Expediente: PAOT-2009-273-SOT-123

No. Folio: PAOT-05-300/300-4088-2009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a tres de noviembre del dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II , 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-273-SOT-123, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha once de marzo de dos mil nueve, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta institución que en el *"(...) predio ubicado en Mappimi, número 73 edificio B, en la Colonia Valle Gómez, delegación Cuauhtémoc, manifiestan que en este edificio se han invadido áreas comunes ya que los condóminos de los departamentos 101 y 102 han puesto una reja obstruyendo el paso para el acceso a la bomba y la cisterna del agua (...)"* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300-1066-2009 del veinte de marzo de dos mil nueve, admitió a trámite la denuncia respecto de posibles contravenciones por la obstrucción del paso peatonal dentro del inmueble que se ubica en la calle de Mappimi número 73 edificio B, colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2009-273-SOT-123, el acuerdo se notificó mediante cédula el trece de mayo de dos mil nueve. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-1066-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el trece de mayo de dos mil nueve, un reconocimiento de los hechos denunciados, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

> *"(...) un vecino nos permitió el acceso en donde constituidos en el edificio B en la planta baja, se observa que instalaron una reja la que permanece cerrada las 24 hrs. a decir del vecino, quien no quiso dar su nombre. Sin permitir el acceso al área donde se ubica la bomba y cistema, así como a los departamentos 101 y 102 (...) Se procedió a tomar placas fotográficas que se anexan a la presente acta (...)"* ----------

Teniendo en cuenta el Convenio de Coordinación y Colaboración celebrado entre la Procuraduría Social del Distrito Federal de fecha ocho de octubre de dos mil siete, para substanciar coordinadamente en el ámbito de sus respectivas competencias, procedimientos administrativos de conciliación, arbitraje, reconocimiento de hechos y denuncias ciudadanas, y con el objeto de contar con elementos que permitan substanciar el procedimiento de atención a la citada denuncia

ciudadana, mediante oficio PAOT-05-300/300-2301-2009 del veinticinco de junio de dos mil nueve, se solicitó a la Subprocuraduría de Defensa y Exigibilidad de los Derechos Ciudadanos de la Procuraduría Social del Distrito Federal, realizar las acciones necesarias a efecto de garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal en el inmueble objeto de la denuncia, toda vez que los hechos se refieren a actividades en un área común. ----------

En respuesta a la solicitud realizada, el ocho de julio de dos mil nueve, se recibió el oficio JAO/137/2009, mediante el cual, el Jefe de Unidad Departamental de Atención y Orientación de la Procuraduría Social del Distrito Federal, informó que se había recibido el expediente citado al rubro en esa Procuraduría. ----------

Por lo anterior, se acordó realizar una visita conjunta el **tres de agosto de dos mil nueve, diligencia durante la cual se levantó un acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente:** ----------

> *"(...) Una vez constituidos e el inmueble que nos ocupa el Lic. Alfredo García López J.U.D. y Orientación adscrito a la Procuraduría Social, les dio orientación a los vecinos que ocupan el inmueble objeto de la denuncia, proporcionando información de las posibles propuestas para solucionar la inconformidad que les aqueja. (...)"* -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos investigados en el presente expediente refieren a posibles contravenciones por la obstrucción del paso peatonal dentro del inmueble que se ubica en la calle de Mappimi número 73 edificio B, colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día trece de mayo de dos mil nueve, un reconocimiento de hechos, constatando que en el área común del predio ubicado en la calle de Mappimi número 73 edificio B, Delegación Cuauhtémoc, se instaló una reja en la planta baja, la cual se encuentra cerrada presuntamente impidiendo el paso a la bomba y cisterna. Es pertinente señalar que con la instalación de la reja *no se observó que se afectara estructuralmente* el inmueble. ----------

Considerando que se trata de un área común, hecho que no obstante estar fuera de la competencia de esta entidad, se entendió haciéndolo del conocimiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal, solicitándole realizar las acciones necesarias a efecto de garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, teniendo en cuenta el Convenio de Coordinación y Colaboración celebrado entre la Procuraduria Social del Distrito Federal de fecha ocho de octubre de dos mil siete, para substanciar coordinadamente en el ámbito de sus respectivas competencias, procedimientos administrativos de conciliación, arbitraje, reconocimiento de hechos y denuncias ciudadanas, por lo que el trece de agosto dos mil nueve, el Lic. Alfredo García López adscrito a la citada Procuraduría, acompañó a personal adscrito a esta Subprocuraduría al predio objeto de la denuncia, y explicó a los vecinos del inmueble las posibles soluciones para la atención de su queja por la instalación de la reja. ----------

