

00164



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

BASES LEGALES Y CASOS DE  
ESTUDIO DEL PERITAJE ARQUITECTONICO

TESIS  
PARA OBTENER EL GRADO DE  
MAESTRO EN TECNOLOGIA DE  
LA ARQUITECTURA

ENRIQUE L. VILLANUEVA PEREZ

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



facultad de arquitectura

u n a m



Universidad Nacional  
Autónoma de México



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

## INDICE

### INTRODUCCION OBJETIVOS

#### CAPITULO I. MARCO LEGAL

1. Distinción entre el derecho civil y el delito penal ... ..	1
2. Relación de arquitectos e ingenieros con el derecho ... ..	2
3. Concepto y características de las personas que intervienen en la construcción ... ..	4
4. Responsabilidad en la construcción ... ..	5
5. Legislación vigente en la construcción ... ..	8
5.1. Código Civil ... ..	8
5.2. Código Penal ... ..	12
5.3. Ley de Obras Públicas ... ..	17
5.4. Ley del Seguro Social ... ..	19
5.5. Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores ... ..	22
5.6. Ley Federal del Trabajo ... ..	24
5.7. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles... ..	25
5.8. Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal ... ..	29
5.9. Ley General de Asentamientos Humanos ... ..	31
5.10. Ley sobre Construcciones de Cercas en Predios no Edificados ... ..	31
5.11. Reglamento de Construcciones ... ..	32
5.12. Reglamento de Ingeniería Sanitaria Relativo a Edificios ... ..	33
5.13. Reglamento de Zonificación para el Distrito Federal ... ..	34
5.14. Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos en el Distrito Federal ... ..	35
5.15. Reglamento para los Establecimientos Industriales o Comerciales Molestos, Insalubres o Peligrosos ... ..	36
5.16. Reglamento de Anuncios para el Distrito Federal ... ..	37

## CAPITULO II. TIPOLOGIA DE CASOS

1. Repercusión jurídica como consecuencia a fenómenos naturales ... ..	39
2. El perito ... ..	41
3. Deontología pericial .. ..	43
4. Deberes profesionales del perito ... ..	45
5. La prueba conforme al marco jurídico penal ....	48
6. Tipos usuales de hechos delictivos que competen en materia de construcción ... ..	53
6.1. Robo ... ..	56
6.2. Abuso de confianza ....	56
6.3. Fraude ... ..	56
6.4. Despojo de cosas inmuebles o de aguas ... ..	57
6.5. Daño en propiedad ajena ... ..	57

## CAPITULO III. TIPOLOGIA DE PERITAJE

1. Los Organos Jurisdiccionales ... ..	59
2. Organización de los Tribunales ... ..	59
3. La Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal ... ..	60
4. El Ministerio Público ... ..	61
5. La Averiguación Previa .. ..	62
5.1. La Denuncia y la Querrela .. ..	62
6. La Dirección General de Servicios Periciales ... ..	63
7. Participación de Peritos en hechos de Arquitectura e Ingeniería Civil ... ..	71

## CAPITULO IV. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

1. Recomendaciones a estudiantes y profesionistas de la construcción ... ..	88
2. Recomendaciones al Organó Jurisdiccional ... ..	91
3. Recomendaciones a Terceros ... ..	92
4. Conclusiones ... ..	93

## BIBLIOGRAFIA

## INTRODUCCION

El presente documento se ha concebido a raiz de la observacion de multiples años de trabajo del área pericial civil y penal a consecuencia de que, por lo general, el interes de los constructores es el de cumplir con un presupuesto y un programa de obra, pero rara vez se ponen a pensar que desde el momento de trazar la primer linea de un proyecto, practicamente, se está delineando a futuro la vida diaria, actividades e intereses de los usuarios de un inmueble, e incluso de toda una comunidad; esto se debe a que cada día el grado complejo que representa el ejercicio de las técnicas relacionadas con la construcción, no le permite a un solo constructor, vislumbrar a futuro los problemas legales que podría ocasionar el desarrollo de una obra en cada una de sus etapas, ya que comunmente, debido a la responsabilidad y tiempo que le absorben sus actividades, menosprecia o relega la importancia que podría tener el mas mínimo incidente legal y casi siempre se justifican diciendo que "son constructores más no abogados" sin pensar que en el momento más inesperado puede suceder un accidente, un derrumbe, una explosión, etc., lo que arruinaría en cuestión de días u horas no sólo el programa más meticulosamente trazado, sino todo un prestigio y por ende una carrera profesional.

Por lo tanto, el presente documento esta orientado, no sólo en crear conciencia sobre los problemas jurídicos y asuntos legales implicados con el trabajo profesional de la construcción, sino que también sirva de base para que el constructor que por azares del destino o por un verdadero error profesional, sepa encausar los diferentes problemas legales por la vía civil o penal a fin de protegerse y defenderse, ya que lamentablemente se ha observado que en la administración de la justicia existe un gran desconocimiento de la complejidad y responsabilidad en la construcción y en múltiples casos, se cae en juicios erróneos que terminan en la consignación o proceso de un inocente o en la absolución de verdaderos delincuentes de la construcción.

El desarrollo de este documento se dispone de acuerdo con lo siguiente:

El capítulo primero corresponde al Marco Legal, del cual se deriva además de los Códigos Civil y Penal, las Leyes y Reglamentos, los cuales debería conocer el conjunto de profesionistas que forman el sector de la construcción.

En el segundo capítulo se manifiesta la tipología de casos, basándose para su investigación en los estudios y análisis específicos de experiencias de los peritos de la Sección de Arquitectura e Ingeniería Civil de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, con el propósito de conocer su participación en los múltiples casos del área pericial.

El tercer capítulo, relativo a la tipología del peritaje, con base a la experiencia profesional, muestra un panorama de la incidencia de los casos en que incurren aquellos que trabajan y realizan sus actividades en el medio de la construcción, o terceras personas sea cualquiera la fase de su intervención en ella, se ilustra el proceso de investigación, mostrando ya en la vida práctica la manera en que el perito realiza su dictamen.

Al final se presenta en cuarto y último capítulo, las conclusiones y recomendaciones que se indican a los estudiantes y profesionistas del medio de la construcción, a los encargados de la administración de justicia y a terceras personas que se vean involucradas en hechos de esta especialidad; constituyendo una herramienta básica, que facilite el desarrollo de las funciones y proporciones una orientación en caso necesario.

## OBJETIVOS

Personas o grupos estudiosos han preparado, dentro de las técnicas y las disciplinas de la construcción, diferentes libros y tratados que facilitan la actuación y realización de la edificación. Sin embargo hasta la fecha no se ha hecho intento de conjugar los conocimientos de diferentes profesionistas que conocen los aspectos legales y jurídicos. Paralelamente a esto, el grado de especialización de la construcción en general, nos conduce a preparar y mejorar las condiciones de aquellos que trabajan y realizan sus actividades en este medio, resultando como objetivos principales de esta exposición los siguientes:

1.- Completar la preparación académica de las especialidades de nuestra profesión y despertar una conciencia del sentido dinámico de la legislación.

2.- Conjugar los conocimientos para que el Arquitecto, el Ingeniero o Constructor, tengan una guía de carácter legal que venga a facilitar, con mayor responsabilidad, las actividades que realizan estos técnicos.

3.- Proporcionar a la Administración Pública un documento que le sea útil para la impartición de la justicia civil o penal, del grado de responsabilidad en que puede incurrir el técnico que, por imprudencia profesional o negligencia, dé lugar al ocasionamiento de un siniestro, ya que de la práctica pericial se deriva que en los últimos años ha aumentado la incidencia de los delitos y problemas legales en materia de construcción.

4.- Crear un instrumento dinámico, de carácter general a fin de establecer e ilustrar al Agente del Ministerio Público y a los Jueces Civiles y Penales los indicadores específicos, que determinan el grado de responsabilidad de terceras personas, que incidan en daños o delitos relacionados con los bienes inmuebles.

## CAPITULO I

### MARCO LEGAL

En la actualidad es de trascendental importancia para aquellos que laboramos en la construcción, además de conocer los reglamentos y normas técnicas relacionadas con la materia, tener en claro los objetivos y principios fundamentales del orden jurídico y legal con los que tarde o temprano enfrentaremos quienes tenemos como forma de vida la construcción, se cualquiera la fase de su intervención en ella. El desconocimiento o negligencia por parte del constructor de las disposiciones legales que afectan directamente el arte de construir, podría dar lugar al ocasionamiento de un siniestro y ningún constructor se podrá defender, ampara o encausar una demanda de cualquier fuero ya sea penal, civil, mercantil o laboral, si desconoce estas disposiciones, de ahí la importancia del presente capítulo en renovar y actualizar la atención sobre los Códigos, Leyes y Reglamentos que tienen relación con la construcción.

1. **DISTINCION ENTRE EL DERECHO CIVIL Y EL DELITO PENAL.** Se ha encontrado cierta similitud entre el delito civil y el delito en su aspecto penal, sin embargo, ambas figuras no se identifican, pues el Derecho les atribuye consecuencias de índole diversas.

En tanto que el delito penal, se caracteriza por una violación del orden público, el derecho atribuye una pena (en sus diversos aspectos de privación de libertad, sanción pecuniaria, etc); al delito civil que supone la violación de un interés privado, le atribuye una obligación civil (reparación del daño causado). Por otra parte el delito penal da origen a una acción pública, en tanto que el delito civil da lugar a una acción civil.



A mayor abundamiento, la responsabilidad se funda en actos que dañan a la sociedad, en cambio, la responsabilidad civil supone no un perjuicio social, sino un perjuicio privado. La víctima no es ya la sociedad, sino un particular, la responsabilidad penal presupone la averguación del carácter socialmente peligroso del individuo, lo que no ocurre con la responsabilidad civil, en que simplemente se trata de establecer una relación jurídica, obligacional entre dos personas.

**2. RELACION DE ARQUITECTOS E INGENIEROS CON EL DERECHO.**  
En la vida moderna los problemas que surgen del derecho se complican más aún en ciertos aspectos. El derecho nació antes que se formulara una ley escrita, hoy después de tantos siglos de experiencia jurídica, esas normas que se han implantado paulatinamente en la sociedad, se han cristalizado en cuerpo de leyes que se llaman Códigos y que tienen una ventaja de fijar a jueces y abogados para saber cual es el derecho vigente en un país.

El derecho tiene como primordial función implantar, establecer la justicia. La palabra derecho se aplica a un conjunto de normas jurídicas que rigen la vida social.

El derecho no se da más que cuando se enfrentan por lo menos dos personas, por lo tanto implica una vida de relación y en nuestra vida de relación, el derecho, tengamos o no un conocimiento pleno de este hecho, existe.

El fin esencial del derecho es el de organización y regulación de la sociedad para el mejor bien del ciudadano, su protección, su bienestar, su paz y tranquilidad, etc., pero para que esto se logre es indispensable que exista un orden, pero un orden basado en la justicia. El derecho como conjunto de normas y de reglas de convivencia no es la ley. Se llama ley a una fuente formal del derecho y quiere decir que le derecho se expresa, aparece en varias formas y una de ellas es la ley.

En México es el Código Civil el que rige la materia de los contratos; contiene normas sobre distintos tipos concernientes a los mismos: los nombra expresamente, la compraventa, permuta, mutuo, prestación de servicios, hipoteca, etc., con la advertencia que pueden celebrarse contratos que no están clasificados en el Código Civil y reciben el nombre de contratos innominados.

En materia civil hay un segundo capítulo: los llamados hechos ilícitos que no provienen de un contrato. Cuando se genera un daño a otro con intención de perjudicar es delito. Lo que no es delito, lo que se llama cuasi-delito, es el resultado de una falla o de una debilidad de la voluntad, pero realizada sin la intención de perjudicar. Esta materia de lo ilícito civil, distinta de lo ilícito penal, porque en materia penal existen los que se llaman delitos no intencionales, de imprudencia, imprevisión, negligencia, falta de reflexión, falta de cuidado, que causan igual daño que un delito intencional.

### 3. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS DE LAS PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LA CONSTRUCCION.

3.1. ¿ QUE ES EL PROFESIONISTA?. Es aquel que por vocación especial consagra su actividad a una rama del saber humano para el servicio de los demás. La ley de Profesiones, en su artículo 33 establece que el profesional está obligado a poner todos sus conocimientos al servicio de su cliente, así como al desempeño del trabajo convenido, y el Código Penal hace responsable a los mismos por el daño que causen en la práctica indebida de su profesión; esa misma responsabilidad la castiga el Código Civil por negligencia, impericia y dolo. En derecho se llama dolo a la mala fe.

3.2. PROPIETARIOS. Se llama propietario a la persona que ostenta el derecho de propiedad sobre un inmueble. Según el art. 830 del Código Civil, el propietario puede disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes. Puede definirse también al propietario diciendo que es la persona o entidad que encarga una obra para cumplir una finalidad.

El propietario o inquilino de un predio tiene derecho a ejercer las acciones que procedan para impedir que, por mal uso de la propiedad del vecino, se perjudique la seguridad, el sosiego o la salud de los que habiten el predio.

3.3. ARQUITECTOS E INGENIEROS. Son los profesionistas especializados en organización, realización y control de obras de construcción y sus instalaciones además de los trabajos de esa especialidad. El artículo 33 de la Ley de Profesiones establece que el profesionista está obligado a poner todos sus conocimientos al servicio de su cliente, así como el desempeño del trabajo convenido.

3.4. DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA. Es la persona física o moral que se hace responsable de la aplicación del Reglamento de Construcciones en las obras para las que otorgue su responsiva. La calidad de Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables a los que se refiere el artículo 48 del Reglamento de Construcciones.

4. RESPONSABILIDAD EN LA CONSTRUCCION. La responsabilidad, civil se puede decir en términos generales, que es la obligación que tiene una persona de indemnizar a otra, por los daños y perjuicios que se le ha causado, así como la obligación de, en un momento dado, restituir las cosas al estado en que se encontraban antes de que se les causara el daño.

4.1. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO. El derecho mexicano, desde hace muchos años, ha resuelto que el responsable de los daños que cause una construcción es el propietario de la misma. Si el edificio A le causa daño al edificio B, el propietario del edificio A será responsable y tendrá que hacer frente económicamente a esa responsabilidad.

Establece el Código Civil en sus artículos 1931 y 1932 lo siguiente: Art. 1931.- El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten por la ruina de todo o parte de él, si está sobreviene por falta de reparaciones necesarias o por vicios de construcción.

Art. 1932.- Igualmente responderán los propietarios de los daños causados.

4.1.1. Por la explosión de máquinas o por inflamación de substancias explosivas.

4.1.2. Por el humo o gases que sean nocivos a las personas o a las propiedades.

4.1.3. Por la caída de sus árboles, cuando no sea ocasionada por fuerza mayor.

4.1.4. Por las emanaciones de cloacas o depósitos de materiales infectantes.

4.1.5. Por los depósitos de agua que humedezcan la pared del vecino o derramen sobre la propiedad de éste.

4.1.6. Por el peso o movimiento de las máquinas, por las aglomeraciones de materias o animales nocivos a la salud o por cualquier causa que sin derecho origine algún daño.

También una vez que se ha presentado la manifestación de terminación de la obra, queda a cargo total del propietario la responsabilidad del inmueble. Esto debe entenderse desde el punto de vista administrativo del reglamento y en el sentido de que para la Dirección de Obras Públicas es el propietario el que responde por los daños que su inmueble haya cuasado y garantiza la reparación a ellos.

Este hecho desde luego que no exime al constructor de su responsabilidad, pues el propietario una vez que garantice a la Dirección General de Obras Públicas la reparación del daño, podrá proceder por las vías civil o penal en contra del responsable que pudiera tener el daño.

**4.2.LA RESPONSABILIDAD DEL CONSTRUCTOR.** En general, los profesionistas que intervienen en una construcción son responsables por cuanto que presta sus servicios, por su negligencia, por su impericia o por su dolo. La responsabilidad civil implica que el profesionista está obligado a reparar los daños causados o, en última instancia, a pagar a la víctima indemnización por los daños y perjuicios. De conformidad con el art. 2615. El que presta servicios profesionales solo es responsable, hacia las personas a que sirve, por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las personas que merezca en caso de delito. Nuestro Código Penal dice lo siguiente: " Delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales".

El art. 2634 del Código Civil manifiesta.- Recibida y aprobada la obra por el que la encargó, el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de vicios en su construcción y hechura, mala calidad de los materiales empleados o vicios del suelo en que se fabricó, a no ser que por disposición expresa del dueño se haya empleado materiales defectuosos, después que el empresario le haya dado a conocer sus defectos, o que se haya edificado en un terreno inapropiado elegido por el dueño a pesar de las observaciones del empresario.

