

92 29



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

"RESPONSABILIDAD DE LOS PARTICIPANTES EN
LA CONSTRUCCION DE OBRAS"

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
INGENIERO CIVIL
P R E S E N T A
JORGE MADRIGAL CHAVEZ



MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALSA DE ORIGEN

1990



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

Página

CAPITULO I

"INTRODUCCION". 1

CAPITULO II

"LEGISLACION VIGENTE (ANALISIS Y COMENTARIOS)".

II.1 Ley General De Asentamientos Humanos. 7

II.2 Ley Del Desarrollo Urbano Del Distrito Federal. 12

II.3 Reglamento De Construcciones Para El Distrito Federal. 17

II.4 Reglamento De Zonificación Para El Distrito Federal. 39

II.5 Reglamento De Ingenieria Sanitaria Relativo A Edificios. 45

II.6 Código Civil Para El Distrito Federal En Materia Común Para Toda La Republica En Materia Federal. 46

II.7 Ley Sobre El Régimen De Propiedad En Condominio De Inmuebles, Para El Distrito Federal. 54

CAPITULO III

"MEDIDA DE SU PARTICIPACION Y DESLINDE DE SUS RESPONSABILIDADES COMO PERSONAS FISICAS Y COMO EMPRESAS".

III.1 Participación Del Director De Obra. 62

III.2 Participación Del Supervisor. 63

III.3 Participación Del Residente.	63
III.4 Participación Del Proyectista.	64
III.5 Participación Del Contratista.	66
III.6 Participación Del Contratante.	66
III.7 Participación De Los Técnicos Auxiliares.	67
III.8 Participación Del Proveedor	68
III.9 Deslinde De Sus Responsabilidades	69

CAPITULO IV.

"OBLIGACIONES DURANTE LAS FASES DE: PLANEACION, PROYECTO, CONSTRUCCION , SERVICIO Y MANTENIMIENTO".

IV.1 Del Director De Obra.	85
IV.2 Del Supervisor.	87
IV.3 Del Residente.	87
IV.4 Del Proyectista.	88
IV.5 Del Contratista.	91
IV.6 Del Contratante.	94
IV.7 De Los Técnicos Auxiliares.	95
IV.8 Del Proveedor.	95

CAPITULO V

"BREVE ANALISIS, DEL POSIBLE TERMINO DE LA RESPONSABILIDAD , DE LOS PROFESIONALES DEDICADOS A LA CONSTRUCCION DE OBRAS".

V.1 Responsabilidad Civil De Los Profesionistas y Constructores.	97
--	----

	Página
V.2 Conceptos Técnicos y Legales Para Exonerar De Responsabilidad Al Constructor; Forma De Extinguir La Obligación.	103
V.2.1 Riesgos.Caso Fortuito,Causa De Fuerza Mayor.	104
V.2.2 Caducidad y Prescripción.	109
V.2.3 Revocación De Funciones.	112
CAPITULO VI	
"CONCLUSIONES Y COMENTARIOS"	116
Bibliografía	122

CAPITULO I:

"INTRODUCCION"

"INTRODUCCION".

El sentimiento de la responsabilidad, aflora en el preciso instante en que estamos conscientes, de la trascendencia de nuestros actos. no es posible fijar cronológicamente una edad o fecha determinante para tal acontecimiento en virtud del cúmulo de factores, que rigen la evolución y comportamiento de las personas.

Definiciones tales como libertad, limitación, obligación, son conceptos de gran relativismo que sugieren cartabones de acción, que encuentren su máxima expresión, dentro de las directrices conceptuales y doctrinales del derecho, y son altamente participativas del concepto intrínseco del fundamento en que se debe basar la responsabilidad de las personas.

Es equitativo, que el radio de acción de nuestros actos (o libertad de acción), se limite en el punto exacto en que los derechos de los demás, se vean perjudicados, y es precisamente en esta frontera, donde reside el origen de nuestra responsabilidad, que tiene como causa esa libertad y como efecto el atributo básico del respeto hacia los demás.

La responsabilidad como deber, es entonces la obligación que tenemos de responder de nuestros actos ante la sociedad y en su defecto, ante la Ley, siendo su primer concepto un exponente de

nuestra conciencia, y por lo tanto, de naturaleza moral, no así el segundo aspecto, que adquiere en sí la formalidad legal.

Desde el punto de vista general, debemos entender como responsabilidad la obligación de compensar o reparar, por sí mismo o por otro, un daño o culpa, etc... como la obligación de velar por la seguridad de una persona o cosa, o bien como el cargo u obligación moral que resulta para uno de un posible error.

Como responsable, se debe definir al obligado a responder, por alguna cosa o por una persona, por ser parte de una causa, con los efectos de restituir, reparar o indemnizar de un modo directo o subsidiario por las consecuencias de un delito.

De la Ley, se desprenden obligaciones cuya exigibilidad está específicamente determinada en Códigos o Leyes especiales, que definen su carácter o naturaleza civil o criminal (penal), y que son también explícitos en el procedimiento de su aplicación, en tanto que las obligaciones contractuales deberán cumplirse de acuerdo a las condiciones estipuladas en los contratos.

La responsabilidad civil o penal del profesionalista, es una consecuencia natural del ejercicio legal de su profesión, y así debe entenderse con todo rigor jurídico, al caso concreto de su participación personal.

En la industria de la construcción, actuando profesionalmente de acuerdo con los planteamientos de los Reglamentos de construcción, se determina una responsabilidad de orden administrativo por 5 años al Director Responsable de Obras, que puede ser un egresado de cualquiera de las 5 carreras profesionales mencionadas en tales documentos reglamentarios.

Es muy importante aclarar que las acciones propias de la industria de la Construcción son complejas, ya que revisten un alto grado de especialidad e involucran un gran número de personas participantes así como entidades diversas para su realización, por lo que es menester, diseñar específicamente un marco de referencia técnico, legal y normativo, que determine derechos, obligaciones y deslinde de sus responsabilidades, desde el inicio de su participación, hasta el cierre de su ciclo por efecto de la misma (finiquito) para cada uno de los directamente involucrados e interesados y sujetos a tan profunda interrelación.

Esta es la opción única, para que la proyección profesional del Ingeniero y el Arquitecto, pueda proyectarse con el concepto más elevado de dignidad, ética y competencia, sin el temor de ser atentariamente agredido, por disposiciones legales inoperantes.

En el proceso constructivo va involucrado un considerable y heterogéneo grupo de participantes avocados a desarrollar trabajos en contra del tiempo y bajo riesgos de toda índole, que

por efecto de las acciones, puedan provocar demandas de orden legal de una compleja y difícil interpretación judicial.

Es pues, el presente trabajo, un intento más de inquietar a los actuales y futuros participantes en la construcción de obras para que profundicen más en una ingeniería y arquitectura legal, en defensa de sus propios intereses.

Así en esta tesis, planteo brevemente análisis y comentarios a la legislación vigente, relacionada con las obligaciones y responsabilidades de los que participan en la construcción de obras, así como algunas instancias legales, para exonerar de responsabilidad no solo a los profesionales de la construcción, si no también a todos aquellos que desempeñen trabajos regidos bajo contrato.

Finalmente agradezco a todos aquellos, que con su optimismo y apoyo me ayudaron, a elaborar mi tesis de licenciatura, y en especial al señor ingeniero Alberto Coria Ilizaturri, presidente del comité de Ingeniería y Arquitectura legal mexicana, ante el Colegio de Ingenieros Civiles de México por su confianza y también por poner su amplia experiencia en el tema a mi alcance.

CAPITULO II: LEGISLACION VIGENTE (ANALISIS Y COMENTARIOS).

- II.1 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- II.2 LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.
- II.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- II.4 REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL.
- II.5 REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS.
- II.6 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.
- II.7 LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

La industria de la construcción involucra a todos aquellos que la practican bajo un complejo marco legal regulador, apoyado en ordenamientos jurídicos que se manifiestan en las Leyes, Códigos, Reglamentos y otras disposiciones de observancia general.

Por eso, el que construye debe preocuparse por conocer sus derechos y las reflexiones legales de su profesión para poder garantizar su trabajo.

En ese sentido, menciono a continuación, los ordenamientos vigentes que hacen partícipe a la industria de la construcción en el Distrito Federal.

II.1 LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

Esta ley limita la actividad de la Construcción en el Distrito Federal a los principios que el estado determine para el uso y destino de los predios, de acuerdo a las necesidades de Desarrollo Urbano y Ecología.

Esta Ley de disposiciones de orden público e interés social tiene por objeto:

"I. 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.

II. Fijar las normas técnicas para planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; y

III. Definir los principios conformes a los cuales el Estado ejercerá sus atribuciones para determinar las correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios. "(Art. 10).

Y en esta última fracción en donde se sujeta la actividad de la Industria de la Construcción a las disposiciones que el Estado determine.

Para ordenar y regularizar los asentamientos humanos, será primordial controlar el mercado de los terrenos y de los predios dedicados a la vivienda popular, procurando la realización de obras en todo el país, tales como viviendas dignas que mejoren las condiciones de la vida de la población. (Art. 30 X y XI).

De acuerdo a esta Ley, el estado pondrá en marcha acciones que tiendan a garantizar la adquisición de terreno para la vivienda popular y a fomentar la construcción de la misma a través de sus programas sectoriales y estables puestos en marcha, para el cumplimiento de sus objetivos.

Estos programas vienen a satisfacer las demandas existentes en

cada Entidad y Municipio y a evitar la inmigración de sus habitantes a otras Ciudades.

En materia de construcción, se debe contemplar la realización de las obras y servicios públicos para el desarrollo urbano en los asentamientos ya existentes y planear su crecimiento, atendiendo así, las demandas prioritarias que los habitantes requieren para tener acceso a un mejor nivel de vida.

En este marco el artículo 13 de este ordenamiento nos dice : "el Ejecutivo Federal podrá celebrar, por conducto de la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, acuerdos de coordinación en materia de acciones e inversiones de Desarrollo Urbano con los Gobiernos de las Entidades Federativas y con los Municipios, con la participación de las Dependencias y Entidades correspondientes de la administración pública.

Así, no podrá concertar la realización de las acciones previstas en los planes y programas respectivos, con las representaciones de los grupos sociales, o con los particulares interesados". (publicado en D. O. del 7 de Febrero de 1984).

Podemos observar, que estos acuerdos de coordinación tienen el propósito de integrar los esfuerzos de las distintas Dependencias en apoyo a los planes o programas evitando la duplicidad de acciones. En caso de que alguna entidad lo requiera, la Industria

de la Construcción tendrá participación en estas actividades, previo convenio de concertación para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología será la Dependencia del Gobierno Federal que coordinará la elaboración, revisión y ejecución del Programa Sectorial de Desarrollo Urbano, y asesorará en este sentido a las Entidades Federativas y a los Municipios.

Corresponde a los poderes de las Entidades Federativas en el ámbito de sus competencias:

A) A las Legislaturas locales, expedir la Ley de Desarrollo Urbano con las normas de la elaboración, revisión y ejecución de los programas, así como su coordinación dentro del territorio.

B) A los Ejecutivos Locales, coordinar el programa Estatal con el Sectorial de Desarrollo Urbano, cuadyuvando con las autoridades federales en el cumplimiento del programa en la Entidad, y apoyando a los ayuntamientos con la elaboración de sus planes.

Corresponde a los Ayuntamientos, formular, aprobar y administrar los planes o programas aplicables a los centros de población

ubicados dentro del territorio municipal, otorgar, o negar las autorizaciones o licencias de construcción de fraccionamientos e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra Urbana.

Por otro lado esta ley prevee el otorgar facilidades mediante programas, para la adquisición de los predios en los que se proyecte la construcción de vivienda de interés social en áreas urbanas; (Art. 49 párrafo 2o).

En este marco, el artículo 50 de esta ley dice: "el Gobierno Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, convendrá con los gobiernos de las Entidades Federativas y Municipales, mediante los mecanismos de coordinación la operación administrativa del Sistema Nacional de Suelos y de Reservas territoriales, para el Desarrollo Urbano y la vivienda, el cual tendrá por objeto:

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano y la vivienda.

II. Evitar la especulación en el mercado de inmueble y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los Centros de Población.

III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas mediante la oferta de la vivienda que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos; y

IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y aprovechamientos que indiquen los planes o programas de desarrollo urbano" (publicado en D. O. del 7 de febrero de 1984).

Así, las entidades particulares, podrán, si son debidamente autorizadas, adquirir terrenos que les enajenen las Entidades Públicas siempre que los enajenen a su vez a particulares con ingresos inferiores a cuatro veces el salario mínimo, asumiendo las correspondientes responsabilidades si violaran este señalamiento (Art. 58).

11.2 LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

El Gobierno Federal tiene ante sí, el reto de librar el estancamiento social y económico que impera en el País. Esto solamente se lograría en un ambiente político y gobiernos saludables para el desarrollo Urbano.

Por eso según las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos cada Entidad Federativa expedirá su propia Ley del Desarrollo Urbano.

En relación a lo anterior el objeto de la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal es: "conservar y mejorar su territorio, establecer las normas conformes a las que el DEpartamento del Distrito Federal ejercerá sus atribuciones para detrmnar los usos, destinos y reservas de tierras, aguas y bosques, y además que le confiera este ordenamiento." (Art. 10.).

Este artículo tiene entre sus objetivos, proteger y utilizar adecuadamente el medio ambiente, fomentar la distribución equilibrada de la población en el territorio, evitar la especulación excesiva de los terrenos e inmuebles dedicados a la vivienda popular, procurar una habitación digna para todos los habitantes y varios más.

