2011, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-1328-SOT-598; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 22 de julio de 2011 mediante cédula.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo, PAOT-05-300/300-3818-2011, Personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Corregidora número 148, frente al Edificio B, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar lo siguiente:----------

> "(...) *Se observa que al interior del inmueble número 148 de la Calle Corregidora de la Colonia Merced Centro en la Delegación Venustiano Carranza existe una Unidad Habitacional la cual no tiene restricción de acceso, por lo que a fin de allegarnos de elementos preguntamos a una persona del sexo masculino nos hiciera el favor de indicarnos cuál es el edificio B de dicha Unidad Habitacional, por lo que una vez*

ubicados al frente de éste, se observa una construcción de 3 niveles, de la cual se aprecia es para la ampliación de los 3 departamentos que conforman dicho edificio.------ En tal situación una vez constatada las características del edificio en cuanto a los número marcados en los departamentos se obtiene que el departamento 202 del edificio B en la Unidad Habitacional se encuentra en su segundo nivel de altura; respecto a la ampliación, esta consiste en una construcción de 3 metros de ancho por 4 metros de fondo con una separación de colindancias respecto del edificio 'C' de 30 centímetros aproximadamente, la cual se encuentra en obra negra, se observa cimbra y lo que presuntamente será una ventana, asimismo, dicha construcción no cuenta con acabados.----------

Se procede a tocar en el departamento 202 sin que nadie atienda el llamado del personal actuante (...) de acuerdo a lo señalado por una persona del sexo femenino, las personas que habitan el inmueble que nos ocupa trabajan durante todo el día y que sólo sería posible encontrarlos por la noche." ----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-3818-2011, de fecha 13 de julio de 2011, dirigido al Propietario y/o Poseedor del inmueble relacionado con los hechos denunciados, ubicado en Calle Corregidora número 148, departamento 202, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, esta Subprocuraduría señaló las obligaciones que debe cumplir en materia de construcciones por la ampliación en el departamento 202 el cual no pudo ser notificado, toda vez que no se encontró a la persona denunciada, asimismo, previo citatorio de fecha 26 de julio 2011, el denunciado omitió esperar al personal de esta Subprocuraduría en el día y hora señalados en el mismo.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a presuntas irregularidades en materia de construcción por la ampliación del departamento 202, del Edificio B, en la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza.----------

Por tanto, considerando que los hechos denunciados se encuentran al interior de Unidad Habitacional, le aplica la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en los términos que a continuación se precisan.----------

Respecto al régimen de propiedad en condominio

El artículo 1° de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de enero de 2011, la cual señala que las

disposiciones de esa Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y/o, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, **a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal**, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas.----------

Asimismo, de conformidad con lo señalado en el artículo 3º de la ley en comento, la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privativa.----------

Al respecto el artículo 16 de la Ley de referencia, dispone que cada condómino, y en general los habitantes del condominio, podrán usar todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales **conforme a su naturaleza y destino originales**, sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás, pues de lo contrario se hará acreedor a las sanciones previstas en esa Ley; sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir, lo anterior, toda vez que el derecho de propiedad y uso exclusivo del condómino, incluye únicamente aquellos elementos anexos, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento áreas y bienes de uso común y que forme parte de su unidad de propiedad privativa, esto último, en relación con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley en comento. ----------

Entendiéndose por áreas y bienes de uso común, aquellas que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, su Reglamento, la Escritura Constitutiva y el Reglamento Interno, lo anterior, en relación con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.----------

En este sentido, son objeto de propiedad común, de conformidad con el artículo 23 fracción I, el terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa.----------

Asimismo, el artículo 25 de la multicitada Ley refiere que en los condominios verticales, horizontales y mixtos, ningún condómino independientemente de la ubicación de su unidad de propiedad privativa

podrá tener más derecho que el resto de los condóminos en las áreas comunes. Salvo que lo establezca la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, los condóminos o poseedores de planta baja no podrán hacer obras, ocupar para su uso exclusivo o preferente sobre los demás condóminos, los vestíbulos, sótanos, jardines, patios, ni otros espacios de tal planta considerados como áreas y bienes de uso común, **incluidos los destinados a cubos de luz.** Asimismo, los condóminos del último piso no podrán ocupar la azotea ni elevar nuevas construcciones. Las mismas restricciones son aplicables a los demás condóminos del inmueble.---------

Por lo que de conformidad con el artículo 21 fracciones III y VII de la Ley en comento **queda prohibido** a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad; así como delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, como techar o **realizar construcciones que indiquen exclusividad** en el área de estacionamiento de uso común **o en cualquier otra área de destino común del condominio,** excepto las áreas verdes las cuales sí podrán delimitarse para su protección y conservación preferentemente con vegetación arbórea y/o arbustiva, según acuerde la Asamblea General o quien éstos designen; salvo los destinados para personas con discapacidad.-------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 26 de julio de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 94 del Reglamento de la Ley en cita; en la que se hizo constar se trata de una Unidad Habitacional, y en la cual una vez frente al edificio B de dicha Unidad Habitacional se observó una construcción de 3 niveles, de la cual se aprecia es para la ampliación de los 3 departamentos que conforman dicho edificio. Por lo que una vez obtenidos los elementos del edificio en cuanto a los número marcados en los departamentos se obtiene que el departamento 202 del edificio B en la Unidad Habitacional se encuentra en su segundo nivel, se constató que la ampliación consiste en una construcción de 3 metros de ancho por 4 metros de fondo con una separación de colindancias respecto del edificio 'C' de 30 centímetros, aproximadamente, la cual se encuentra en obra negra, sin constatarse al momento de la diligencia actividades o trabajadores en la construcción.----------