La responsabilidad de los arquitectos, ingenieros o contratistas por daños causados a edificios vecinos, podemos analizarla desde los dos siguientes puntos de vista:

4.2.1. Cuando el daño se produce antes de que se termine la obra.

4.2.2. Cuando los desperfectos ocasionados ocurren después de que se han concluido las obras.

En ambos casos, cabe distinguir estos aspectos:

4.2.3. Cuando el empresario, por un precio determinado, se encarga de la dirección de la obra y pone todos los materiales, se encuentra regido por las disposiciones del contrato de obras a precio alzado.

4.2.4. Cuando el contratista sólo pone su trabajo o industria por un precio fijo, se norma por las reglas de un contrato de prestación de servicios profesionales.

4.3. RESPONSABILIDAD DEL DIRECTOR DE OBRA. El director responsable está obligado a vigilar aquellas para las que obtuviere licencia y responderá de cualquier violación a las disposiciones del reglamento de construcciones. Es responsable también en los casos siguientes:

4.3.1. Cuando una construcción terminada afecta a terceros por desplomes o hundimientos.

4.3.2. En los casos en que resulta dañado o destruido el bien inmueble.

4.3.3. En el caso del inmueble que, construido bajo la dirección de un responsable sufre daños por cualquier causa o efecto.

4.4. RESPONSABILIDAD DEL PROVEEDOR. El proveedor va a responder de aquello que ha entregado para la obra y de los daños que se causen si el material no es el que se ha solicitado, es decir, si ha recibido un pedido de materiales de determinada calidad, deberá responder de los daños que puedan causarse si los materiales no los ha surtido en la calidad y en la forma deseadas y señaladas en el pedido.

## 5. LEGISLACION VIGENTE EN LA CONSTRUCCION

5.1. CODIGO CIVIL. El Código Civil para el Distrito y Territorios Federales Mexicanos es uno de los más originales de la América Latina. Promulgado en 1928, ha impregnado de un profundo sentido social la mayor parte de las instituciones que regula. El derecho civil es en relación de los intereses de la persona humana, relativo a sus vínculos sociales y de trabajo, y a sus propiedades y posesiones económicas.

El Código Civil está dividido en un Título de disposiciones preliminares y cuatro libros, subdivididos, estos, a su vez, en Títulos y Capítulos, constituyendo un total de 3074 artículos.

La estructura del Código Civil Mexicano se distribuye de la siguiente manera:

- LIBRO I . De las personas
- LIBRO II . De los bienes
- LIBRO III. De las sucesiones
- LIBRO IV . De las obligaciones
  - Primera parte.- De las obligaciones en general.
  - Segunda parte.- De las diversas especies de contratos.

De este cuerpo legal, solamente se citaran los comentarios relacionados con la materia legal en construcción.

5.1.1. Clasificación de los bienes. Conforme al Código Civil se clasifica y define a los bienes conforme a lo siguiente:

5.1.1.1. Bienes inmuebles.- Son bienes inmuebles el suelo y las construcciones adheridas a él y todo lo que éste unido a un inmueble de manera fija.

5.1.1.2. Bienes muebles.- Son muebles los cuerpos que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya se muevan por si mismos, o por efecto de una fuerza exterior.

5.1.1.3. Bienes considerados según las personas a quien pertenecen:

5.1.1.3.1. Del poder público, cuando pertenecen a la Federación a los Estados o a los Municipios.

5.1.1.3.2. Propiedad de particulares, siendo todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente.

5.1.1.4. Bienes mostrencos.- Son los muebles abandonados y los perdidos, cuyo dueño se ignore.

5.1.1.5. Bienes vacantes.- Son aquellos inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido.



5.1.2. La Propiedad. Conforme al Código Civil, el propietario de una cosa, puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes, así mismo la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización, entendiéndose por utilidad la adquisición que hace el gobierno de terrenos apropiados.

5.1.3. La Copropiedad. Se dice que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas, cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

5.1.4. De la servidumbre. El Código Civil define a la servidumbre diciendo que es un gravamen real impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. Por lo tanto la servidumbre requiere la existencia de dos o más inmuebles pertenecientes a distintos dueños. De estos inmuebles, uno debe sufrir la carga o gravamen, denominándose predio sirviente; y el otro a los otros que disfrutan el derecho de la servidumbre recibe el nombre de predio dominante.

Dos son las características fundamentales y distintivas de las servidumbres: la inseparabilidad y la indivisibilidad. El código dispone que aunque el predio sirviente se divida entre muchos dueños, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Así mismo si es el predio dominante el que se divide entre muchos, cada porción puede usar por entero la servidumbre, no variando el lugar de uso ni agravándolo de otra manera.

5.1.5. De las obligaciones.

5.1.5.1. Fuentes de las obligaciones .- Contratos. El Código Civil define al convenio como el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, y los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

Para la existencia del contrato se requiere:

5.1.5.1.1. Consentimiento.

5.1.5.1.2. Objeto que pueda ser materia del contrato.

El contrato puede ser invalidado.

5.1.5.1.3. Por incapacidad legal de las partes o una de ellas.

5.1.5.1.4. Por vicios del consentimiento.

5.1.5.1.5. Porque su objeto, o su motivo o fin, sea ilícito.

5.1.5.1.6. Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley.

5.1.5.2. Del consentimiento.-El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o que autoricen a presumirlo.

5.1.5.3. Vicios del consentimiento.- El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo. El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, mientras que el error de cálculo sólo da lugar a que se rectifique. Se entiende por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes ; y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido.

5.1.5.4. Forma.- En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y término que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de las cosas expresamente designadas por la ley. Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas personas a las cuales imponga esa obligación.

5.1.6. Del Contrato de Obras a Precio Alzado. El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la obra y pone los materiales, se sujetará a las siguientes reglas:

5.1.6.1. Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla o convenio expreso en contrario.

5.1.6.2. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra por precio determinado, no tiene derecho de exigir después ningún aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales.

5.1.6.3. El que se obliga a hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato, y en caso contrario, en los que sean suficientes, a juicio de peritos.

5.1.6.4. El empresario que se encargue de ejecutar alguna obra no puede hacerla ejecutar por otro, a menos que se haya pactado lo contrario, o el dueño lo consienta; en estos casos, la obra se hará siempre bajo la responsabilidad del empresario.

5.1.6.5. El dueño de una obra ajustada por un precio fijo puede desistir de la empresa comenzada, con tal que indemnice al empresario de todos los gastos y trabajos y de la utilidad que pudiera haber sacado de la obra.

5.1.6.6. El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la obra.

5.2. CODIGO PENAL. El Código Penal para el Distrito Federal, es aplicable para los delitos de la competencia de los Tribunales Comunes, y en toda la República, para los delitos de la competencia de los Tribunales Federales. La estructura que conforma al Código Penal, es en base a la configuración de un Libro Primero y Libro Segundo, subdivididos, estos, a su vez, en títulos y capítulos constituyendo un total de 400 artículos. Destacando en este tema los comentarios legales, útiles en materia de construcción.

5.2.1. Responsabilidad penal. De acuerdo a nuestro Código Penal, delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales, el delito es:

5.2.1.1. Instantáneo: Cuando la consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos sus elementos constitutivos.

5.2.1.2. Permanente o continuo. Cuando la consumación se prolonga en el tiempo.

5.2.1.3. Continuado. Cuando con unidad de propósito delictivo y pluralidad de conductas se viola el mismo precepto legal.

5.2.2. Tipos de delito. Los delitos pueden ser:

5.2.2.1. Intencionales. Obra intencionalmente el que, conociendo las circunstancias del hecho típico, quiera o acepte el hecho prohibido por la ley.

5.2.2.2. No intencionales o de imprudencia. Obra imprudencialmente el que realiza el hecho típico incumpliendo un deber de cuidado, que las circunstancias y condiciones personales le imponen.

5.2.2.3. Preterintencionales. Obra preterintencionalmente el que cause un resultado típico mayor al querido o aceptado, si aquél se produce por imprudencia.

Una circunstancia excluyente de responsabilidad, sería el causar un daño por mero accidente, sin intención ni imprudencia alguna, ejecutando un hecho lícito con todas las precauciones debidas.

5.2.3. Sanción pecuniaria. La sanción pecuniaria comprende la multa y la reparación del daño. La multa consiste en el pago de dinero al Estado que se fijará por días multa, los cuales no podrán exceder de quinientos, siendo el límite inferior del día multa el equivalente al salario mínimo vigente en el lugar donde se consumo el delito. Con respecto al delito continuado, se atenderá al salario mínimo vigente en el momento consumativo de la última conducta.

La reparación del daño, comprende la restitución de la cosa obtenida por el delito y si no fuere posible, el pago del precio de la misma.

5.2.4. Aplicación de sanciones a los delitos imprudenciales y preterintencionales. Los delitos imprudenciales se sancionarán con prisión de tres días a cinco años y suspensión hasta de dos años, o privación definitiva de derechos para ejercer profesión u oficio. Cuando por imprudencia se ocasione únicamente daño en propiedad ajena que no sea mayor del equivalente a cien veces el salario mínimo, se sancionará con multa hasta por el valor del daño causado, más la reparación de ésta.

5.2.5. Oposición a que se ejecute alguna obra o trabajo público. El que procure con actos materiales impedir la ejecución de una obra o trabajos públicos, mandados hacer con los requisitos legales por la autoridad competente, o con su autorización, será castigado con prisión.

5.2.6. Quebrantamiento de sellos. Al que quebrante los sellos puestos por orden de la autoridad pública se le aplicará de tres meses a tres años de prisión a juicio del juez.

5.2.7. Responsabilidad profesional. Los profesionistas, artistas o técnicos y sus auxiliares, serán responsables de los delitos que cometan en el ejercicio de su profesión, en los términos siguientes y sin perjuicio de las prevenciones contenidas en la Ley General de Salud o en todas normas sobre ejercicio profesional, en su caso:

5.2.7.1. Además de las sanciones fijadas para los delitos que resulten consumados, según sean intencionales o por imprudencia punible, se les aplicará suspensión de un mes a dos años en el ejercicio de la profesión o definitiva en caso de reinidencia.

5.2.7.2. Estarán obligados a la reparación del daño por sus actos propios y por los de sus auxiliares, cuando éstos obren de acuerdo con las instrucciones de aquéllos.

**5.2.10. Robo.** Comete el delito de robo, el que se apodera de una cosa ajena mueble, sin derecho y sin consentimiento de la persona que puede disponer de ella con arreglo de la ley. Para establecer la cantidad que corresponde, se tomará en consideración el salario mínimo vigente en el momento y en el lugar en que se cometió el delito.

Cuando el valor de los robado no exceda de cien veces el salario, se impondrá hasta dos años de prisión y multa hasta de cien veces el salario.

Cuando exceda de cien veces el salario, pero no de quinientas, la sanción será de dos o cuatro años de prisión y multa de cien hasta ciento ochenta veces el salario.

Cuando exceda de quinientas veces el salario, la sanción será de cuatro a diez años de prisión y multa de ciento ochenta hasta quinientas veces el salario.

**5.2.11. Daño en propiedad ajena.** Cuando por cualquier medio se causen daño, destrucción o deterioro de cosa ajena, o de cosa propia en perjuicio de tercero, se aplicarán las sanciones del robo simple. Los delitos de daño en propiedad ajena siempre se perseguirán a petición de la parte ofendida. Si hubiese varios particulares ofendidos, se procederá de oficio, pero el juez podrá prescindir de la imposición de pena cuando el agente haya reparado los daños y perjuicios causados a los ofendidos y no exista oposición de cualquiera de estos.

**5.2.12. Despojo de cosas inmuebles.** Se aplicará la pena de tres meses a cinco años de prisión y multa:

**5.2.12.1.** Al que de propia autoridad y haciendo violencia o furtivamente, o empenado amenaza o engaño, ocupe un inmueble ajeno o haga uso de él, o de un derecho real que no le pertenezca.

5.2.8. Usurpación de funciones públicas o de profesión. Se sancionará con prisión de un mes a cinco años y multa de diez a diez mil pesos:

5.2.8.1. Al que sin ser funcionario público se atribuya ese carácter y ejerza algunas de las funciones de tal.

5.2.8.2. Al que sin tener título profesional o autorización para ejercer alguna profesión reglamentada expedida por autoridades u organismos legalmente capacitados para ello.

5.2.8.3. Al que se atribuya el carácter de profesionista sin que lo sea.

5.2.8.4. Al que use un título o autorización para ejercer algunas actividades profesionales sin tener derecho a ello.

5.2.9. Fraude. Comete el delito de fraude el que engañando a uno o aprovechándose del error en que éste se halla se hace ilícitamente de alguna cosa o alcanza un lucro indebido, el delito de fraude se castigará con las penas siguientes:

5.2.9.1. Con prisión de tres días a seis meses y multas de tres a diez veces el salario, cuando el valor del fraude no exceda de esta última cantidad.

5.2.9.2. Con prisión de seis meses a tres años y multa diez a cien veces el salario, cuando el valor de lo defraudado exceda de diez pero no de quinientas veces al salario.

5.2.9.3. Con prisión de tres a doce años y multas hasta de ciento veinte veces el salario, si el valor de lo defraudado fuere mayor de quinientas veces el salario.

Comete también de delito de fraude el que por sí o por interpusita persona, cause perjuicio público o privado al fraccionar y transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno urbano o rústico, propio o ajeno, con o sin construcciones sin el permiso de las autoridades administrativas competentes, o cuando existiendo éste no se hayan satisfecho los requisitos en él señalados.

5.2.12.2. Al que de propia autoridad y haciendo uso de los medios indicados en la fracción anterior, ocupe un inmueble de su propiedad, en los casos en que la ley no lo permite por hallarse en poder de otra persona o ejerza actos de dominio que lesionen derechos legítimos del ocupante.

La pena será aplicada, aun cuando el derecho a la posesión de la cosa usurpada sea dudosa o esté en disputa.

**5.3. LEY DE OBRAS PUBLICAS.** Esta ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el gasto y las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, ejecución, conservación, mantenimiento, demolición y control de la obra pública que realicen:

5.3.1. Las unidades de la Presidencia de la República.

5.3.2. Las Secretarías de Estado y Departamento Administrativo.

5.3.3. Las Procuradurías Generales de la República y de Justicia del Distrito Federal.

5.3.4. El Departamento del Distrito Federal.

5.3.5. Los organismos descentralizados.

5.3.6. Las empresas de participación estatal mayoritaria y los fideicomisos públicos que de conformidad con las disposiciones legales aplicables sean considerados entidades paraestatales.

Se considera para efectos de esta ley como Obra Pública todo trabajo que tenga por objeto crear, construir, conservar o modificar bienes inmuebles por su naturaleza o disposición de ley.



El gasto de la obra pública se sujetará, en su caso, a lo previsto en los presupuestos anuales de Egresos de la Federación y del Departamento del Distrito Federal, así como a las disposiciones de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal y, en lo conducente a las disposiciones que en esta ley se establecen.

5.3.7. Del Padrón de Contratistas de Obras Públicas. La Secretaría de Programación y Presupuesto llevará el Padrón de Contratistas de Obras Públicas y fijará los criterios y procedimientos para clasificar a las personas inscritas en él, de acuerdo con su especialidad, capacidad técnica y económica, y su ubicación en el país.

5.3.8. De la ejecución de las obras. Las dependencias y entidades podrán realizar las obras públicas por contrato, o por administración directa. Los contratos de obra pública se adjudicarán o llevarán a cabo, a través de licitaciones públicas, mediante convocatoria pública. Los contratos de obra a que se refiere esta ley se celebrarán a precio alzado o sobre la base de precios unitarios.

5.3.9. De las infracciones y sanciones. Quienes infrinjan las disposiciones contenidas en esta ley o las normas que son base en ella se dicten, podrán ser sancionadas por la Secretaría de Programación y Presupuesto con multa equivalente a la cantidad de diez a mil veces el salario mínimo diario, vigente en el Distrito Federal en la fecha de infracción:

En perjuicio de lo anterior, los contratistas que incurran en infracciones a esta ley, según la gravedad del acto u omisión de que fuera responsable, podrán ser sancionados con la suspensión o cancelación del registro en el Padrón de Contratistas de Obras Públicas. No se impondrán sanciones cuando se haya incurrido en la infracción por causa de fuerza mayor o de caso fortuito o cuando se observe en forma espontánea el precepto que se hubiere dejado de cumplir. Las responsabilidades que se refiere la presente ley son independientes de las de orden civil o penal que puedan derivar de la comisión de los mismos hechos.