Por tal motivo, corresponderá el desarrollo urbano al Departamento de Distrito Federal.

De tal forma, el artículo 6 de esta Ley indica las acciones que el Departamento deberá realizar para hacer cumplir las funciones asignadas, por lo que podrá:

Integrar el Plan Director para el desarrollo urbano, determinar los usos, destinos y reserva de tierras y sus construcciones, ejecutar las obras para el desarrollo urbano, celebrar convenios necesarios para realizar estos fines ya sean con el Gobierno

Federal, Estatal, Organismos Descentralizados, Paraestatales o con Particulares.

Asimismo, "realizará estudios y ordenará las acciones necesarias para promover la edificación de viviendas de interés social en arrendamiento ofreciendo igualmente, los estímulos para que los sectores privado y social edifique y arrienden tales viviendas." (párrafo adicionado al artículo 5o. de esta Ley, por el artículo 9o, del decreto publicado en D. O. de 7 de febrero de 1985).

De lo anterior, se nota que si hay apego a los planes y programas establecidos para el desarrollo urbano, podrá llevarse a cabo la edificación de vivienda de interés social, mediante la celebración de convenios, entre las empresas constructoras y el Gobierno de Distrito Federal.

El artículo 7o. de esta Ley dice: "los destinos, usos y reservas del territorio y de las construcciones establecidos conforme a la disposición de esta Ley, serán obligatorios para los propietarios y poseedores de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que las regule."

De lo anterior se refiere a que no se otorgará licencia de Construcción a aquellos que no se sujeten a las disposiciones de esta Ley en el uso y destino que se quiera dar a una edificación. Por lo tanto, se requerirá la autorización del Departamento del Distrito Federal en cuanto al uso y destino de la edificación.

previa a la solicitud de licencia.

Clasificación del Territorio orientado a ordenar el desarrollo Urbano:

I. Areas de desarrollo Urbano; y

II. Areas de conservación ecológica, constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente (Art. 46)

El artículo 7 de este ordenamiento dice: "son áreas de desarrollo Urbano, aquellas que por sus características naturales y por las posibilidades de dotarlas de infraestructura y servicios se determinan como factibles de aprovechamiento urbano.

Estas áreas se integran por:

I. Zonas Urbanizadas.- aquellas ocupadas actualmente por asentamientos humanos que cuentan con infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos que con las debidas autorizaciones se encuentran en proceso de incorporación;

II. Zonas de reservas.- aquellas cuyo objeto es el futuro crecimiento de la Ciudad; y

III. Zonas de amortiguamiento.- aquellas que deben sujetarse

a características de desarrollo que permitan una adecuada transición por las zonas dedicadas a la conservación."

Según estas disposiciones, todas las zonas con asentamientos humanos deberán contar con los servicios mínimos, cosa que no se cumple; pero están implementando Programas para aminorar las carencias de algunas comunidades.

Las zonas de reserva deberán ser controladas por el Departamento del Distrito Federal, planeando a futuro para tratar de evitar los asentamientos irregulares.

Para tal fin, el DDF permitirá la construcción de viviendas en estas zonas de acuerdo a las normas establecidas para el Desarrollo Urbano.

11.3 REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Haré referencia al reglamento publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de julio de 1987, que considera renovar el marco jurídico que rige a la vida social, de tal forma que se establezca un desarrollo paralelo entre las disposiciones legales y el proceso Nacional.

Las experiencias de septiembre de 1985, influyeron determinadamente en el presente reglamento que intenta reducir el riesgo de los habitantes de la Ciudad, garantizando la estabilidad de las construcciones e instalaciones.

Así el artículo 10. establece "es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, 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, en los programas parciales y las declaratorias correspondientes.

Las obras de construcción, instalación, modificación, reparación, demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito

Federal, se sujetarán a las disposiciones de la ley del Desarrollo urbano del Distrito Federal, de este reglamento y demás disposiciones aplicables."

Es facultado el Departamento del Distrito Federal, a que vigile y haga cumplir estas acciones en lo que se refiere a construcción, para:

"I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidades y buen aspecto;

II. Fijar las construcciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares localizados en zonas de patrimonio artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

III. Establecer de acuerdo con las disposiciones aplicadas, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se pueden levantar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley;

IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de

las obras y el uso de las edificaciones y predios a que se refiere el artículo 10. de este reglamento;

V. Llevar un registro clasificado de Director Responsable de Obras y Corresponsables;

VI. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminados;

VII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;

VIII. Acordar las medidas que fuesen procedentes en relación con las edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;

IX. Autorizar o negar de acuerdo con este reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación edificio o construcción;

X. Realizar a través del programa al que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos destinos y reservas de construcción, tierras,

aguas, bosques, determinar las necesidades de población permisibles;

XI. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía, no la hayn llevado a cabo;

XII. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminada y la desocupación en los casos previstos por este reglamento;

XIII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este reglamento;

XIV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;

XV. Expedir y modificar, cuando lo consideren necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento;

XVI. Utilizar las Fuerzas Públicas cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y

XVII. Las demás que le confiera este reglamento y las disposiciones legales aplicables. (Art. 3o.)

En relación a la vía pública, el Departamento del Distrito Federal definirá cuales son las áreas de uso común que se destinarán al libre tránsito, así como todo inmueble que se utilice par ese fin.

Las funciones de la vía pública son: servir como aereacion, iluminación y asoleamiento de las edificaciones que la limitan, facilitar el acceso a los predios colindantes y para el alojamiento de instalciones de una obra pública o de un servicio público.

Es por tanto necesario, contar con la autorización del Departamento del Distrito Federal para realizar en la vía pública obras, ocuparlas con instalaciones particulares de servicio público, así como construir instalaciones subterráneas.(art.11o). Algunas de estas disposiciones son comunmente violadas por los constructores , quienes obstruyen el libre paso en banquetas con material que se ocupa en la obra.

Si el Departamento autoriza la ocupación de la vía pública para la realización de alguna de las obras que indica este reglamento, se establecerán las condiciones bajo las cuales se concede, los medios de protección que deberán implementarse y las acciones de restauración, así como los horarios en que deberán realizarse.

De tal forma que los solicitantes estarán obligados a restaurar o mejorar el estado original o a pagar su importe cuando el Departamento lo realice.

Para la ejecución de algunas obras en predios, el presente reglamento se establecerán las condiciones bajo las cuales se concede, los medios de protección que deberán implementarse y las acciones de restauración, así como los horarios en que deberán realizarse.

De tal forma que los solicitantes estarán obligados a restaurar o mejorar el estado original o a pagar su importe cuando el Departamento lo realice.

Para la ejecución de algunas obras en predios, el presente reglamento establece que debe haber responsiva por parte de un profesionista, sea Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Arquitectónico, Ingeniero Municipal o Ingeniero Constructor Militar, quienes podrán ser Directores Responsables de Obra.

El artículo 39 de este reglamento define al Director Responsable de Obra como:

Artículo 39." Director Responsable de Obras, es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras para las que otorguen su responsiva.

Para adquirir esta calidad, es necesario inscribirse ante la Comisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, acreditando en el caso de personas físicas que posee cédula profesional, conocer la Ley de Desarrollo Urbano, el presente Reglamento, El Reglamento de Zonificación, la Ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles, las leyes y disposiciones reglamentarias relativas al diseño urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, acreditar como mínimo cinco años en el ejercicio profesional en la construcción de obras y por último, acreditar que es miembro del Colegio de Profesionales respectivo.

La persona moral debe acreditar que está legalmente constituida, que cuente, como mínimo, de los servicios profesionales de un Director responsable de Obra y que es miembro de la Cámara respectiva.

En este sentido el artículo 40 de este reglamento indica: " para los efectos de este reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:

1. Suscriba una solicitud de licencia de construcción y el proyecto de una obra de las que se refieren en este reglamento, cuya ejecución vaya a realizar correctamente por él o por persona física o moral diversa, siempre que supervise la misma;

en este último caso:

II. Tome a su cargo su operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;

IV. Suscriba una constancia de seguridad estructural, o:

V. Suscriba el visto bueno de seguridad y operación de una obra. "

En relación al artículo 40 existen obras en las que no se requiere de la responsiva de un Director Responsable de Obra y que en este sentido el artículo 41 expone: " La expedición de la licencia de construcción no requiere de responsivas de Director Responsable de Obra, cuando se trata de las siguientes obras:

I. Reparación, modificación o cambio de techos de azoteas o entresijos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;

II. Construcción de bardas interiores o exteriores con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros;

III. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia totalmente o parcialmente el uso o destino del inmueble;

IV. Instalación de fosas sépticas o albañales en casas habitación;

V. Edificación de un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta sesenta metros cuadrados construidos, la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estar constituida por dos niveles como máximo, y claros no mayores de cuatro metros. En las zonas semiurbanizadas, autorizadas de acuerdo al reglamento de la materia, el Departamento establecerá a través de las Delegaciones y con apoyo de los Colegios de Profesionales, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyecto y asesoría técnica durante la construcción...."

Esta última fracción, fomenta la autoconstrucción, limitado a la vivienda y a las zonas semiurbanas.

A continuación abordare las obligaciones que el presente reglamento establezca para Directores Responsables de Obra.

"I. Dirigir y vigilar la obra, que el proyecto y ejecución de la misma cumplan con los ordenamientos a que se refiere el inciso B) de la fracción I del Artículo anterior como son, conocer la Ley de Desarrollo Urbano y demás leyes mencionadas, la Ley de la Salud para el Distrito Federal, así como el programa parcial correspondiente.

El Director Responsable de Obra debe contar con los corresponsables a que se refiere el Artículo 44 de este reglamento an los casos enumerados en ese Artículo. En casos no incluidos, el Director Responsable de Obra tiene la libertad de definir la participación de los corresponsables, y deberá comprobar que cada uno de los corresponsables, cumplan con las obligaciones indicadas en el Artículo 47;

II. Responder de cualquier violación de lo dispuesto en este reglamento. En caso de que el interesado no responda a las indicaciones del Director Responsable de Obra, en relación a este reglamento, debe notificarlo de inmediato al Departamento a través de la Delegación correspondiente, para que este suspenda los trabajos;

III. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la Obra, sus colindancias y la vía pública, durante su ejecución;

IV. Llevar en las obras un libro de bitácora foliado y encuadernado en la cual se anotarán los siguientes datos:

A) Nombre, atribuciones y firmas del Director y de los Corresponsables;

B) Materiales usados para fines estructurales o de seguridad;

C) Fechas de visita del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables;

D) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

E) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;

F) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;

G) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;

H) Incidentes y accidentes; y

I) Observaciones e instrucciones especiales del Director

Responsable de Obra, del Correponsable y de los Inspectores del Departamento;

V. Colocar en un lugar de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsables y sus números de registro, números de licencia de la obra y ubicación de la misma;

VI. Entregar al propietario una vez concluida la obra, los planos registrados actualizados del proyecto completo en original y memoria de cálculo;

VII. Refrendar su registro de Director Responsable de Obra cada tres años, y cuando lo determine el Departamento por modificaciones al reglamento o a las Normas Técnicas complementarias; y

VIII. Elaborar y entregar al propietario de la obra al término de ésta, los manuales de operación y mantenimiento a que se refiere el Artículo 284 de este reglamento, en los casos de las obras numeradas en el Artículo 53 del mismo."

He mencionado cada una de las obligaciones del Director Responsable de Obra, y del dueño de la obra, independientemente del contrato mutuo que hayan celebrado.

Refiriendome a lo que dispone el primer párrafo de la fracción I

del Artículo anterior el Artículo 44 de este reglamento establece que:

"Corresponsable es la persona física o moral con los conocimientos técnicos, edecuada para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que se otorgue su responsiva relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones según sea el caso, deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 46 de este reglamento.."

Este mismo Artículo continúa sobre el caso de que una persona funja como Corresponsable.

El Corresponsable deberá ser en seguridad estructural, cuando se construyan edificaciones cuya falla estructural implica la pérdida de un gran número de vidas, la pérdida económica o cultural excepcionalmente alta. Este corresponsable atiende a su vez obras tales como, hospitales, escuelas, estadios, templos, salas de espectáculos, hoteles que tengan salas de reunión que alojen más de doscientas personas, y aquellas que manejen sustancias tóxicas y explosivos. Asimismo, construcciones destinadas a la vivienda, oficina y locales comerciales y edificaciones de más de treinta metros de altura o con más de seis mil metros cuadrados de área total construida.

Deberán ser corresponsables en Desarrollo Urbano y Arquitectónico en los casos de conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, estaciones y terminales de transportes terrestres, aeropuertos, estudios cinematográficos y de televisión, edificaciones ubicadas en zonas de patrimonio histórico y arqueológico de la Federación o del Distrito Federal y edificaciones que tengan más de tres mil metros cuadrados cubiertos o más de veinticinco metros de altura, entre otros; Serán corresponsables en instalaciones, en los casos como, conjuntos habitacionales, baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación, etc.

En el reglamento anterior no se planteaba la asistancia de los corresponsables, que procurarán dar una mayor seguridad en las obras. Así el Director responsable de obra sigue con sus funciones, pero ahora, cuenta con la presencia de corresponsables solidarios.

Este reglamento otorga su responsiva en el caso de personas físicas a aquellos que cumplan los siguientes requisitos: acreditar que posee cédula profesional para seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico: ser Ingeniero Arquitectónico, Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal; para instalaciones además de las mencionadas anteriormente, Ingeniero Mecánico, Mecánico Electricista o afines a la disciplina; acreditar como mínimo cinco años en el ejercicio profesional de su especialidad

y ser miembro del colegio correspondiente.