En razón de lo anterior, es de indicar que los hechos objeto de denuncia se tratan de contravenciones por la ampliación del departamento 202 del Edificio B, en la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora número 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, por lo que la Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 29 y 92 de la Ley de la

Procuraduría Social del Distrito Federal deberá instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de los trabajos realizados, a efecto de que el área común en cuestión que ha sido utilizada para uso exclusivo sea restaurada a su estado original, asimismo deberá informar a esta Entidad sobre las acciones que se realicen para atender esta problemática. ----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte el artículo 51 del referido Reglamento indica las modalidades de la manifestación de construcción en función de lo que se pretenda efectuar. Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su artículo 248 las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes: Amonestación por escrito; Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; Clausura, parcial o total; Revocación; Nulidad, y Demolición, parcial o total.----------

En continuidad, el artículo 249 fracción VI del Reglamento en cita, señala que Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capitulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando la obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso.----------

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

"(...)

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento (...)." ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 26 de julio de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 primer párrafo del Reglamento de la Ley en cita; en la que se hizo constar que desde el espacio público se observó que el departamento 202 del edificio B en la Unidad Habitacional se encuentra en su segundo nivel, respecto a la ampliación, esta consiste en una construcción de 3 metros de ancho por 4 metros de

fondo con una separación de colindancias de 30 centímetros aproximadamente respecto el Edificio C; se encuentra en obra negra sin constatarse al momento de la presente diligencia actividades o trabajadores en la construcción.----------

De esta manera, derivado de la omisión del denunciado a atender el citatorio de fecha 26 de julio de 2011 y por ende de manifestar lo que a su derecho convino respecto al procedimiento incoado por esta Subprocuraduría, se infiere que la obra realizada en el lugar la hizo sin contar con los permisos y/o autorizaciones correspondientes. Sin embargo, toda vez que dicha unidad habitacional se encuentra bajo el régimen de propiedad condominal, se halla violación en materia de afectación de áreas de uso común, toda vez que se limita permanentemente el derecho de uso, goce y disfrute de esta área a los demás condóminos, entendiéndose que al realizar la ampliación del departamento en comento, se confina dicha área común la que se materializa como de uso exclusivo, impidiendo con ello su conservación y mantenimiento.----------

Asimismo, esta Subprocuraduría considera que toda vez que existe contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Venustiano Carranza deberá realizar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de los trabajos realizados consistentes en la ampliación del departamento 202 en el Edificio B, de la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora número 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, toda vez que no cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la construcción en comento y al tratarse de una edificación que no es susceptible de regularizarse, por lo que deberá ordenar la demolición correspondiente de los trabajos realizados de conformidad con la fracción VIII del artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya que es un espacio de uso general y no de propiedad privativa, que de ninguna forma puede ser regularizado; quedando el caso específico en el ámbito de la Procuraduría Social del Distrito Federal atender la apropiación de áreas de uso común como ya quedó anotado en el apartado anterior.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, se concluye lo siguiente: ----------

1. **Régimen de propiedad condominal:** Se desprende el incumplimiento en esta materia, toda vez, que la ampliación realizada en el departamento objeto de investigación coarta el derecho de los demás condóminos a usar, gozar y disfrutar de un área común, impidiendo con ello su conservación y mantenimiento, y en virtud de que dicha unidad habitacional se encuentra bajo el régimen de propiedad condominal, se halla violación en materia de afectación de áreas de uso común, toda vez que se limita permanentemente el derecho de uso, goce y disfrute de esta área a los demás condóminos, entendiéndose que al confinar dicha área común se materializa como de uso exclusivo, impidiendo con ello su conservación.----------

La Procuraduría Social del Distrito Federal al ser la autoridad competente de conformidad con el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal; 29 y 92 de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal deberá instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de los trabajos realizados, a efecto de que el área común en cuestión que ha sido utilizada para uso exclusivo sea restaurada a su estado original, asimismo deberá informar a esta Entidad sobre las acciones que se realicen para atender esta problemática. ----------

2. **Construcción:** existe contravención al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Venustiano Carranza deberá realizar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de los trabajos realizados consistentes en la ampliación del departamento 202 en el Edificio B, de la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora número 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, toda vez que no cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la construcción en comento y al tratarse de una edificación que no es susceptible de regularizarse, por lo que deberá ordenar la demolición correspondiente de los trabajos realizados de conformidad con la fracción VIII del artículo 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya que es un espacio de uso general y no de propiedad privativa, que de ninguna forma puede ser regularizado.----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- La Procuraduría Social del Distrito Federal es la autoridad competente de conformidad con la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, para instrumentar las acciones que considere procedentes, a efecto de resolver y en su caso, sancionar al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de la construcción consistente en la ampliación del departamento 202, en el edificio B en la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora número 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, informando a esta Subprocuraduría sobre el resultado de tales acciones.----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno en Venustiano Carranza en cuanto a la materia de construcción, deberá realizar el procedimiento de verificación administrativa correspondiente al Propietario y/o Representante Legal y/o Encargado de los trabajos realizados

consistentes en la ampliación del departamento 202 en el Edificio B, de la Unidad Habitacional ubicada en Calle Corregidora número 148, Colonia Merced Centro, Delegación Venustiano Carranza, al tratarse de una edificación que no es susceptible de regularizarse, por lo que deberá ordenar la demolición correspondiente de los trabajos realizados en el lugar.----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y mediante oficio a la Procuraduría Social del Distrito Federal, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Venustiano Carranza.----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

PROCURADU
Y DEL OR
TERRITOF

C.c.p.- **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

EMG/CMRR/FJCD