**5.3.10. REGLAMENTO DE LA LEY DE OBRAS PUBLICAS.** Pretendiendo en su conjunto dar continuidad a los principios que orientan la Ley de Obras Públicas, al establecer los mecanismos y procedimientos administrativos de regulación para dar agilidad y oportunidad a la realización de las obras con las mejores condiciones para el Estado, en un plano de equidad cuando éstas son realizadas por particulares, fue expedido el Reglamento de la Ley de Obras Públicas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 13 de febrero de 1985.

**5.4. LEY DEL SEGURO SOCIAL.** De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, emanadas por los principios constitucionales que les rigen, todos los empresarios tienen la obligación ineludible de inscribir a todos sus trabajadores en el Instituto Mexicano del Seguro Social, los cuales a cambio de una prima o sus cuotas entregan asistencia, servicios sociales y prestaciones del mencionado organismo. Esta ley es de observancia general en toda la República, en la forma y términos que la misma establece.

La seguridad social tiene por finalidad garantizar el derecho a la salud, asistencia médica, la prestación de los servicios sociales necesarios para el bienestar individual y colectivo y la protección de los medios de subsistencia.

**5.4.1. Del Seguro de Riesgos de Trabajo.** Los riesgos de trabajo son los accidentes y enfermedades a que están expuestos los trabajadores en ejercicio o con motivo del trabajo.

Se considera accidente de trabajo, toda lesión orgánica o perturbación funcional, inmediata o posterior, o la muerte producida repentinamente en ejercicio, o con motivo del trabajo, cualquiera que sea el lugar y el tiempo en que se presté. También es considerado accidente de trabajo el que se produzca al trasladarse el trabajador directamente de su domicilio al lugar del trabajo, o de éste a aquél.

Enfermedad de trabajo es todo estado patológico derivado de la acción continua de una causa que tenga su origen o motivo en el trabajo, o en el medio en que el trabajador se vea obligado a prestar sus servicios.

**5.4.2. De la prevención de riesgos de trabajo.** El Instituto esta facultado para proporcionar servicios de carácter preventivo, con el objeto de evitar la relación de riesgos de trabajo entre la población asegurada.

Los patrones deben cooperar con el Instituto en la prevención de los riesgos de trabajo en los siguientes términos:

**5.2.1.** Facilitarle la realización de estudios e investigaciones

**5.2.2.** Proporcionándole datos e informes para la elaboración de estadísticas sobre riesgos de trabajo.

**5.4.2.3.** Colaborar en el ámbito de sus empresas a la difusión de las normas sobre prevención de riesgos de trabajo.

**5.4.3. De las responsabilidades y sanciones.** Los actos u omisiones que en perjuicio de sus trabajadores o del Instituto realicen los patrones y demás sujetos obligados en los términos de esta Ley, se sancionarán con multa de tres hasta a trescientas cincuenta veces el importe del salario mínimo general que rija en el Distrito Federal.

Es muy importante para los constructores, que sepamos cuantificar el importe de las cuotas o primas del Seguro Social, ya que es de repercusión en la elaboración de precios unitarios, específicamente en la obra de mano.

**5.4.4. REGLAMENTO DEL SEGURO SOCIAL OBLIGATORIO PARA LOS TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCION POR OBRA O TIEMPO DETERMINADO.** Siendo conveniente y necesario reglamentar los derechos y obligaciones derivados del seguro social obligatorio para los trabajadores de la construcción por obra o tiempo determinado, a fin de otorgar a éste en forma más cabal y efectiva los servicios y prestaciones que conforme a la ley de la materia les corresponde, fue expedido este reglamento y publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 22 de noviembre de 1985.

Sus disposiciones norman las obligaciones y derechos que, conforme a la ley del Seguro Social, tienen las personas físicas o morales que se dediquen en forma permanente o esporádicamente a la actividad de la construcción y que contraten trabajadores por obra o tiempo determinado, así como de los trabajadores contratados en la forma antes mencionada que prestan sus servicios en tal actividad.

Los trabajadores contratados que presten sus servicios por tiempo indeterminado se considerarán como permanentes, aun cuando realicen su trabajo en distintas obras de construcción con el mismo patrón y su aseguramiento se regulará por las disposiciones relativas a la Ley y sus reglamentos aplicables.

**5.5. LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES.** Esta ley es de utilidad social y de observancia general en toda la República. Se crea un organismo de servicio social con personalidad jurídica y patrimonio propio, que se denomina Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, con domicilio en la ciudad de México.

**5.5.1. El Instituto tiene por objeto:**

**5.5.1.1.** Administrar los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda.

**5.5.1.2.** Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito bancario barato y suficiente para:

**5.5.1.2.1** La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

**5.5.1.2.2.** La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de sus habitaciones.

**5.5.1.2.3.** El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

**5.5.1.3.** Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores.

**5.5.1.4.** Lo demás a lo que se refiere la fracción XII del apartado A del artículo 123 de la Constitución y el Título cuarto, capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta Ley establece.

El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano.

**5.5.2. Obligaciones de los patrones.:**

5.5.2.1. Proceder a inscribirse e inscribir a sus trabajadores en el Instituto y dar los avisos correspondientes.

5.5.2.2. Efectuar las aportaciones al Instituto en los términos de la Ley Federal del Trabajo, de la presente ley y sus obligaciones.

5.5.2.3. Hacer los descuentos a sus trabajadores en sus salarios, conforme a lo previsto en los artículos 97 y 110, e la Ley Federal del Trabajo, que se destinen al pago de abonos para cubrir préstamos otorgados por el Instituto y a la administración, operación y mantenimiento de los conjuntos habitacionales, así como enterar el importe de dichos descuentos en la forma y términos que establecen esta Ley y sus reglamentos.

En el caso de que el patron no cumpla con las obligaciones de inscribir al trabajador o de aportar las cantidades que deba enterar, los trabajadores tiene derecho a acudir al Instituto proporcionandole los informes correspondientes, el mismo Instituto podrá inscribir a los trabajadores sin previa gestión de estos o de los patrones.

Se reputará como fraude y se sancionará como tal, en los términos del Código Penal para el Distrito Federal en materia de Fuero Común y para toda la República en materia de Fuero Federal, el obtener los créditos o recibir los depósitos a que esta Ley se refiere, sin tener derecho a ello, mediante engaños, simulaciones o substitución de persona.

**5.6. LEY FEDERAL DEL TRABAJO.** Este documento normaliza las relaciones de todas las empresas con sus empleados, aunque existen organismos que laboran su propia Ley pero siempre en base con la federal ya que en ella se encuentran los derechos y obligaciones de los trabajadores, destacando a continuación, conceptos usuales en materia de construcción.

**5.6.1. Condiciones de trabajo**

**5.6.1.1. Jornada de trabajo.-** Es el tiempo durante el cual el trabajador está a disposición del patrón para prestar su trabajo. Durante la jornada continua de trabajo se concederá al trabajador un descanso de media hora, por lo menos.

**5.6.1.2. Dias de descanso.-** Por cada seis dias de trabajo, disfrutará el trabajador de un dia de descanso, por lo menos, con goce de salario integro. Son dias de descanso obligatorios:

5.6.1.2.1. El 1 de enero

5.6.1.2.2. El 5 de febrero

5.6.1.2.3. El 21 de marzo

5.6.1.2.4. El 1 de mayo

5.6.1.2.5. El 16 de septiembre

5.6.1.2.6. El 20 de noviembre

5.6.1.2.7. El 1 de diciembre cada seis años, cuando corresponda a la transmisión del Poder Ejecutivo Federal.

5.6.1.2.8. El 25 de diciembre

**5.6.1.3. Salario.-** El salario es la retribución que debe pagar el patrón al trabajador por su trabajo. El salario puede fijarse por unidad de tiempo, por unidad de obra, por comisión, a precio alzado o de cualquier otra manera.

Cuando el salario se fije por unidad de obra, además de especificarse la naturaleza de ésta, se hará constar la calidad y cantidad del material, el estado de la herramienta y útiles que el patrón, en su caso, proporcione para ejección de la obra, y el tiempo por el que pondrá a disposición del trabajador, sin que pueda exigir cantidad alguna por concepto de desgaste natural que sufra la herramienta como consecuencia del trabajo.

5.6.1.4. Salario mínimo.- Es la cantidad menor que debe recibir en efectivo el trabajador por los servicios prestados en una jornada de trabajo. El salario debe ser remunerador y nunca menor al fijado como mínimo.

## **5.7. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES.**

5.7.1. Del regimen de propiedad en condominio.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de la propiedad sobre su departamento, casa o local y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble para su adecuado uso o disfrute.

El condominio puede existir en edificios multifamiliares, en construcciones dúplex, triplex y en casas unifamiliares, o en un inmueble de tipos de habitación antes señalados.



Por disposición de ley, cada condominio se integrará con un máximo de 120 departamentos, viviendas, casas o locales. Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública; la escritura constitutiva de régimen de propiedad en condominio de inmuebles, que reúna los requisitos de ley, deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

La extinción voluntaria del régimen de propiedad en condominio, requerirá el acuerdo de un mínimo del 75% de los condóminos, salvo que la escritura constitutiva prevea porcentaje más alto.

**5.7.2. De los bienes de propiedad exclusiva y de los bienes de propiedad común.** Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario o que haya celebrado contrato por el que, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptibles de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisibles, que tiene un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que se ejerce plenos actos de dominio y derecho de la copropiedad sobre los elementos en uso común.

El condómino tendrá derecho exclusivo a su departamento, vivienda, casa o local y derecho a la copropiedad de los elementos y partes del condominio que se consideren comunes.

5.7.3. Son objeto de propiedad común:

5.7.3.1. El terreno, sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestibulos, galerías, corredores, escaleras, patios, senderos y calles interiores, espacios que hayan señalado las licencias de construcción como suficientes para estacionamiento de vehiculos, siempre que sean de uso general.

5.7.3.2. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes.

5.7.3.3. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bomba y motores, albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las obras de seguridad, deportivos, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes, con excepción de las que sirvan exclusivamente a cada departamento, vivienda, casa o local.

5.7.3.4. Los cimientos, estructuras, muro de carga y los techos de uso común.

5.7.3.5. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones que se resuelva, por la unanimidad de los condóminos, usar o disfrutar en común o que se establezcan con tal carácter en el reglamento del condominio o en la escritura constitutiva.

Serán de propiedad común, sólo de los condóminos colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que separen entre si los departamentos, viviendas, casas o locales.

El condómino tiene derecho exclusivo sobre su departamento o local y derecho proporcional a la propiedad compartida de los bienes comunes. De la misma manera que tiene derecho, adquiere responsabilidades en la obligación de mantener en buen estado las condiciones generales de su departamento o local y de participar, proporcionalmente, en la conservación y mantenimiento de las áreas comunes.

5.7.4. De los gravámenes.- Los gravámenes son divisibles entre los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un condominio. Cada uno de los condóminos responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad.

5.7.5. Destrucción, ruina y reconstrucción del condominio.- Si el condominio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente por lo menos tres cuartas partes de su valor, según peritaje practicado por las autoridades competentes o institución fiduciaria; una mayoría especial del 51% de los condóminos podrán acordar la reconstrucción o la división del terreno y de los bienes comunes que queden, o en su caso la venta, con arreglo a las disposiciones legales sobre planificación, desarrollo o regeneración urbana y otras que fueren aplicadas.

En caso de ruina o vetustez del condominio, una mayoría especial del 51% de los condóminos podrá resolver, previo dictamen de las autoridades competentes, la reconstrucción o la demolición y división de los bienes comunes, o en su caso la venta.

**5.8. LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.** El objeto que se persigue en esta ley, consiste en ordenar el desarrollo urbano del Distrito Federal, conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conforme a las que el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para determinar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y las demás que le confiera este ordenamiento.

Se declara de utilidad pública e interés social las acciones de planear y ordenar los usos, destinos y reservas de su territorio y el desarrollo urbano del Distrito Federal, por lo que esta ley es aplicable en el Territorio del Distrito Federal, demarcado en el artículo 13 de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, siendo esta la autoridad competente para planear y ordenar los destinos, usos y reservas de los elementos de su territorio y el desarrollo urbano mismo.

Los destinos, usos y reservas del territorio y de las construcciones, establecidos, conforme a las disposiciones de esta ley, son obligatorias para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule. Todos los contratos y convenios relacionados a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, por lo que, su inclusión o el ser incluidas en contravención a lo señalado en el Plan Director o en las declaratorias de destinos, usos y reservas establecidas, producirá su nulidad.

Los notarios sólo podrán dar fe y extender escritura pública de los actos, contrato o convenio antes señalados, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas y planes inscritos en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

**5.8.1. De la planeación urbana.**

**5.8.1.1. Plan director.-** El Plan Director para el Desarrollo Urbano, es el conjunto de disposiciones y normas para ordenar los destinos, usos y reservas del Territorio del Distrito Federal y mejorar el funcionamiento y organización de sus áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica, así como establecer bases para la programación de acciones, obras y servicios.

**5.8.1.2. De la ejecución de obras.-** Si para la ejecución de obras de utilidad o interés público resulta necesaria la ocupación parcial o total, temporal o definitiva, de predios o bienes de propiedad particular, se procederá a su adquisición, a la celebración de convenios correspondientes, a su limitación de dominio o a su expropiación con apego todo ello a las disposiciones constitucionales y legales que sean aplicables.

**5.8.1.3. De la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terreno:**

**5.8.1.3.1. Fusión.-** Es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.

**5.8.1.3.2. Subdivisión o relotificación.-** Es la participación de un terreno, que no requiera del trazo de una o más vías públicas.

**5.8.1.3.3. Fraccionamiento.-** Consiste en la subdivisión de terrenos mayores de diez mil metros cuadrados, entendiéndose por fraccionamiento a la división de un terreno en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas.

**5.8.1.4. Del mejoramiento.-** Las zonas deterioradas física o funcionalmente, en forma total o parcial, podrán ser declarados por el Departamento del Distrito Federal espacios dedicados al mejoramiento. Los propietarios o poseedores de los predios incluidos en los Planes Parciales de mejoramiento deberán cumplir con las obligaciones o convenios indicados, el Departamento del Distrito Federal podrá proceder a la expropiación por causa de utilidad pública e interés social.

#### **5.9. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.**

Las disposiciones de esta ley son de orden público e interés social y tiene por objeto lo siguiente:

5.9.1. Establecer la concurrencia de los Municipios, de las entidades federativas y de la Federación, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

5.9.2. Fijar las normas básicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

5.9.3. Definir los principios conforme a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes previsiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

#### **5.10. LEY SOBRE CONSTRUCCIONES DE CERCAS EN PREDIOS NO EDIFICADOS.**

Se declara de interés público la construcción de cercas en los predios no edificados, estando obligados a construir las cercas a que se refiere esta ley, los propietarios de predios no edificados que se encuentren ubicados en zonas urbanas del Distrito Federal, exceptuando de la obligación antes referida, a los propietarios de predios que carezcan totalmente de servicios públicos de urbanización.

Las cercas podrán ser construidas con cualquier material, pero se prohíbe emplear materiales que puedan poner en peligro la seguridad de las personas y de los bienes. Las cercas deberán construirse de tal manera que su estabilidad sea firme y con una altura mínima de 2.50 m., un zócalo con altura mínima de 0.20 m y deberán presentar buen aspecto.

El Departamento del Distrito Federal construirá o reconstruirá las cercas a que se refiere esta ley, en substitución y con cargo a los obligados, cuando estos no la construyan. La acción del Departamento del Distrito Federal para el cobro de los derechos de construcción de cercas, es preferente a cualquier otro y afecta directamente al predio que reciba el servicio.

**5.10.1. Son infractores a la presente ley:**

5.10.1.1. Los propietarios o, en su caso, los poseedores de predios no edificados que no construyan o reconstruyan las cercas a que esta ley se refiere.

5.10.1.2. Los propietarios o, en su caso, los poseedores de predios no edificados que construyan las cercas a que se refiere esta ley en forma distinta a la exigida por este mismo ordenamiento.

5.10.1.3. Los propietarios, en su caso, los poseedores de predios no edificados, que no mantengan en buenas condiciones de estabilidad y presentación las cercas de dichos predios.

**5.11. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES.**

5.11.1. Análisis del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

¿ Cual es la función que debe llenar el Reglamento de la Construcción?. Esencialmente, debe disponer normas que reglamenten la salubridad, la estabilidad y la belleza de la construcción; así mismo debe condicionar a las personas que puedan ejecutar o dirigir las obras; finalmente autorizar las licencias correspondientes a estos peritos, que serán los responsables. En su caso debe sancionar las infracciones al mismo reglamento, de acuerdo con su gravedad, intención o reincidencia.