Cuando se trate de personas morales, acreditar que está legalmente constituida, que cuenta con los servicios profesionales por lo menos de un Corresponsable en la especialidad correspondiente y que sea miembro de la Cámara respectiva. (Art. 46).

La terminación de funciones y responsabilidades de Director Responsable de Obra se sujetará a lo siguiente:

"I. Las funciones del Director Responsable de Obra y corresponsable en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva terminarán:

A) Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del Director Responsable de Obra o Corresponsables, o de quien preste los servicios profesionales a que se refiere el inciso b) de la Fracción segunda del Artículo 42 y el b) de la Fracción segunda del Artículo 46 de este reglamento. En este caso se deberá levantar una acta, asentando en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona asignada por el Departamento, por el Director Responsable de Obra, según sea el caso y por el propietario de la Obra.

El Departamento ordenará la suspensión de la Obra, cuando el Director Responsable de Obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitiera la renudación, hasta en tanto no se designe nuevo

Director Responsable de Obra o Corresponsables.

B) Cuando no haya refrendado su calidad de Director Responsable de Obra o Corresponsable. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado corresponsiva, y

C) Cuando el Departamento autorice la ocupación de la Obra. El término de las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsable, no los exime de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la Obra para la cual hayan otorgado su responsiva. (En efecto, los anteriores incisos, se refieren a la terminación de las funciones ante el Departamento pero existen obligaciones de acuerdo a la celebración del contrato con el propietario de la Obra que deben cumplirse, es decir, en el caso de que un Director Responsable de Obra o Corresponsable abandona sus funciones, salvo convenio expreso, estará incurriendo en responsabilidad civil. Igualmente responderá por los daños si llegaran a suceder, procedentes de los vicios de su construcción y hechura, calidad de los materiales empleados como lo establece el Artículo 2434 del Código Civil vigente. Asimismo si se diera el caso de que alguna de estas personas no refrendaran su calidad ante el Departamento se suspenderán las obras en ejecución ocasionando daños y perjuicios al dueño de la Obra).

II. Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, terminarán a los cinco años contados a partir de la fecha en que se de la autorización de uso y ocupación ..."

Este Reglamento, en el Artículo 54, se refiere al documento expedido por el Departamento de Distrito Federal, mediante el cual se autorizará la realización de una obra al solicitante, es decir la licencia de construcción.

En ese sentido, el Artículo 54 de este Reglamento nos dice que "la licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el Departamento por el que se autoriza a los propietarios o a los poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o reglamento de propiedad del condominio, reparar o demoler una edificación o instalación ..."

El trámite de licencias se realizara en la Delegación correspondiente, salvo en algunos casos que se requiera autorización especial, y se registrará el proyecto ejecutivo, firmado por el Director Responsable de Obra y Corresponsables si así se requiere, pagar los derechos correspondientes y la autorización será entregada veinticuatro horas después de recibida la solicitud. La revisión del proyecto no se antepondrá al otorgamiento de la licencia.

Según el Artículo 57 de este Reglamento, no se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

"I. Las construcciones a que se refiere la Fracción V del Artículo 41 de este Reglamento, (anteriormente vistas en este capítulo) siempre que reúnan las siguientes características:

A) Que se construya en una superficie de terreno de hasta doscientos metros cuadrados;

B) Que tengan máximo sesenta metros cuadrados de construcción;

C) Que la obra alcance como máximo una altura de cinco metros;

D) Que no tenga claros mayores de cuatro metros; y

E) Que se de aviso por escrito a la Delegación correspondiente del inicio y la terminación de la obra, anexando croquis de ubicación y señalando nombre y domicilio del propietario o poseedor.

II. Resanes y aplanados interiores;

III. Reposición y reparación de piso, sin afectar elementos estructurales;

IV. Pinturas y revestimientos interiores;

V. Reparación de albañiles;

VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;

VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto;

VIII. Limpieza, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas;

En estos casos deberán tomarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;

IX. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

XI. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva

de dar aviso al Departamento, dentro de un plazo máximo de 72 horas, contados a partir de la iniciación de las obras;

XII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de dieciseis metros cuadrados, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operara cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

XIV. Construcción, previo aviso por escrito al Departamento, de la primera pieza de carácter provisional de cuatro por cuatro metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio; y

XV. Obras similares a las anteriores cuando no se afecten elementos estructurales."

Una vez terminada la Obra, el propietario deberá dar aviso por escrito al Departamento del Distrito Federal en un plazo máximo

de quince días hábiles. En el caso de que las obras hayan requerido de licencia de uso del suelo o dictamen aprobatorio, se deberá anexar al documento de terminación, con el visto bueno del Director Responsable de Obra, que conste que las edificaciones e instalaciones reúnen las condiciones de seguridad para su operación, y que las pruebas que alude este ordenamiento resulten satisfactorias.

El Artículo 239 de este Reglamento nos dice: "será necesario comprobar la seguridad de una estructura por medio de prueba de carga en los siguientes casos:

I. En las edificaciones de recreación y todas aquellas construcciones en donde puedan haber frecuentemente aglomeración de personas, así como, las obras provisionales que puedan albergar más de cien personas;

II. Cuando no exista suficiente evidencia teórica o experimental para juzgar en forma confiable la seguridad de la estructura en cuestión, y

III. Cuando el Departamento lo estime conveniente en razón de duda en localidad y resistencia de los materiales o en cuanto a los procedimientos constructivos."

Una vez que hayan sido enviados los documentos de terminación y de visto bueno el Director Responsable de Obra, el Departamento ordenará una inspección para verificar que la obra cumpla con los requisitos señalados en la licencia respectiva, es decir, si se ajusto a los planos arquitectónicos y demás documentos básicos para el otorgamiento de licencia.

Ya que se ha verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos, el Departamento otorgará la autorización de uso y ocupación. A partir de ese momento, el propietario se constituye como responsable de operación y mantenimiento para satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene.

De acuerdo a la Fracción del Artículo 66 de este Reglamento, el Departamento aceptará diferencias entre la obra ejecutada y el proyecto definitivo, siempre que las modificaciones no afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento.

En ese sentido, el Artículo 70 de este mismo Reglamento indica que el Departamento está facultado para realizar una demolición parcial o total de la Obra, a cargo al propietario o al poseedor, si se construyó sin licencia respectiva o por haberse ejecutado en contravención.

Evidentemente lo mencionado al final del párrafo anterior no puede llegar a suceder, ya que de acuerdo al Reglamento el Departamento debe realizar continuamente inspecciones de las obras que se llevan a cabo en su territorio. Pero, si llegara a suceder, se procuraría además de lo estipulado en el Artículo 70, la clausura permanente de la obra.

El Departamento otorgará placa de control de uso y ocupación de inmuebles cuando se demuestre que la Obra cumple con los requisitos establecidos. Dicha placa deberá colocarse en un lugar visible de las edificaciones.

II.4 REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El artículo lo indica que "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 con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Será condición necesaria para otorgar la licencia de Construcción, la autorización del Departamento que verifique que la Obra cumple con lo estipulado en el Reglamento de Zonificación.

El Artículo 3 de este Reglamento hace competir al Departamento del Distrito Federal en los siguientes:

I. Determinar en el territorio del Distrito Federal las áreas de Desarrollo Urbano y de conservación ecológica y, dentro de las primeras, las zonas urbanizadas, las zonas de reservas territoriales y las zonas de amortiguamiento;

II. Clasificar el territorio del Distrito Federal en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y - reservas del territorio, así como para señalar normas técnicas de planificación urbana a los predios y construcciones en ellas ubicadas;

III. Expedir las declaratorias de uso, destinos y reservas de suelo urbano;

IV. Determinar las vías públicas que por su importancia y funcionamiento, constituyan la red vial principal del Distrito Federal;

V. Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;

VI. Determinar las áreas y predios dedicados a bosques, parques, jardines, plazas públicas y, en general, los destinos de

las distintas zonas en que se divida el territorio del Distrito Federal:

VII. Señalar aquellas zonas en donde se permita la construcción de edificios públicos, Centros Cívicos y Culturales, aeropuertos, terminales de Ferrocarril, de autotransporte y demás equipo urbano;

VIII. Fijar los requisitos para fusionar, relotificar, subdividir y fraccionar terrenos;

IX. Vigilar que se cumpla con este Reglamento el contenido del Plan Director de Desarrollo Urbano y las Declaraciones de Usos, Destinos y Reservas para el Distrito Federal, e imponer sanciones a los infractores;

X. Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confiera la Ley Orgánica, la Ley de este Reglamento y otras disposiciones aplicables."

Para efectos de ordenación y regulación del Desarrollo Urbano en el Distrito Federal la zonificación Primaria de acuerdo al Artículo 4o de este Reglamento clasifica al territorio en:

"I. Area de Desarrollo Urbano, que se integra por:

A) Zonas Urbanizadas: aquellas en las cuales existe un asentamiento humano permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;

B) Zonas de Reservas Territoriales: aquellas que por sus características físicas y por la estrategia del Plan Director, resultan convenientes para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente de proceso de urbanización por disposición expresa de la autoridad competente; y

C) Zonas de amortiguamiento: aquellas que tienen como propósito contener el crecimiento urbano sobre las áreas de conservación, que podrán ser dedicadas a diversas actividades urbanas, que cumplan con los requisitos y condiciones especiales de uso del suelo, infraestructura y servicios que dice el Plan Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. Area de Conservación Ecológica.

Aquella constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente y en la que todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función".

Así será el Departamento el que asigne los usos y destinos establecidos por este Reglamento y señale las Normas de Planificación Urbana a los predios y construcciones comprendidas en ellos.

El jefe del Departamento del Distrito Federal expedirá las declaraciones de los destinos, usos y reservas, expresando las razones de beneficio social que las motive y serán para utilizarlas con fines públicos, particulares y para el crecimiento de la zona urbanizada, conforme a los planes parciales correspondientes.

De esta forma el Departamento podrá inspeccionar en cualquier momento mediante orden escrita, los predios, construcciones y obras en proceso para verificar la observancia de las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, de este Reglamento, y de las declaratorias, así como el cumplimiento de lo estipulado en la licencia, permiso, autorización y ordenes dadas por las autoridades competentes del propio Departamento.

Será obligación de propietarios o sus representantes, encargados, Directores Responsables de Obra y Corresponsables, brindar toda la información que se le sea requerida y por supuesto permitir el acceso al inmueble de que se trate. (Art. 49 párrafo segundo).

Al término de la diligencia se levantará una acta en la que se haga constar el cumplimiento de las disposiciones, o la violación, asentando los hechos, actos u omisiones en que consta dicha violación.

Si se comprueba la existencia de irregularidades, el Departamento notificará a los infractores, y dará un plazo de veinticuatro horas a treinta días, según sea la gravedad de la violación, para que sea corregida, (Art. 40) reformado y publicado en Diario Oficial del 3 de Julio de 1987).

Si no se cumplen las ordenes giradas, el Departamento, previo dictamen, está facultado a realizar a consta del propietario, las reparaciones o modificaciones correspondientes, así como para suspender, clausurar, y tomar las medidas necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública. (Art. 50).

Según el Artículo 42 de este Reglamento: "el Departamento podrá ordenar la suspensión o clausura total en proceso de construcción cuando:

I. Se construya sin la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo correspondientes o éstas hayan sido revocadas;

II. No se respeten la Normas de Planificación Urbana

establecidas en las declaratorias;

III. Se impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección reglamentaria del personal comisionado por el Departamento;

IV. No se de cumplimiento en sus términos, a una orden ..."

Asimismo este Reglamento ordena en caso de violaciones a sus disposiciones, serán responsables, el propietario y los Directores Responsables de Obra, quienes serán sancionados con carácter preventivo y económicamente.

II.5 REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS.

Artículo 10. " para los efectos de este Reglamento, con el nombre de edificios se comprenden, 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 se le designe."

Toda obra de este tipo, deberá contar con la autorización de la Secretaría de Salud, que es la que se encarga de verificar el aspecto sanitario necesario para que la obra se ejecute.

Queda prohibida la iniciación de cualquier edificación, si no se cuenta con la mencionada autorización sanitaria, ya que sin esa, no se otorgará licencia de ocupación o de funcionamiento de la obra.

El Artículo 20 de este Reglamento, además de garantizar la estabilidad del edificio, indica que los materiales de construcción deberán estar a prueba de roedores y debidamente impermeabilizados.

El presente Reglamento se refiere exclusivamente al aspecto sanitario de las construcciones mencionadas en el Artículo 10 del mismo, en las que tanto propietario e inquilino según sea el caso deberán conservar las edificaciones y sus instalaciones sanitarias en buen estado para garantizar servicio.

11.6 CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL.

De las disposiciones que se encuentran en el Código Civil, me refiero ahora, a las referentes a la propiedad.

Así este ordenamiento expone en su Artículo 380 lo siguiente:

"El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen la Leyes".

De esta forma, el propietario de un bien inmueble pueda darle uso y destino según convenga a sus intereses siempre que cumpla con lo dispuesto en el Código Civil, la Ley del Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y Reglamento de Zonificación, entre otros.

En el Artículo 839 se indica "En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que hayan realizado las obras de consolidación indispensable para evitar todo daño a este predio".

El Artículo 841 de este mismo ordenamiento dice: " todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir amojonamiento de la misma".