Lo anterior, en la razón de que la entidad dotada de atribuciones para conocer de aspectos relacionados con el uso y aprovechamiento de bienes de propiedad en condominio, es la Procuraduría Social del Distrito Federal, en términos de los artículos 3º Segundo párrafo y 23 inciso B fracciones II, VI y VIII de la Ley de la Procuraduría Social del Distrito Federal, en los cuales se enuncia que dicha Procuraduría tiene por objeto ser una instancia accesible a los particulares, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, a efecto de que la actuación de la autoridad se apegue a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; así como de los derechos sociales; exceptuando lo referente a las materias electoral, laboral, responsabilidad de servidores públicos, derechos humanos, así como los asuntos que se encuentren sujetos al trámite jurisdiccional. ----------

Aunado a lo anterior, será objeto de dicha Procuraduría Social procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; y realizar la función de la amigable composición en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda. ----------

Asimismo, en materia condominal el artículo 23 de la Ley de la Procuraduría Social en su inciso B fracciones II, VI y VIII dispone que la Procuraduria tendrá competencia en el Distrito Federal y sus atribuciones son *"asesorar, opinar y procurar el cumplimiento de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, el Reglamento Interno de los Condominios, de las escrituras constitutivas o traslativas de dominio; así como de los acuerdos tomados en Asambleas, cuando así se lo soliciten las partes interesadas; Substanciar los procedimientos administrativo, conciliatorio o arbitral, en las controversias que se susciten con motivo de la interpretación y aplicación de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, del Reglamento Interno, de las escrituras constitutivas o de las traslativas de dominio, de los acuerdos tomados en asambleas, y de las demás disposiciones legales aplicables, cuando así lo soliciten las partes interesadas; Aplicar los medios de apremio previstos en esta ley y las sanciones administrativas conducentes, previa substanciación del procedimiento administrativo, previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal."*----------

A mayor abundamiento, el artículo 1 de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal, prevé que tal ley tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y terminación del régimen de propiedad en condominio, así como regular las relaciones entre los condóminos y entre estos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación y el arbitraje a petición de las partes a través de la Procuraduría Social del Distrito Federal, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas. ----------

Conforme el artículo 23 de la Ley Sobre Régimen de Propiedad en Condómino de Inmuebles para el Distrito Federal dispone en sus fracciones I, II, VII y IX, que queda prohibido a los condóminos y en general a los habitantes del condominio, *"...Delimitar con cualquier tipo de material o pintar señalamientos de exclusividad, así 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..." ----------

Es de mencionarse que conforme al articulo 25 fracción I de la Ley en comento, son objeto de propiedad común el terreno; sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de *recepción o reunión social y los espacios señalados para* estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general. ----------

En virtud de lo antes descrito, esta Unidad Administrativa girará oficio a la Procuraduría Social del Distrito Federal para hacer de su conocimiento el contenido de la presente Resolución a efecto de que sirva de apoyo en las acciones que en el ámbito de sus atribuciones estime procedentes e informe sobre tales acciones. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

- En calle de Mappimi número 73 edificio B, colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, se instaló una reja en área común en la planta baja, la cual se encuentra cerrada presuntamente impidiendo el paso a la bomba y cisterna. ----------
- Es pertinente señalar que con la instalación de la reja no se observó que se afectara estructuralmente el inmueble, toda vez que se trata de instalación de herrería, misma que no requiere modificación estructural para su colocación como se aprecia en las fotos tomadas durante el reconocimiento de hechos y que se encuentran integradas al expediente al rubro citado . ----------
- Considerando que se trata de un área común, se hizo del conocimiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal a efecto de que realizara las acciones necesarias para garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ---

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Que se constató que los hechos denunciados se suscitan en el área común en calle de Mappimi número 73 edificio B, colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, instalándose una reja

www.paot.org.mx

en la planta baja, la cual se encuentra cerrada impidiendo presuntamente el paso a la bomba y cisterna, por lo que se hizo del conocimiento de la Procuraduría Social del Distrito Federal, a efecto de que realizara las acciones necesarias para garantizar el cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal. ----------

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

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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

C.c.p.- **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

LVAA/CBC/MVS/MBC