Es conveniente analizar al reglamento como género, desde el punto de vista jurídico; es decir, tratar de colocarlo dentro del escalafón de las normas jurídicas, comprándolo con las leyes. Si consultamos cualquier texto sobre nociones o principios de derecho, veremos que desde luego, aceptando el orden clásico, un reglamento debe encajar dentro del derecho público interno. Por orden jerárquico, encima de todas las normas, rige nuestra Constitución e inmediatamente después las leyes federales; en seguida se agrupa el llamado derecho local, con las constituciones locales, las leyes reglamentarias, las municipales y finalmente las normas individualizadas. Por lo tanto, vemos que cualquier reglamento está clasificado como un hermano menor entre las leyes y supeditado al ámbito local.

Consiguientemente, es lógico que las sanciones por contravenir un reglamento deber ser de una magnitud inferior en comparación a las de una ley o Código y con debida corrección, su mismo nombre las designa de otra manera; en el primer caso se llaman infracciones y en el otro hasta pueden llegar a calificarse como delitos, refiriéndose al Código Penal.

La validez jurídica del Reglamento de Construcciones se apoya en las atribuciones que el artículo 23 de la Ley Orgánica del Distrito Federal encomienda al Departamento del Distrito Federal y que éste desempeña por medio de la Dirección General de Obras Públicas.

Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones del Reglamento de Construcciones, de sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada.

Por lo que a fin de cumplir el aspecto legal de permisos y licencias, se hace necesario para todo constructor, conocer en su totalidad los Reglamentos respectivos y respetar las normas indicadas en ellos.

#### **5.12. REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS.**

Con respecto a los fines de este reglamento, corresponde a la Secretaria de Salubridad y Asistencia, autorizar, desde el punto de vista sanitario, la construcción, reconstrucción o modificación total o parcial, de edificios públicos o particulares, cuando se cumplan los requisitos que establece este Reglamento y los que establecen los Reglamentos específicos, según el giro o uso a que se destine o pretende destinar el edificio.



Entendiendo para los efectos de este Reglamento, con el nombre de edificios, las construcciones destinadas a habitaciones, establecimientos comerciales, fábricas, escuelas, lugares de reunión, así como las bodegas y todo local cualquiera que sea el uso a que destine.

#### **5.13. REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Este reglamento tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales el Departamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones, de acuerdo a la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**5.13.1. De las declaratorias de usos, destinos y reservas.** Las declaratorias de destinos determinarán las áreas y predios que serán utilizados para bienes públicos, de acuerdo a lo previsto en los programas parciales correspondientes. Las declaratorias de usos determinarán la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines particulares y las declaratorias de reservas determinarán las áreas que serán utilizadas para el crecimiento de la zona urbanizada del Distrito Federal.

**5.13.2. De las constancias, licencias y aprobaciones.** La licencia de uso del suelo es el documento expedido por el Departamento del Distrito Federal, en el cual se autoriza el uso o destino que pretenda darse a los predios. La licencia de uso de suelo será obligatoria previamente a la licencia de construcción, en la licencia de uso del suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para autorizar el uso o destino correspondiente.

**5.13.3. Sanciones y recursos.-** El Departamento del Distrito Federal, podrá inspeccionar en cualquier tiempo, mediante orden escrita, los predios, construcciones y las obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones de la ley, de este reglamento y de las declaratorias, así como para comprobar el cumplimiento de los permisos, licencias autorizadas y órdenes dadas por las autoridades competentes del propio Departamento.

#### **5.14. REGLAMENTO SOBRE FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS EN EL DISTRITO FEDERAL.**

Para los fines de este reglamento, se entiende por fraccionamiento a la división de un terreno en lotes, y siempre que para ello se establezcan una o más calles, o bien cuando se lleve a cabo la división dentro de mazanas pertenecientes a fraccionamientos que se hubieren establecido sin el permiso del Departamento del Distrito Federal, o que habiéndose autorizado, no se hallan llenado en los terrenos por fraccionar las condiciones que la autoridad impuso al fraccionamiento primitivo para su establecimiento.

Se entiende por fraccionamientos residenciales, aquellos en que sus lotes se destinan para usos de habitación; por fraccionamientos industriales, aquellos en que sus lotes se destinan a la edificación de locales para fábricas; y fraccionamientos de tipo campestre, aquellos que sus lotes se destinan a la construcción de habitaciones y al beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas y de pequeña ganadería.

Ningún fraccionamiento podrá llevarse a cabo dentro de los límites del Distrito Federal, sin que previamente se solicite permiso para ello al Departamento del Distrito Federal y siempre y cuando se llenen los requisitos que establece el presente reglamento.

**5.15. REGLAMENTO PARA LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O COMERCIALES MOLESTOS, INSALUBRES O PELIGROSOS.**

Este reglamento fija las normas a que deben sujetarse los establecimientos industriales o comerciales y sus dependencias molestos, insalubres o peligrosos, para protección de los vecinos.

**5.15.1. De los establecimientos molestos.-** Los establecimientos industriales o comerciales y sus dependencias pueden ser molestos por sonidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, luces, polvo, chispa, humos, vapores de agua o malos olores.

**5.15.2. De los establecimientos insalubres.-** Los establecimientos pueden ser insalubres por el material empleado, elaborado, transformado, desprendido o de desecho. Los establecimientos insalubres se situarán fuera de las poblaciones y en lugares expresamente señalados por la autoridad competente.

**5.15.3. De los establecimientos peligrosos.-** Conforme al artículo 292 bis del Código Sanitario, se entiende por establecimiento peligrosos y sus dependencias los que dañen o puedan dañar de modo inmediato y grave la vida o salud del vecindario, ya sea por la naturaleza de los trabajos allí desarrollados o de los materiales empleados, elaborados, desprendidos o de desecho, o de cualquier otra naturaleza, o por almacenamiento de sustancias tóxica, corrosivas, inflamables o explosivas.

#### **5.16. REGLAMENTO DE ANUNCIOS PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Las disposiciones de este reglamento son de interés público y tiene por objeto regular la fijación, instalación, colocación y distribución de anuncios en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público o que sean visibles desde la vía pública.

La persona física o moral, pública o privada, que pretenda fija, instalar o colocar anuncios regulados por este ordenamiento, deberá obtener, previamente la licencia o permiso, en los términos dispuesto por este reglamento, el manual de normas técnicas para la fijación, instalación, modificación, conservación, mantenimiento, reparación o retiro de anuncios y demás disposiciones aplicables.

En ningún caso se otorgará licencia o permiso para la colocación de anuncios que, por su ubicación, dimensiones o materiales empleados en su construcción o instalación, puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes; ocasionen molestias a los vecinos del lugar en que se pretenda colocar, o afecte o puedan afectar la normal prestación de los servicios públicos o la limpieza e higiene, o altera la comportabilidad del uso o destino del inmueble, de conformidad con las normas del desarrollo urbano.

La construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, conservación, mantenimiento y retiro de estructuras destinadas a anuncios que se fijen o apoyen en algún inmueble, deberán ejecutarse por un Director Responsable de Obra y Corresponsable en Instalaciones o en Seguridad Estructural registrados en los términos de lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El Director Responsable de Obra o el Corresponsable en Instalaciones o en Seguridad Estructural, tendrán las siguientes obligaciones.

5.16.1. Dirigir y vigilar el proceso de los trabajos de conformidad con este reglamento, el manual de normas técnicas y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

5.16.2. Colocar en lugar visible del anuncio una placa con su nombre, número de registro en el Departamento y número de licencia o permiso de instalación de la estructura, en su caso. Así como, expresarán en la placa el nombre y domicilio del propietario del anuncio.

5.16.3. Dar aviso a las autoridades correspondientes, de la terminación de los trabajos relativos al anuncio; así como de las obras de conservación o mantenimiento que se realicen en los mismos.

## CAPITULO II

### TIPOLOGIA DE CASOS.

La arquitectura legal, o mejor aún, los diferentes aspectos jurídicos que puede representar una actividad tan compleja como es la construcción, se ponen de manifiesto en este capítulo referente a la tipología de casos de cualquier orden relacionada en forma directa o indirecta con el área de construcción, basándose para su documentación en la entrevista a Peritos oficiales de la materia, el objetivo que se persigue consiste en establecer los indicadores específicos que determinen los diferentes tipos de delitos en que se puede incurrir con respecto a la construcción, inversionistas, compradores y/o vendedores de bienes inmuebles y terceros, a fin de evitar incurrir o sean afectados en este tipo de delitos y a los encargados de la administración de justicia, crear un instrumento que sirva como base a fin de encausar una investigación pericial.

1. REPERCUSSION JURIDICA COMO CONSECUENCIA A FENOMENOS NATURALES. Del Código Civil vigente en lo referente al capítulo de Contrato a Precio Alzado, se desprende. "Antes de la entrega de la obra, la pérdida o deterioro de ella por caso fortuito o fuerza mayor, son totalmente a cargo del empresario, aunque tales efectos se deban a un hecho natural, como un temblor o huracán, o a actos de un tercero."

En el mismo capítulo y tomando en cuenta que en material de construcción de edificios, los defectos sólo pueden apreciarse, con el transcurso del tiempo, la responsabilidad del constructor perdura por el amplio plazo de la prescripción de diez años y no extingue por la caducidad que se establece por vicios ocultos de la construcción.

Desde siempre, la humanidad ha sufrido los embates de la naturaleza, sus manifestaciones más espectaculares y catastróficas, dan lugar a los llamados fenómenos naturales: sismos, huracanes, inundaciones, etc.

El Código Civil, dispone que nadie está obligado al caso fortuito, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad o cuando la ley se la impone.

Son hechos, en síntesis, ajenos a la voluntad del hombre, impredecibles o bien inevitables y que pueden ser hechos naturales como los referidos o hechos provocados por el mismo hombre, como la guerra, la huelga, el bloqueo, o una orden de la autoridad pública, que imposibilita el cumplimiento de una obligación. Hablando con propiedad, debemos entender el caso fortuito o fuerza mayor, como excluye de la responsabilidad civil, porque falta el elemento culpa.

Por lo que las acciones jurídicas que se emprendan, con motivo de estos imprevistos, deberán tomar muy en cuenta, la valoración del caso fortuito cuando proceda o bien deberán fundamentarse con firmeza en los resultados que la técnica de la Ingeniería y Arquitectura en sus especialidades concluye para cada caso particular. Esto en sí, enfatiza claramente, la armonía que debe existir, entre el lenguaje del derecho y el de la técnica de construcción.

2. **EL PERITO.** En muchos juicios civiles y penales, la decisión también depende del dictamen de un perito, cuya misión fundamental consiste en auxiliar al Ministerio Público y al Organó Judicial en el descubrimiento de la verdad. No hay juez lo suficientemente bien versado en todas las materias del saber para que pueda pasarse sin peritos. El perito es una institución necesaria en nuestro derecho del procedimiento penal y en el auxilio de la administración de la justicia. No existe grupo profesional que, dado el caso, no entre en consideración para dictaminar sobre las más variadas cuestiones de naturaleza técnica, económica, artística o médica. De ello se desprende que resulta imposible establecer reglas generales para la manera de proceder de los peritos y ha de dejarse a su discreción la manera de llegar a las conclusiones, asimismo todo perito habrá de proceder con espíritu crítico, fundamentando sus apreciaciones y cultivando su capacidad de observación, concretándose a emitir exclusivamente juicios de orden científico y técnico.

Es importante consultar en casos de mayor trascendencia, no a uno solo, sino a dos peritos. Hasta el profesional versado en determinada materia corre el riesgo humano de equivocarse y formarse conceptos subjetivos que no son de dominio universal.

En general, es de advertir que el perito es un auxiliar en las decisiones judiciales, que su concepto no siempre tendrá carácter obligatorio para el Ministerio Público o al juez que han de interpretarlos, y que al fin y a la postre, el tribunal ha de asumir la última y plena responsabilidad por lo que decida.



Al respecto, es muy claro y preciso el Código de Procedimientos Penales para el Distrito Federal, que en su artículo 254 reza textualmente: La fuerza probatoria de todo juicio pericial, incluso el cotejo de letras y los dictámenes de peritos científicos, será calificada por el juez o tribunal, según las circunstancias.

Todo cuanto se ha dicho, puede quedar resumido diciendo que el perito, mediante su labor investigadora, solo busca la verdad de los hechos, la fidelidad de las realidades concretas. Su misión estriba, por lo tanto, en desentrañar y descubrir la verdad técnica, sin deformarla ni tergiversarla, aplicando para ello la metodología propia de su valor. A través de su dictamen, ni acusa ni defiende, tan sólo auxilia a los juzgadores en el descubrimiento de la verdad, a fin de que en sus fallos resplandesca la verdad y la justicia.

Cabe destacar que dentro de las diversas especialidades periciales, se cuenta con profesionistas en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, cuya participación en los estrados abarca el ámbito total de la especialidad, siendo valiosa su contribución al esclarecimiento de procesos civiles, penales y laborales, teniendo como campo de acción todas las dependencias de ingerencia con hechos que impliquen problemas legales relacionados con la construcción tales como: Procuraduría General de la República, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y de los Estados, Procuraduría Federal del Trabajo, Procuraduría Federal del Consumidor, Tribunales Superiores de Justicia, Juntas Locales y Federal de Conciliación y Arbitraje, Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles, Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, etc.

3. **DEONTOLOGIA PERICIAL.** En virtud de que el vocablo deontología significa etimológicamente " estudio de lo que se debe hacer, del deber, de la obligación moral ", se puede definir la deontología pericial como el estudio de los deberes éticos del perito.

Los deberes de referencia exigen del perito un conjunto de cualidades intelectuales y morales que no son fáciles de adquirir, pero que son susceptibles de irse atesorando y aumentando a través de la práctica y la experiencia.

La importancia de la deontología en el caso de las actividades periciales procede fundamentalmente de la gravedad y trascendencia de las responsabilidades del perito, así como de la complejidad y delicadeza de los problemas que le son planteados. Por lo tanto, el perito debe estar suficientemente documentado e ilustrado sobre los principios deontológicos que rigen sus actividades profesionales, a fin de poder seguir sin vacilaciones las normas que dirijan su conducta.

La actividad pericial es regida por el derecho natural y el derecho positivo. El primero impone al perito ser hombre de ciencia, de conciencia, de celo y discreción; el segundo codifica sus deberes profesionales, que varían según los estados.

El deber fundamental del perito consiste en tener una ciencia y habilidad suficientes para poder resolver los problemas que le son planteados, obligación que deriva del principio de justicia, uno de los principios del derecho natural.

Bajo el nombre de ciencia profesional se entiende el conjunto de conocimientos teóricos y prácticos requeridos por la actividad pericial. La habilidad profesional se refiere a la conveniente aplicación de dichos conocimientos a los casos particulares que se presenten.

Al perito no le son suficientes los conocimientos teóricos, sino que también debe estar respaldado por su experiencia.

Para auxiliarse en sus investigaciones, el perito necesita de la lógica a fin de conocer las leyes del pensamiento; de las técnicas para adquirir conocimientos, de la metodología para evaluar los resultados obtenidos.

El perito debe proceder de acuerdo con una conciencia honesta, teniendo tan solo en cuenta los principios científicos, debe permanecer alejado de los intereses que representan las partes, no obstante que le ataquen o presionen.

En resumen, la actividad pericial exige del que la ejerce una absoluta honestidad en el obrar y una preparación científica responsable, para poder proceder técnicamente con toda diligencia y prudencia.

**4 . DEBERES PROFESIONALES DEL PERITO.** A continuación se presenta la formulación de un Decálogo del Perito, que resume las normas relevantes de su ejercicio profesional.

**4.1. Ser consciente de las limitaciones de su capacidad científica.** Ser consciente de lo que se sabe y de lo que se ignora es de suma importancia en materia pericial. Equivale a tener una brújula que indique, ante un problema de esta especialidad, el camino a tomar, a saber: en caso de contar con la experiencia y los conocimientos necesarios que permitan su solución, proceder inmediatamente a ello; en caso contrario, procurarse de inmediato toda la información y la experiencia necesarias, absteniéndose entre tanto de dictaminar. Para tomar atinadamente estas decisiones, el perito deberá contar con un poder desarrollado de autocrítica.

**4.2. Ser metódico, claro y preciso en los dictámenes.** Al redactar su dictamen, el perito debe tener siempre presente que va dirigido a una persona no especializada en criminalística. En tal virtud, debe esmerarse en ser claro, preciso, conciso y sencillo. En fin, tendrá como norma el siguiente concepto. "En el lenguaje escencialmente científico la única elegancia permitida es la CLARIDAD".

**4.3. Mantener actualizado sus conocimientos técnicos y científicos.** El perito tiene la obligación de mantener al día su información en materia de su especialidad, debiendo consultar para ello las más recientes publicaciones. Mantenerse al día exige por lo tanto, estudio ininterrumpido.