Y el Artículo 842 continua diciendo que: "también tiene derecho, y en su caso la obligación, de cerrar o cercar su propiedad en todo o en parte, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las Leyes o Reglamentos, sin perjuicio de la servidumbre que reporte la propiedad".

respecto a lo anterior, el Departamento del Distrito Federal de acuerdo a las disposiciones vigentes, puede ordenar al dueño de un predio, cerrar o cercar su propiedad, si el dueño no acata el ordenamiento, el Departamento realizará las obras necesarias para tal efecto, por cuenta y cargo del propietario.

También dispone este código civil en su Artículo 845: "nadie puede construir cerca de una pared ajena o copropiedad, pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; e instalar depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas destinadas a usos que puedan ser peligrosos o nocivos, sin guardar las distancias prescritas por los Reglamentos, o sin construir las obras de resguardo necesarias con sujeción a lo que prevengan los mismos Reglamentos, a falta de ellos a lo que se determine por juicio pericial".

Así quien contravenga la disposición engendrará hacia sí, responsabilidad civil, en el sentido de que tendrá que reparar los daños causados por su conducta antijurídica.

El Artículo 851 establece: "no se pueden tener ventanas para asomarse ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u

oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

Por su parte el Artículo 853 expone: "el propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados y azotados de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio vecino".

Es obvio, que esta obligación, debe derivarse al arquitecto, ingeniero o empresario, el cual debe conocerlas bien, para poner al tanto, al dueño de la Obra.

Por otra parte, es conveniente comentar algunas disposiciones referentes al contrato de obras a precio alzado, pues se relacionan intimamente con las disposiciones anteriores, y a los propios reglamentos que regulan la actividad de la construcción.

En este sentido, el Artículo 2616 menciona: "El contrato de obras a precio alzado, cuando el empresario dirige la Obra y pone los materiales se sujetará a las reglas siguientes".

Foedemos observar, que en el Artículo anterior, se menciona al empresario, y no se especifica nada con relación a los demás participantes, tales como el Ingeniero, o el Arquitecto. Creo es

importante una adecuación en el Código Civil, que especifique con claridad las funciones de cada participante en la construcción de Obras.

Cabe recordar que un Ingeniero o Arquitecto, puede ser constructor y Director Responsable de Obra en un momento dado.

Si la Obra se encarga a un empresario o empresa, este requerirá de un profesionalista Ingeniero o Arquitecto para fungir como Director Responsable de Obra.

El Artículo 2617 determina: "Todo riesgo de la Obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiere morosidad del parte del dueño de la Obra en recibirla, o convenio expreso en contrario".

Esto implica, que el empresario, antes de entregar la Obra, es responsable por cualquier riesgo que la Obra presente. Esto independientemente de las acciones que posteriormente pudiera emplear en contra de los demás responsables.

En consecuencia, dado que las cosas perecen para su dueño y si el propio orden está simulando una inversión, se justifica entonces que la Ley supla la voluntad de las partes que no prevengan el corresponsabilizar también a los profesionistas contratados por

la empresa para estos efectos.

El Artículo 2642 menciona para una situación así que: "El empresario es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupe en la Obra". Lo que indica que exista la posibilidad de deslindar la posibilidad contraída ante los demás participantes de la Obra.

El Artículo 2618 dice: "Siempre que el empresario se encargue por ajuste cerrado de la Obra en cosa inmueble cuyo valor sea de más de cien pesos, se otorgará, el contrato por escrito, incluyéndose en el una descripción pormenorizada, y en los casos que lo requieran, un plano, diseño o presupuesto de la Obra".

Ya que se ha elaborado y acordado el contrato respectivo, se procede por el lado de la parte que para ese efecto se haya comprometido, a realizar los tramites necesarios, para obtener ante las autoridades, la licencia de construcción respectiva. La solicitud, deberá de ir acompañada por los proyectos ejecutivos y planos arquitectónicos de la Obra.

Es también de interes para este trabajo el Artículo 2626 que señala: "El empresario que se encargue de ejecutar alguna Obra, por precio determinado, no tiene derecho a exigir despues ningun aumento, aunque lo haya tenido el precio de los materiales o el de los jornales".

Pudiera pensarse que este Artículo es inoperante, pues provoca que quién así contratará, eleve los precios para protegerse, a no ser que se acuerde la posible opción de modificar estas alzas al revisar el contrato.

El Artículo 2633 determina que: "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".

En coincidencia con el Reglamento de Construcciones, el Código Civil autoriza al Director Responsable de Obra, sea Persona Física o pertenezca a alguna empresa, a que se le permita a otra persona ejecutar la Obra, siempre que se responsabilice y supervise sus actividades.

El Artículo 2634 presenta un interés especial por disponer que: "Recibida y aprobada la Obra por el que la encargó, el empresario es responsable de los defectos que después aparezcan, y que proceden 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 hayan empleado materiales defectuosos, después que al empresario le haya dado

na conocer sus defectos, o que se haya edificado en terreno expropiado o elegido por el dueño, a pesar de las observaciones del empresario".

Y así es, que el que se obliga a poner su trabajo, industria y materiales, será responsable por los vicios que la Obra presente en su construcción, hechura o mala calidad de los materiales empleados.

En cuanto a los vicios del suelo, el constructor debe ponerlos en conocimiento del dueño de la Obra, y anotarlos en la Bitácora, para en caso de ser necesario, se deslinden responsabilidades.

Si el constructor se compromete a poner su trabajo e industria sin poner material, será responsabilidad del Director Responsable de Obra comunicar la situación al propietario, si el propietario autoriza que así sea, será suya la responsabilidad, en caso de fallas, por ese concepto.

Dado que este último caso trasgrede Leyes y Reglamentos, tanto el constructor, como el empresario y, el dueño de la Obra se convierten en responsables solidarios.

Considero que el empresario o constructor debe negarse a utilizar materiales indebidos, aunque el dueño así lo solicite.

II.7 LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES, PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Artículo 10. de esta Ley establece: "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 estos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local, y, además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condominios, en la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se extenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, solo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o

local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexa inseparable, la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del condominio de que se trate, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente Ley y las de otras Leyes que fueren aplicables". (Este párrafo fué reformado por el Artículo Cuadragésimo Séptimo del decreto publicado en Diario Oficial del 23 de diciembre de 1974, en vigor noventa días después).

El Artículo 2 de este ordenamiento indica: "El régimen de propiedad en condominio de inmuebles puede originarse:

I. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de que conste un edificio o que hubieran sido construidos dentro de un inmueble con partes de uso común pertenezcan a distintos dueños:

II. Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales que se construyan dentro de un inmueble, pero contando

este con elementos comunes e indivisibles, cuya propiedad privada se reserve en los terminos del Artículo anterior, se destinen a la enajenación a personas distintas;

III. Cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes departamentos, viviendas, casas o locales, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común, de propiedad privada que sea indivisible".

Para constituir el régimen de propiedad en condominio, es necesario obtener previamente, de las autoridades pertinentes, declaraciones en el sentido, de que el proyecto es realizable, y de que no viola las disposiciones de planificación y desarrollo urbano.

Para constituirlo, el Artículo 4o. establece: "Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en el cual se hará constar:

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno que corresponda al condominio de que se trate, con especificación precisa de su separación del resto de áreas, si esta ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Así mismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los

edificios o de las alas o secciones que de por sí deben constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y números de propiedades origine la separación de los condominios en grupos distintos;

II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el Artículo anterior y de que las autoridades competentes han expedido las licencias autorizadas, o permisos de construcciones urbanas y de salubridad, que requieran este tipo de obras;

III. Una descripción general de las construcciones y de la calidad de los materiales, empleados o que vayan a emplearse;

IV. La descripción de cada departamento, vivienda, casa o local, su número, situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si los hubiere, y demás datos necesarios para identificarlos;

V. El valor nominal que para los efectos de esta Ley se asigne a cada departamento, vivienda, casa o local y el porcentaje que le corresponda para el valor total, también nominal, de las partes en condominio;

VI. El destino en general del condominio y en especial de cada departamento, vivienda, casa o local;

VII. Los bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles necesarios y en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación;

VIII. Características de la póliza de fianza que deban exhibir los obligados, para responder a la ejecución de la construcción y de los vicios de ésta. El monto de la fianza y el término de la misma serán determinados por las autoridades que expidan las licencias de construcción;

IX. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la propia escritura.

En el apéndice de la escritura se anexarán, el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los departamentos, viviendas, casas o locales y a los elementos comunes; así como el Reglamento interno del condominio.

De la documentación anterior y de las demás que se juzgue necesaria, se entregarán al administrador copias notariales certificadas, para el debido desempeño de su cargo".

En el Artículo 110. del decreto publicado en Diario Oficial del 7 de Febrero de 1985, reformado por el Artículo Único del decreto del 27 de Diciembre de 1985, publicado en Diario Oficial el 13 de Enero de 1986, en vigor al día siguiente, determina que "El régimen de propiedad en condominio sobre los inmuebles actualmente arrendados para vivienda y los anexos: comerciales que se encuentren en dichos inmuebles, podrá constituirse siempre y cuando el destino de los mismos sea preponderante el de vivienda y que hayan estado sujetos a un contrato de arrendamiento por lo menos durante los últimos cuatro años y respecto de los cuales, tanto; propietarios como inquilinos así lo convengan; requisito es que la propiedad admita cómoda división y esta sea técnicamente segura a juicio del departamento del Distrito Federal.

Tales inmuebles, en ese caso quedarán exceptuados de la declaratoria, licencias, autorizaciones o permisos relativos a las construcciones urbanas y de salud a que se refiere la Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para Distrito Federal".

En cuanto a la realización de obras en una propiedad que se encuentre bajo régimen de condominio es permitido, mientras que no afecte los elementos estructurales, que le dan estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad (Art. 24).

Asimismo, no se podrán realizar obras que afecten la estética del inmueble.

Todo inmueble constituido en régimen en condominio deberá estar representado por quienes lo habitan, en asambleas, y nombrarán libremente al administrador, que podrá ser inquilino o ajeno a éstos.

La asamblea tendrá las facultades que le otorgue la Ley, y definirá su propio Reglamento y soluciones a sus problemas, por votación nominal, personal y directa.

Si el condominio se destruye en por lo menos tres cuartas partes de su valor, una mayoría especial de los condominios decidirá de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, si hay reconstrucción, o repartición de terrenos, y bienes comunes. (Art. 44).

Finalmente, se deberá investigar la causa de la destrucción para deslindar responsabilidades, sea por vicios de la construcción o por un mantenimiento inadecuado del inmueble.

CAPITULO III

"MEDIDA DE SU PARTICIPACION Y DESLINDE DE SUS RESPONSABILIDADES COMO PERSONAS FISICAS Y COMO EMPRESAS".

III.1. PARTICIPACION DEL DIRECTOR DE OBRA.

III.2. PARTICIPACION DEL SUPERVISOR.

III.3 PARTICIPACION DEL RESIDENTE.

III.4. PARTICIPACION DEL PROYECTISTA.

III.5. PARTICIPACION DEL CONTRATISTA.

III.6. PARTICIPACION DEL CONTRATANTE.

III.7. PARTICIPACION DE LOS TECNICOS AUXILIARES.

III.8. PARTICIPACION DEL PROVEEDOR.

III.9. DESLINDE DE SUS RESPONSABILIDADES.

III.9.1 DEL DIRECTOR DE OBRA.

III.9.2 DEL SUPERVISOR.

III.9.3 DEL RESIDENTE.

III.9.4 DEL PROYECTISTA.

III.9.5 DEL CONTRATISTA.

III.9.6 DEL CONTRATANTE.

III.9.7 DE LOS TECNICOS AUXILIARES.

III.9.8 DEL PROVEEDOR.

III.1 PARTICIPACION DEL DIRECTOR DE OBRA.

Según el Reglamento de Construcciones su nombre completo es: Director Responsable de Obra y es la persona física o moral que se encarga de que las obras se lleven a cabo bajo su responsiva de acuerdo a las disposiciones de dicho Reglamento.

Deberá otorgar su responsiva cuando:

I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por el o por personas físicas o morales diversas siempre que supervise la misma, en este último caso.

II. Tome a su cargo, la operación y mantenimiento de la Obra, aceptando la responsabilidad de la misma.

III. Suscriba una constancia de Seguridad Estructural.

IV. Suscriba un dictamen de Estabilidad, Seguridad, de la edificación o instalación.

V. Suscriba el visto bueno de Seguridad y Operación de una Obra.

Por lo general el Director de Obra y los Corresponsables dedican

más su atención y tiempo a la fase de proyecto y planeación, mientras que su presencia física en las Obras en ejecución es de poco tiempo y de vez en cuando.

III.2 PARTICIPACION DEL SUPERVISOR.

El Supervisor es aquella persona, que vigila e interviene en la Obra para que se cumpla, dentro de los términos del contrato, verificando que la calidad de los materiales, de la mano de obra y todos los trabajos estén de acuerdo al proyecto y a sus especificaciones, en base a un programa de costos y tiempos.

Es imperativo, que la supervisión, sea preventiva y no correctiva de tal forma que no caiga en correcciones tales como demoliciones que afectan económicamente y en tiempo.

III.3 PARTICIPACION DEL RESIDENTE

El Residente lleva a cabo todos los aspectos administrativos de acuerdo a los esquemas de la Constructora. Para lograrlo, aplica medidas de control de calidad, a mínimo costo y de acuerdo al programa de tiempo de la Obra.

III.4 PARTICIPACION DEL PROYECTISTA.

El **Proyectista** es la persona Física o Empresa que cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para responder de manera solidaria con el Director Responsable de la Obra en todos los aspectos de Seguridad Estructural, Diseño Urbano, Diseño Arquitectónico e instalaciones en que otorgue su responsiva.

Por lo anterior el **Proyectista** también es llamado **Corresponsable**, en el caso de que el corresponsable sea una Persona Moral se requerirá que la responsiva sea firmada por una Persona Física que cumpla con los requerimientos que marca el Reglamento de Construcciones en el Art. 46 y con el poder suficiente para obligar a dicha Persona Moral.

De acuerdo a la legislación común y en los términos de esta, tanto la Persona Física, como la Moral son responsables solidarios.

De tal forma que los Corresponsables otorgan su Responsiva en los siguientes casos:

1. El Corresponsable en Seguridad Estructural cuando:

a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una Licencia de Construcción;

b) Suscriba los planos del Proyecto Estructural, la Memoria

de Diseño de la cimentación y la Estructura;

c) Suscriba los procedimientos de construcción de las Obras y los resultados de las pruebas de Control de Calidad de los materiales emoleados;

d) Suscriba un dictamen técnico de Estabilidad o Seguridad de una edificación, instalación o;

e) Suscriba una constancia de Seguridad Estructural.

II. El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico cuando:

a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de obra una Licencia de Construcción, o

b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto Urbanístico y/o Arquitectónico.

III. El Corresponsable en instalaciones cuando:

a) Suscriba conjuntamente con el Director de Obra responsable una Licencia de construcción;

b) Suscriba la Memoria de Diseño y los planos del Proyecto de Instalaciones:

c) Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones.

III.5 PARTICIPACION DEL CONTRATISTA.

El contratista es aquella Persona Física o Moral que de acuerdo a un contrato ejecuta cualquiera de los siguientes trabajos:

- a) Construcción de la Obra
- b) Supervisión de la Obra
- c) Control de Calidad
- d) Proyecto de Diseño Urbano
- e) Proyecto de Instalaciones
- f) Proyecto Estructural
- g) Proyecto Arquitectónico
- h) Estudios Preliminares de Mecánica de Suelos

III.6 PARTICIPACION DEL CONTRATANTE.

El contratante, denominado también cliente del propietario es el que encarga la Construcción total o parcial de una Obra bajo contrato.

Es obligación del contratante pagarle al contratista el precio de su trabajo.

Todos aquellos dedicados a la construcción de Obras, pueden ser en un momento dados contratantes o contratistas. Una Constructora desempeña el papel de contratante ante los subcontratistas y de subcontratista ante el propietario.

III.7 PARTICIPACION DE LOS TECNICOS AUXILIARES.

Los Técnicos Auxiliares son aquellas personas que colaboran con el residente o con el supervisor de la obra desarrollando labores concretas de medición o vigilancia.

Se procura que los técnicos sean estudiantes de Ingeniería o Arquitectura ya que deben estar capacitados para suplir temporalmente al residente o al supervisor.

Su participación se presenta en actividades como:

- a) Reporte de avance de trabajos a cargo de destajistas y subcontratistas;
- b) Operación de equipo
- c) Consumos de materiales
- d) Control de costos
- e) Avances de Obra
- f) Estudios de rendimientos y cuantificaciones.

III.B PARTICIPACION DEL PROVEEDOR.

El Proveedor es aquella persona que tiene como labor el abastecimiento del equipo necesario para la construcción de Obras, así como proporcionar los requerimientos requeridos.

III.9 DESLINDE DE SUS RESPONSABILIDADES.

III.9.1 DEL DIRECTOR DE OBRA.

En relación a la terminación de funciones y responsabilidades del Director de Obra estarán sujetas a los siguientes factores:

1) Las funciones del Director de Obra, en aquellas Obras para las que haya dado su responsiva, terminarán:

a) Cuando ocurra un cambio, suspensión, abandono o retiro del Director de Obra o de quien preste sus servicios profesionales.

b) Cuando no haya refrendado su calidad de Director de Obra, en este caso se suspenderán las Obras en proceso de ejecución para las que haya dado su responsiva y,

c) Cuando el Departamento autorice la ocupación de la Obra. El término de las funciones del Director de Obra no lo exime de la responsabilidad de carácter Civil, Penal o Administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la Obra para las que haya otorgado su responsiva.

2) Para los efectos del reglamento de construcciones, la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores de

Obra, terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso del suelo y ocupación.

III.9.2 DEL SUPERVISOR.

El Supervisor tendrá como responsabilidades las siguientes:

1) Cumplir adecuadamente tanto el como su personal las siguientes funciones:

- a) Conocer la organización del propietario;
- b) Asesorar o representar al propietario, en el trámite de Licencias, permisos, avisos de inicio y terminación de la Obra etc.
- c) Estudiar el proyecto y verificar que los trabajos se realicen de acuerdo a los planos y especificaciones;
- d) Conocer las obligaciones y derechos contractuales del contratista, para defender adecuadamente los intereses del propietario;
- e) Tomar las medidas necesarias, resolver dudas, hacer recomendaciones y cooperar con el Contratista;

f) Evaluar cuantitativamente los trabajos realizados para que se pague lo justo al Contratista;

g) Detectar errores u omisiones y prever problemas y situaciones conflictivas que puedan alterar el desarrollo normal del proyecto, generar alternativa de solución auxiliar al propietario en la toma de decisiones, o tomar las decisiones por si mismo, cuando la naturaleza y magnitud del problema lo requiera o lo permita;

h) Informar al propietario oportuna y verazmente todos los aspectos de la obra incluidos aciertos y errores;

i) Tener inquietud y creatividad para mejorar en lo posible el proyecto, los procedimientos constructivos, los materiales especificados, el tiempo de realización, ya que todo ello está enfocado a reducir el costo del proyecto de los límites razonables;

j) Recibir en nombre del dueño los trabajos realizados, hacer la liquidación del Contratista y elaborar la memoria técnica descriptiva de la obra.

2) Utilizar personal capacitado técnicamente de acuerdo con el nivel de responsabilidad que se le asigne, así como su

comportamiento.

3) Tener relaciones con el contratista dentro de la más estricta ética profesional.

4) Generar y transmitir exclusivamente información veraz en el desempeño de sus funciones.

5) Tomar decisiones por cuenta propia y enfrentar sus consecuencias.

6) Admitir la responsabilidad que le corresponda en situaciones difíciles ocasionadas por no obedecer las instrucciones del propietario.

III.9.3 DEL RESIDENTE.

El Residente deberá conocer todas las cláusulas del contrato de la obra, y el número o clave de la misma, así como obtener la orden de iniciación de la Obra, esta deberá aparecer en todos los informes y correspondencia de la Obra.

Integrar los recursos de la Obra, o sea los recursos humanos y materiales para la realización de la obra.

Vigilar que todo el personal esté registrado en el I.M.S.S. y que este empadronado en el Registro Federal de Contribuyentes o Causantes.

Apegarse al sistema constructivo que ha sido establecido y es su responsabilidad modificar este sistema si el desarrollo de la obra tiene algún problema que pueda originar mayores costos de continuarse con el plan original y reportar cualquier modificación a los proyectos originales.

Elaborar los subcontratos por actividades cuya ejecución sea más conveniente llevar a cabo bajo ese sistema y vigilar que el subcontratista cumpla con los requisitos de contratación.

Establecer los trabajos que deberán ejecutarse a destajo y las brigadas necesarias para la ejecución de los trabajos que sea más conveniente realizar por administración.

Formular sus pedidos de materiales y vigilar que se cumpla con las condiciones de suministro.

Supervisar la ejecución de todos los trabajos de la obra.

Formular quincenal o mensualmente las estimaciones de la obra, además de seguir los trámites necesarios hasta la obtención del contrarecibo de cobro.

Llevar el control del programa de la Obra, tomar las medidas necesarias para corregir las desviaciones que se presenten, mantener al día sus cuantificaciones y análisis de precios unitarios, contar con un catálogo de planos y mantenerlo actualizado.

Conseguir del cliente o sus representantes, la recepcion de la obra, obteniendo la documentación necesaria para las liquidaciones, la cancelación de fianzas y la devolución de fondos de garantía retenidos.

III.9.4 DEL PROYECTISTA.

Las funciones y responsabilidades de los corresponsables por cuanto a su terminación se sujetarán a lo siguiente:

1) Las funciones de los corresponsables en aquellas obras para las que hayan dado su responsiva, terminarán:

a) Cuando ocurra un cambio, suspensión, abandono o retiro del Corresponsable, o de quién preste sus servicios profesionales.

b) Cuando no haya refinado su calidad de Corresponsable, en este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su responsiva.

c) Cuando el Departamento autorice la ocupación de la obra, el término de las funciones del Corresponsable, no exime de la responsabilidad de carácter Civil, Penal o administrativo que puede derivarse de su intervención en la obra para la cual haya otorgado su responsiva.

2) Para los efectos del Reglamento de Construcciones, la responsabilidad de carácter administrativo de los corresponsables terminará a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación.

III.9.5 Del CONTRATISTA.

En la responsabilidad contractual, el incumplimiento debe ser imputable al deudor, es decir, la obligación a hacer la cosa, dicho de otra manera, existe incumplimiento de contrato, pero para que el deudor, el obligado en dicho contrato, deba pagar daños y perjuicios, debe ser responsable de ese incumplimiento; si no existe la responsabilidad en el incumplimiento, no hay tampoco la obligación de pagar daños y perjuicios.

En general, todos en el momento que contratamos y contraemos una obligación, debemos cumplirla en los términos que la hemos aceptado, si no lo hacemos existirá culpa de nuestra parte, que es precisamente la causa de la obligación de pagar daños y

perjuicios. Puede ser culpa no intencional cuando exista simple negligencia o intencional cuando hay la voluntad o deseo de causar daño.

Puede suceder que al celebrarse un contrato se haya entregado una cosa, dicha cosa se pierde o deteriora, el deudor o sea quien recibe la cosa, es el responsable de la pérdida ulterior y debe, por consiguiente, pagar la indemnización correspondiente.

Es común que en los contratos se haga un convenio en virtud del cual se regule el pago de la indemnización, de acuerdo al Artículo 2117 del Código Civil que dice: "La responsabilidad Civil puede ser regulada por convenio de las partes salvo en aquellos casos en que la Ley disponga expresamente otra cosa".

A este convenio se le conoce como Clausula Penal e implica que las partes que se han intervenido en el contrato, convienen en cierta prestación, que sera pagada en el caso de que la obligación no se cumpla en la manera convenida. Cuando exista esta clausula no pueden reclamarse daños y perjuicios.

La medida exacta de la obligación la proporciona el contrato que se ha celebrado, bien entendido que no se puede hablar de un contrato concreto, si no de las responsabilidades generales que contrae el constructor de la obra.

Además de la obligación que tiene de responder de los riesgos que lleva aparejada la realización de la obra, de la obligación

que tiene de entregarla dentro del término convenido, se obliga, según lo dispone el Art. 2633 del Código Civil, a ejecutar la Obra por sí mismo y a no darla a otra persona, a menos que se haya pactado lo contrario.

También es reponsable, una vez que se ha entregado la obra, de los defectos que aparezcan en la misma, sea que procedan de vicios de construcción y hechura, de mala calidad de los materiales empleados o de vicios del suelo en que se fabricó, a no ser que por disposición expresa del dueño se hayan empleado materiales defectuosos después que el empresario haya edificado en terreno inapropiado, elegido por el dueño, a pesar de las observaciones del empresario y en contra de la opinión de este, según el Artículo 2634.

En estas condiciones, si a pesar de su convicción respecto de los materiales defectuosos del terreno en el que se va a ejecutar la obra, el dueño insiste en llevarlo a cabo, el empresario accede a ejecutar la obra, éste será responsable solidario de los daños y perjuicios que se causen a terceros; incurriendo además en responsabilidad profesional en los terminos de Art. 228 del Código Penal que estatuye "Los Profesionistas Artistas o Técnicos y sus Auxiliares, serán responsables de los delitos que cometan en los ejercicios de su profesión, en los terminos siguientes:

- 1) Se aplicará suspensión de un mes a dos años en el

ejercicio de la profesión o definitiva en el caso de reincidencia.

2) Estarán obligados a la reparación del daño por sus actos propios y por los de sus auxiliares, cuando estos obren de acuerdo a las instrucciones de aquellos.

El empresario responde del trabajo ejecutado por las personas que contrató para realizar la Obra: Trabajadores, capataces, calculistas, Estructuristas, etc. y responde también de la observancia de las disposiciones municipales o de policía, además de los daños que puedan causar a sus colindantes de acuerdo a los Artículos. 2642 y 2645.

El Código Civil en su Artículo 1910 establece la responsabilidad por los hechos ilícitos, de la siguiente manera:

"El que obre ilícitamente o contra las buenas costumbres y dañe a otros, está obligado a repararlo, amén que se demuestre que el daño se produjo como consecuencia de culpa o negligencia de la víctima".

La reparación del daño consiste en el restablecimiento de las cosas a la situación anterior a él, y cuando es imposible, en el pago de daños y perjuicios (Art. 1915).

En el Artículo 1917 del Código Civil se establece: "cuando una

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

79

persona hace uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por si mismos, por la velocidad que desarrollen, por su naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, está obligada a responder del daño que cause aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima".