**4.4. Colaborar eficazmente con las autoridades en el esclarecimiento de la verdad.** La misión primordial del perito consiste en auxiliar a los encargados de procurar y administrar justicia en el descubrimiento de la verdad histórica de los hechos. Esto significa que cualquier desviación al respecto, deberá encontrar en el experto la más rotunda negativa. Ciertamente el perito, fiel a su misión, ha de respetar y amar, ante todo y sobre todo, la verdad y la justicia.

**4.5. Dictaminar sobre cuestiones técnicas y científicas sin emitir opiniones de carácter legal.** El perito no debe invadir cercados ajenos, no debe salirse del campo que le corresponde. Debe limitar su actuación al terreno que le corresponde. Debe, tan sólo aportar pruebas concretas, por lo común científicas y técnicas. Que quede claro, ! El perito no es un juzgador !.

**4.6. Actuar con imparcialidad, acuciosidad, dedicación y prudencia.** El perito procurará desentrañar la verdad objetiva, el hecho objetivo, la cosa objetiva, sin deformarla ni tergiversarla para ceder a inclinaciones personales o a intereses inconfesables. Además, procederá con buen juicio, sin precipitaciones, sin audacias inconvenientes y pueriles, con extremo cuidado y total entrega.

**4.7. Aplicar los métodos y las técnicas de la investigación científica en la búsqueda de la verdad.** Los problemas que el perito tiene que resolver, requieren de él determinada postura intelectual, caracterizada por una actitud crítica, que sólo admite conclusiones cuando estas se basan en la verificación. El propio perito procurará establecer firmemente el procedimiento general que debe seguir, el orden de las observaciones, experimentaciones y razonamientos.

4.8. Fundar sus conclusiones sobre la verificación de los hechos. El perito siempre deberá verificar empíricamente sus enunciados, ya sea por medio de la observación o de la experimentación. Se impone la exigencia de que los enunciados o hipótesis de que parten, así como las conclusiones a las que llega, sean verificables por medio de la experiencia.

4.9. Escuchar y ponderar ecuanímanamente, con espíritu abierto, las objeciones metodológicas y técnicas que cuestionen sus dictámenes. El perito deberá recibir de buena voluntad cualquier crítica que se haga a su dictamen, aceptando siempre lo que a la razón y a la verdad convenga. Con inteligencia y serenidad defenderá sus enunciados, respetando siempre la opiniones contrarias. Es fundamental excluir de la controversia que puedan dar lugar a resentimientos. Las discusiones deben circunscribirse estrictamente al plano de los hechos. En resumen el perito no tendrá miedo a la crítica, porque la verdad es fuerte y acaba por imponerse.

4.10. Excusarse de dictaminar sólo por razones técnicas legales o éticas. El perito es un científico, no un mago. La ciencia y la técnica, con todo y sus avances, tiene aún sus límites, así, cuando el perito se enfrente a un problema cuya solución no esté al alcance de las posibilidades actuales de su especialidad, o cuando por razones de hecho no cuente con los suficientes elementos de juicio, su deber es excusarse de dictaminar.

En cuanto a la razones legales y éticas por las que el perito debe excusarse de emitir su dictamen, casi todas ellas tienen que ver con la imparcialidad y con la serenidad de espíritu necesarias para dictaminar sin apasionamientos y con estricta objetividad. Entre dichas causas de excusa podemos citar el parentesco por consanguinidad o por afinidad del perito con el ofendido o con cualquiera de las partes en el proceso, así como sus relaciones de íntima amistad, de respeto, de gratitud o de amor hacia cualquiera de ellos, o el hecho de tener motivos para guardarles odio o resentimiento. En cualquiera de estas circunstancias, repetimos, es obvio que el dictamen del perito puede ser sospechoso de poca confiabilidad, por lo que la excusa de dictaminar es la solución más razonable.

5. LA PRUEBA CONFORME AL MARCO JURIDICO PENAL. Uno de los problemas centrales de todo, juicio que no quede confinado a cuestiones de orden jurídico, es la prueba.

Todo fallo ha de basarse en comprobaciones. Debe dar por comprobado ciertos hechos y decir, con base en la apreciación de prueba, cuál es el delito-tipo en que se apoya la sentencia, cuál es el acto cometido por un acusado, o cuál es hecho subyacente a una decisión de derecho civil.

Las partes en un proceso, los testigos, los peritos, la inspección ocular, los documentos, el certificado de buena conducta y el registro de antecedentes penales cooperan con el fin de poner de manifiesto al juez unos hechos que él habrá de dar por comprobados.

La ley reconoce como medio de prueba:

- 5.1. La confesión judicial
- 5.2. Los documentos públicos y privados
- 5.3. Los dictámenes de peritos.
- 5.4. La inspección judicial
- 5.5. Las declaraciones de testigos
- 5.6. Las presunciones

5.7. Confesión judicial. Es la que se hace ante el tribunal o juez de la causa o ante el funcionario de la policía judicial que haya practicado las primeras diligencias. La confesión judicial es admisible en cualquier estado del proceso, hasta antes de pronunciarse la sentencia definitiva.

5.8. Prueba documental. Son documentos públicos y privados aquellos que señala con tal carácter el Código de Procedimientos Civiles, siendo descrito estos a continuación:

5.8.1. Son documentos públicos.

5.8.1.1. Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.

5.8.1.2. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones.

5.8.1.3. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del gobierno federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal.



5.8.1.4. Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes.

5.8.1.5. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete.

5.8.1.6. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejados por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho.

5.8.1.7. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobadas por el gobierno general o de los Estados y las copias certificadas que de ellos se expidieren.

5.8.1.8. Las actuaciones judiciales de toda especie.

5.8.1.9. Las certificaciones que expidieran las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio.

5.8.1.10. Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Cabe destacar que los documentos públicos expedidos por autoridades federales o funcionarios de los Estados, darán fe en el Distrito Federal sin necesidad de legalización.

5.8.2. Como documentos privados son considerados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente.

5.9. Peritos. Siempre que para el examen de alguna persona o de algún objeto se requieran conocimientos especiales, se procerá con intervención de peritos, siendo por regla general, los peritos que se examinen dos o mas, pero bastará uno cuando sólo éste pueda ser habido, cuando haya peligro en el retardo o cuando el caso sea de poca importancia.

Cada una de las partes tendrá derecho a nombrar hasta dos peritos, a los que se les hará saber por el juez su nombramiento, y a quienes se les administrarán todos los datos que fueran necesarios para que emitan su opinión.

Los peritos que acepten el cargo, con excepción de los oficiales, tiene obligación de presentarse al juez para que les tome protesta legal.

El juez fijará a los peritos el tiempo en que deberán desempeñar su cometido. Transcurrido éste, si no rinden su dictamen, serán apremiados por el juez, del mismo modo que los testigos y con iguales sanciones.

Siempre que los peritos nombrados discordaran entre si, el juez citará a una junta, en la que decidirán los puntos de diferencia. Cuando se contradigán dictámenes, el juez nombrará un tercero en discordia. Y esta regla halla aplicación no sólo en los grandes juicios de interés público, sino en cualquier caso juridico, pues inclusive en juicios penales de menor importancia y en los litigios civiles es preciso asegurar un fallo justo.

Los peritos deberán tener título oficial en la ciencia o arte a que se refiere al punto sobre el cual deben dictaminar, si la profesión o arte están legalmente reglamentados.

El dictamen que emitirán los peritos será por escrito y lo ratificarán en diligencia especial, en el caso que sean objetados de falsedad, o el juez lo estime necesario.

La designación de peritos, hecha por el juez o por el Ministerio Público, deberá recaer en las personas que desempeñen este empleo por nombramiento oficial.

El juez, cuando lo crea conveniente, podrá ordenar que asistan los peritos a alguna diligencia y que se impongan de todo el proceso o parte de él.

5.10. Inspección judicial. Importantísimo recurso para el análisis de las declaraciones y significativo medio de prueba es la inspección ocular in situ. La inspección judicial puede practicarse de oficio o a petición de partes, pudiendo concurrir a ella los interesados y hacer las observaciones que se estimen oportunas.

El juez, al practicar la inspección judicial, procurará estar asistido de los peritos que deban emitir posteriormente su dictamen sobre los lugares u objetos inspeccionados. A juicio del juez, o a petición de parte, se levantarán los planos o se tomarán las fotografías que fueran conducentes. De la diligencia se levantará acta circunstanciada, que firmarán los que en ella hubieran intervenido.

5.11. Prueba testimonial. Testigos. Si por las revelaciones hechas en las primeras diligencias, en la querrela, o por cualquier otro modo, apareciere necesario el examen de algunas personas para el esclarecimiento de un hecho delictuoso, de sus circunstancias o del delincuente, el juez deberá examinarlas.

Toda persona, cualquiera que sea su edad, sexo, condición social o antecedentes, deberá ser examinada como testigo, siempre que pueda dar alguna luz para la averiguación del delito y el juez estime necesario su examen. El valor probatorio de su testimonio se aquilatará en la sentencia.

5.12. Las presunciones. Las presunciones o indicios son las circunstancias y antecedentes que, teniendo relación con el delito, pueden razonablemente fundar una opinión sobre la existencia de los hechos determinados.

6 . TIPOS USUALES DE HECHOS DELICTIVOS QUE COMPETEN EN MATERIA DE CONSTRUCCION. Como resultado de la experiencia profesional de los Peritos de la Sección de Arquitectura e Ingeniería Civil de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, y por constante inquietud de aportar una mayor conocimiento del derecho respecto al ramo de la construcción, se establece la necesidad de transmitir las observaciones que conjugan las relaciones que deben existir entre la técnica de la Arquitectura y la Ingeniería con el Derecho; cuyo objeto consiste en establecer normas de juicio técnico-legal en el ejercicio de nuestra profesión.

Debemos pensar que el Derecho Penal, no obstante su denominación que nos hace concebir sanciones, tiene un ideal que pretende alcanzar en todo caso, de ser un Derecho justo y la justicia se alcanza, se cumple y se logra no solamente en aquellos casos en los que se condena y sanciona a quien resulte responsable de haber cometido un delito, sino también cuando se absuelve a un inocente, sea porque el hecho que motivo su enjuiciamiento resulto no ser delictuoso, o bien porque se logró probar que el sujeto no había participado en la realización del hecho.

Para el profesionista que se dedique al proyecto y diseño de los espacios, así como a los profesionales encargados, de una obra de construcción, auxiliares o trabajadores de la misma, que se ven sujetos a ordenamientos públicos que les rige para optimizar la seguridad en la técnica empleada y calidad requerida en las construcciones de edificios públicos y privados, vivienda y de otros inmuebles de vital importancia para la vida ciudadana, respondiendo de esta manera a lo que la comunidad espera de ellos, es fundamental habituarles a que adopten un sentido de la responsabilidad respecto a los problemas legales que podría ocasionarse durante el desempeño de sus funciones, orientándole por lo tanto, en caso necesario a encauzar correctamente las diversas cuestiones legales que pudieran presentarse.

Para el administrador de la justicia, a quien le es indispensable llegar en cada caso a tener la certeza respecto al hecho, en todos los casos en que el hecho no sea de fácil comprensión, en todos aquellos otros en los que trasciende la capacidad de comprensión, por disposición expresa de la ley, el órgano encargado de la valoración jurídica del hecho, tiene que recurrir a las personas que por su preparación, conocimientos, arte, etc. tienen la facultad para penetrar hasta la esencia misma del hecho, estas personas son los peritos, a quienes en procedimiento penal mexicano se les ha asignado la función de aplicar sus conocimientos a la aprehensión de la verdad y que así pueda el encargado de administrar justicia cumplir con su obligación de sancionar al culpable o absolver al inocente. Cabe subrayar nuevamente, que es al órgano encargado de administrar justicia a quien la ley confiere la facultad de valorar las pruebas y entre estas, también la pericial.

Con relación a terceros, ya sean los usuarios de los inmuebles, compradores y/o vendedores inversionista de un bien inmueble o aquellas personas físicas o morales que requieran la prestación de un servicio profesional relacionado con proyectos, obras de construcción, conservación o mantenimiento; resalta el propósito de brindarles una idea general del tipo de delitos en que pudieran incurrir o ser afectados, aun sin la intención de causar el hecho.

A esta parte sigue la especial, donde se agrupan, bajo una clasificación que atiende al bien jurídico en cada especie titulado, los tipos o figuras delictivas, que se encuentran vinculados en el campo de la construcción.

En términos generales y con ciertas reservas, se puede decir que los criterios obtenidos en este documento, establecen a los delitos contra el patrimonio, donde se requiere de la mayor participación de la Sección de Arquitectura e Ingeniería Civil dentro del Marco Jurídico Penal, siendo además este tipo de delitos los que forman la mayoría de los realmente cometidos en nuestro país.

Bajo el rubro de "Delitos contra las personas en su patrimonio" el Código Penal recoge: robo, abuso de confianza, fraude, despojo de cosas inmuebles o de aguas y daño en propiedad ajena. Se participa también en casos de homicidio cuando estos se suceden por alguna circunstancia de trabajo, dentro de una obra de construcción.

El rasgo común a estos delitos es que todos afectan, de manera o de otra, los bienes ajenos.

6.1. Robo. Este delito lo realiza toda persona que se apodera de una cosa inmueble, sin derecho y sin consentimiento de quien pueda disponer de ella con arreglo a la ley. Es decir, el robo puede cometerse los mismo estando la cosa en poder de su dueño que en custodia del depositario, o quitandola de quien la tiene en alquiler, prestada, etc.

6.2. Abuso de confianza. Comete el delito de abuso de confianza la persona que, teniendo en su poder una cosa ajena de la que se le haya transmitido la tenencia, pero no el dominio, disponga de ella para si o para otro, con perjuicio de alguien.

6.3. Fraude. Consiste el delito de fraude en obtener ilícitamente alguna cosa o alcanzar un lucro indebido, engañando a alguien o aprovechándose del error en que se encuentra la víctima. En materia de construcción destaca al incurrir el delito de fraude lo siguiente:

6.3.1. El fabricante, empresario, contratista o constructor de una obra cualquiera, que emplee en la construcción de la misma, materiales en cantidad o calidad inferior a la convenida o mano de obra inferior a la estipulada, siempre que haya recibido el precio o parte de él.

6.3.2. El vendedor de materiales de construcción o cualquier especie, que habiendo recibido el precio de los mismos, no los entregue en su totalidad o calidad convenidos.

6.3.3. Los intemediarios en operaciones de traslación de dominio de bienes inmuebles o de gravámenes reales sobre estos, que obtengan dinero, títulos o valores por el importe de su precio, a cuenta de el o para constituir este gravamen, si no lo destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro.

Para los efectos de este delito se entenderá que un intermediario no ha dado su destino, o ha dispuesto, en todo o en parte, del dinero, títulos o valores obtenidos por el importe del precio o a cuenta del inmueble objeto de la traslación del dominio o del gravamen real, si no realiza su depósito en Nacional Financiera, S. A. o en cualquier institución de depósito, dentro de los treinta días siguientes a su recepción a favor de su propietario o poseedor, a menos que lo hubiése entregado, dentro de este término, al vendedor o al deudor del gravamen real, o devuelto al comprador, o al acreedor del mismo gravamen.

6.3.4. Los constructores o vendedores de edificios en condominio que obtenga dinero, títulos o valores por el importe de su precio a cuenta de él, si no lo destinaren, en todo o en parte, al objeto de la operación concertada, por su disposición en provecho propio o de otro.

6.4. Despojo de cosas inmuebles o de aguas. El delito de despojo se proyecta sobre los bienes inmuebles, puede ser objeto material de despojo el inmueble ajeno, el inmueble propio en poder de otra persona y las aguas que esten estancadas o discurran en o por los inmuebles ajenos o propios.

6.5. Daño en propiedad ajena. Este delito se integra con la destrucción, avería o deterioro de los bienes pertenecientes a otra persona, o de los bienes propios, cuando dichos daños se realicen en perjuicio de tercero. El delito de daño en propiedad ajena se castiga con pena especialmente agravada cuando se comete por medio de incendio, explosión o inundación, causado daño o poniendo en peligro algunos bienes con riesgo de alguna persona (edificios, viviendas o cuartos habitados) o ciertos bienes especialmente valiosos para la comunidad (archivos públicos o notariales, bibliotecas, museos, templos, escuelas, montes, bosques, etc.)