Conforme a este precepto el solo uso de mecanismos peligrosos, de sustancias explosivas, da lugar, en el caso que se produzca un daño, a la obligación de pagar daños y perjuicios, no importa que se haya obrado con cuidado guardando todas las precauciones: El solo hecho de usar sustancias o aparatos como los mencionados, obliga a pagar daños y perjuicios si hay un daño. Salvo que se pruebe la culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

El que presen servicio profesional sin tener el título oficial requerido, no tendrá derecho de cobrar retribución alguna por los trabajos profesionales que haya realizado, además se hará acreedor a la sanción que prescribe el Código Penal en los siguientes términos:

Artículo 250 "Se sancionará con prisión de un mes a cinco años y multa de diez mil pesos:

Al que sin tener título profesional o autorización para ejercer alguna profesión reglamentada expedidos por autoridades u

organismos legalmente capacitados para ello, conforme a las disposiciones reglamentarias del Art. Cuarto Constitucional:

- A) "Se atribuya el carácter de profesionista"
- b) "Realice actos propios de una actividad profesional con excepción de lo previsto en el 3o párrafo del Art. 26 de la Ley Reglamentaria, del Art. 4o. Constitucional".
- c) "Ofrezca públicamente sus servicios como profesionista".
- d) "Use un título o autorización para ejercer algunas actividades profesionales sin tener derecho a ellos".
- e) "Con objeto de lucrar, se una a profesionistas legalmente autorizados con fines de ejercicio profesional o administre alguna asociación profesional".

III.9.6 DEL CONTRATANTE.

En relación con los edificios hay una responsabilidad para el propietario.

Dice el Art. 1931: "El propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten de la ruina de todo o parte de él, si este sobreviene por falta de reparaciones necesarias o de vicios ocultos de construcción".

Ahora bien, si dichos vicios causan un daño, el responsable es el propietario y repercute sobre el constructor.

Así mismo es aplicable el Art. 1932 del Código Civil, que en

síntesis establece que los propietarios respondan a los daños causados por el peso o movimiento de máquinas, por las aglomeraciones de materiales o animales nocivos a la salud, o por cualquier causa que sin derecho origine un daño.

Conforme a los Artículos 1931 del Código Civil y 19 del Código de Procedimientos Civiles, para que el propietario tenga la obligación de pagar daños causados por la construcción del edificio, solo debe exigirse la justificación de la existencia de esos daños y que obedecieron a una de las dos causas señaladas en el primero de los preceptos; llenados tales requisitos el propietario del edificio está obligado a corregir los daños causados, aunque no haya tenido en su construcción o reparación, sin perjuicio de que exija la responsabilidad a quien directamente la tenga.

La Suprema Corte, aclara que la observancia de los Reglamentos de Construcciones no releva al propietario la obligación de responder por los daños que su construcción cause a terceros.

En los preceptos citados se habla de la responsabilidad del propietario pero esto no implica que no exista responsabilidad de parte del constructor pues así lo dice la Suprema Corte de Justicia, si bien al propietario se le exige en forma directa, al constructor, y a quien crea un riesgo está obligado a indemnizar todos los daños y perjuicios. El propietario exige en forma directa al constructor, es decir a quien construye tiene

obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios que causen en el transcurrir de la construcción.

III.9.7 DE LOS TECNICOS AUXILIARES.

Definir con su jefe inmediato superior las condiciones de ejecución de los trabajos.

Llevar a cabo trabajos de cuantificación, estudios de rendimientos y avances de Obra.

Cuidar la operación del equipo destinado a los trabajos en el frente de trabajo.

Informar los avances de los trabajos de los destajistas y subcontratistas, y checar los equipos de seguridad de los trabajadores y los equipos en general.

III.9.8 DEL PROVEEDOR.

El Proveedor debe responder de aquello que ha entregado para la Obra y de los daños que causen si el material no es el que se ha solicitado, o sea si ha recibido un pedido de materiales de determinada calidad y en las formas deseadas y señaladas en el pedido; en este punto hay que decir que también existe responsabilidad por parte de quien recibe el material. pues si el Proveedor está obligado a suministrar los materiales en las calidades y cantidades que le han solicitado, quienes reciben

esos materiales a su vez, están obligados a examinarlos para cerciorarse de que presentan la calidad pedida y en la cantidad solicitada.

CAPITULO IV

"OBLIGACIONES DURANTE LAS FASES DE: PLANEACION
PROYECTO, CONSTRUCCION, SERVICIO Y MANTENIMIENTO".

IV.1 DEL DIRECTOR DE OBRA.

IV.2 DEL SUPERVISOR.

IV.3 DEL RESIDENTE.

IV.4 DEL PROYECTISTA.

IV.5 DEL CONTRATISTA.

IV.6 DEL CONTRATANTE.

IV.7 DE LOS TECNICOS AUXILIARES.

IV.8 DEL PROVEEDOR.

Son obligaciones del Director de Obra:

I. Dirigir y vigilar la Obra asegurandose que tanto el proyecto, como la ejecución, cumpla con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere el inciso b) de la Fracción I del Art. 42 del Reglamento de Construcciones, la Ley de Salud para el Distrito Federal, así como el programa parcial correspondiente.

Deberá contar con los Corresponsables a que se refiere el Art. 44 del Reglamento y comprobar que cada uno de los corresponsables con que cuente según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en el Art. 47 del Reglamento.

II. Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones.

III. Llevar en la obra un libro de bitácora, foliado y encuadernado en el que se anotarán los siguientes datos:

a) Nombre, atribuciones y firmas del Director de Obra y de los Corresponsables, si los hubiese y del Residente;

b) Fecha de las visitas del Director de Obra y los Corresponsables;

c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

d) Procedimientos generales de construcción y control de calidad;

e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de

la obra;

f) Nombre y razón social de la Persona Física o moral que ejecuta la obra;

g) Incidentes y accidentes;

h) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;

i) Observaciones e instrucciones especiales del Director de Obra, de los Corresponsables y de los inspectores del Departamento.

IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución.

V. Colocar en lugar visible de la Obra un letrero con su nombre y en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, números de Licencia de la obra y ubicación de la misma.

VI. Entregar al propietario una vez concluida la obra, los planos registrados, actualizados del proyecto completo en original y memorias de cálculo.

VII. Refrendar su registro de Director responsable de Obra cada tres años

VIII. Elaborar y entregar al propietario de la Obra los manuales de operación y mantenimiento.

IV.2. DEL SUPERVISOR.

Las obligaciones del Supervisor, en muchas ocasiones para que se cumplan, requieren de la participación de terceros, por lo que si en un momento dado hay incumplimiento, no recaerá toda la responsabilidad sobre él.

El posible incumplimiento, debe estar previsto en el contrato, sancionando a los responsables, retención de pagos, sanción económica, rescisión de contrato en un caso extremo, la aplicación de la fianza respectiva, para reparar los daños ocasionados, etc...

Sobre un supervisor siempre caerán responsabilidades que por ser más de carácter moral que jurídico, por lo general no vienen en el contrato y corresponderá a su ética profesional el hacerlas cumplir.

IV. DEL RESIDENTE.

El Residente deberá conocer las obligaciones y responsabilidades contraídas con el cliente, además, hará las estimaciones de los trabajos de los subcontratistas y destajistas.

Hará el reporte de las actividades administrativas, checará que los costos no excedan los límites de operación, analizará todos los trabajos extraordinarios, hará las liquidaciones de destajistas y subcontratistas, entregará los trabajos y formulará

la liquidación final.

IV.4. DEL PROYECTISTA.

Son las obligaciones del Projectista:

1. Del Projectista en Seguridad Estructural:

a) Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de Licencia;

b) Verificar que en el proyecto de la cimentación y la Estructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constar que el proyecto cumple con las características de Seguridad necesarias;

c) Verificar que el proyecto cumpla con las características de seguridad necesarias;

d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al Proyecto Estructural, y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto, tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;

e) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que puedan afectar la seguridad estructural de la misma, asentando en el libro de

bitacora:

f) Responder a cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones, relativas a su especialidad;

g) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

II. DEL PROYECTISTA EN DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO:

a) Suscribir conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de Licencia;

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones relativas al diseño urbano y arquitectónico y a la preservación del Patrimonio Cultural;

c) Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas a: El programa parcial respectivo y las declaratorias de usos, destinos y reservas.

Las condiciones que exijan en la Licencia de uso del suelo a que se refiere el Art. 53 del Reglamento de Construcciones, en su caso.

Los requerimientos de habilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e integración al contexto e imagen urbana.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal en su caso.

Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos ubicados en zonas patrimoniales:

d) Vigilar que la Construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

e) Notificar al Director Responsable de la Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto asentándose en el libro de bitácora;

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones, relativas a su especialidad;

g) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

III. DEL PROYECTISTA EN INSTALACIONES.

a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de Licencia;

b) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones del Reglamento y la Legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones;

c) Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;

d) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar a su ejecución, asentándolo en el libro de bitácora;

e) Responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones, relativas a su especialidad;

f) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

IV.5. DEL CONTRATISTA.

El Contratista adquiere la responsabilidad que estipula el contrato.

El incumplimiento de la responsabilidad contractual es imputable al obligado a hacer la cosa, es decir al deudor.

Ante tal incumplimiento, el deudor se verá obligado a pagar daños y perjuicios siempre y cuando exista la responsabilidad en el incumplimiento ya que en caso contrario, no hay obligación de pagar daños y perjuicios.

Un hecho es imputable a una persona cuando ha incurrido en culpa o dolo, la culpa existe cuando, por negligencia no se cumple un

contrato. El dolo existe cuando con deseo de causar daño, no se cumple el contrato. De tal forma, que la intención marca la diferencia. El daño se da cuando hay pérdidas en el patrimonio de una persona. El perjuicio se da, cuando hay privación de una ganancia lícita.

El incumplimiento y el retardo en el cumplimiento del contrato son las dos causas en la responsabilidad contractual para pagar daños y perjuicios.

Puede haber retardo en el cumplimiento de un contrato dentro del término a que se refiere o cuando no se ha fijado término dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que se exige que la obligación sea cumplida.

Al respecto el Art. 2080 del Código Civil, dispone lo siguiente: "Si no se ha fijado el tiempo en que debe hacerse el pago y se trata de obligaciones de dar, no podrá el acreedor exigirlo, sino después de los treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente, ya en lo extrajudicial, ante un notario o ante dos testigos. Tratándose de obligaciones de hacer el pago debe efectuarse dentro de un tiempo necesario para su cumplimiento".

Cuando el incumplimiento se deba a caso fortuito o a fuerza mayor, el contratista no deberá pagar daños y perjuicios.

Existen dos tipos de contratos:

- a) El contrato de prestación de servicios profesionales,

obliga a una persona a prestar sus servicios, como profesionista a otra fijando su objetivo, plazo de entrega de la obra y obligaciones del contratista.

El Artículo 2615 del Código Civil establece una obligación general para el profesionista independiente del contrato y dice:

"El que preste sus servicios profesionales solo es responsable hacia las personas a quienes sirve, por negligencia, impericia o dolo, sin perjuicio de las penas que merezca en caso de delito".

El contrato a precio alzado se realiza cuando el empresario se compromete a construir la obra y a poner los materiales, entregando en un tiempo previamente fijado. El riesgo de la obra correrá por completo a cargo del empresario, pero si se presenta morosidad en la recepción de la obra por parte del propietario, este tendrá que asumir los riesgos.

En cuanto a los tiempos de entrega y realización de la obra, el Art. 2629 del Código Civil obliga a lo siguiente: "El que se obliga ha hacer una obra por ajuste cerrado, debe comenzar y concluir en los términos designados en el contrato".

No está por demás hacer mención del Art. 2630 que indica que: "El que se obliga a hacer una obra por pieza o por medida, puede exigir que el dueño la reciba en partes y se le pague en proporción de las que reciba".

Finalmente, el contratista está obligado a ejecutar la obra de acuerdo al proyecto, especificaciones de contrato y al plano,

garantizando la utilidad de su obra de acuerdo a especificaciones de contrato, o a la naturaleza de la obra.

IV.6 DEL CONTRATANTE.

El Contratante está obligado a pagar el precio fijado al contratista para que la obra se ejecute. Si no se ha fijado el precio, entonces la base será arancelaria y a falta de aranceles, será determinado por peritos.

A continuación hago mención de algunos de los Artículos que implican al Contratante:

El Artículo 2635 indica: "El dueño de una Obra ajustada por 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 pudiere haber sacado de la obra".

El Artículo 2637 indica: "Ya que el empresario ha pagado lo que le corresponde, el dueño queda en libertad de continuar la obra, empleando a otras personas, aún cuando aquella siga conforme al mismo plano, diseño o presupuesto".

El Artículo 2638 indica: "Si el empresario muere antes de terminar la obra, podrá rescindirse del contrato; pero el dueño indemnizará a los herederos de aquel trabajo y gastos hechos".

También el Artículo 2640 que indica: "Si muere el dueño de la obra, no se rescindirá el contrato y sus herederos serán responsables del cumplimiento para con el empresario".

IV.7 DE LOS TÉCNICOS AUXILIARES.

A los Técnicos Auxiliares se les delega autoridad sobre cabos, sobreestantes etc. Además de sus deberes, y de todo esto se desprenden sus obligaciones.

IV.8 DEL PROVEEDOR.

El Proveedor está obligado a abastecer oportunamente, los materiales para la realización de la obra, en cantidad y en calidad, así como en aportar la maquinaria y equipos necesarios para el mismo fin.

CAPITULO V

"BREVE ANALISIS DEL POSIBLE TERMINO DE LA RESPONSABILIDAD. DE LOS PROFESIONALES DEDICADOS A LA CONSTRUCCION DE OBRAS".

V.1. RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS PROFESIONISTAS Y CONSTRUCTORES.

V.2. CONCEPTOS TECNICOS Y LEGALES PARA EXONERAR DE RESPONSABILIDAD AL CONSTRUCTOR; FORMA DE EXTINGUIR LA OBLIGACION.

V.2.1. RIESGOS, CASO FORTUITO, CAUSA DE FUERZA MAYOR.

V.2.2. CADUCIDAD Y PRESCRIPCION.

V.2.3 REVOCACION DE FUNCIONES.

V.1 RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS PROFESIONISTAS Y CONSTRUCTORES.

El Código Civil vigente, en lo que se refiere al Capítulo denominado del contrato de obras a precio alzado, limita la figura del empresario sin determinar si es Persona Física o Moral.

La obligación que el constructor asume, es una obligación de resultado, así, debe garantizar al dueño de la obra, en los términos del contrato y de las disposiciones vigentes que regulan su actividad, la solidez y su capacidad para servir al uso al que fué destinado.

Por lo anterior el Artículo 2617 del Código Civil vigente expone: "Todo el riesgo de la obra correrá a cargo del empresario hasta el acto de la entrega, a no ser que hubiera morosidad de parte del dueño de la obra en recibirla, o convenir expreso en contrario."

En el anterior Artículo no se ha querido entrar a considerar las funciones de cada uno de los personajes que pueden intervenir en una obra, sino que únicamente se refiere al empresario.

El empresario como Persona Moral, que se obliga poniendo todas las diligencias, gastos, enseres, y demás cosas necesarias para esa construcción y a ejecutar o realizar una obra mueble o inmueble que le es encomendada, cuenta con los servicios profesionales de un Ingeniero o Arquitecto, quien fungirá ante las Autoridades Administrativas como Director Responsable de Obra, con el fin de

dirigir, vigilar y supervisar los trabajos encomendados a la empresa.

El Artículo 2642 del mismo ordenamiento dispone: "El empresario es responsable del trabajo ejecutado por la persona que ocupe en la obra."

Es entonces que podemos determinar que si bien el empresario es el responsable ante quien lo contrató, no se le exime de las acciones que luego éste pueda insaturar en contra de los demás responsables.

Por lo que esta situación ha derivado la solución de cada caso en particular al Juez que le corresponda decidir en la causa.

Por otra parte, el mismo 2617 anteriormente expuesto legisla una particular situación derivada del riesgo de la obra en ocasión de permanecer esta bajo la responsabilidad del empresario.

Si la obra se destruye por la utilización de materiales de mala calidad o si no era el adecuado, el responsable de la adquisición y distribución de los materiales será el que responda del daño si no advirtió de ello al empresario.

Asimismo, creo que el Director Responsable de Obra, puede incurrir en esta responsabilidad y que dentro de sus obligaciones como Director, está la de supervisar que los materiales utilizados en la obra sean los adecuados.

Ahora bien, si el empresario como el Director Responsable de Obra tienen conocimiento de la mala calidad de los materiales, y aún así son utilizados en la obra, serán responsables solidarios por la destrucción de la obra.

En mi opinión, todo lo anterior nos indica que está incurriendo en responsabilidad civil toda vez que se está obrando ilícitamente y en contra de las buenas costumbres, poniendo en peligro la vida de los futuros ocupantes, así como terceros.

Lo anterior lo fundamento con el Artículo 2025 del Código Civil que dice: "Hay culpa o negligencia cuando el obligado ejecuta actos contrarios a la conservación de la cosa o deja de ejecutar los que son necesarios para ella."

Si la obra se destruye por causa de incendio, no basta que el constructor lo alegue para que se diga exonerado de responsabilidad, es preciso aun, que pruebe que el fuego no ha resultado de culpa suya.

La pérdida de la cosa por culpa del constructor, comprendida en ésta, la de sus auxiliares, subordinados y operarios, lo obligan a la satisfacción de los daños causados.

Es aquí donde creo que se trata de responsabilidad contractual, en virtud de que el constructor es en realidad deudor de una cosa y al que le incumbe la prueba de exoneración automáticamente del incumplimiento de la prestación a que se

obliga, salvo las excusas legales aceptables.

Refiriendome a este mismo Artículo en el caso de que el Ingeniero, en el libre ejercicio de su profesión se obliga a poner su trabajo o industria sin participar para nada de la elección o acopio de materiales, deberá notificar al dueño de la obra de la mala calidad de los materiales a emplear, en caso de no hacerlo todo riesgo corre por su cuenta; por otro lado si tiene conocimiento el dueño de la obra de la advertencia, él será el reponsable.

Yo reitero que de cualquier circunstancia, motivo o razón se debe responsabilizar tanto al dueño de la obra, empresario o constructor, Arquitecto o Ingeniero, por utilizar materiales de mala calidad en la obra, poniendo en peligro la vida de los futuros ocupantes del inmueble.

Otra de las reponsabilidades en que puede incurrir el empresario o constructor, Arquitecto o Ingeniero, lo es en el sentido de que responderá de los defectos que después aparezcan en la obra y que procedan de vicios del suelo en que se fabrica. (Artículo 2634 del Código Civil).

Para este efecto el Código Civil no establece un término para fincar la reponsabilidad del constructor derivada de los vicios ocultos sino que, ha dejado abierta la temporalidad, para que una vez que aparezca la acción reclamatoria, desde ese momento se contará el lapso de prescripción para demandar los daños y

perjuicios por vicios propios o deficiencia en la calidad de los materiales, o bien, vicios del subsuelo en que se construyó.

Consecuentemente, el legislador no dejó la posibilidad de eximir por vía del contrato la responsabilidad que el constructor asume por la obra, es decir no eludirán las responsabilidades por las deficiencias del trabajo, ni aún pactándolo expresamente en el contrato con el propietario, ya que aunque el Artículo no lo diga, pretende ser una norma de orden público, impuesta más allá y por encima de la voluntad de las partes contratantes, por lo que pienso que es una actitud muy acertada.

De lo anterior únicamente me detendré en hacer mención en la segunda parte del Artículo en lo que indica que el propietario puede autorizar la utilización de materiales de mala calidad a que se edifique en terreno inapropiado por lo que propongo se modifique en el sentido de que esa atribución o facultad del dueño en decidir si se lleva a cabo la obra en esa circunstancia sea derogada y que el constructor se abstenga de realizar la obra.

Asimismo, pienso que se debería de establecer un tiempo determinado para fincar la responsabilidad derivada de los vicios ya que considero que existen obras que por su dimensión y destino, requieren de mantenimiento y conservación en su estructura, cimentación o instalación que a falta de ello,

podrían presentarse malformaciones en la edificación, que podrían evidenciarse como vicios ocultos en la construcción.

De acuerdo a lo anterior no hay que olvidar que una obra a la que no se le da un mantenimiento adecuado puede causar daños al fondo vecino y también se puede hacer caer en responsabilidad al empresario acusando vicios en la construcción.

V.2 CONCEPTOS TECNICOS Y LEGALES PARA EXONERAR DE RESPONSABILIDAD AL CONSTRUCTOR: FORMA DE EXTINGUIR LA OBLIGACION.

A continuación presento una breve serie de conceptos de orden jurídico, que considero son de gran importancia, pues en un momento dado pueden convertirse en recursos para liberarse de responsabilidades y obligaciones no solo para aquellos que participan en la construcción de obras, sino para todos los que realizan trabajos apegados a un contrato.

Con este capítulo, no pretendo profundizar en los conceptos en situaciones particulares o en juicios, sino más bien que el participante de la construcción tome conciencia de que están contemplados en la legislación actual y que puede utilizarlos.

V.2.1. RIESGOS, CASO FORTUITO. CAUSA DE FUERZA MAYOR.

Concepto de riesgo:

Riesgo es la posibilidad de un acontecimiento futuro, que amenaza a toda persona de sufrir un daño o perjuicio.

Los riesgos jurídicos se resumen a los siguientes casos:

- a) Que un deber jurídico se incumpla;
- b) Que una obligación no se cumpla por las partes o que un objeto peligroso dañe personas o bienes.

De donde podemos formular el concepto de riesgo jurídico: que es la posibilidad, de que se realice un acontecimiento en el futuro, que amenaza a toda persona de sufrir un daño o perjuicio, por la violación de un deber jurídico, por alguna de las partes o una obligación de ambas partes o por un objeto peligroso en si mismo.

Concepto de siniestro:

El Siniestro es la realización del acontecimiento, que amenaza a una persona.

El Siniestro da lugar a que se generen tres interesantes instituciones como son:

- 1.- El hecho ilícito; tiene su origen en el siniestro de que se incumpla un deber jurídico.

2.- El caso fortuito o fuerza mayor; si el responsable de la violación del deber jurídico, actuó sin culpa al generarse el siniestro, invocará el caso fortuito o fuerza mayor y quedará irresponsable del daño o perjuicio causado.

3.- La indemnización por responsabilidad objetiva por un riesgo creado; si el siniestro se produjo por un objeto peligroso en sí mismo, surge a cargo del dueño de ese objeto, aunque no haya obrado ilícitamente, tiene la responsabilidad de indemnizar.

Concepto de caso fortuito o fuerza mayor:

Es un acontecimiento futuro que esta fuera del dominio de la voluntad ya que no se puede prever y aún previntendolo no se puede evitar.

Es decir, es un fenómeno de la naturaleza, o un hecho de personas con autoridad pública, general-salvo caso excepcional-insuperable, imprevisible, o que previniendose no se puede evitar, y que origine que una persona realice una conducta dañosa, contraria a un deber jurídico strictu sensu o una obligación latu sensu.

De acuerdo a lo anterior, del caso fortuito o fuerza mayor, se desprenden los siguientes elementos:

- a) Un fenómeno de la naturaleza o un hecho o persona con autoridad pública;
- b) Un obstáculo en general, salvo caso excepcional;
- c) Insuperable;

d) Imprevisible;

e) Previsible pero inevitable;

f) Produce una conducta dañosa, contraria a un deber jurídico strictu-sensu o a una obligación;

a) Un fenómeno de la naturaleza, o un hecho de persona con autoridad pública;

El obstáculo que impida el cumplimiento de la obligación del deber jurídico, proviene de fenómenos de la naturaleza, o de hechos de las personas con autoridad. Puede estimarse hecho de la naturaleza, un sismo, y como hecho de personas con autoridad pública, se pueden anotar los decretos;

d) Imprevisible.

Significa que el acontecimiento impide cumplir con la obligación o con el deber jurídico, no se puede conocer o conjeturar por señales que denoten su proximidad o llegada.

Así, en el estado actual de la geología, no se puede aún determinar exactamente cuando se va a presentar, un movimiento telúrico, por lo cual, si ello impide el cumplimiento del deber, o de la obligación, no surgirá la responsabilidad para el que incumple;

f) Produce una conducta dañosa o contraria a un deber jurídico o

a una obligación:

El obstáculo anotado, complemento del caso fortuito, es la causa por la cual una persona realiza una conducta que no debe, o no observa aquella a la que se había obligado, y con esa conducta produce un daño a otra persona.

De ello deriva que; con vista de la fuerza mayor o caso fortuito, no se cumple con las obligaciones previstas, o se incumple lo que determina a un deber jurídico.

Si se considera objetivamente que quien produce un daño, no realiza la conducta que debe observar, o la que debe realizar conforme al contrato, o a la declaración unilateral, de voluntad, se podrá decir sin mayor análisis, que se realizará un hecho ilícito, y que se le debe responsabilizar para los efectos de indemnizar a la víctima.

Sin embargo, en todos los casos antes mencionados, la persona que produce el daño, no ha tenido animo de causarlo, ni por dolo, ni negligencia, sino por el contrario, aún contra toda su voluntad.

Por lo mismo, al no haber culpa, dolo o negligencia, la Ley no inputa la responsabilidad de indemnizar, pues el principio general de derecho dice al respecto que "A lo imposible nadie está obligado", y por lo mismo, el efecto del caso fortuito, o de fuerza mayor, es el de no responsabilizar al autor de la conducta dañososa, el cual no queda obligado a cumplir la obligación, ni a reparar el daño.

La Ley establece esta irresponsabilidad en su Artículo 2111:

"Nadie esta obligado al caso fortuito sino cuando ha dado causa o contribuido a el, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la Ley se lo impone".

Cabe apuntar la redacción del texto anterior, ya que el sujeto no puede estar "Obligado al caso fortuito" aunque quiera. Sino que a lo que está obligado es a responder en caso fortuito o fuerza mayor, por ello el anterior texto deberá decir: "Nadie esta obligado a indemnizar si causa un daño por caso fortuito o fuerza mayor, salvo cuando ha dado causa o contribuido a el ..etc."

Del Artículo 2111, se pueden deducir los casos en los cuales no obstante mediar caso fortuito o fuerza mayor, se debe indemnizar:

a) Si el autor de la conducta dañosa, contribuyó al incumplimiento de su deber u obligación, y es lógico porque entonces ya hay un principio de culpa;

b) Cuando expresamente, se acepte responder al daño aunque se cause por caso fortuito;

c) Cuando la Ley de manera expresa impone las consecuencias del caso fortuito o fuerza mayor.

En conclusión, en cada que se invoque el caso fortuito, o la fuerza mayor, deberá hacerse un análisis cuidadoso de las circunstancias del caso fortuito, que mediaron al producirse la conducta dañosa.

Este problema de saber si un acontecimiento es o no fuerza mayor es en gran parte una situación de hecho, la cual debe resolverse según las circunstancias, especiales de cada caso y en ellos los Jueces deben tener un amplio poder de apreciación.

V.2.2 CONCEPTO DE CADUCIDAD, Y PRESCRIPCIÓN.

CADUCIDAD es la sanción que se pacta, o se impone por Ley, a la persona que, dentro de un plazo convencional o legal, no realiza voluntaria y conscientemente la conducta positiva, para hacer que nazca, o para que se mantenga vivo, un derecho sustantivo o procesal, según sea el caso.