### **CAPITULO III**

#### **TIPOLOGIA DE PERITAJE**

Respecto al capitulo anterior, tipologia de casos, en que han quedado de manifiesto los peligros a que el desconocimiento de las Leyes y Reglamentos podria dar lugar, corresponde a este capitulo, presentar con base a los criterios obtenidos, una tipologia de peritaje, estableciendo una panorámica del horizonte juridico sobre los problemas y asuntos legales implicitos en el desempeño de nuestras actividades profesionales, o con relación a terceros, se citan ejemplos de casos, explicando su importancia y mostrando de manera general, el resultado obtenido para cada caso, por parte de los Peritos en materia de Arquitectura e Ingenieria Civil de la Procuraduria General de Justicia del Distrito Federal.

Existe un gran número de hechos que se suceden en materia de Arquitectura e Ingenieria Civil, por consiguiente no todos se encuentran señalados, sin embargo al presentar la idea general de estos estudios, permitirá crear un criterio abierto para interpretar, analizar, plantear y resolver de acuerdo con la realidad la casi totalidad de los problemas en materia de Arquitectura e Ingenieria Civil y en el mejor de los casos, evitar que estos se sucedan en el ejercicio de nuestra profesión.

El propósito de este capitulo, consiste en establecer, en caso de requerirlo, las bases legales y la metodología para encausar una denuncia o defensa, según sea el caso, y para los encargados de la impartición de justicia, se presentan los tipos de responsabilidad y hechos que en materia de Arquitectura e Ingenieria Civil puede incurrir el técnico y/o terceras personas.

**1. LOS ORGANOS JURISDICCIONALES.** Debemos entender por órganos jurisdiccionales las instituciones o personas encargadas de la administración de justicia.

Dada la diversidad de materias susceptibles de ser juzgadas, y por nuestro sistema federal, tenemos tribunales civiles, penales, militares, federales, etc.

Corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del mencionado fuero, la facultad referida se ejerce por:

- 1.1. Los jueces de Paz
- 1.2. Los jueces de lo Civil
- 1.3. Los jueces de lo Familiar
- 1.4. Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario
- 1.5. Los jueces de lo Concursal
- 1.6. Los Arbitros
- 1.7. Los jueces Penales
- 1.8. Los Presidentes de debates
- 1.9. El jurado popular
- 1.10. La Oficina Central de Designaciones
- 1.11. El Tribunal Superior de Justicia
- 1.12. Los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia.

**2. ORGANIZACION DE LOS TRIBUNALES.** El Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, actualmente esta integrado por 43 magistrados numerarios y supernumerarios, y funciona en pleno, en sala numeraria o auxiliar según lo determinen las leyes.

2.1. Del Tribunal Pleno. Esta formado por los magistrados que integren las salas numerarias y por el presidente de dicho cuerpo colegiado. Siendo una de sus funciones, formar anualmente listas de personas que deberan ejercer los cargos de peritos y otros auxiliares de la administración de justicia.

2.2. De las Salas del Tribunal. Se tienen 14 salas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, integradas cada una por tres magistrados y designadas por número ordinal iniciándose por las salas civiles y continuándose por las penales y familiares. El pleno del Tribunal Superior de Justicia determinará el número de salas que conocerá de cada materia.

3. LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL. La Procuraduria General de Justicia del Distrito Federal, es la dependencia del Poder Ejecutivo Federal en la que se integra la institución del Ministerio Público del Distrito Federal y sus organos auxiliares directos. La institución del Ministerio Público del Distrito Federal, precedida por el Procurador General de Justicia del Distrito Federal, en su carácter de representante social, tiene las siguientes atribuciones que ejercerá por conducto de su titular o de sus agentes auxiliares.

3.1. Perseguir los delitos del orden común, cometidos en el Distrito Federal.

3.2. Velar por la legalidad en la esfera de su competencia como uno de los principios rectores de la convivencia social, promoviendo la pronta, expedita y debida procuración de la impartición de justicia.

3.3. Proteger los intereses de los menores, incapaces, así como los individuales y sociales en general, en los términos que determinen las leyes.

3.4. Cuidar la correcta aplicación de las medidas de política criminal, en la esfera de su competencia.

4. EL MINISTERIO PÚBLICO . El Ministerio Público es una institución que tiene a su cargo a la representación social de los intereses de la sociedad, tanto en los juicios civiles como en los penales y los de amparo.

Al Ministerio Público le corresponde vigilar que la justicia sea pronta y recta y que los mandatos de la Constitución sean respetados.

En materia penal, se ocupa de la investigación de los delitos y del descubrimiento de los responsables, promoviendo lo que sea necesario para obtener la aplicación de las penas que correspondan.

En materia civil, tiene la intervención que, para los diversos casos, señalen los Códigos aplicables, pudiendo actuar de oficio (es decir, sin que se lo pidan) o a petición de parte.

Son auxiliares del Ministerio Público del Distrito Federal:

4.1. La Policía Judicial

4.2. Los Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

4.3. La Policía Preventiva.

5. LA AVERIGUACION PREVIA . La averiguación previa, llamada también fase preprocesal, es la que tiene por objeto investigar el delito y recoger las pruebas indispensables para que el Ministerio Público se encuentre en condiciones de resolver si ejerce o no la acción penal.

5.1. LA DENUNCIA Y LA QUERRELLA COMO REQUISITO DE INICIACION DE LA AVERIGUACION PREVIA. Los medios por los cuales se inicia la averiguación previa y con ello el procedimiento penal, son la denuncia y la querrela, la primera reservada a los delitos de persecución oficiosa y la segunda a los delitos privados de persecución pública, figurándose en la integración de la averiguación previa y en la persecución de delitos el Ministerio Público como autoridad investigadora; el ofendido o un tercero como denunciante, y como probable responsable una o varias personas.

5.1.1. La Denuncia. La denuncia es el relato de hechos constitutivos de algún delito de persecución oficiosa que hace cualquier persona ante el Ministerio Público.

La denuncia se puede hacer verbalmente o por escrito, proporcionando el denunciante, en ambos casos, todos aquellos datos y elementos de prueba que estén a su disposición a fin de facilitar la averiguación previa que corresponda.

Los artículos 356 y 357 del Código Penal del Distrito Federal, tiene como una de sus finalidades, evitar la práctica de denuncias calumniosas, y que estas se presenten sin existir indicio alguno de la consumación del delito que se pretende imputar al supuesto responsable.

5.1.2. **La Querrella.** Es el acto mediante el cual, el ofendido pone en conocimiento de la autoridad competente la comisión del delito de que ha sido víctima y pide que sea debidamente sancionado. Destacan entre los delitos que se persiguen por querrella el abuso de confianza y el daño en propiedad ajena.

La querrella se puede presentar oralmente o por escrito. En el caso de que sea verbal, el ofendido comparecerá ante el agente del Ministerio Público investigador, ante el cual se manifestará que se presenta formal querrella por el delito que corresponda; y en este caso se le hará saber al querellante, las sanciones en que incurre en caso de que se conduzca con falsedad en sus declaraciones y en seguida dejar asentados los datos generales del querellante para su identificación, recabando su firma o huella digital al margen del escrito que contenga su declaración sobre los hechos delictivos de que resultó ofendido, así como asegurarse si efectivamente es acreedor del derecho de querrella.

Para el caso de que la querrella sea formulada por escrito, la autoridad correspondiente que conozca del asunto deberá cerciorarse de que se cumplan los requisitos antes mencionados.

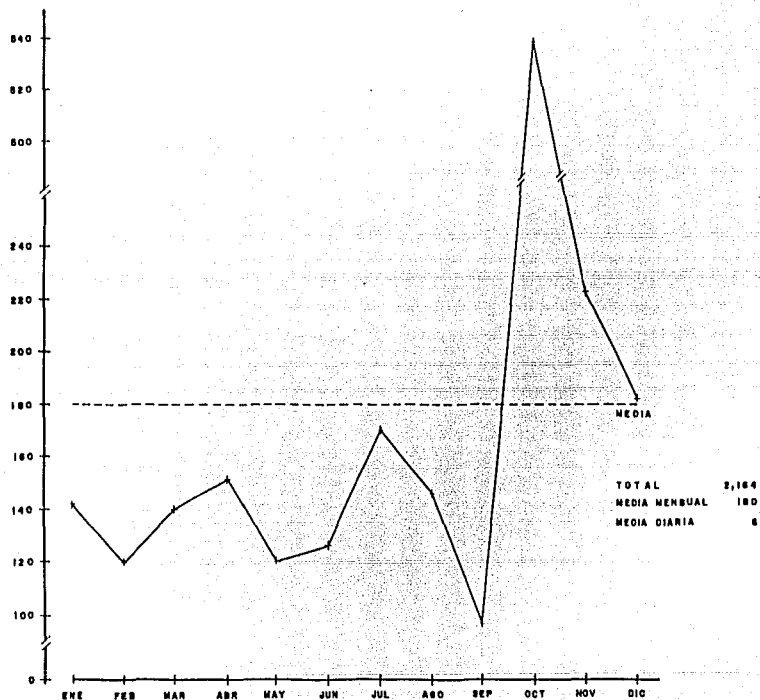
**6. LA DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS PERICIALES.** La Dirección General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, tiene entre otras, la función de emitir dictámenes en las diversas especialidades a petición del Ministerio Público, de la Policía Judicial, de las demás autoridades administrativas de la Procuraduría y de las autoridades del fuero común.

Cuenta la Dirección General de Servicios Periciales, con la Sección de Arquitectura e Ingeniería Civil, a fin de auxiliar al encarga de la valoración jurídica de hechos, que impliquen problemas legales relacionados con la construcción. Cabe señalar que de acuerdo a la Ley de Profesiones, los delitos que cometan los profesionistas en el ejercicio de su profesión, serán castigados por las autoridades competentes con arreglo al Código Penal, de igual manera establece dicha Ley, que cuando hubiere inconformidad por parte del cliente respecto al servicio realizado, el asunto se resolverá mediante juicio de peritos en el terreno judicial.

Por lo tanto, los peritos de ésta área, arquitectos e ingenieros civiles, a quienes en el procedimiento penal mexicano se les ha asignado la función de aplicar sus conocimientos para contribuir a la aprehensión de la verdad, tienen la responsabilidad en la determinación de las causas y deslinde de responsabilidades, en los diferentes hechos en que intervengan.

6.1. Estadística de intervenciones en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil. La participación de peritos en la materia, conforme a datos de la Dirección General de Servicios Periciales, de 1985 a la fecha, son los siguientes:

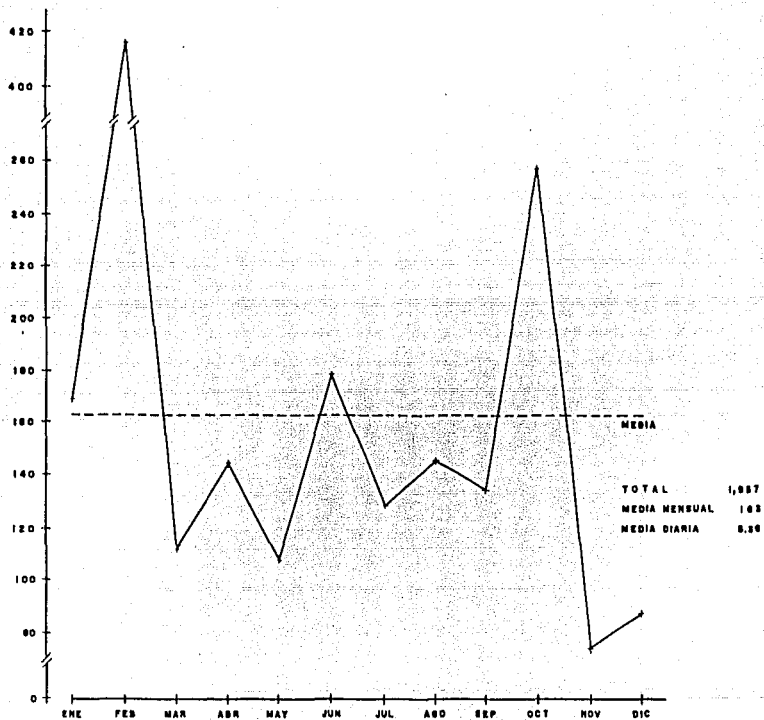
# MEDIA MENSUAL EN HECHOS DE ARQ. E ING. CIVIL



1985

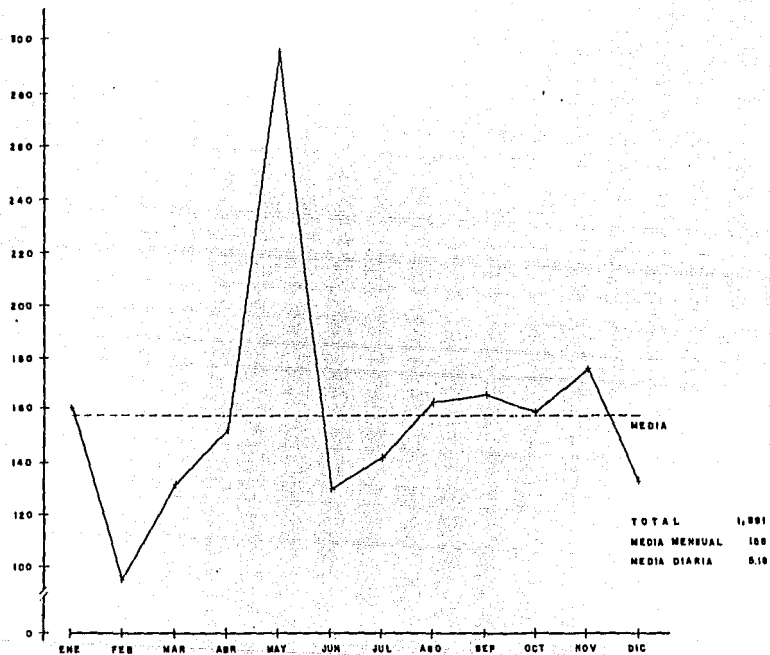


# MEDIA MENSUAL EN HECHOS DE ARQ. E ING. CIVIL



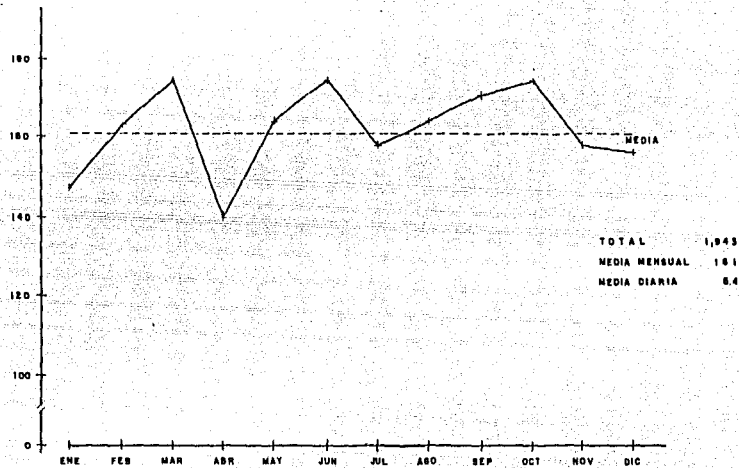
1985

# MEDIA MENSUAL EN HECHOS DE ARQ. E ING. CIVIL



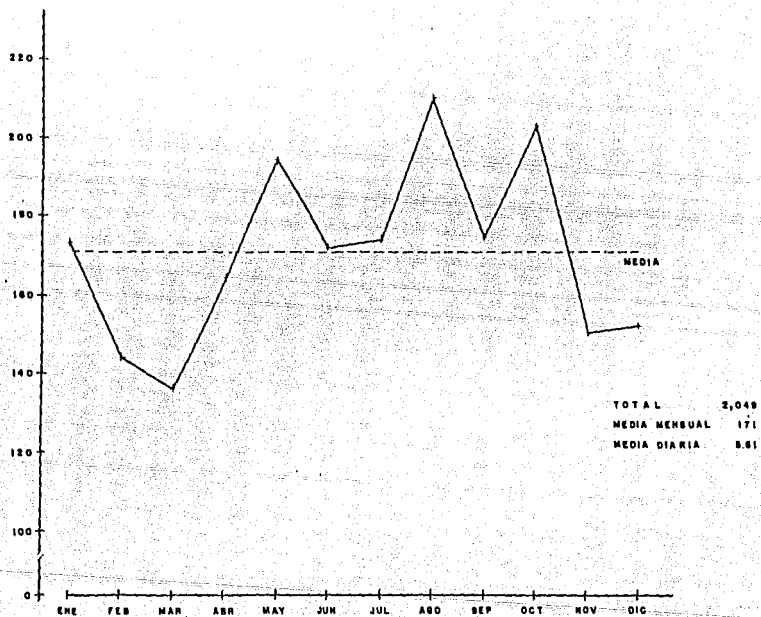
1987

# MEDIA MENSUAL EN HECHOS DE ARQ. E ING. CIVIL



1988

# MEDIA MENSUAL EN HECHOS DE ARQ. E ING. CIVIL



1989

ESTADISTICA DE INTERVENCIONES A SOLICITUD DEL ORGANO JURISDICCIONAL DE HECHOS EN MATERIA DE ARQUITECTURA E ING. CIVIL

MES	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Ene	142	169	160	147	173	214
Feb	120	416	95	163	144	186
Mar	140	111	132	174	136	165
Abr	151	144	152	140	164	159
May	120	108	295	164	194	185
Jun	126	179	130	174	172	174
Jul	170	129	142	158	174	180
Ago	146	146	162	184	210	172
Sep	97	135	165	171	175	178
Oct	538	257	159	174	203	
Nov	223	75	166	188	151	
Dic	183	88	133	156	153	
TOTAL	2,164	1,957	1,891	1,943	2,049	
MEDIA MENSUAL	180	163	158	161	171	
MEDIA DIARIA	6	5.36	5.18	5.4	5.61	

## **7. PARTICIPACION DE PERITOS EN HECHOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA CIVIL.**

**7.1. Intervención del perito en el procedimiento penal.** Durante las diversas etapas en que puede dividirse el procedimiento penal mexicano, cabe la posibilidad de que le perito sea introducido por cualquiera de las partes o por el propio juez; en algunos casos la necesidad de darle intervención al perito surge cuando ya el procedimiento se encuentra en estado avanzado ante el juez, porque surjan elementos que inicialmente no fueron conocidos o debidamente valorados, que requieran de esa intervención pericial. Lo normal y más frecuente, es que desde las primeras actuaciones investigatorias se acuda a la peritación, pero ello no descarta la posibilidad de que pueda ocurrir más tarde y se haga por petición al juez de la defensa o del Ministerio Público, o del propio juez, oficiosamente, cuando así lo considere necesario.

**7.2. Ejemplos de intervenciones.** Siendo como anteriormente se mencionara, función del Perito en Materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, la de emitir dictámenes en su especialidad; se presenta a continuación algunos ejemplos de los diferentes peritajes resueltos, señalando la petición hecha por el ecnargaod de la adminsitración de justicia y el resultado obtenido por el perito en su intervención.

**7.2.1. Antecedentes.** La metodología que se sigue, una vez que se recibe la petición del Ministerio Público o del Organo Jurisdiccional, hecha a la Dirección General de Servicios Periciales, a fin de dar intervención a Peritos en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, es similar en la mayoría de las veces, por lo cual solo se menciona el modelo común.

Recibida la petición en la cual se solicita la intervención de los Peritos, se procede con la designación de quienes van a intervenir en los hechos que se investigan; por lo que enterados de su nombramiento, como primer paso, se toma conocimiento de los hechos, avocándose al estudio de la documental aprotada a las averiguaciones; posteriormente se trasladan los peritos a la dirección de referencia y una vez constituidos en el lugar, se identifican ante las personas y se solicita se indique el sitio materia de la peritación, cumpliéndose con la inspección ocular; tomando en consideración que una buena observación va a aportar una cantidad de elementos técnicos, con los cuales se estará en posibilidad de rendir el dictamen solicitado.

Los ejemplos que se citan, corresponden a intervenciones resuelta, motivo por el que se omiten nombres y direcciones relacionadas con los hechos; y con el fin de lograr una explicación lo más clara posible, su análisis se ha dividido para cada ejemplo en tres partes; la petición hecha a Peritos de la materia, el planteamiento del problema en que se va a intervenir y el resultado del dictamen.

#### 7.2.2. Ejemplo 1. Daño en propiedad ajena (ataques a las vías de comunicación)

Petición. Se requiere se nombre a Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil, a fin de que se trasladen a la dirección de los hechos y dictaminen en relación a los daños ocasionados al pavimento y guarniciones del lugar.

**Problema.** Este tipo de casos corresponden a daños que se ocasionan al Departamento del Distrito Federal, y que son originados en su mayoría, por impacto de vehículos, pudiendo afectar muebles urbanos o la infraestructura del lugar.

**Dictámen.** Constituidos en el lugar de referencia, se procedió a revisar, las guarniciones y la pavimentación del área en cuestión, observando que los daños corresponden únicamente a fricciones originadas por cuerpo duro (vehículo), las cuales no ameritan de reparación, por lo cual no se emite avaluo de daños.

**Nota.** Para este caso, no fue necesario el avaluo de daños, toda vez que estos no ameritaban de reparaciones, no siendo así en todas las intervenciones de este tipo, ya que los daños si pueden representar un costo de repaciones, para lo cual se rinde el monto de los mismos. El valor de los daños, determinará el Ministerio Público, la cantidad a pagar por reparación de estos, así como el grado de responsabilidad. Cabe destacar también que el daño puede ocasionarse a los bienes inmuebles, para lo cual el afectado y denunciante será el propietario del mismo.



**7.2.3. Ejemplo 2. Daño en propiedad ajena. (originado por causas naturales).**

**Petición.** Se solicita se designe Peritos en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, para que una vez constituidos en el lugar, dictaminen las causas del desplome de una estructura.

**Problema.** Este caso corresponde a daños sufridos por una estructura en una empresa, y cuyo origen se debe a agentes naturales, como pudieran ser las condiciones climatológicas.

**Dictamen.** Constituidos en la dirección materia de la peritación, la cual corresponde a una empresa y siendo atendidos en el lugar, por el Gerente Admnsitrativo, quien mostrará la parte posterior del inmueble, donde se observó que la techumbre de lámina de asbesto cemento, con una estructura a base de armaduras de perfiles de ángulo estructural, se encotraba desplomada a causa de un sobrepeso de granizo acumulado en la techumbre y el cual fue generado por las lluvias de un día anterior. Concluyendo el dictamen con la valuación de los daños.

**Nota.** Con este dictamen, se deslinda responsabilidades y es necesario para el afectado, ya que este lo requiere para los efectos de cobro de los seguros correspondientes.

#### 7.2.4. Ejemplo 3 . Daño en propiedad ajena (originados por filtraciones)

**Petición.** A efecto de que se determine el origen de las filtraciones que ocasionan los daños del departamento A, así como el valor de los mismos, se solicita la intervención de Peritos Arquitectos, a fin de que se trasladen al domicilio y rindan el dictámen correspondiente.

**Problema.** Este caso es muy común en daños por terceros, y se presenta por humedades originadas por filtraciones de otro inmueble.

**Dictámen.** Presentes en el domicilio en cuestión, se observó que el departamento A, efectivamente presenta daños originados por filtraciones de aguas provenientes del departamento B, las cuales han causado deterioro en los acabados (se hace la descripción de los materiales) del plafón y de muros en una recámara y cocina, en un área determinada; asimismo se encontró afectada la instalación eléctrica, una ventana de herrería tubular y la carpintería del daño en cuestión. Los daños ocasionados se valúan, concluyéndose con el dictámen solicitado.

**Nota.** Con el resultado del dictámen, se determina la existencia y magnitud de los daños, el origen y monto de los mismos.

#### 7.2.5 Ejemplo 4 Daño en propiedad ajena (originales por terceros).

**Peticion.** Se solicita la intervencion de Peritos en Materia de Arquitectura e Ingenieria Civil, con el objeto de que se trasladen al inmueble en cuestion, y dictaminen el origen de los danos y el avaluo de los mismos.

**Problema.** Se trata de danos que se ocasionan aun sin la intencion de dañar, sin embargo el daño se produce, en este caso se está afectando a una barda de colindancia.

**Dictamen.** Al momento de realizar nuestra inspeccion en el domicilio de la peritacion, inmueble A, se apreciò que la barda colindante con el inmueble B, se encuentra visiblemente desplomada hacia el interior del patio del inmueble A, en una longitud determinada. Asimismo, al inspeccionar el inmueble B, se observò que a todo lo largo de la colindancia, carece de la contrabarda reglamentaria, almacenando en su patio, desperdicio metálico industrial, cuyo peso por encontrarse recargado en la barda del inmueble A, se ha provocado el desplome. Finalmente para dar debido cumplimiento al dictamen solicitado, se rinde el avaluo por los conceptos de reparacion de danos.

**Nota.** El resultado del dictamen, muestra al juzgador que lo solicitado, la magnitud, origen y valor de los danos, pudiendo determinar en base a la opinion técnica el grado de responsabilidad del presunto y proceder de acuerdo con la ley.

#### 7.2.6 Ejemplo 5 Despojo (avalúo de propiedad)

**Petición.** Se solicita se nombre a Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil, a efecto de que dictaminen respecto al valor de la casa en cuestión, destacando que la valuación del inmueble mencionado deberá comprender tanto el valor actual, como el que tenía en el año de 1982.

**Problema.** En la mayoría de los asuntos de despojo, la intervención de los peritos arquitectos, es con el propósito de determinar el valor del objeto despojado, en este caso, se trata de una casa habitación arrendada, donde los inquilinos se niegan a desocuparla, manifestando que han invertido en mejoras al inmueble.

**Dictamen.** Constituidos en el inmueble materia de esta peritación, se tuvo a la vista una construcción destinada a vivienda unifamiliar, con una superficie construida, según documentación que obra en actuaciones, de 160.00 M2, se describe su distribución arquitectónica, su estructura, sus elementos constructivos y los servicios urbanos con que cuenta, conforme a su ubicación. Se rinde el valor actual del inmueble, así como su valor al año de 1982, cumpliendo así con el dictamen solicitado.

**Nota.** El propósito de obtener el valor de lo despojado, es con el fin de que el juzgador tenga una base para aplicar la pena correspondiente. Cabe destacar en este punto, que existen varias formas de obtener con una base comprobable, valores retraídos a fechas anteriores.

### 7.2.7 Ejemplo 6 Abuso de confianza.

**Petición.** Se solicita se nombre a Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil, a efecto de que dictaminen, previo los estudios correspondientes, si los daños que presenta la construcción del inmueble afectado, fueron con motivo del arrendamiento, motivo del contrato, o por un uso distinto al pactado, manifestndo en su caso, el valor de los daños.

**Problema.** De acuerdo al estudio de la documentación aportada a la averiguación, el inmueble sería destinado a uso de oficinas y almacén de mercancía en general a cierta Compañía, representada por determinada persona.

**Dictamén.** Presente en el inmueble en cuestión, con referencia al estudio de la documental, a la inspección física del lugar y a fotografías oficiales, se determina que el inmueble en materia, originalmente tenía el uso de casa habitación, con una superficie construida de 345.40 M2 y con motivo del contrato de arrendamiento, sería destinado como oficinas y almacén, sin embargo al momento de practicar la inspección ocular, se observaron modificaciones que se le habían hecho al inmueble, para lo cual se hace notar el estado general que guarda al momento de la visita, destacando que el inmueble fue modificado y ampliado con respecto a su estado original, afectándose arquitectónica y estructuralmente en dichos cambios. Así mismo resultó afectado por el uso a que fue destinado, el cual, según las anomalías observadas, difiere del destinado a oficinas y almacén de mercancía. Se concluye el dictamen, con la valuación de los daños.

**Nota.** El resultado del dictamen, fué con el objeto de determinar la responsabilidad en que se incurrió, así como el monto de los daños que se originaron.

**7.2.8. Ejemplo 7. Daño en propiedad ajena. (originados por obra en construcción).**

**Petición.** Se solicita se nombre a Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil, a fin de que dictamen con relación a los daños ocasionados al inmueble A, y el monto de los mismos.

**Problema.** El inmueble A, resulta dañado por la obra de construcción que se realiza en el predio B.

**Dictamen.** Constituidos en el inmueble A, se pudo observar que se trata de daños a la totalidad del inmueble en cuestión, originados por el colapso de su cimentación, dichos daños se apreciaron en la colindancia con el predio B. Del estudio de la documental aportada y de la inspección física en el lugar, se puede precisar que el colapso de la cimentación del inmueble A, se debió a los trabajos de excavación que se están realizando en el predio B; la excavación que se lleva a cabo para la construcción de una edificación, según la Licencia de Construcción Número determinado y de acuerdo a las declaraciones del Arquitecto Responsable de la Obra, no observándose en actuaciones, documentación consistente en la investigación del tipo y condiciones de las cimentaciones de construcciones vecinas, tal y como lo establece el actual Reglamento de Construcciones, tampoco se observó en la inspección ningún tipo de protección a las colindancias, motivo por el cual se deduce que no se cumplió con lo relativo a las precauciones, para que no resulten afectados las construcciones y predios vecinos. Se estima el valor por los conceptos de reparación de daños, concluyendo así con lo solicitado.

**Nota.** En este tipo de problemas, el dictamen que se rinde en auxilio del Minsiterio Público y del Organo Jurisdiccional, es con el propósito de determinar el tipo de daño, tratándose para este caso, daño de tipo imprudencial, obligándose al responsable a la restitución del daño.

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

#### 7.2.9. Problema 8. Lesiones.

**Petición.** A efecto de que se determinen las causas precisas del derrumbe en las obras de un paso a desnivel, se solicita la intervención de Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil.

**Problema.** En los trabajos de excavaciones realizadas para la construcción de un paso a desnivel, se suscitó el derrumbe del talud de las paredes del terreno natural, que ocasionara lesiones a varios trabajadores.

**Dictamen.** Previo a la rendición del dictamen, resulta necesario avocarse al estudio de la documentación, consistente en Bitácora de Obra, Levantamiento Topográfico, estudios de Mecánica de Suelos y Proyecto Ejecutivo, y una vez con la inspección física del lugar, se procede a rendir el dictamen solicitado:

Del estudio de la Bitácora de Obra, se desprende que fueron entregados a la constructora, los planos y croquis que conciernen a las especificaciones para las excavaciones de zanjas y colado de los muros del paso a desnivel; así como los procedimientos constructivos a seguir, las medidas referentes a los desvíos de instalaciones y las recomendaciones hechas a la constructora por la supervisión. En estas notas hasta el día del derrumbe del talud, se hace referencia por parte de la supervisión, de incidentes que obligaron a la supervisión a dictar medidas de seguridad y procedimientos de construcción, debido al peligro de desconchamientos en las paredes del talud, girandoe nuevas instrucciones según número de nota determinada en Bitácora, para la protección de taludes, incluyendo el drenado de aguas de la zona excavada.

Del estudio de la documental y de la inspección al lugar, se deduce que el desconchamiento producido en el talud y que lesionara a varios trabajadores, se debió a las filtraciones de aguas provenientes de una tubería seccionada en la excavación del talud, y la cual se encontraba con presión al momento del colado de las paredes del paso a desnivel, desconociéndose su ubicación; confirmado este hecho, debido a que en notas de Bitácora nunca se hizo mención a las medidas de seguridad referente a dicha tubería, es decir, se desconocía su ubicación, ya que el parecer, se había seccionado y taponeado durante las obras del metro.

Por lo antes expuesto, se considera que este hecho fue accidental, ya que se siguió con las recomendaciones constructivas y de proyecto. Dando así cumplimiento al dictamen solicitado.

**Nota.** Una vez concluido el dictamen, se tuvo la base para el deslinde de responsabilidades y la determinación de las medidas de seguridad que se tenía en la obra; así como las causas que originaran el derrumbe.



#### 7.2.10. Ejemplo 9. Homicidio.

**Petición.** Se solicita se nombre a Peritos en Arquitectura e Ingeniería Civil, a fin de que se trasladen al lugar de los hechos, y dictaminen sobre las causas del colapso de tierras que ocasionara la muerte de un trabajador.

**Problema.** Se considera delito de homicidio, el hecho que ocasione la muerte de trabajadores o personas, dentro de una obra de construcción, aún cuando el hecho parezca de tipo accidental; en este caso, se trata de lo que al parecer sería un accidente lo que causara la muerte de un trabajador de la obra.

**Dictamen.** De las averiguaciones, estudio fotográfico, estudio de Mecánica de Suelos y de la inspección física en el lugar, se desprende que el hoy occiso, quien se encontraba realizando trabajos de compactación en la excavación que serviría para alojar a la cimentación, quedara sepultado por parte del talud que se derrumbó cerca de donde se encontraba dicho trabajador.

En el estudio de Mecánica de Suelos aportado se observó la indicación de que el terreno en materia se encuentra en la zona de transición caracterizada por la existencia de depósitos arcillosos y limosos superficiales. Este perfil estatigráfico permitió al constructor, elegir entre los diversos procedimientos constructivos sugeridos por la Compañía de Mecánica de Suelos, tomando en cuenta precisamente la variación de materiales del terreno.

El procedimiento constructivo que se realizó, no corresponde a las recomendaciones de la Compañía de Mecánica de Suelos y tampoco se observó ningún tipo de protección a las excavaciones. Deduciendo que el colapso se debió al fisuramiento en una parte del terreno y a la falta de protección a las paredes del talud.

De lo antes expuesto se concluye que se estaba laborando fuera de las medidas de seguridad y que los procedimientos constructivos no eran los recomendados por la Compañía de Mecánica de Suelos.

**Nota.** La importancia en estas intervenciones, es con el objeto de delindar responsabilidades, en este caso la del constructor, quien por ignorancia o imprudencia, resultó culpable y por consiguiente consignado por el delito de homicidio imprudencial. Cabe destacar que en hechos aún accidentales, en los que resulten personas lesionadas o muertas, la intervención del Minsiterio Público es de oficio.

#### 7.2.11. Ejemplo 10. Fraude.

**Petición.** Se gira oficio a fin de que sean nombrados Peritos en Materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, quienes deberán trasladarse a la dirección de los hechos, y con base a los planos agregados a la averiguación, dictaminen si efectivamente los materiales que se utilizaron en la obra, son de baja calidad y si los armados son los adecuados según planos.

**Problema.** Cabe recordar, que el delito de fraude en construcción de acuerdo al Código Penal, lo comete el constructor o contratista de una obra cualquiera, que emplee en la construcción de la misma, materiales en cantidad o calidad inferior a la convenida, o mano de obra inferior.

**Dictamen.** Constituidos en la dirección de referencia y teniendo a la vista el juego de planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, se pudo observar que la obra en cuestión, corresponde a una casa habitación en proceso constructivo, en la etapa de obra negra. Al momento de llevar a cabo la inspección ocular, se observó lo siguiente:

1. Tubería de albañal de 4 pulgadas de diámetro, siendo la especificada de acuerdo al plano de instalación hidráulica y sanitaria de 6 pulgadas.
2. El armado de la losa entre los ejes A y B y 4 y 6, se observó con varilla  $3/8''$  y de  $5/16''$ , cuando el plano no especifica varilla de  $5/16''$ .
3. Los muros son a base de tabique rojo recocido y tabicón. Está especificado muros de tabique rojo recocido. Cabe señalar que el junteo, cuatrapeo y enrase de los muros es deficiente.
4. El castillo C2 del eje 4 en planta baja y alta, que según proyecto debe tener un armado de 4 varillas de  $1/2''$ , se aprecia al nivel de la losa de azotea, que el armado corresponde a varillas de  $3/8''$  de diámetro.

5. En general, la mayoría de los armados de castillos y losas no presentan el anclaje mínimo reglamentario con sus dobles, respecto a su diámetro.

6. La tubería que conforma los distribuidores del abastecimiento de agua potable son de PVC; el proyecto indica tubería galvanizada de 3/8" de diámetro.

Procediendo a dar respuesta a la petición, se concluye que los materiales simples que se utilizarán en la obra, como son: arena, grava, calhidra, tabique rojo recocido, tabicón, tuberías, etc, no son de baja calidad, pero los morteros y concreto que dan lugar a los elementos estructurales como son muros, castillos, trabes y losas, no corresponden a las especificaciones de proyecto, apreciándose cambio de materiales, deficiente mano de obra y concretos de baja calidad. Concluyendo así con el dictamen solicitado.

Nota. Con el resultado de este dictamen, el Ministerio Público o el Órgano Jurisdiccional que lo solicitó, tipifica el delito de fraude, procediéndose penalmente contra el responsable.

Para concluir con este capítulo, tal y como se mencionó al inicio del mismo, este trabajo no corresponde a una recopilación exhaustiva de todas y cada una de las intervenciones de los Peritos en la materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, por consiguiente no se estableció algún modelo para la solución de los problemas legales que nuestras diversas actividades profesionales nos puedan plantear; los ejemplos analizados, son muchos de los hechos que se suceden en la materia, sin embargo no todos se encuentran entre los señalados, pues sin lugar a dudas, existe un gran número de casos que no obstante plantear una misma problemática, siempre habrá una variable que los haga diferentes, existiendo también hechos que presentarán casos que aún no nos imaginamos, pero con los modelos analizados en este capítulo, se obtendrá un criterio que muestre la importancia de la participación de la Arquitectura e Ingeniería Civil, en el Procedimiento Penal Mexicano.

## **CAPITULO IV**

### **RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES**

Para finalizar con la presente investigación, resta únicamente a este cuarto y último capítulo, plantear las recomendaciones dirigidas principalmente a los estudiantes y profesionistas del área de la Arquitectura y la Ingeniería, ya que existe la inquietud y el deseo personal, de aportar a los compañeros de esta profesión, un documento que satisfaga las necesidades del conocimiento e importancia que tienen las leyes en el medio de la construcción

Los múltiples años de emitir peritajes en auxilio del Ministerio Público y del Organo Jurisdiccional, permiten destacar una serie de recomendaciones, avaladas por la experiencia y los sólidos conocimientos de los Peritos de la Sección de Arquitectura e Ingeniería Civil, y que no obstante algunas recomendaciones nos parezcan obvias, los puntos que se resaltan, ya sea por ignorancia o la poca atención que se les presta, son causa del mayor número de las denuncias que se presenta en contra de los constructores; también se indican en este capítulo, recomendaciones a los encargados de la Administración de Justicia y a terceros involucrados en hechos de construcción.

**1. RECOMENDACIONES A ESTUDIANTES Y A PROFESIONISTAS DE LA CONSTRUCCION.** De todos los delitos que se han mencionado en el cuerpo de este trabajo y que son cometidos por nuestra sociedad, resaltaremos aquella parte de la sociedad que incurre en dichos delitos, esta es la formada por los estudiantes y profesionales de la construcción, aquellos con los que sostienen relaciones contractuales y los terceros que resultan involucrados.

La práctica pericial nos ha enseñado que en el campo de la construcción se presentan la mayoría de las faltas durante su proceso, desde la contratación seleccionada, hasta la ejecución del proyecto, por lo que se deberá prestar atención a las Leyes y Reglamentos relativos a la construcción en la Ciudad de México.

En particular se destacan los siguientes puntos:

1.1. La orientación pedagógica que en los aspectos técnico-legales, que hoy en día debe asimilar el profesionista, se inicie desde las propias aulas correspondientes a las Licenciaturas de la Arquitectura y La Ingeniería.

1.2. Es necesario contar con el apoyo de las autoridades administrativas de enseñanza superior de las carreras de Arquitectura e Ingeniería Civil, para la creación de una materia que abarque los aspectos legales de la construcción.

1.3. Resulta de suma importancia impulsar cursos que tiendan a corregir las deficiencias técnico-jurídicas para respaldar las precauciones de los profesionistas en materia de construcción.

1.4. Es muy importante conocer el Reglamento de Construcción e irse actualizando con los cambios, según el progreso de la ciudad. El reglamento si opera, pero hay que conocer, como los abogados conocen las leyes, los artículos y saberlos manejar con inteligencia y criterio.

1.5. Estar pendientes de los llamados "acuerdos", los cuales son para mejorar alguna Ley que ha quedado atrasada o se pretende modificar determinado articulo del reglamento.

1.6. Antes de iniciar con una obra de construcción, si advertimos que la construcción vecina se encuentra en mal estado, y se tome que posteriormente se pretenda que fue nuestra obra la que causó dichos daños, es recomendable iniciar diligencias de jurisdicción voluntaria, a fin de demostrar el mal estado en que se encuentra la construcción vecina.

1.7. Trabajar siempre bajo las licencias correspondientes de construcción, demolición, excavación y tapias.

1.8. Procurarnos antes de iniciar con los trabajos de construcción, contar con los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones autorizados, así como con la memoria de cálculo correspondiente.

1.9. Conocer los sistemas de contratación, su naturaleza jurídica, sus elementos y las obligaciones del empresario y del dueño de la obra, así como los modos de terminación del contrato.

1.10. Considerar y procurar nuestro trabajo con base a los anexos técnicos al contrato, consistentes en programa de obra, proyecto ejecutivo, presupuesto y catálogo de especificaciones.

1.11. Es recomendable antes de iniciar con una obra de construcción, recurrir a los estudios de mecánica de suelos necesarios.

1.12. Hacer uso de las Bitácoras de obra, que permita ordenar la misma, regular su desarrollo y ejercer el control de esta.

1.13. Llevar un estricto control de las estimaciones y de los números generadores.



1.14. Tener control con la relación de gastos.

1.15. Manifiestar la terminación de la obra.

1.16. Solicitar la autorización de uso y ocupación

Antes de concluir con respecto a las recomendaciones a estudiantes y profesionistas, cabe señalar brevemente la descripción de cómo se genera el delito en el medio profesional de la construcción, siendo los más comunes de este medio, los siguientes:

1. Daño en propiedad ajena, con un promedio del 70.86% del total de las intervenciones.

2. Fraude, con un promedio del 2.82% del total de las intervenciones.

3. Homicidio, con un promedio del 0.90% del total de las intervenciones.

Estos hechos son cometidos por lo general, debido a las siguientes causas:

1. Falta de una adecuada supervisión y control de obra.

2. Iniciar las obras sin el proyecto autorizado.

3. Por no existir en muchos casos, un sistema de contratación por escrito.

4. Encargar los proyectos a pseudo-profesionales.

2. RECOMENDACIONES AL ORGANO JURISDICCIONAL. Las recomendaciones u observaciones que podriamos hacer para los encargados de la Administración de Justicia, es con el objeto de llamar su atención acerca de posibles fuentes de errores, destacando lo siguiente:

2.1. Para que la administración de justicia esté acorde con los mandatos constitucionales, se recomienda se disponga este Poder, de los elementos técnicos y jurídicos sustancialmente actualizados y apegados a la realidad de nuestro medio de ahí la necesidad de conjugar los conocimientos de los diferentes profesionistas en las aspectos técnicos y legales.

2.2. Hay que destacar al Organo Jurisdiccional , que un gran número de edificaciones, tiene un comportamiento satisfactorio ante desastre sísmico, aún cuando los efectos sobrepasan todo tipo de consideraciones reglamentadas para la construcción.

2.3. Cuando se requiera de la intervención de Peritos en la materia, se recomienda se especifiquen los puntos sobre los cuales deberá versar el dictámen solicitado.

2.4. Encauzar desde el inicio de cada averiguación ,la vía legal a seguir, es decir, definir cuando se trata de un asunto civil o penal, a fin de evitar pérdidas de tiempo y gastos oficiales inútiles.

2.5. Hay que recalcar, que el dictámen pericial se concentra a emitir exclusivamente juicios de orden técnico y científico, correspondiendo a los encargados de impartir justicia, sobre la responsabilidad penal.

**3. RECOMENDACIONES A TERCEROS.** Por último se dan las recomendaciones para aquellas personas que se ven involucrados en hechos relacionados con la construcción resaltando lo siguiente:

3.1. Cuando una persona ajena al medio de la construcción se encuentre involucrada en hechos relacionados con esta materia, deberá especificar ante el Agente del Ministerio Público el motivo de la denuncia, la cual puede ser:

- 3.1.1. Denuncia de hechos.
- 3.1.2. Daño en propiedad ajena.
- 3.1.3. Fraude
- 3.1.4. Homicidio y lesiones.

3.2. Cuando se trate de denuncia de hechos, daño en propiedad ajena u homicidio y/o lesiones, el denunciante deberá proporcionar una imagen inicial de los acontecimientos, aportando a las averiguaciones los siguientes datos:

3.2.1. Nombre del propietario del edificio y su domicilio.

3.2.2. Uso que tenía el edificio al momento del siniestro, de ser posible el nombre del constructor.

3.2.3. En caso de homicidio y lesiones, que se especifique el lugar exacto o aproximado donde se encontraban al momento del siniestro.

3.3. Para casos de fraude, el denunciante deberá aportar a las averiguaciones los siguientes datos:

- 3.3.1. Nombre del constructor.
- 3.3.2. Contratos de obra.
- 3.3.3. Planos autorizados
- 3.3.4. Especificaciones de construcción
- 3.3.5. Licencias de construcción.

Cabe por último señalar tal y como se ha manifestado en su momento, que no obstante el delito sea el mismo, los casos tengan que ser iguales, por lo que será mediante el informe o dictamen inicial y a criterio del perito que tenga la responsabilidad del asunto, como se harán los requerimientos necesarios de acuerdo al caso en especial que se este estudiando.

4. CONCLUSIONES. Nos encontramos viviendo la época de la especialización, donde la vida moderna hace cada vez más difícil la vida de relación, a extremos realmente increíbles, donde se presenta situaciones jurídicas y económicas que continuamente se multiplican, donde cada día existe nuevas técnicas que empieza a esclavizar al hombre, obligándole frecuentemente a la actualización de sus conocimientos, que aunado al tiempo que le absorben sus actividades, menos precia o relega, si no es su campo, la importancia que tienen los aspectos legales en el ramo de la construcción

De la práctica pericial civil y penal, se ha observado que en el campo de la construcción, es cada vez mayor el número de delitos que en esta materia se presentan durante su proceso, ya que un gran número de constructores, tanto Arquitectos como Ingenieros, se muestran totalmente desconcertados en cuanto a la postura que en el orden legal les corresponde, por tal razón se concluye, que el tema de esta investigación y de la cual la bibliografía esta prácticamente vacía, constituirá una fuente de gran utilidad para los estudiantes y profesionistas que hemos seleccionado en la industria de la construcción el desarrollo de nuestras actividades profesionales, y que agobiados por el trabajo diario, se carece de tiempo para profundas investigaciones.

Sin embargo considerando el riesgo que representa en nuestro medio, el ignorar o relegar los aspectos técnico-jurídicos que regulan y controlan la construcción, resulta indispensable despertar una conciencia del sentido dinámico que tiene la legislación en nuestra profesión.

Es así como se han dado a conocer los ordenamientos que la Ley instrumenta dentro de un curso de derechos y obligaciones que se asumen en materia de construcción, por lo que finalmente el propósito de esta investigación se verá cumplido si se logran nuevos caminos donde marchar más seguros, quizá con un poco más de gasto, pero más tranquilos.

## BIBLIOGRAFIA

- Ramòn Sànchez Medal  
De los Contratos Cíviles  
Ed. Porrúa 10a. Edición
- Mariano Jimenes Huerta  
Derecho Penal Mexicano  
Ed. Porrúa 4a. Edición
- José Luis Ordoñez  
Manual para la Administración de Condominios  
Ed. Limusa 1a. Edición
- Rafael Moreno González  
Deontología Pericial  
Academia Mexicana de Criminalística, 1982
- José Ortega Garcia  
Arquitectura Legal  
Ed. CERC 11a. Edición  
Barcelona, España
- Otto Tschadec  
La Prueba  
Ed. Temis, 1982  
Bogotá, Colombia
- Ricardo Soto Pérez  
Nociones de Derecho Positivo Mexicano  
Ed. Esfinge
- Jorge Garduño Garmendia  
El Ministerio Público en la investigación de los delitos  
Ed. Limusa, 1988

- Trinidad Garcia  
Apuntes de Introducción en la investigación del Derecho  
Ed. Porrúa 28a. Edición
- Centro de Actualización Profesional  
Elementos Técnicos y Legales de los Dictámenes  
Periciales  
Colegio de Ingenieros Civiles de México A.C. 1985
- Gerardo Guzmán Araujo  
El Condominio  
Ed. Trillas 2a. Edición.
- Reglamento de Construcción para el Distrito Federal  
y Leyes Conexas.  
Ed. Andrade S.A. 5a. Edición
- Gabriela Leyva y Lisandro Cruz Ponce.  
Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común  
y para toda la República en Materia Federal.  
Ed. Porrúa 7a. Edición
- Leyes y Códigos de México  
Código de Procedimientos Civiles para el Distrito  
Federal  
Ed. Porrúa 33a. Edición
- Leyes y Códigos de México  
Código Penal para el Distrito Federal  
Ed. Porrúa 43a. Edición
- Leyes y Códigos de México  
Código de Procedimientos Penales para el Distrito  
Federal  
Ed. Porrúa. 37a. Edición
- Reglamento y Ley de Profesiones.  
Ed. Libros Económicos, 1989

- Leyes y Códigos de México  
Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.  
Ed. Porrúa 21a. Edición
- Colección Leyes Mexicanas  
Ley del Seguro Social  
Ed. Harla, 1989
- Alberto Trueba y Jorge Trueba  
Ley Federal del Trabajo  
Ed. Porrúa 56a. Edición
- Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de  
Inmuebles.  
Ed. Libros Económicos, 1989
- Leyes y Códigos de México  
Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal  
Ed. Porrúa 8a. Edición
- Leyes y Códigos de México  
Ley General de Asentamientos Humanos  
Ed. Porrúa 8a. Edición