Por acto positivo, se deberá entender en la especie, la conducta humana que sirve para evitar en contra de quien la realiza, una sanción o castigo, pactado o fijado por la Ley.

Existen dos tipos de Caducidad:

- a) Convencional;
- b) Establecida por la Ley.

a) Convencional; es la sanción que se pacta y que se aplicará a una persona de las que intervienen en un convenio, si en un plazo que al efecto determinan, no realiza una conducta, positiva voluntaria y conciente para que nazca o mantenga vivo, un derecho.

Las partes que intervienen en un acto convencional, pueden

pactar que el nacimiento, o el hacer efectivo un derecho, quede supeditado, a la realización voluntaria de ciertos actos positivos, y si no se verifican, el que los omite, sufre la sanción de no ver nacer su derecho y por lo tanto, no puede exigirlo.

b) Establecido por la Ley; se refiere al derecho hereditario.

PRESCRIPCIÓN: Es la facultad o el derecho que la Ley establece, a favor del deudor, para excepcionarse validamente y sin la responsabilidad de cumplir con su prestación, o para exigir a la autoridad competente la declaración de que ya no se le puede cobrar en forma coactiva la prestación, cuando ha transcurrido el plazo que otorga la Ley al acreedor para hacer efectivo su derecho.

Clases de Prescripción según el Código:

1) Adquisitiva o Positiva, que sirve para adquirir bienes, mediante el transcurso del tiempo, y bajo los requisitos establecidos por la Ley y:

2) Liberatoria, Extensiva o Negativa, que sirve para librar al deudor de su obligación, mediante el transcurso del tiempo. El no cumplir una obligación, ya provenga ésta de la violación de un deber, de un contrato o una declaración unilateral de voluntad, es un hecho ilícito, pero, si el acreedor dentro de cierto

tiempo, no exige el cumplimiento de su derecho personal. el deudor queda irresponsable ante la Ley en el momento mismo que oponga la excepción de la prescripción.

En vista de ello, la prescripción se debe tratar, como una forma de la cual se puede valer, el deudor para ser declarado irresponsable judicialmente de un hecho, ilícito que cometió, o de uno que sin ser ilícito la Ley lo responsabiliza.

SEMEJANZA ENTRE CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN.

Son semejantes en:

- 1) Ambas implican la inactividad de la parte interesada en el ejercicio de sus derechos.
- 2) En las dos, se requiere que esa inactividad se prolongue por un cierto tiempo.

DIFERENCIA ENTRE CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN.

1) La caducidad es establecida por la Ley, o de forma convencional; mientras que la prescripción solo se fija por la Ley.

Pueden pactar las partes, ya que la caducidad no la establece la Ley; En cambio, no es posible que las partes pacten casos de prescripción, ya que la prescripción local es litigativa.

2) La caducidad corre contra los incapaces; la prescripción

no puede correr en su contra.

3) La caducidad se hace valer de oficio, por las autoridades si es el caso, la prescripción no puede hacerse valer de oficio en materia Civil pero si en la Penal.

4) La caducidad opera tanto en el derecho sustantivo, como en el procesal; la prescripción opera en el campo del derecho procesal.

5) La caducidad, extingue derechos sustantivos reales o personales; la prescripción no extingue derechos personales.

6) La caducidad para operar no precisa de la existencia de una relación acreedor-deudor; la prescripción no opera si no cuando se da esa relación.

La caducidad opera si se deja actuar por el término que marca la Ley; La prescripción, solo opera tratándose de derechos de crédito en donde las partes tienen la calidad de acreedor y deudor.

V.2.3. REVOCACION DE FUNCIONES.

Concepto de Resolución:

Resolución es un acto en virtud del cual se priva de sus efectos total o parcialmente para el futuro, a un acto anterior plenamente válido.

El efecto de la resolución es que, los efectos pasados del acto anterior siendo lícitos, pueden o no quedar subsistentes, según

la naturaleza del acto, o la voluntad de las partes. La revocación o terminación, son clasificaciones de la resolución.

Concepto de Revocación:

La revocación es un acto jurídico unilateral o bilateral, por medio del cual, se pone fin a otro acto anterior, unilateral o bilateral, plenamente válido, por razones de conveniencia y oportunidad catalogadas subjetivamente por una sola parte, o bien en forma objetiva por ambas, según sea el caso.

Distintos tipos de Revocación.

Revocación Común Civil:

Es el acto jurídico por el cual se priva de sus efectos para el futuro a otro plenamente válido, por razones de conveniencia en el cual intervinieron solo personas particulares; esta revocación puede ser:

- 1.- Unilateral;
- 2.- Bilateral;
- 3.- Individual;
- 4.- Colectiva o Unánime.

Revocación Común Unilateral:

Es el acto jurídico por medio del cual se priva de efectos, para el futuro, a otro acto anterior plenamente válido, por razones de

conveniencia que subjetivamente considera una sola de las partes que intervinieron en el acto, puede esta revocación asumir dos tipos:

- a) Invocando causa legal;
- b) Sin expresión de causa.

a) Revocación Común Unilateral Invocando una Causa Legal:

Es el acto jurídico por el cual una persona da por terminado un acto bilateral anterior sin consulta de otra parte, fundandose para ello en las causas que al efecto determina la Ley.

b) Revocación Común Unilateral sin Expresión de Causa:

Es el acto jurídico por el cual, una de las partes da por terminado unilateralmente otro anterior en que intervino, por razones de conveniencia estimadas subjetivamente, y sin que se vea precisado a determinar el motivo de su conducta, pues la Ley no se lo exige, y lo deja actuar a su libre arbitrio, a su discreción. También es revocación de este tipo, la terminación de un acto unilateral por su propio autor.

Revocación Común Bilateral:

Es un acto jurídico de tipo convenio en sentido estricto, por medio del cual, se priva de sus efectos futuros, a otro jurídico bilateral plenamente válido, celebrado por las mismas partes, atendiendo a razones de oportunidad.

Revocación Común Individual:

Es el acto jurídico por el cual, una persona da fin en sus efectos para ella, a un acto plenamente válido, el cual sigue subsistente, y surte sus efectos para las otras personas que intervienen en el propio acto.

Revocación Común Unánime o Colectiva:

Es el acto Jurídico por el cual se priva de sus efectos jurídicos futuros, a un acto plenamente válido, con el común acuerdo de todas las personas que intervinieron con igual interés jurídico en la formación de ese mismo acto.

CAPITULO VI

" CONCLUSIONES Y COMENTARIOS "

"CONCLUSIONES Y COMENTARIOS".

La presente investigación, tuvo como objetivo, despertar la reflexión de profesionistas de la construcción, profesores y estudiantes en cuanto a la necesidad de conocer como el campo legal incide sobre el campo técnico de los participantes en la construcción de obras, y de inquietar en forma directa a autoridades en lo académico y en lo profesional para que en cuanto se den las condiciones, se trate de establecer la congruente armonía, entre la aplicación de las diferentes especialidades de la Ingeniería y de la Arquitectura fundamentalmente en lo referente a su proyección en la construcción de obras y su normatividad jurídica, que en estricto apego a nuestra Constitución debe regular, con equidad, las incidentes acciones de ambas ciencias.

La perpetua indiferencia de los profesionistas de la Construcción, ante el cúmulo de disposiciones legales que conforman la legislación vigente y que determinan su obligatoria observancia en la práctica de sus actividades, tiene como común denominador, la unilateralidad de conceptos y disposiciones, en los cuales, no se han conjugado interdisciplinariamente, las consideraciones técnicas, administrativas y jurídicas que deben coordinarse en la redacción de tales documentos de tan profundo

interés público, lo cual da como resultado inequívoco, un concepto de ineficacia en la aplicación de tales disposiciones legales.

A continuación presento algunas conclusiones más, que si bien son algo limitadas, estoy seguro de que serán muchas más en el futuro, pues cada vez son más los constructores que a través de descalabros Técnico-Jurídicos claman a favor de la estructuración de estudios más profundos de Ingeniería y Arquitectura legal.

1.- Reformar el Artículo 2626 del Código Civil vigente, de tal manera que las partes contratantes mantengan la opción de modificar parte del contrato establecido para revisar las alzas de los precios de los materiales.

De esta manera, se reconocería una necesidad que se impone en todos los Países de Economía inestable, en donde los incontrolables procesos inflacionarios han reventado financieramente, a las empresas que se han atado a la inflexibilidad de una norma, que sin duda se inspira en el deseo de proteger al dueño de la obra, contra los abusos de los constructores inescrupulosos.

Esto provoca que nadie contrate de esa manera, que significa imponer un precio límite a la Construcción, o que se inflen los costos de tal manera que el constructor se proteja de ese fenómeno imparable.

2.- Que se señale un término para fincar al empresario, Arquitecto o Ingeniero, la responsabilidad derivada de los vicios ocultos, ya que actualmente está abierta esta temporalidad, para que una vez que ocurra la ruina de la obra o aparezcan los vicios ocultos, desde ese momento corra el término general de prescripción para reclamar los daños, y perjuicios por vicios en la Construcción o deficiencia en la calidad de los materiales utilizados o vicios del suelo donde se construyó.

3.- Otra reforma que considero importante hacer al Código Civil, sería al Artículo 2634 de tal manera que quede establecido que el empresario, Arquitecto o Ingeniero, sea responsable de los defectos que después aparezcan y que procedan de la mala calidad de los materiales en la obra o vicios del suelo donde se fabricó, aunque el dueño de la obra autorice que se construya con tales circunstancias e insista en introducirlos.

Lo anterior obedece para aclarar situaciones que podrían dar lugar a innecesarias discusiones doctrinales; el alcance y efectos de la concepción de la garantía por los trabajos que construye. Y además que se ha querido dejar sentado que la actividad de la Construcción de Obras le interesa a organismos como el Estado y que más allá de los intereses de los contratantes, los supremos intereses de la comunidad resultan lesionados si quienes construyen no lo hacen con la seguridad de rigor.

4.- Reglamentar y delimitar responsabilidades a proyectistas o perito dictaminador de Obra, ya que como lo mencione en el capítulo de responsabilidad de los profesionistas y constructores, esta responsabilidad no se encuentra comprendida en ninguno de los ordenamientos vigentes.

5.- Actualizar el Artículo 2618 del Código Civil, en el sentido de que se otorgue contrato por escrito cuando se contrate de esta manera, sea cual sea el valor de la misma.

6.- Los ordenamientos jurídicos que regulan la actividad de la construcción deben adaptarse a la realidad Nacional. Por lo que propongo que todos estos ordenamientos se codifiquen en uno solo, para conformar el concepto rector regulador de este material.

En este sentido, se debe crear la Ley General de Obra Urbana, cuyo objetivo primordial será lograr un pleno desarrollo, y reducir el nivel de riesgo de los habitantes del Territorio Nacional.

7.- Dentro de las disposiciones contempladas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, se establece en la Fracción V del Artículo 41, que el Departamento del Distrito Federal prestará por medio del servicio social, asesoría a nivel técnico y de diseño en Obras a solicitantes de zonas semiurbanas, por lo que propongo se reforme dicho inciso de tal manera que se haga extensiva a todas las zonas cuyos solicitantes sean de escasos recursos.

8.- Modificar el inciso "b" de la Fracción I del Artículo 51 del Reglamento de construcciones, ya que establece que las funciones del Director Responsable de de la Obra terminarán si éste no refrenda su calidad de Director Responsable ante el Departamento del Distrito Federal, ocasionando de esta manera la suspensión de la obra en proceso.

Considero importante, señalar que dicha disposición

administrativa perjudica al propietario de la obra en cuanto al tiempo pactado con el empresario, Arquitecto o Ingeniero ya que la entrega de la obra puede verse afectada por dicha suspensión. Por lo que propongo que la sanción a la violación de esta disposición se aplique al constructor, sin perjudicar los trabajos de la obra en proceso.

BIBLIOGRAFIA.

-INGENIERIA Y ARQUITECTURA LEGAL.

ALBERTO CORIA ILIZALITURRI. ING. CIVIL.

-LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

ANDRADE S.A. EDICIONES.

MEXICO D.F. 1A EDICION.

-LEY DEL DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

ANDRADE S.A. EDICIONES.

MEXICO D.F. 5A EDICION.

-REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DISTRITO FEDERAL.

ANDRADE S.A. EDICIONES.

MEXICO D.F. 5A EDICION.

-REGLAMENTO DE INGENIERIA SANITARIA RELATIVO A EDIFICIOS PARA EL
DISTRITO FEDERAL. 1988.

ANDRADE S.A. EDICIONES.

MEXICO , D.F. 5A EDICION.

-CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS 1917.

ASOCIACION MEXICANA DE ABOGADOS 1987. EDITORES.

-DERECHO DE LAS OBLIGACIONES .

ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ.

EDITORIAL CAJICA, S.A.

-TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES.

MANUEL BORJA SORIANO.

EDITORIAL PORRUA. MEXICO , 1953.

-TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. TOMO IV; VOL. VI.

MARCEL PLANIOL.

EDITORIAL JOSE MA. CAJICA JR.,

PUEBLA , 1945.

-CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA
TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL. 1928.

MEXICANA 1987. EDITORIAL.

-DICCIONARIO DE DERECHO .

PORRUA , S.A. EDITORIAL.

MEXICO 1981.

-DERECHO CIVIL MEXICANO.

RAFAEL ROJINA VILLEGAS.

TOMO V, VOL. II , EDITORIAL PORRUA S.A. MEXICO ,1981.

-REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL.