

911  
2ef



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"LA POLITICA CRIMINOLOGICA Y SU  
APLICACION EN UNA UNIDAD HABITACIONAL  
DE LA CIUDAD DE MEXICO"

T E S I S  
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
EDUARDO ZAMORA DIAZ BARRIGA



TEESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1991.



## **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

	Pág.
<b>INTRODUCCION.</b>	I-IV
<b>CAPITULO I.</b>	
<b>NOCIONES GENERALES.</b>	
1. Derecho a la Propiedad y Derecho de Propiedad.	1
2. La Copropiedad.	7
3. La Unidad Habitacional, su importancia social y económica.	13
4. Finalidad de la Criminología y la Política Criminológica.	16
5. La Conducta Antisocial y la Conducta Delictiva.	22
6. Menor Infractor y Delincuente.	24
<b>CAPITULO II.</b>	
<b>MARCO HISTORICO.</b>	
1. Antecedentes de la Propiedad.	31
2. Antecedentes de la Copropiedad y Condominio.	36
3. La Formación de Unidades Habitacionales.	43
4. Origen y Evolución de la Criminología y la Política Criminológica.	47
<b>CAPITULO III.</b>	
<b>MARCO JURIDICO.</b>	
1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	57
2. Código Civil para el Distrito Federal.	61
3. Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal.	65

	Pág.
4. Código Penal para el Distrito Federal.	72
5. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.	75
6. Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.	76
7. Ley que crea Consejos Tutelares para Menores Infractores del Distrito Federal.	78

#### **CAPITULO IV.**

##### **FACTORES DETECTADOS COMO CAUSANTES DE CONDUCTAS ANTISOCIALES Y DELICTIVAS EN EL CONJUNTO 2 "CORAZONES DE MANZANA".**

1. Factor Físico.	82
2. Factor Demográfico.	87
3. Factor Económico.	89
4. Factor Social.	92

#### **CAPITULO V.**

##### **LA POLITICA CRIMINOLOGICA APLICADA EN EL CONJUNTO 2 "CORAZONES DE MANZANA".**

1. Formas de Administración.	97
2. Participación Ciudadana y del Estado en la Prevención de Conductas Antisociales y Delictivas en el Conjunto.	109
3. Conductas Antisociales y Delictivas que se dan con mayor frecuencia y su probable prevención.	118

<b>CONCLUSIONES.</b>	<b>131</b>
----------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFIA.</b>	<b>132</b>
----------------------	------------

## INTRODUCCION

El rápido crecimiento de la población y su aglomeración en las grandes ciudades, como es la Ciudad de México, llevó a un proceso de urbanización, lo que provocó un aumento considerable de la demanda y de las necesidades de vivienda. Ante estas deficiencias tan notorias en este campo, el Estado aumento su acción en forma directa, activa y decidida, su intervención en el problema de la vivienda ha comprendido una gran variedad de formas que incluyen desde el conjunto de acciones y políticas relacionadas con la tenencia, valoración y uso de la tierra, la constitución y administración de reservas territoriales, desarrollo de asentamientos humanos, la producción de materiales para la construcción y de la regulación inquilinaria hasta la edificación de conjuntos habitacionales por organismos públicos federales y los diversos mecanismos financieros utilizados para canalizar recursos crediticios a la vivienda.

Esta breve exposición de la situación nos lleva a considerar que eso es sólo el principio, pues si bien el tener un lugar donde vivir resuelve una situación, trae aparejados conflictos de tipo social; por ejemplo el incremento desmedido de la población. Las diferentes circunstancias personales y familiares pueden añadir a la desigualdad social, la económica variando los grados según los diferentes lugares pueden encontrarse, la opresión, la discriminación y el crimen.

La mayoría de los individuos no viven solos sino en familias y como quiera que se dispongan a sí mismos dan lugar a los hogares. Las familias difieren por su tamaño, composición, origen étnico, religión, etc. Se distinguen también por pertenecer a diferentes clases sociales y sus

ordenamientos pueden ser tales que den lugar a una estratificación social rígida o permita un alto grado de movilidad. Las familias además se distinguen por diferencias de ingresos, renta o riqueza. Un conocimiento de estas características es esencial para la formulación de una política social con respecto a la pobreza, la igualdad y la movilidad y por otro lado una política criminológica de prevención ante problemas de delincuencia y conductas antisociales, esto sobre todo es de especial relevancia para el desarrollo del trabajo a realizar

Hay muchas influencias que afectan las condiciones de vida de la familia y de sus integrantes, así como de los demás miembros de un grupo determinado que habite en un lugar colectivo que puede ser un conjunto habitacional. Una de las más importantes es la vivienda, incluyendo no sólo características físicas sino también las sociales, observando donde está situado el conjunto y la accesibilidad a comodidades tales como espacios abiertos. Otra influencia sería la variedad de conductas, en particular las antisociales y las delictivas, las que traen como consecuencia el hecho de poder disponer de seguridad social y de servicios de bienestar que pueden aliviar y prevenir diversas formas de infortunio humano.

Entre las diversas políticas habitacionales instrumentadas por el Estado Mexicano, en los años 60 con auxilio de inversión extranjera se construyeron diversos conjuntos habitacionales entre los que se encuentran los "Kennedy" bajo la administración de Asociación Hipotecaria Mexicana, posteriormente llamada Banco Mexicano Somex, dentro de ese

desarrollo urbano se encuentran los conjuntos "Corazones de Manzana" diferenciados por números y situados en diferentes localizaciones de la Colonia Jardín Balbuena de la Ciudad de México. Para el proyecto de trabajo que se presenta se ha tomado como representativo el Conjunto 2, donde igual que en el resto de la Ciudad las diversas conductas antisociales y delictivas son materia de preocupación.

Sólo una parte de las conductas antisociales y delictivas son conocidas por la autoridad correspondiente; sólo una parte son dilucidados y sólo una parte dan como resultado una acción contra los menores infractores o, en su caso, delincuentes. Aparte de una advertencia de la autoridad, la acción toma forma de procedimiento judicial o tratamiento según el caso de las personas encontradas culpables. Con respecto a los menores infractores o a los delincuentes, acaso la cuestión más importante sea la de prevenir con la Política Criminológica las condiciones de predisposición para cometer conductas antisociales o conductas delictivas. La política criminológica permitirá resolver tareas sociales concretas del conjunto habitacional, lograr una homogeneidad social y seguridad cada día mayor, garantizar la libertad y conjugar los intereses del individuo y de la sociedad en su conjunto.

Para llegar a la aplicación de la política criminológica al conjunto urbano antes mencionado, en el capítulo primero se dan algunas nociones generales del derecho a la propiedad, de la copropiedad y de las unidades habitacionales. Asimismo, se desarrolla lo relativo a la finalidad de la Criminología y la Política Criminológica, así como lo concerniente

a las conductas antisocial y delictiva, menor infractor y delincuente.

En el capítulo segundo, como marco histórico se consideran los antecedentes de la propiedad, copropiedad y condominio, también se incluye aquí la formación de las unidades habitacionales, y el origen y evolución de la Criminología y la Política Criminológica.

El capítulo tercero se refiere al marco jurídico, que parte desde la Constitución Política, comprendiendo los principales ordenamientos en materia de propiedad y penal, por lo que destacan los Códigos Civil y Penal para el Distrito Federal.

En el capítulo cuarto se realiza un estudio específico de la unidad habitacional "Corazones de Manzana" para determinar los factores que causan las conductas antisociales y delictivas en ese lugar.

Finalmente, en el capítulo quinto se hace la aplicación de la Política Criminológica al conjunto urbano de referencia para ver hasta que grado se están previniendo las conductas antisociales y delictivas, y al no haber una adecuada prevención, se proponen algunas medidas que harían posible una mayor aplicación de la Política Criminológica a ese lugar, y con ello alcanzar un mayor desarrollo social dentro de nuestra ciudad.



# CAPITULO I

## NOCIONES GENERALES

### I. DERECHO A LA PROPIEDAD Y DERECHO DE PROPIEDAD.

Como primer tema del presente trabajo trataremos de analizar qué se entiende por Derecho de Propiedad y Derecho a la propiedad; pero tomando en cuenta que la palabra propiedad tiene diversos sentidos, se vuelve confuso su entendimiento.

Si consideramos que la propiedad es un derecho inherente que tiene todo ser humano, ésta, como se mencionó anteriormente, tiene múltiples manifestaciones, presentándose como propiedad agraria, industrial, mercantil, intelectual, esto de acuerdo a la materia que constituye su objeto. Por lo que respecta al espacio ésta puede ser propiedad horizontal, vertical o mixta, por su ubicación, ya sea en el campo o en la ciudad, ésta podrá ser rústica o urbana.

Es regular que se utilice la palabra propiedad para señalar una cosa, que pertenece a una persona, tenemos entonces que dicho término "... proviene del latín propietas, que a su vez deriva de prope, cerca, indicando su acepción más general, una idea de proximidad y adherencia entre las cosas. De ahí que en un sentido jurídico-económico la propiedad represente la relación de dependencia en que se encuentra el hombre con respecto de las cosas que a este sirven para satisfacer sus

necesidades". (1)

Lo que nos interesa principalmente es el significado jurídico de la propiedad, observar como la identifican con el dominio, es decir el poder que se ejerce sobre la cosa.

El artículo 830 del Código Civil para el Distrito Federal nos da a entender que es la facultad que tiene el sujeto que ejerce el dominio sobre la cosa, de gozar y disponer de ella, con las limitaciones que dicten las leyes.

Con lo anterior debemos entender que el derecho de propiedad es el que ejerce el propietario sobre la cosa, siendo este derecho individual y exclusivo, pero al mismo tiempo limitado por las leyes.

Algunas características del Derecho de Propiedad son que es un derecho real, en el sentido del poder que ejerce el titular sobre la cosa, con exclusión de todo el mundo. Como lo mencionamos anteriormente es un derecho exclusivo ya que solo el propietario puede gozar de la cosa con las limitaciones que marca la ley; será perpetuo porque el titular del derecho puede por un acto propio perder el uso, disfrute, disposición, etc., de la cosa, haciendo la transmisión mediante la sucesión hereditaria.

En el Derecho Romano, como se expondrá en el capítulo siguiente, se hablará de la propiedad como un derecho absoluto, algunos autores, entre

(1) Enciclopedia Jurídica Omeba T. XXIII, Edit. Bibliográfica, Argentina S.R.L., Buenos Aires, Argentina, 1968, pág. 450.

ellos Moto Salazar, comenta que es relativo por el hecho de que "la ley lo limita y restringe de acuerdo con las necesidades sociales, pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo". (2)

Las limitaciones aplicables al derecho de la propiedad se encuentran contenidas en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de igual forma dicho derecho podrá ser expropiado según lo establece el artículo 833 del Código Civil para el Distrito Federal.

A pesar de las restricciones que existen en torno al derecho de propiedad, no podemos dejar de lado la idea de que el hombre pierda su derecho a la propiedad, motivo por el cual citamos lo que exponen acerca del tema algunos autores.

Para Griselda Alvarez Ponce de León, el Derecho a la Propiedad "es un derecho innato o esencial que tiene todo hombre y consiste en la facultad de aprovecharnos, valiéndonos de nuestra actividad para el cumplimiento de nuestros fines, constituyendo lo que podríamos llamar propiedad in potentia". (3)

Por otro lado Cortés Grau (4) expone que "por un derecho a la propiedad

(2) Moto Salazar Efraín. Elementos de Derecho. Edit., Porrúa, S.A., 33a. Edición, México, 1986, pág. 148.

(3) Alvarez Ponce de León, Griselda. Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda. Edit. Porrúa, S.A., Primera Edición, México, 1977, pág. 35.

(4) Citado por De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano. T. II, Editorial Porrúa, S.A., Onceava Edición, México, 1987, pág. 63.

se entiende la facultad amplia y general de aplicar nuestras actividades a la apropiación de algo que nos asegure el sustento" y "por un derecho de propiedad la concreción y actualización sobre tal o cual objeto de aquel derecho a la propiedad".

Podemos apreciar de acuerdo a lo antes expuesto que tales derechos podrán ser adquiridos a través de nuestras actividades, razón por la que apuntaremos la teoría del trabajo sustentada por Locke, quien a su vez se apoyó en lo dicho por Adam Smith, quien estimaba que la propiedad nacia única y exclusivamente del trabajo y en virtud del mismo se justificaba el Derecho a la Propiedad.

"Cada individuo a través de su trabajo se apoderaba de los objetos existentes en el mundo, al mismo tiempo que los transformaba y los hacía más útiles para la satisfacción de sus necesidades". (5) Locke para llegar a la anterior conclusión, comienza por considerar que todo lo existente en la naturaleza pertenece a la humanidad y que el medio por el cual el hombre puede apropiarse del suelo, es el trabajo. Cabe agregar lo que comenta Antonio de Ibarrola: "Nada fomenta el amor al trabajo que la propiedad que apremia los sudores del trabajador". (6)

Estamos parcialmente de acuerdo en que el trabajo es un medio de

(5) Córdova, Arnaldo. *Sociedad y Estado en el Mundo Moderno*. Editorial Grijalbo, Segunda Edición, México, 1976, pág. 155.

(6) De Ibarrola, Antonio. *Cosas y Sucesiones*, Editt. Porrúa, S.A., Quinta Edición, México, 1981, pág. 225.

adquirir la propiedad pero también podemos sumar a éste otros, como la herencia, donación, accesión, etc.; los que por su amplitud y naturaleza no los trataremos en el cuerpo de este trabajo, pero a todo lo anterior, nos surge una duda ¿Qué pensará en estos tiempos la población económicamente inactiva acerca de adquirir la propiedad a través del trabajo?

Por otro lado Antonio de Ibarrola comenta que "... el derecho de la propiedad no es una concesión gravosa del Estado a los particulares: El Estado debe tutelar y reglamentar el derecho; pero no podría como lo da a entender nuestro precepto constitucional, abolirlo o limitarlo en forma arbitraria y contraria al derecho natural. El Estado tiene la obligación de respetarla y reglamentarla en forma adecuada.(7)

A mayor abundamiento apuntaremos el criterio que aplica la religión católica mencionando la encíclica de Paulo VI en relación al tema aludido; "... el derecho de propiedad no es otra cosa que la capacidad que nos da la naturaleza de apropiarnos de las cosas exteriores. El modo de apropiarnos de las cosas, sin perjudicar a nadie en el mismo derecho que todos tienen, es una cosa distinta, y es lo que determina que alguien sea dueño de un objeto y otro de otro, objeto que de suyo fueron creados para cualquiera y para todos. Una sociedad en la que haya individuos que sin culpa propia no pueden adquirir lo que necesitan para vivir como hombres, es una sociedad

(7) De Ibarrola Antonio, op. cit., pág. 272.

mal ordenada, en la que se introduce una primera injusticia, y el primer elemento de un problema social gravísimo. El Derecho a la Propiedad se extiende no sólo a lo que en el momento actual y preciso necesita el hombre sino a todo lo que necesita para poder pasar su vida como hombre y con la dignidad que se debe a la persona humana...". (8)

Como pudimos observar existen dos tendencias, por un lado está el Derecho Natural, identificado con el derecho a la propiedad, el cual solo reconoce un derecho válido que es, intrínsecamente justo aunque carezca de validez formal, y por el otro lado tenemos el derecho positivo que reconoce al derecho de propiedad como un derecho único, formal, reconocido por el Estado sea o no intrínsecamente justo. Debemos entender a la propiedad en el sentido de que además que beneficia a quien la posee contribuye al bienestar de la sociedad; y que el Estado tiene la facultad para determinar cuando el derecho individual se debe postergar al interés de una comunidad. Cierto es que por la vida en sociedad en que vivimos y los ordenamientos legales que nos rigen, nos adecuamos a la segunda tendencia, pero ello no impide pensar que existe un orden supra-legal de justicia en que descansa el derecho natural.

(8) Paulo VI Encíclica *Humanae Vitae* del 25 de julio de 1968, Citado por Antonio de Ibarrola, op. cit., pág. 264.

## 2. LA COPROPIEDAD.

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas, según lo establece el artículo 938 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Para el maestro Gutiérrez y González la palabra "pro-indiviso" significa sin división material de partes y comenta que el artículo antes mencionado se podría leer correctamente así: " Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen sin división material de partes a varias personas". (9)

La Enciclopedia Jurídica Omeba define a la copropiedad como: "... el derecho de dominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa perteneciente a cada una de ellas por cuota ideal o abstracta". (10)

Expone de Pina que: "La copropiedad debe considerarse como una propiedad compartida según las normas que al efecto dicte el legislador o las que autorice como manifestación de la voluntad de los condóminos". (11)

(9) Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio. Edit. Cajica, S.A., Puebla, 1971, pág. 307.

(10) Enciclopedia Jurídica Omeba. T. III, Edit. 1968, Bibliográfica Argentina, S.R.L. Buenos Aires, Argentina, pág. 735.

(11) De Pina Rafael. op. cit., pág. 108.

La copropiedad como lo manifiesta Valverde "supone varios sujetos y una sola cosa, y cada sujeto mejor cada propietario, lo es de todo y sobre éste ejerce sus derechos conjuntamente con los demás; pero, al mismo tiempo es dueño exclusivo de una parte ideal y abstracta, de la que puede disponer libremente y, por tanto, en esta relación jurídica de la copropiedad se ven las mismas condiciones y elementos de la propiedad individual, sin diferencias substanciales, y lejos de ser opuestas a la propiedad singular, es una fase, modalidad o variante de la misma". (12)

La copropiedad se puede constituir por voluntad del hombre, teniendo como fuente un contrato, por otro lado también puede originarse por causa de muerte, que es el caso que ocurre en el intestado o sucesión legítima o testamento.

Ciertamente que en la institución que nos ocupa existe el concurso de varios derechos de propiedad, sobre la cosa común, pero ésta no se encuentra dividida en partes determinadas.

Dentro de los derechos, para mayor claridad debemos distinguir aquellos que se tienen sobre la parte alícuota y los que se refieren a la parte común. Así, tenemos que respecto a la cuota parte, el copropietario tiene derechos absolutos, pudiendo enajenarlos, cederlos, etc.

Tratándose del bien común en su totalidad sólo puede disponerse de él, cuando tal disposición se hace con el consentimiento unánime de todos

(12) Citado por De Pina, Rafael. op. cit., pág. 109.



los copropietarios.

Por lo que respecta a las obligaciones de los copropietarios éstos tienen derecho a exigir a los otros participantes que contribuyan con los gastos de conservación de la cosa común.

La participación que tienen los condueños, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a su parte alicuota. De igual forma los condueños gozan del derecho del tanto, que consiste en que cuando alguno de ellos pretenda enajenar su parte, tendrá que notificar a los demás condóminos, los que en un término de ocho días a partir de la fecha en que fue hecha la notificación de la venta, podrá hacer valer su derecho del tanto. El uso de este derecho lo ejercitará el copropietario que represente la mayor parte o por otro lado los que representen partes iguales siendo estos designados ya sea por convenio o por suerte.

Conviene aclarar aquí la diferencia que hay entre copropietario y condómino; el primero participa de la propiedad de un bien juntamente con otras personas, en cambio, el condómino participa con varios sujetos en la propiedad de un bien indiviso, por lo tanto, estos últimos sólo pueden ejercitar sus derechos dentro del régimen de propiedad en condominio.

En cuanto a la finalidad de la copropiedad cada condueño tiene el derecho de usar la cosa, siempre y cuando disponga de ella conforme a su fin y no lesione los derechos de los demás.

En relación a los diversos tipos de copropiedad que existen, consideramos que las denominadas voluntarias y forzosas son las principales ya que las demás son temporales y permanentes,

convencionales e incidentales y éstas de alguna forma se integran a las que denominamos principales, dada la naturaleza de las cosas, pues existe una imposibilidad para llegar a la indivisión o a la venta, de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado.

Existe sobre esta materia un principio fundamental que establece el artículo 939 del Código Civil, que dice: "Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por determinación de la ley, el dominio es indivisible". De esto podemos desprender que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a estar en dicho estado. Se reconoce en cada copropietario el derecho de pedir la división en el momento que lo desee, a no ser que exista un convenio en donde se establezca que no podrá haber división; en este caso tendrá que respetarse el término estipulado.

Hay bienes que por su naturaleza, como lo expresamos anteriormente, no pueden dividirse o no admiten cómoda división en virtud de que perderían valor al dividirse. En estos casos establece el artículo 940 del referido Código: "Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados."

Como en la copropiedad forzosa no es posible hablar de partición, consideramos pertinente hacer mención del artículo 951 del Código Civil y

del artículo 15 de su ley reglamentaria, los que disponen que la copropiedad sobre los elementos comunes del edificio no es susceptible de división, por la misma razón que rige los patios, calles, tomas de agua, etc.. pues es una aplicación del principio contenido en el artículo 939 del mismo ordenamiento, que se mencionó anteriormente. Pensamos que por analogía pueden aplicarse estas disposiciones al caso que se analiza.

Como se puede apreciar, los conceptos relativos a la copropiedad y al condominio son distintos, toda vez que en el primer caso se aplica el régimen de copropiedad del Código Civil, y para el condominio es aplicable la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Distrito Federal. Por lo tanto, se trata de dos figuras jurídicas, es decir, la de la propiedad singular y exclusiva, incluyendo la copropiedad, y el condominio.

Nos aunamos a lo expuesto por Rojina Villegas y en un primer momento nos ocuparemos de la propiedad singular y exclusiva que se ejerce sobre un departamento, vivienda, casa, o local.

Este derecho de propiedad singular y exclusivo se apega al concepto genérico de propiedad que existe y lo equiparamos al derecho de propiedad de una vivienda individual. Por lo tanto el condómino ejercerá sobre su propiedad "un poder jurídico directo e inmediato, para aprovecharlo totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal por virtud de una relación que se origine entre el titular y

dicho sujeto." (13)

Como se puede observar, la propiedad singular y exclusiva de la que nos habla Rojina Villegas, constituye la razón de ser del régimen de propiedad en condominio, ya que es la parte que cumple la finalidad para la que fue construido el edificio constituido en el régimen referido.

El derecho de copropiedad se ejerce sobre lo que la ley denomina partes comunes, necesarias para el adecuado uso y disfrute de la propiedad singular y exclusiva.

Al interior del condominio, existe una dependencia recíproca de los dos elementos que hemos tratado, lo que implica una subordinación de finalidades, ya que si bien la propiedad singular y exclusiva cumple su función, las partes comunes realizan su cometido, por lo que podemos decir: "las partes comunes están en recíproca dependencia con las partes exclusivas, cumpliendo una función y un servicio, subordinadas aquellas por la finalidad que cumplen."(14).

(13) Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., 12a. Edición, México, 1982, pág. 499.

(14) Pérez Pascual, Eduardo. El Derecho de Propiedad Horizontal, Editorial Manuel Pons, 3a. Edición, Madrid, 1974, pág. 85.

### 3. LA UNIDAD HABITACIONAL, SU IMPORTANCIA SOCIAL Y ECONOMICA.

Como es bien sabido uno de los más graves problemas de la actualidad, es el descomunal crecimiento que ha tenido la población, mismo que ha hecho que los recursos con que cuenta el gobierno se vean desequilibrados y de esa forma no sean suficientes para cubrir sus necesidades.

Una necesidad primordial, que al mismo tiempo esta insatisfecha es la escasez de vivienda, a pesar de la intensa búsqueda de soluciones por parte del gobierno, para subsanar ese problema, se ha quedado corto frente a la realidad.

Para tratar de satisfacer la creciente demanda de vivienda, se hizo necesario desechar los criterios de urbanización que fueron heredados por la tradición colonial, de construir en forma horizontal las ciudades, mismas que requieren de millones de metros cuadrados, para de esa forma contar con la infraestructura adecuada, es decir, que se requiere una enorme inversión en servicios públicos como son: calles, alumbrado, banquetas, drenaje, agua potable, etc., así como de servicios de seguridad, educación, salud, recreación y deporte.

Ante ese también grave problema de falta de espacios suficientes para que la población pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa, como lo establece el artículo 4o. Constitucional, es entonces cuando a través de las unidades habitacionales, se ha logrado abatir en cierta forma

esa gran necesidad, ya que a pesar de que en dichas unidades se concentran varios cientos, sino es que miles de personas, de acuerdo a la extensión con que cuente la unidad, aun así harían falta más de "800 mil viviendas para satisfacer esta necesidad. Otros cálculos no oficiales señalan que son 1 millón 200 mil viviendas faltantes." (15).

Resulta en cierta forma más económico contruir verticalmente, ha construir horizontalmente, en el sentido de que en un determinado número de metros se logran edificar más viviendas, por llamarlo así; hacia arriba, que a nivel de piso", de esta forma se reparten los servicios públicos en una área determinada y no se extienden a lo largo de una zona que muchas de las veces representaría más gasto en cuanto a las redes de comunicación.

En el aspecto social, "muchas de las más de quinientas unidades habitacionales de la capital concentran cada una por sí sola a más gente que algunas ciudades de provincia. La concentran, pero no la unen. (16).

Con las unidades habitacionales se trató de sustituir los llamados tugurios o vecindades, en las que vivían apiñadas varias familias, con un número de 8 miembros cada una, en un cuarto redondo con acceso por un pasillo, dichas vecindades consistían en una fila de cuartos en donde un 80% del espacio estaba construido y lo restante eran patios y azotehuelas.

(15) Alcántara, Lucía. Delincuencia en Unidades Habitacionales, Revista Presencia. Año I. No. 5, Octubre 1989, P.G.J.D.F. pág. 9.

(16) Alcántara, Lucía, op. cit., pág. 9.

La unidad habitacional transforma radicalmente el habitat que existía con respecto a personas que habitaban en vecindades y es posible que con ello hayan hecho cambiar también el tipo de relaciones sociales que se daban en aquel medio ambiente; mientras que antes habitaban varias familias en una sola vivienda, la unidad propone necesariamente una familia por departamento cuyas funciones están perfectamente definidas.

Las vecindades no son consideradas "una solución urbana mejor que las unidades habitacionales, sino que el cambio de un tipo de vivienda a otro necesariamente transforma los vínculos sociales y la manera como anteriormente se relacionaban las personas." (17).

Es notorio que la unidad habitacional fue creada para un número determinado de personas y en muchos casos cuenta con el doble de población para la que fue hecha, teniendo como resultado que el aglomeramiento de personas traiga como consecuencia un comportamiento de índole criminológico.

Las unidades habitacionales como podemos observar tratan de solucionar un problema, pero por otro lado el total desconocimiento de las personas que en ellas habitan, de la reglamentación que existe en torno a la forma en la que se debe de vivir, los derechos y obligaciones que se adquieren, traen como consecuencia que surjan conductas que en la mayoría de los casos son antisociales.

(17) Alcántara, Lucía, op. cit., pág. 11.

#### 4. FINALIDAD DE LA CRIMINOLOGIA Y LA POLITICA CRIMINOLOGICA.

Las conductas realizadas por el hombre en la medida que ellas tengan relevancia, han preocupado a los estudiosos del tema y ha sido por lo mismo objeto de investigación por parte de la Criminología, razón por la que daremos a conocer algunas definiciones de autores, que se han encargado de su estudio. Primeramente mencionaremos que la palabra Criminología "deriva del latín crimen-criminis y del griego logos-tratado", teniendo entonces que la Criminología se dedica al estudio del crimen, entendiéndose por crimen la "conducta antisocial propiamente dicha, es un episodio que tiene en principio un desarrollo y un fin." (18).

Dentro de las diversas acepciones tenemos que la Criminología es un "Conjunto sistemático de conocimientos relativos al delito, al delincuente, a la delincuencia, a la pena y a los demás medios de defensa social contra la criminalidad." (19)

Otra definición menciona que la Criminología "...es la ciencia complementaria del derecho penal, que tiene por objeto la explicación de la criminalidad y la conducta delictiva individual, a fin de logra un mejor

(18) Rodríguez Manzanera Luis. Criminología. Editorial Porrúa, S.A. Cuarta Edición, México, 1984, pág. 9 y 25.

(19) Diccionario Enciclopédico Universal. Editado por CREDSA, España, 1972, pág. 348.



entendimiento de la personalidad del delincuente y la adecuada explicación de una política criminal..." (20)

El maestro Quiróz Cuarón perfeccionó la siguiente definición de Criminología, en la que explica que es una "ciencia sintética, causal explicativa, natural y cultural de las conductas antisociales". (21).

Orellana Wiarco manifiesta que "Es una ciencia, en virtud de que tiene objeto y métodos propios, así como fines específicos, también comenta que -Es sintética, ya que se trata de una ciencia a la que concurren varias disciplinas como la biología, sociología, psicología, etc., pero todas con estrecha interdependencia-continua diciendo- se trata de una ciencia causal explicativa, porque pretende descubrir las causas o factores que influyen en el fenómeno criminal, y explicar con principios o leyes tales fenómenos, buscar la prevención del delito,- de igual forma considera que es-natural y cultural, ya que la criminología estudia la conducta criminal como un hecho o acaecer de orden-natural, atribuida al hombre como un ser de la naturaleza; y es cultural, porque además de la individualidad biológica, natural, el delito (la conducta antisocial) es un producto social; es decir, cultural. Todo delito se produce dentro de un contexto natural,

(20) Enciclopedia Jurídica Omeba. T. V; Editorial Bibliográfica Argentina. SRL Argentina 1968, pág. 407.

(21) Citado por Rodríguez Manzanera, Luis. op. cit., pág. 3.

social y cultural.”(22)

Como pudimos apreciar los autores citados nos hablan de la Criminología como una ciencia y ésta, basándonos en que al ser causal-explicativa, se ocupa de los factores que determinan el hecho antisocial y las consecuencias posteriores que se producen, al mismo tiempo la consideramos dinámica, puesto que así es la vida en sociedad; las disciplinas en las que se apoya están íntimamente relacionadas con la personalidad humana, con el mundo que la rodea y con su disposición en la naturaleza. De esta forma dentro del campo de estudio de la Criminología está el de hacer proyectos para prevenir conductas antisociales, mismos que serán canalizados a través de la política criminológica, si no de otra forma estaríamos hablando de una ciencia que sería trunca y vacía; y es de este tema del que nos referimos enseguida.

La Política Criminológica o la Política Criminal, son términos utilizados indistintamente por autores citados anteriormente o por los que citaremos a continuación, cabe hacer la distinción entre uno y otro y de ahí marcar nuestra inclinación, veamos entonces que el término Política “es la manera de conducir un asunto con objeto de alcanzar un fin determinado” y por lo que respecta a criminal “es aquel que ha cometido o procurado

(22) Orellana Wlarco, Octavio A., Manual de Criminología, Editorial Porrúa, S.A., Cuarta Edición, México, 1988, pág. 62.

cometer un crimen" (23).

Luego entonces tendríamos que la política criminal desde este punto de vista no sería otra cosa sino los pasos o formas para llevar a cabo un crimen, algo totalmente contrario al fin que se busca, que es la prevención de éste; es por eso que en el presente trabajo, como lo hace ver el maestro Rodríguez Manzanera utilizaremos el término Política Criminológica que sería "la aplicación de todos aquellos conocimientos proporcionados por la investigación científica del crimen, del criminal y de la criminalidad, así como de la reacción social hacia ellos, en el intento de evitarlos en forma preventiva, y cuando ésto no sea posible reprimiéndolos." (24)

Para Castellanos Tena la política criminológica es el "aprovechamiento práctico, por parte del legislador, de los conocimientos adquiridos por las ciencias penales, a fin de dictar las disposiciones pertinentes para el logro de la conservación básica del orden social." (25).

La política criminal en el concepto de Roberto Bergalli (26) "demanda estudio por parte del Estado de los diversos ángulos del tipo social. Así por ejemplo, el problema que se plantea el planificador es el de tratar eficazmente aspectos del desarrollo para alcanzar el crecimiento

(23) Concepto Obtenido del Diccionario Enciclopédico Universal, op. cit., pág. 712.

(24) Rodríguez Manzanera, Luis. op. cit., pág. 110.

(25) Castellanos Tena, Fernando. Lineamientos Elementales de Derecho Penal, Edit. Porrúa, S.A., México, 1969, pág. 29.

(26) Citado por Orellana Wierco, Octavio. op. cit., pág. 52.

económico y un mayor nivel de vida y al mismo tiempo, prevenir la delincuencia o contenerla dentro de los límites aceptables de la sociedad."

En este sentido el Dr. Heinz Zipf señala que la "política criminal, arte y ciencia al propio tiempo, cuya función práctica es, en último término, posibilitar la mejor estructura de estas reglas legales positivas y dar las correspondientes líneas de orientación, tanto al legislador que ha de dictar la ley, como al Juez que ha de aplicarla, o a la administración ejecutiva que ha de trasponer a la realidad el pronunciamiento judicial." (27).

Es importante la idea que plasma el Dr. García Domínguez, acerca de que "la política criminal entendida como parte del quehacer del gobierno orientado a integrar, ordenar, sistematizar, estructurar y adecuar los medios que tiene el Estado para emplearlos en la lucha contra el delito, tiene como finalidad la justicia penal, y en su organización y estructura han de influir la extensión, características y tendencias de la criminalidad - continúa diciendo que - los medios con que cuenta el Estado en su lucha contra la delincuencia constituye un sistema que está integrado, básicamente, por el Código Penal, las demás leyes, el Código de Procedimientos Penales, la Policía Preventiva, los órganos de Procuración de Justicia, el Poder Judicial, los órganos de Readaptación Social, la

(27) Citado por Orellana Wiarco, Octavio. op. cit., pág. 57.

participación popular y la colaboración comunitaria". (28).

En un Estado de derecho como el nuestro existe la función de proteger los bienes jurídicos del individuo y la colectividad, cierto es que la Administración Pública será la que marque las directrices a seguir en el hecho de proporcionar seguridad pública, pero también hay que recordar que estamos habitando la Ciudad más poblada del mundo y esto representa que a mayor concentración mayor criminalidad. Cabe agregar que existen otras políticas implementadas por el Gobierno Federal que en conjugación con el tema que tratamos tienden a disminuir las conductas ilícitas.

Es entonces que la Política Criminológica busca la prevención de conductas antisociales a través de mecanismos que expuso el Dr. García Domínguez como son: leyes vigentes, acordes a la realidad social que vivimos, efectividad en la procuración de justicia, una verdadera readaptación social, etc. pero considerando que la prevención de las conductas antisociales va dirigida a proporcionar seguridad pública y esta a su vez será para la comunidad, creemos que es de vital importancia la participación de la ciudadanía.

(28) García Domínguez, Miguel Angel. Los Delitos Especiales Federales, Editorial Trillas, 1a. Edición, México, 1987, pág. 18.

## 5. LA CONDUCTA ANTISOCIAL Y LA CONDUCTA DELICTIVA.

En este inciso comenzaremos analizando lo que es la conducta en forma general. Jose Almaráz en cierta forma asemeja la conducta a la vida, manifestando que "la vida es actividad, movimiento que produce múltiples efectos, entre los cuales están los delitos como actos de conducta del hombre." (29).

Desde un punto de vista particular podemos decir que conducta es un modo de proceder ante o en un evento determinado.

En una sociedad como la nuestra se llegan a dar varios tipos de conducta, las que expondremos según la clasificación que da el maestro Rodriguez Manzanera; "La conducta social, es la que cumple con las adecuadas normas de convivencia, la que no agrede en forma alguna a la colectividad, es la que cumple con el bien común; la conducta asocial, es aquella que carece de contenido social, no tiene relación con las normas de convivencia ni con el bien común; la parasocial se da en el contexto social, pero es diferente a las conductas seguidas por la mayoría del conglomerado social; la antisocial va contra el bien común, atenta contra la estructura básica de la sociedad, destruye sus valores fundamentales,

(29) Almaráz, José. Conducta Criminal y la Inhibición. Revista de Prevención Social de la Sría. de Gobernación. Año 1 No. 2, México, 1986, pág. 15.

lesiona las normas elementales de convivencia." (30).

Es la conducta antisocial la que interesa en nuestro trabajo, ya que el sujeto que lleva a cabo esta conducta es contrario u opuesto a la sociedad, por ende a la convivencia social, es el que rompe el orden social establecido. Es ahora cuando cabe hacer una diferenciación entre la conducta delictiva y la antisocial, la última como ya lo dijimos atenta contra el bien común, sociedad, valores, etc., y la primera es aquella que "...realizan los individuos y que quedan perfectamente encuadradas o tipificadas en las descripciones que la ley Penal contiene..." (31).

Es en esta parte donde existen algunas controversias, en que si la Criminología sólo estudia los delitos tipificados en el Código Penal, o por otro lado si se enfoca a una área más extensa, a lo que Orellana Wlarco llama los estados criminógenos, los "... que sin encontrarse tipificados como delitos, constituyen una predisposición, un riesgo, una inclinación más o menos acentuada, que inducen al individuo a delinquir, como son el alcoholismo, la drogadicción, la prostitución, la vagancia..." (32)

"Para que la conducta sea delictiva tiene que estar consagrada por la ley penal; ahora bien, el delito es una estructura jurídica, una abstracción, en tanto que la conducta es un hecho una realidad, que no tiene ninguna relevancia para el Derecho, en tanto no encuadre en la descripción

(30) Rodríguez Manzanera, Luis. op. cit., pág. 23.

(31) Orellana Wlarco, Octavio A., op. cit., pág. 33.

(32) Orellana Wlarco, Octavio A., op. cit., pág. 33.

típica". (33)

Podemos agregar que la Criminología debe aportar al legislador, al juzgador particularmente, o al Estado en general las bases para prevenir conductas antisociales o delictivas, o por otro lado reprimir dichas conductas, mediante los estudios de personalidad de los sujetos, así como los factores causa que los impulsan a delinquir y de esta forma saber el tratamiento que deberá dárseles, por ejemplo a menores infractores que aparecen al margen de la ley penal o al mismo tiempo a los que sí se encuadren en dicho precepto, los llamados delincuentes.

## 6. MENOR INFRACTOR Y DELINCUENTE.

Consideramos conveniente antes de dar inicio al tema que nos ocupa dar un breve resumen de lo que es la persona jurídicamente hablando, ya que si vamos a hablar del menor infractor y del delincuente recordemos que antes que todo son personas.

Filosóficamente persona es la substancia individual de naturaleza racional; definición que sólo corresponde a la persona física, para el Derecho en cambio, es el sujeto de derechos y obligaciones, esta última

(33) Orellana Wiarco, Octavio A., *op. cit.*, pág. 34.



definición abarca tanto a la persona física como a la colectiva.

Ahora bien, ya sentada la base de lo que es persona conviene mencionar también como se adquiere la personalidad jurídica, misma que se adquiere por el nacimiento, así toda persona al nacer es sujeto de derechos inherentes a su propia naturaleza que ninguna ley debe desconocer, es más, la protección de la ley se extiende desde el momento de la concepción, lo que se encuentra claramente establecido en nuestra legislación "la capacidad jurídica de las personas físicas se adquiere por el nacimiento y se pierde por la muerte; pero desde que un individuo es concebido entra bajo la protección de la ley", (art. 22 Cód. Civ.).

Sin embargo, por el hecho de ser persona, no siempre se pueden ejercer los derechos inherentes de los que hablamos antes. Para poder ejercerlos o para poder disfrutarlos es necesaria la capacidad, pues sólo las personas capaces gozan del ejercicio de todos sus derechos que ante la ley les corresponde.

Existe también una estrecha relación entre personalidad jurídica y capacidad. La capacidad se bifurca en capacidad de goce y de ejercicio; resultando así que la primera es la aptitud para ser sujeto de derechos y obligaciones y la segunda de dar vida a esos derechos y obligaciones, en otras palabras dar vida a actos jurídicos.

Si pretendemos conocer al menor infractor o al delincuente es indispensable saber cual es su situación frente a la ley penal; o en otros términos distinguir quien es quien en el concepto legal.

El hombre como ente cambiante, física, moral, espiritual y

mentalmente se ve afectado entre muchas cosas por eso llamado delito. La historia nos da la pauta para preguntar si se debe estudiar el hecho en sí; es decir el delito o al sujeto que infringe una norma establecida.

Tomando en consideración lo que establece el artículo 7o. del Código Penal para el Distrito Federal acerca del delito y que a la letra dice: "es el acto u omisión que sancionan las leyes penales", se puede apreciar con lo anterior que se habla de un hacer o un no hacer, por lo que si un individuo transgrede una norma penal será culpable y si éste no cuenta con capacidad de ejercicio será llamado menor infractor.

Pensemos lo siguiente; si nos apoyamos en que el bloque poblacional que representa más del "30% del total de habitantes en la República Mexicana" (34), ésta población es la considerada como joven, cuyas edades fluctúan entre 15 y 25 años, nos podemos imaginar la magnitud del tema a tratar, pero por lo extenso que es, solamente nos enfocaremos a aquellos que con su conducta violen la norma penal.

Comenzaremos por tratar de explicar qué se entiende por menor infractor. Anteriormente se llamó menor delincuente al joven que vulneraba la norma penal, si delinquía con discernimiento, se hacía acreedor a la pena aplicable al adulto; si carecía de esta capacidad de

(34) García Ramírez, Sergio. ¿Qué piensan los jóvenes?; Revista Exámen, Encuesta, México, pág. 3.

entender el significado moral y legal de su conducta quedaba al margen de la ley penal.

Surgió otra solución: ya no se mediría o se exploraría el discernimiento del joven para conocer su malicia. En lo sucesivo, todos los individuos por debajo de cierta edad quedarían exentos de la norma penal, se sujetarían a otra regulación, más consecuente con una finalidad recuperadora (ya no el estado 'punitivo', sino el estado "tutor"; tal fue por lo pronto el ideal): el derecho tutelar o correccional para menores infractores. (35)

En la ley que crea los Consejos Tutelares para Menores Infractores en el Distrito Federal, se describe en su artículo 2o. quienes son menores infractores y su texto a la letra dice: "los que infrinjan las leyes penales o los reglamentos de policía y buen gobierno, o manifiesten otra forma de conducta que haga presumir, fundamentalmente una inclinación a causar daños, así mismo, a su familia o a la sociedad".

Como se puede notar los menores infractores quedan al margen del Derecho Penal y es el propio Estado el que da un enfoque paternalista a este problema, en el que se indica que no habrá pena sino corrección.

Para Vela Treviño (36) "se considera menor de edad a quien por su desarrollo físico y psíquico no tiene la capacidad de autodeterminación del hombre, para actuar conforme con el sentido, teniendo la facultad reconocida normativamente, de comprender la antijuricidad de su

(35) García Ramírez, Sergio. op. cit., pág. 14.

(36) Citado por Orellana Wiarco, Octavio A., op. cit., pág. 280.

conducta".

Solis Quiroga manifiesta que "los menores, los incapaces y los llamados semirresponsables, no deben englobarse en el campo del Derecho Penal porque no pertenecen a él aunque cometan hechos típicamente antijurídicos -continúa el autor diciendo- por eso, aunque en un principio los incapaces no pertenezcan al campo del derecho penal, su conducta se sumerge en la acción del Código respectivo hasta el momento en que se define que son inimputables". (37)

Por otro lado, qué es lo que sucede cuando el llamado menor infractor atraviesa la barrera invisible del tiempo y adquiere capacidad jurídica, volviéndolo responsable de todos sus actos los que si en un momento transgreden o quebrantan la ley penal lo colocan bajo el nombre de delincuente.

De acuerdo con la Escuela Clásica fundada por Bonesana (38) "El delincuente es el sujeto activo del delito, un hombre esencialmente igual a los demás hombres, y que conocedor del derecho y capacitado para cumplirlo, concientemente lo niega, obedeciendo a torpes e inmorales apetitos: es un rebelde que puede y debe responder de sus rebeldías con las que quebranta el orden de las condiciones necesarias a la vida humana

(37) Solís Quiroga, Héctor. Sociología Criminal, Edit. Porrúa, S.A., México, 1977, pág. 243.

(38) Acuña, Vitelio. Delincuente, Delito. Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Epoca IV, Nos. No. 11 Abr.- Sep., Guatemala, 1951, pág. 82.

Individual y social: es un individuo degenerado y perverso que puede y debe ser colocado en vías de enmienda y regeneración mediante la pena".

Si bien es cierto que el delincuente es el sujeto activo del delito no podemos argumentar que sea conocedor del derecho, y que al mismo tiempo esté capacitado para cumplirlo, pero sí podríamos decir que sabría cuando actúa mal y cuando actúa bien. Por otro lado nos da la idea que el delincuente está influido por fuerzas endógenas y exógenas, que lo inducen a cada instante a llevar a cabo el acto, sabiendo de antemano que existen actos que se realizan aun contra la voluntad del sujeto.

Por su parte, la teoría correccional (39) menciona que el delincuente es un hombre enfermo del alma, que se cura por el arrepentimiento mediante el encierro en una celda y que la pena tiene por fin, procurar la corrección total del infractor.

Pensar en enfermedades del alma como causa para cometer alguna conducta contraria a la ley actualmente resulta extraño, pero si nos enfocamos a un aspecto intrínseco del ser humano y se analiza psicológicamente probablemente haya más congruencia con la realidad.

Basándonos en que las circunstancias del mundo material por las que se atraviesan, el instrumento de necesidades, así como los problemas de urbanización, desempleo, pobreza, sobrepolación traen como consecuencia que las metas fijadas de una vida productiva y digna se vean limitadas y

(39) Acuña Vitello, op. cit., pág. 84.

esto es lo que ha contribuido a una serie de conductas que afloran y hagan salir a muchos menores de su cauce normal, los que escudándose en el pandillerismo o en bandas se alimentan de experiencias que tienden la mayoría de las veces a ser agresivas y en muchas ocasiones perversas.

Consecuentemente, la violencia juvenil ha ido en constante incremento, proyectándose en diferentes aspectos y áreas, que incluyen las unidades habitacionales, mismas que no sólo se ven afectadas por los menores infractores sino también por los delincuentes.

## CAPITULO II

### MARCO HISTORICO

#### I. ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.

Es importante exponer en forma resumida algunos antecedentes de la propiedad, y por eso nos referiremos en primer lugar a Roma, no es que en este sitio hayan surgido las primeras ideas sobre la propiedad, ya que consideramos que el tema a tratar es tan antiguo como la misma humanidad y no podríamos por razones de espacio ocuparnos de todo, es por ello que mencionaremos los antecedentes mas claros de la institución con los lineamientos que llegaron hasta la época actual.

Los juristas romanos no legaron ninguna definición de lo que es la propiedad, sin embargo comenzaremos por la propiedad quiritaria, pues ésta tenía ciertas características fundamentales como son: era absoluta, exclusiva y perpetua; además fue establecida, organizada y sancionada por el derecho civil. El titular de la propiedad podía obtener en forma directa e inmediata de las cosas, objeto de derecho, toda la utilidad jurídica que fuera susceptible de proporcionar, con exclusión de todos los demás.

La propiedad se denominaba quiritaria porque era exclusiva de los quirites o ciudadanos romanos en oposición a la propiedad bonitaria que era reconocida y protegida por el derecho honorario o pretoriano.

El beneficio o la utilidad jurídica que otorga el derecho de propiedad a su titular, los jurisconsultos la resumían en tres facultades a saber;

primero el *jus utendi*, que era el derecho de usar la cosa y obtener de ella los servicios que le pudiera proporcionar; segundo, el *jus fruendi*, que era la facultad que tenía de recoger los productos de la cosa, y el tercero, el *jus abutendi*, que consistía en la facultad de disponer en forma definitiva de la cosa, enajenándola o destruyéndola.

A pesar del poder absoluto que le confería el derecho de propiedad, ello no significaba de manera alguna que no estuviera sujeto a restricciones o limitaciones, las cuales datan desde los tiempos de las Doce Tablas y por citar algunas diremos:

"a) los vecinos de los fundos deben permitir que los dueños de los árboles cuyos frutos caigan sobre su terreno pasen a cortarlos o a recogerlos.

b) Los propietarios tienen derecho a cortar las ramas de los árboles del vecino que caigan sobre su terreno..." (40)

En virtud del carácter exclusivo del derecho de propiedad el titular era el único que podía obtener toda la utilidad jurídica posible que pudiera derivarse de la cosa, con exclusión de toda persona, la propiedad excluía otro derecho sobre el mismo objeto.

El requisito fundamental hablando de la propiedad quiritaria era que : "a) su titular fuera ciudadano o latino con *ius commercii*; b) que la cosa tuviera carácter romano y c) que se haya adquirido su propiedad en la

(40) Bialostoski, Sara. *Panorama del Derecho Romano*, U.N.A.M. México, 1982, pág. 106.



forma establecida por el derecho civil". (41)

Hay que subrayar que el derecho civil, como orden jurídico que reglamentaba la propiedad quiritaria, otorgaba al titular del derecho la reivindicación, mediante la cual podía hacer que se reconociera su derecho de propiedad y que le restituyeran la cosa contra cualquiera persona que la detentara indebidamente, además, también contaba con la acción negatoria, la que ejercía para impedir que otra persona turbara el goce pacífico de los bienes que poseía en propiedad.

Surge posteriormente la llamada propiedad bonitaria, en ésta la regla era que la cosa sólo podía enajenarse por los medios instituidos por el derecho civil (compra-venta y cesión de derechos). Al transmitir la propiedad por la simple entrega de la cosa, el adquirente no era propietario de derechos sino poseedor de hecho, de esta forma el pretor reconoció la propiedad bonitaria, es decir que el propietario bonitario tenía la posesión de la cosa y podía ejercitar todos los derechos derivados de la propiedad.

Al propietario bonitario se le concedía los siguientes derechos y ventajas: A) Si el propietario bonitario había perdido la posesión de la cosa, podía ejercer la acción publiciana; B) Cuando el propietario quiritano ejerciera contra el bonitario la reivindicación, este último podía oponer la excepción "reivenditae et traditae", siempre y cuando la tradición

(41) Bravo González A. y Białostoksi, Sara. Compendio de Derecho Romano, Editorial, Pax-México, 1978, pág. 97.

hubiere tenido como causa la venta; C) Los frutos y los productos de la cosa los adquiriría el propietario bonitario y; D) Mediante la prescripción el bonitario se podía convertir en propietario quirritario.

Mucho más se podía mencionar sobre la propiedad en Roma pero consideramos que las ideas anteriores son las de más trascendencia y éstas no desaparecen sino que se conservan llegando hasta la Edad Media.

"Los señores feudales no sólo gozaban del derecho de propiedad, sino que tenían además el Imperio para mandar sobre los vasallos establecidos en sus feudos. El señor feudal se reservaba el dominio directo o eminente y concedía el dominio útil a quien trabajaba la tierra. De este modo el derecho de propiedad fue interpretado en beneficio de los señores y de la organización del estado, hasta que la Revolución Francesa vino a establecer que la propiedad no otorga Imperio, soberanía o poder; que no concede privilegios, sino que simplemente es un derecho real de carácter privado que faculta a usar y disponer de una cosa y que constituye además un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, tal y como lo caracterizó el derecho romano. En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789 se dice que la propiedad es un derecho natural que el hombre trae consigo al nacer, derecho que el Estado sólo puede reconocer pero no crear porque es anterior al Estado y al derecho objetivo; que toda la sociedad tiene por objeto amparar y proteger los derechos naturales del hombre que son: principalmente, la libertad y la igualdad, ambas absolutas e inviolables. En estas doctrinas se funda el concepto individualista de la propiedad establecido en el Código de Napoleón, cuya influencia fue

definitiva en las legislaciones europeas y americanas ..." (42)

Luego entonces tomando como antecedente lo marcado en el Código Francés y en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, tenemos que los Códigos de 1870 y 1884 ya no dan a la propiedad un carácter absoluto como anteriormente, sino que salen del contexto original y lo modifican; se puede apreciar que en el Código de 1870 se considera a la propiedad como un derecho para gozar y disponer con las limitaciones que marca la ley. Posteriormente encontramos que en el Código de 1884 se da otro cambio al mencionar que la propiedad no se puede violar y sólo podrá modificarse por utilidad pública y previa indemnización.

Actualmente y apoyándonos en lo que dicta el artículo 27 Constitucional, el Código civil vigente menciona que "la propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización", (Artículo 831 C.C.) y por otro lado por que respecta al propietario, manifiesta que éste podrá gozar y disponer de la propiedad con las limitaciones y modalidades que fije la ley.

De acuerdo con la tesis de Duguit el criterio que se utilizó en la elaboración de los preceptos legales fue el de garantizar al propietario el goce de su propiedad, condicionado a un beneficio social.

(42) Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, Edit. Cajica, Puebla, 1965, pág. 213.

## 2. ANTECEDENTES DE LA COPROPIEDAD Y CONDOMINIO.

Es indudable que el pueblo romano hizo gala de este ingenio que tuvieron hacia todas las cosas del orden jurídico, conceptualizando de tal forma a la copropiedad que aún ahora se sigue usando el concepto.

"La concepción romana de la copropiedad parece responder a la idea de que el derecho de cada uno de los titulares o condóminos, representa una parte abstracta, ideal, esto es, una fracción o cuota de derecho de propiedad".

"El régimen del condominio se condensa en el principio fundamental de que cada uno de los condóminos tiene un derecho de propiedad sobre toda la cosa (*totius rei dominium*) y ejercita las facultades correspondientes a su derecho de modo independiente como cualquier propietario. Pero la medida de tales facultades se limita a la cuota que representa la extensión de su derecho. Tenemos pues, una multiplicidad de sujetos y una multiplicidad de derechos independientes en la cosa, que vienen a ser como partes de un derecho único en objeto único también". (43)

Ahora bien, cada uno de los copropietarios o condóminos adquiere en proporción a su cuota los frutos de la cosa por separación.

"La propiedad puede también ser limitada de otra manera. Supongamos

(43) Santa Cruz Tejedor, José. Manual Elemental de Instituciones de Derecho Romano, Edif. de Revista de Derecho Privado, Madrid, 1946, pág. 278.

que un fundo de tierra ha sido legado a dos personas; estos legatarios serán propietarios de él con el mismo título, pues los dos tienen iguales derechos sobre cada molécula del fundo todo entero, y entonces se dice que está en estado de indivisión o de comunidad, es decir, que son copropietarios. La propiedad de cada uno está limitada por el derecho del contrario, de suerte que un copropietario no puede en principio disponer de la cosa común contra la voluntad de los otros". (44)

En cuanto al poder de disposición de la cosa, cada condueño ejercía sus facultades, proparte, queremos decir con esto que cada participante podía enajenar su derecho, gravarlo con un usufructo, cederlo en prenda o hipotecario, podía igualmente renunciar a él o abandonarlo, en cambio no podía realizar actos que afectarían a la totalidad de la cosa. Para realizar dichos actos se necesitaba la anuencia de todos los condóminos.

Probablemente en Roma no se veía con buenos ojos a la copropiedad ya que ninguno de los condóminos estaba obligado a permanecer en la indivisión y las partes sólo podían convenir en permanecer en ellas durante un tiempo determinado.

"Ninguno está, en efecto obligado a permanecer en indivisión. Esta regla se justifica a la vez por la libertad individual y por el interés

(44) Petit, Eugene. *Tratado Elemental de Derecho Romano*, Editora Nacional, Primera Edición, México, 1972, pág. 231.

general, pues el estado de comunidad sólo engendra discordias y pleitos".  
(45)

Se conocieron dos formas de copropiedad, una es la que nacía de la común propiedad de varias personas sobre una cosa determinada y la otra es aquella que tenía lugar en los casos de sucesión indivisa entre coherederos. Para poner fin al estado de indivisión se crearon dos acciones, la primera, la *actio communi dividundo*, "para poner fin a la indivisión y pedir la adjudicación de la porción que les corresponda", (46) y la segunda la *actio familiae erciscundae*, exclusivamente como acción de división de herencia.

Dejamos correr el tiempo y notamos que el Código Civil Francés no tiene una reglamentación especial de la copropiedad, sus creadores sólo se ocuparon de reglamentar situaciones particulares de dicha noción, tales como la indivisión hereditaria, las casas pertenecientes por pisos y apartamentos a varias personas, etc.

Ha sido la doctrina y la jurisprudencia junto con la terminología jurídica la encargada de fijar el concepto de copropiedad y sus variantes han girado alrededor de los artículos relativos a situaciones particulares antes mencionadas, consideramos que el artículo 815 del Código Francés es la disposición fundamental para tratar el tema que nos ocupa y tomando

(45) Petit, Eugene, op. cit., pág. 449.

(46) Lemus García, Raúl. Derecho Romano, Edif. Limusa, México, 1964, pág. 196.

en cuenta lo que expone Bonnecase enunciaremos lo que a la letra dice el mencionado artículo: "Nadie puede ser obligado a permanecer en estado de Indivisión de bienes pudiendo pedirse en cualquier momento la partición, a pesar de los pactos y prohibiciones que hubiere en contrario. Sin embargo, puede pactarse suspender la partición durante un tiempo limitado pero este convenio no es obligatorio por más de 5 años, aunque al vencerse este plazo pueda renovarse". (47)

En el derecho francés se habla de la indivisión forzosa y perpetua, de la que se refieren como una forma de la copropiedad, para mayor claridad de lo anterior expondremos lo que manifiesta Bonnecase en relación a la copropiedad: "Es un derecho real que pertenece colectivamente a varias personas, sobre una sola y misma cosa individualizada". (48)

Por otro lado en relación a la indivisión menciona que es una universalidad, perteneciente siempre a varias personas, que reviste caracteres propios, son nociones que aparentemente son iguales pero existe diferencia en cuanto al objeto de ambas, de esto se desprende que: "El tipo de la copropiedad está representado tanto por un inmueble comprado colectivamente por dos personas, sin designación de partes a título aislado, como por un muro medianero, el suelo de una casa dividida

(47) Bonnecase, Julien. Elementos de Derecho Civil. T. III, Editorial José M. Cajica, México, Puebla, 1946, pág. 308.

(48) Bonnecase, Julien, op. cit., pág. 309.

por pisos entre varios propietarios, los corredores y patios destinados al uso de varios inmuebles. Por el contrario el tipo de la indivisión está representado por la masa hereditaria transmitida a varios herederos". (49)

Como se puede notar existe una clara diferencia entre una y otra, ya que a la copropiedad se le considera como una manera de ser del derecho de propiedad o como una "modalidad" de éste, por otro lado la indivisión esta prevista en el derecho de las sucesiones, de ahí que en el artículo 815 y a modo de diferenciarla de la copropiedad, la cual está fuera de lo marcado en el multicitado artículo, se desprende el por qué de que a la indivisión se le ha nombrado forzosa y perpetua. Menciona Van Biervliet "la indivisión es un estado sufrido y no querido..." (50)

En su artículo 664 el Código Napoleónico en lo referente a las casas divididas por pisos entre varios propietarios, prevee al mismo tiempo una hipótesis de copropiedad que, por su carácter legal autoriza a todos los demás convenir sobre los muros, los techos, las escaleras que son por la fuerza misma de la cosa, y a falta de convenio en contrario, susceptibles de ser objeto de un derecho de copropiedad, en provecho de todos los propietarios de los apartamentos.

Por lo que respecta al derecho de uso en la copropiedad, es compatible con el derecho de los demás copartícipes, pero en la indivisión dicho

(49) Bonnecase, Julien. op. cit., pág. 412.

(50) Citado por Julien Bonnecase, op. cit., pág. 416.



derecho tiene límites más estrictos de acuerdo con su naturaleza. En lo referente a los actos de conservación, tanto en la copropiedad como en la indivisión son similares pues tiene como objetivo salvaguardar los derechos de todos los coherederos y de los copropietarios.

Estas ideas sobre copropiedad que legaron los romanos, que en cierta forma se vieron modificadas en el Código de Napoleón fueron recopiladas y plasmadas en nuestro primer Código Civil, el cual fue expedido en el año de 1870, en el que sólo se dedicaron dos artículos a la copropiedad y un tercero sobre la división de los inmuebles mismo que citaremos a continuación: artículo 830 "Los que por cualquier título legal tienen el dominio común de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de la cosa o por determinación de la ley, el dominio no es indivisible". Artículo 831.- Si el dominio no es indivisible, pero la cosa no admite comoda división y los partícipes no convienen que sea adjudicada a alguno de ellos se procedera a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados". Artículo 832.- La división de los Inmuebles es nula, si no se hace en escritura pública. (51)

De igual forma ese mismo Código ya se ocupa de la propiedad de casas por pisos, encontrándonos con que el artículo 1120 dice: "Cuando las

(51) Guerra, Reymundo. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Edil. Aguilar, México, 1873, pág. 214.

diferentes partes de una casa pertenecieren a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no arreglan los terminos en que deben de contribuir a las obras necesarias, se guardarán las reglas siguientes:

1) Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor de sus pisos; ...". (52)

En el Código de 1884 se reproducen los mismos artículos 830, 831 del capítulo de la propiedad en general, con los numerales 733 y 734, en relación a su artículo 1014 es una copia del 1120 del Código de 1870.

El actual Código de 1928 contiene un capítulo en relación a la copropiedad, dedicándole del artículo 938 a 979 al estudio de diversas formas de copropiedad, entre ellos el artículo 951 que cuenta con su Ley reglamentaria sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

Como apreciamos, distintos autores asemejan el concepto de copropiedad al de condominio, sin embargo, ya dijimos en el capítulo anterior que existe una diferencia entre estos conceptos, por tal motivo el Código Civil se ocupa de la copropiedad, mientras que el condominio es regulado por la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio.

(52) Borja Martínez, Manuel. La Propiedad por Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano, Edit. Porrúa, S.A., México, 1967, pág. 149.

### 3. LA FORMACION DE UNIDADES HABITACIONALES.

Remontándonos históricamente, podemos decir que el problema de la concentración urbana data aproximadamente de 1940, cuando las ciudades que eran relativamente importantes crecieron, entre las que contamos a la Ciudad de México.

Papel decisivo jugó en dicho crecimiento la Segunda Guerra Mundial, por la sencilla razón de que los capitales extranjeros decidieron invertir en nuestro país, huyendo de las inseguridades que para inversión del capital representaba su lugar de origen, decidiendo colocarlo en las ciudades cuya infraestructura ampliamente desarrollada ofreciera rentabilidad.

Como consecuencia, el proceso de concentración se acelera, dándose movimientos migratorios hacia las grandes ciudades, en detrimento de aquellas que no contaban con el debido desarrollo, consolidándose la influencia de las primeras sobre otras regiones. En nuestro país la concentración demográfica más importante se registra en lo que llamamos la zona metropolitana de la Ciudad de México, ocupando uno de los primeros lugares, si no es que el primero, entre las ciudades más habitadas en el globo terrestre.

Resultaría imposible impedir legalmente la llegada de compatriotas de otras entidades federativas a la gran metrópoli, porque se estaría violando el derecho de tránsito de los mexicanos que consagra el artículo

II Constitucional, es por eso que el Distrito Federal se ve condenado a seguir incrementando su población, debido al acelerado proceso de migración interna.

Según datos estadísticos, que revelan que mientras "La población ha crecido tres veces y media en los últimos 40 años, el Distrito Federal lo ha hecho en 9 veces, significando con ello que la zona metropolitana, ha crecido en más del doble que la población total de nuestro territorio en el mismo lapso de tiempo." (53)

El crecimiento de la Ciudad de México, al igual que otras ciudades importantes, trae aparejados otros problemas como son el de la vivienda, salud, educación, transportes, etc.

El Estado mexicano se ve en la necesidad de buscar soluciones para el caso del déficit habitacional, por lo que crea instituciones, a las que les encomienda programas de satisfacción de necesidades de vivienda o de facilitación de créditos para la adquisición de la misma; algunas de ellas son: el Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda para los Trabajadores al Servicio de Estado (FOVISSSTE), el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRA), Fondo de Habitaciones Populares (FONHAPO), etc.

(53) De la Madrid Hurtado, Miguel. Los Grandes Retos de la Ciudad de México. Edit. Grijalbo, S.A., Segunda Edición, México, 1982. pág. 46.

Es entonces cuando a través del otorgamiento de créditos a entidades gubernamentales, y a empresas privadas, se canalizan recursos propios y de la Banca, para la construcción en su gran mayoría de Conjuntos Habitacionales, de viviendas a bajo costo, urbanización de terrenos, sustitución de tugurios, etc.

Existen actualmente Unidades Habitacionales como son: Conjunto Habitacional Lomas de Sotelo, Villa Coapa, Unidad Independencia, Tlatelolco, Unidad Habitacional El Rosario, Unidad Kennedy, Unidad Habitacional Vicente Guerrero, etc.

Pensamos conveniente sólo referirnos brevemente a dos de los citados anteriormente como son Tlatelolco y los Kennedy.

El Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco es considerado uno de los más antiguos, en su tiempo el más grande, por albergar gran cantidad de habitantes y uno de los primeros que trataron de contrarrestar el problema de la vivienda. Es también nombrado Conjunto Urbano Presidente López Mateos, ya que fue edificado por iniciativa presidencial durante el sexenio del primer mandatario antes citado.

Dicho conjunto comenzó a ser construido con recursos aportados a través del Fondo Fiduciario del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, actual Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos.

El surgimiento de tan grande Unidad es una respuesta hacia la escasez de vivienda, producto del crecimiento demográfico y de la migración del campo a la ciudad, de igual forma se trató de regenerar el área urbana donde anteriormente se encontraba tugurios o unidades, en la zona donde se

encontraba "la antigua estación ferrocarrilera de Buenavista, aduanas, almacenes y bodegas de Ferrocarriles Nacionales, así como una parte de las colonias Guerrero, Los Angeles, Peralvillo y Ex-hipodromo de Peralvillo." (54)

El segundo caso es sobre la Unidad Habitacional Kennedy, la cual fue "producto de intensas luchas, sacrificios y esfuerzo de los trabajadores de Sindicato de las Artes Gráficas, hace como 25 años..."(55). A dicho Sindicato le fue otorgado un préstamo para la construcción y urbanización de dicha Unidad Habitacional por el Gobierno del entonces presidente John F. Kennedy y en agradecimiento la Unidad lleva su nombre. También aunados a esta Unidad, surgen otros en la misma colonia Jardín Balbuena, los que son llamados Corazones de Manzana y que están diseminados en toda la colonia antes citada, los que surgen del Fideicomiso que celebra el Gobierno Federal, representado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A. de C.V., una vez otorgado el financiamiento es Banca Somex la que se encarga de la urbanización y construcción de los Conjuntos Habitacionales, siendo estos establecidos bajo el régimen de propiedad en condominio.

Actualmente "... existen millones de ciudadanos que habitan en 240,000 condominios que existen en el Distrito Federal..." (56). Esto revela

(54) Alcántara, Lucía. op. cit., pág. 17.

(55) Periódico Opciones, 26 de enero de 1990, pág. 14.

(56) Periódico Excelsior, 2 de junio de 1990, pág. 27.

que las Unidades Habitacionales congregan un gran número de habitantes, entre los cuales surgen varios conflictos que motivan la aplicación de la Política Criminológica.

#### **4. ORIGEN Y EVOLUCION DE LA CRIMINOLOGIA Y LA POLITICA CRIMINOLOGICA.**

Los filósofos de todas las épocas han reconocido la justificación punitiva del Estado para sancionar a los perturbadores del orden social, si bien fundando la pena diversamente.

Platón, filósofo de Grecia, fundaba la pena en el principio de la expiación, en consecuencia, decía que el Estado podía aplicar la pena por considerarla como el único remedio para curar el mal espiritual ocasionado por el delito, y que de esa forma sirviera como ejemplo a los demás hombres y no delinquieran más.

Para los romanos, la justificación del jus puniendi del Estado estribaba en la necesaria intimidación a los infractores.

Cuando la Iglesia Católica logró implantar la fe en el imperio pagano, surgieron los fundadores de la Escuela Teológica como son San Agustín, Santo Tomás, etc.

Esta Escuela hizo del derecho de castigar una delegación divina, concibiendo al delito como un pecado y a la pena como una penitencia, es

con estas bases que San Agustín busca la rehabilitación del hombre caído en el pecado por medio de la humildad y predicación evangélica; Santo Tomás, indica que para imponer penas, es necesario que exista un pecado, el cual deberá definirse moralmente. (57)

Con la obra escrita por el Marqués de Beccaria en 1764 intitulada "De los Delitos y De las Penas", nace un sistema penal científico y propio, fundado en el interés general pero íntimamente ligado con la ley moral y con ésto lo que se llamó la Escuela Clásica. De igual manera después de la obra de Beccaria apareció el jurista Francisco de Carrara, a quien se consideró como el padre de la Escuela Clásica, porque le dió una sistematización impecable. Carrara fue objeto de grandes elogios por sus grandiosos estudios; en su programa de Derecho Criminal, sostiene que el derecho es natural al hombre ya que Dios lo dió a la humanidad desde su creación, para que en la vida terrena pueda cumplir sus deberes; se tiene considerado al delito como un ente jurídico que reconoce dos principios fundamentales: una voluntad inteligente y libre y un hecho exterior, lícito del derecho y peligroso para el mismo. La pena no debe exceder de las necesidades que haya, de otra forma se estaría violando el derecho.

La Escuela Clásica siguió un método deductivo en la investigación científica penal, lo cual fue duramente criticado, pero si observamos el

(57) Cfr. Lejía Moreno, Marco Antonio. Elementos de Criminología, Universidad Autónoma de Nuevo León, Tercera Edición, Nuevo León, México, 1985, pág. 26.



por qué, nos daremos cuenta que el derecho no puede asirse a sistemas o leyes naturales ya que no puede someterse a sus leyes. Las leyes naturales enuncian lo que tiene que ser, y el derecho constituido por un conjunto de normas, nos indica lo que debe de ser.

A pesar de lo congruente y admirable de la doctrina de Carrara, pasa por alto la personalidad del delincuente; según el padre de la Escuela Clásica para que se configure el delito es necesario que el sujeto sea moralmente imputable, que el acto tenga un valor moral; que derive de él un daño social y que se hallé prohibido por una ley positiva.

El positivismo fue una reacción contra la Escuela Clásica, los pensadores clásicos estructuraron el concepto de la vida a través de cosas abstractas, con un idealismo infinito, por ello el pensamiento tenía que reaccionar con un intenso materialismo que se cristalizaría posteriormente en el positivismo.

La Escuela Positiva, en el campo penal, da preponderante estimación a la personalidad del delincuente y pretende cambiar el criterio abstracto del delito atendiendo al estudio científico del autor del mismo.

Los principales expositores de ésta Escuela son César Lombroso, Enrique Ferri y Rafael Garófalo: se caracteriza principalmente por el desplazamiento del criterio represivo fundamentándose en la apreciación del objetivo del delito y la sustitución en la estimación de la personalidad

del delincuente. (58)

César Lombroso explicó la personalidad del criminal diciendo que era un ser atávico, con regresión salvaje y al delincuente como a un loco, un epiléptico, un anormal.

Enrique Ferri modificó la doctrina de Lombroso y estimó que si bien era cierto que la conducta humana se encuentra determinada por instintos heredados, también se debía tomar en cuenta el empleo que se hace de dichos instintos, condicionados al medio ambiente, en otras palabras a la influencia de factores individuales, físicos y sociales. Niega la existencia del libre albedrío, sienta las bases de la responsabilidad penal, según la cual el hombre es responsable por el hecho de convivir en sociedad.

Rafael Garófalo caracterizó al delincuente por su anomalía moral, por la ausencia o desviación del sentido moral y con frecuencia, por sus anomalías somáticas. La reacción social contra el delincuente, decía Garófalo, tenía como fin la defensa social realizada mediante la eliminación de los inadaptables al medio social y la contribución a la reparación de los daños del delito.

En síntesis, podemos enunciar los principios fundamentales de la Escuela Positiva que son:

a) El verdadero fin de la justicia penal, no es el delito, sino el delincuente, quien por medio de su conducta revela su estado peligroso.

(58) Cfr. Leiza Moreno, Marco Antonio, op. cit., pág. 33 y siguientes.

b) El delincuente se ve determinado por factores que descartan el libre albedrío como fundamentación de la sanción, como lo pretenden los clásicos.

c) El delincuente no debe recibir, penas, sino que debe ser sujeto a medidas de seguridad, proporcionadas a su estado peligroso, ya que más que un delincuente es un enfermo..." (59)

Como podemos apreciar desde sus orígenes la criminología marcó un objetivo que fue en abundar más en lo referente a las ideas del delito, delincuente y la pena, para establecer los puntos básicos que fortifiquen al Derecho Penal.

A la luz del Derecho, el delito es contemplado técnicamente, conforme a la trayectoria positiva, advirtiéndolo como un acción antijurídica típica y complementado con una pena, y a la luz de la criminología representa una acción que un sujeto realiza, la cual causa daños socialmente.

La Criminología "Busca antes que nada el conocer las conductas antisociales y sus factores causales para evitarlos y para combatirlos..." (60).

A través de la Criminología se buscan "las causas por las cuales un individuo ha cometido un hecho antisocial; si este hecho antisocial es un delito, para que el juez pueda juzgar efectivamente, porque juzgar no es

(59) Orellana Wlarco, Octavio A. op. cit., pág. 94.

(60) Rodríguez Manzanera, Luis. op. cit., pág. 29.

nada más aplicar un artículo del Código y la pena que éste señala, juzgar es mucho más que eso... posteriormente es necesario poder curar, poder socializar, poder integrar socialmente al sujeto que ha cometido ese hecho antisocial, siempre con la mira de la prevención, es decir, para prevenir que ese sujeto reincida." (61)

Por lo que respecta a la Política Criminológica, resulta difícil exponer cuando surge ya que ni los mismos tratadistas se ponen de acuerdo, y por otro lado se hace el comentario sobre qué fue lo primero, si la criminología o la política criminológica.

Por ejemplo Pavón Vasconcelos (62) "Incluye a la política criminológica como una parte del Derecho Penal".

De alguna forma tanto el Derecho Penal, la Criminología y la Política Criminológica están entrelazados tomando en cuenta que " la criminología, que investiga el fenómeno criminal bajo todos sus aspectos, el Derecho Penal, que establece los preceptos positivos con que la sociedad afronta este fenómeno criminal, y finalmente la Política Criminal, arte y ciencia al propio tiempo, cuya función práctica es, en último término, posibilitar la mejor estructura de estas reglas legales positivas y dar las correspondientes líneas de orientación..." (63)

(61) Rodríguez Menzenera, Luis. op. cit., pág. 30.

(62) Orellana Wiarco, Octavio A. op. cit., pág. 51.

(63) Orellana Wiarco, Octavio A. op. cit., pág. 53.

Consideramos que en relación a la criminología y la política criminológica, la primera es la iniciadora, tomando en cuenta que es responsable de estudiar el por qué de las conductas antisociales y es entonces cuando a través de la segunda se dan las directrices ya sean legislativas, judiciales, administrativas, etc., por medio de las cuales se tratarán de subsanar dichas conductas que van en contra o que dañan la sociedad.

En los últimos tiempos la Política Criminológica ha ido experimentando una evolución, aunque no acorde a las necesidades que la sociedad en general reporta. Efectivamente, si consideramos que la sociedad está en constante transformación, incluyendo la existencia de más factores criminógenos y nuevas formas de criminalidad, esto hace necesaria también una adecuación de la Política Criminológica como instrumento social que permita dar solución a los diferentes problemas delictivos que se van presentando.

Si las formas y modalidades de la criminalidad van en aumento y a la par del desarrollo social, resulta obligado que los sistemas de prevención se transformen y se encuentren vinculados a los cambios sociales, técnicos y científicos, de lo contrario caerán en la ineficacia.

Por esta razón, y considerando que la finalidad de la política criminológica es ayudar para la obtención de la Justicia Social, es fundamental su constante evolución para que cumpla sus objetivos.

En relación con esto, María de la Luz Lima dice que "actualmente la Política Criminológica busca, con gran ambición, enfrentarse a la crisis de

la justicia, replanteando estrategias de desarrollo social, mediante la elaboración sistemática de un plan de desarrollo integral, basado en Informes sociales previos, proporcionando las rutas sociales adecuadas a los requerimientos de desarrollo nacional." (64)

Para que la Política Criminológica logre sus objetivos no sólo debe buscar su adecuación al desarrollo nacional, sino también al desarrollo de cada comunidad y grupo en particular. Esto es así porque en cada localidad existen males específicos que la afectan. Además, el fenómeno de la criminalidad y su prevención eficaz sólo pueden tratarse acertadamente cuando se circunscriben a un contexto social que se da en un tiempo y en un espacio determinado.

Por esta razón hemos querido limitarnos a considerar la aplicación de la Política Criminológica a una Unidad Habitacional en particular.

Antes de profundizar en este aspecto, lo que se hará concretamente en el capítulo quinto, consideramos pertinente puntualizar que la prevención es fundamental en materia criminológica, ya que permite conocer con anticipación la probabilidad de una conducta criminal y los medios necesarios para evitarla.

En este sentido, los objetivos de la prevención son, según Nelson Pizzotti Méndez: (65)

(64) Lima de Rodríguez, Ma. de la Luz. La Política Criminal, Congreso Internacional de Derecho Penal, UNAM, México, 1977, pág. 82.

(65) Citado por Rodríguez Manzanera, op. cit., pág. 128 y 129

a) Las investigaciones encaminadas para la obtención de un diagnóstico sobre las actitudes personales y los hechos sociales concurrentes a la génesis del delito, así como otros tipos de comportamiento o componentes de situación pre-delictiva.

b) La evaluación de las investigaciones criminológicas para establecer un plano de profilaxis social con el fin de disminuir la incidencia delictiva.

c) La formación de personal adecuado para aplicar las medidas inherentes a la prevención, y para la aplicación de medidas de profilaxis criminal.

d) La centralización, confección y publicación de estadísticas y tablas de pronóstico criminal.

e) La realización de campañas de orientación de la colectividad para obtener su colaboración en la prevención del delito.

f) La elaboración de proyectos de ley, de reglamentos, normas y procedimientos relacionados con la política antidelictiva.

g) El estudio y la coordinación de todo lo que se refiera a asistencia oficial a eventos nacionales e internacionales relacionados con la etiología y la prevención del delito.

h) La aplicación de medidas de profilaxis social.

Además de la prevención es necesaria una planificación que permita llevar a cabo las acciones concretas que se hallan determinado, y finalmente es básica una adecuada evaluación para precisar los logros obtenidos, y en su caso, las medidas que aún deban implementarse.

Si esto se realiza, la Política Criminológica estará cumpliendo sus objetivos dentro del grupo social al cual se aplica.



## CAPITULO III

### MARCO JURIDICO

El marco jurídico referido al tema de la presente investigación ha de comprender las normas relativas a dos aspectos; por un lado las concernientes a la propiedad, incluyendo las que traten sobre bienes inmuebles destinadas a la habitación, y por el otro lado, las que se relacionen con los objetivos de la política criminológica.

Por lo tanto, se considerarán solamente los cuerpos legales más importantes para señalar los preceptos que constituyen el fundamento de nuestro tema, para tal efecto partiremos desde la Constitución Política, en donde sin duda alguna está la base principal de la cual se derivan todas las demás normas.

#### **I. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

Como es sabido la Constitución del 5 de febrero de 1917, trajo notables avances que se traducen en beneficios para toda la población. Uno de ellos es el relativo a la propiedad.

En efecto, durante la época del porfiriato abundó la acumulación de grandes porciones de tierras en manos de unas pocas personas, lo que dió lugar al latifundismo. Uno de los grandes males que se atacó mediante la Revolución Mexicana.

Con el triunfo de dicho movimiento armado se promulgó nuestra Constitución en la que se proclama precisamente como una de las garantías fundamentales la de propiedad.

Así, esos latifundios tienden a desaparecer para dar lugar a la propiedad privada con limitaciones y modalidades por una parte, y por la otra surge la pequeña propiedad agrícola y ganadera.

Es el artículo 27 constitucional el fundamento legal para regular lo relativo a la propiedad, del cual transcribimos sólo los párrafos relacionados directamente con nuestra materia:

"Art. 27.- La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación".

De lo anterior se deduce que como particulares tenemos derecho a la propiedad privada, en uso del mismo han ido surgiendo diversas formas para crear viviendas para la población, dentro de las cuales están las unidades habitacionales que abundan en la ciudad de México, y a una de ellas nos referiremos concretamente en esta investigación en el capítulo siguiente.

Por otra parte, también en la Constitución Política encontramos el fundamento legal para aquellas disposiciones que tienen que ver con la política criminológica, la cual al estar relacionada con la administración de justicia, encuentra su base en los artículos constitucionales que tratan de esta materia, de los cuales conviene transcribir los más importantes como son el 14, 16, y 21 de la Constitución vigente que en sus partes fundamentales dicen:

"Art. 14.- A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna.

Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía y aún por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata".

"Artículo 16.- Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento. No podrá librarse ninguna orden de aprehensión o detención a no ser por la autoridad judicial, sin que preceda denuncia acusación o querrela de un hecho determinado que la ley castigue con pena corporal y sin que estén apoyadas aquéllas por declaración, bajo protesta, de persona

digna de fé o por otros datos que hagan probable la responsabilidad del inculpado, hecha excepción de los casos de flagrante delito, en que cualquier persona puede aprehender al delincuente y a sus cómplices, poniéndolos sin demora, a la disposición de la autoridad inmediata. Solamente en casos urgentes, cuando no haya en el lugar ninguna autoridad judicial y tratándose de delitos que se persiguen de oficio, podrá la autoridad administrativa, bajo su más estrecha responsabilidad decretar la detención de un acusado, poniéndolo inmediatamente a disposición de la autoridad judicial. En toda orden de cateo, que sólo la autoridad judicial podrá expedir, y que será escrita, se expresará el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente debe limitarse la diligencia, levantándose, al concluirse, un acta circunstanciada, en presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o, en su ausencia o negativa, por la autoridad que practique la diligencia”.

“Art. 21. La imposición de las penas es propia y exclusiva de la autoridad judicial. La persecución de los delitos incumbe al Ministerio Público y a la Policía Judicial, la cual estará bajo la autoridad y mando inmediato de aquél. Compete a la autoridad administrativa la aplicación de sanciones por las infracciones de los reglamentos gubernativos y de policía, las que únicamente consistirán en multa o arresto hasta por treinta y seis horas; pero si el infractor no pagare la multa que se le hubiese impuesto, se permutará ésta por el arresto correspondiente, que no excederá en ningún caso de treinta y seis horas . . .”.

Como puede apreciarse, éstos preceptos son la base principal en materia de administración con la política criminológica, como se verá más claramente en otros cuerpos legales que más adelante se citarán.

## 2. CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

El Código Civil para el Distrito Federal sólo nos proporciona disposiciones relativas a la materia de la propiedad, hablando en relación con los dos aspectos que estamos tratando.

Así, encontramos que el Libro Segundo habla "De los bienes", siendo para nosotros de especial interés el capítulo I, del Título Segundo, que habla de los bienes inmuebles. Concretamente el artículo 750 señala que: "Son bienes inmuebles:

I. El suelo y las construcciones adheridas a él;

II. Las plantas y árboles mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares;

III. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido;

IV. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble, en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo

permanente al fundo . . .”

Es evidente que una unidad habitacional es un bien inmueble de acuerdo con la anterior enumeración.

Ahora bien, los bienes pueden ser, según las personas a quienes pertenecen, bienes de dominio del poder público o bienes de propiedad de los particulares. En relación con la unidad habitacional que se detallará posteriormente, podemos adelantar diciendo que corresponde al segundo de los grupos antes mencionados.

Siguiendo el contexto del Código Civil encontramos también que el Título Cuarto del mismo Libro Segundo es muy importante, por tratar lo relativo a la propiedad. De su contenido estimamos necesario transcribir los siguientes artículos:

“Art. 830.- El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.

“Art. 831.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización”.

“Art. 832.- Se declara de utilidad pública la adquisición que haga el gobierno de terrenos apropiados a fin de venderlos para la constitución del patrimonio de la familia o para que se construyan casas habitaciones que se alquilen a las familias pobres, mediante el pago de una renta módica”.

Asimismo, es importante el contenido de los siguientes artículos que hablan de la copropiedad:

“Art. 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas”.

"Art. 939.- Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que, por determinación de la ley, el dominio es indivisible".

"Art. 944.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio".

"Art. 950.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanto".

"Art. 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos 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 condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo 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 registrarán 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 la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este código y las demás leyes que fueren aplicables".

Los anteriores preceptos tienen especial trascendencia toda vez que una unidad habitacional implica la copropiedad, por eso son señalados como marco jurídico de nuestro tema.



### 3. LEY SOBRE EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En virtud de los complejos habitacionales que fueron surgiendo en la Ciudad de México se vió necesario crear una legislación específica que regulara la propiedad en condominio. Así, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el día 18 de diciembre de 1972, la "Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal", misma que representa un cuerpo legal de especial importancia en nuestra materia por aplicarse directamente a las unidades habitacionales.

Para tener una visión de esta Ley transcribimos algunos de sus preceptos, que reportan gran contenido para nuestros fines.

\*Art. 1o.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un Inmueble, construídos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos 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 cualquiera otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o

local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo 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 registrarán 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 y por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, las de la presente ley y las de otras leyes que fueren aplicables".

"Art. 4o.- Para constituir el régimen de la propiedad en condominio, el propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en escritura pública, en la 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 está ubicado dentro de un conjunto o unidad urbana habitacional. Asimismo, cuando se trate de construcciones vastas, los límites de los edificios o de las alas o secciones de que por sí deban constituir condominios independientes, en virtud de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los condóminos en grupos

dístitos;

II. Constancia de haber obtenido la declaratoria a que se refiere el artículo anterior y de las autoridades competentes han expedido las licencias, autorizaciones 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 lo hubiere y demás datos necesarios para identificarlo;

V. El valor nominal que para los efectos de esta ley, se asigne a 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 deben exhibir los obligados, para responder de 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.

Al apéndice de la escritura se agregarán, debidamente certificados por el notario, 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 del propio condominio.

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

"Art. 11.- Se entiende por condómino a la persona física o moral que, en calidad de propietario, esté en posesión de uno o más de los departamentos, viviendas, casas o locales a que se refiere el artículo 10., y, para los efectos de esta ley, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario.

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

"Art. 13.- Son objeto de propiedad común:

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

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

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

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga y los techos de uso general, y

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

"Art. 27.- La asamblea de condóminos es el órgano supremo del condominio. Serán de grupo de condóminos las convocadas para resolver casos como los previstos en el artículo 36. Las demás serán generales. Para unas y otras rigen las siguientes prevenciones:

I. Las generales se celebrarán por lo menos una por año y tanto ellas como las de grupo, cuantas veces sean convocadas conforme a lo dispuesto por esta ley y el reglamento del condominio;

II. Cada condómimo gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del condominio;

III. No obstante lo dispuesto como regla general en la fracción anterior, en el caso de condóminos colocados en el segundo supuesto del artículo 11, es decir de quienes hayan celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, lleguen a ser propietarios, si media crédito hipotecario o compraventa con reserva de dominio, el porcentaje de sus votos se reducirá a la proporción del precio que hubiera pagado y corresponderá al acreedor la otra proporción del porcentaje. Esta prevención sólo regirá si los acreedores asisten a la asamblea; pero para tener derecho a esta asistencia y a intervenir con voz y voto en la proporción de que se trata, deberán contar con la constancia expedida por el administrador y a la cual se refiere el artículo 31, fracción I;

IV. La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del condominio puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;

V. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente ley y el reglamento del condominio prescriban una mayoría especial;

VI. Cuando un solo condómino represente más del 50% de los votos, se requerirá, además, el 50% de los votos restantes, para que sean válidos los acuerdos. Cuando no se llegue a acuerdo válido, el condómino mayoritario o el grupo de minoritarios podrá someter la discrepancia en los términos del artículo 40; facultándose a los minoritarios para hacerse representar por persona distinta al administrador;

VII. Las asambleas serán presididas en la forma que prevea el

reglamento del condominio, según lo dispuesto en el artículo 34, fracción IV. Fungirá como secretario de ellas el administrador, si es persona física, y si lo es moral, la persona que ésta designe.

VIII. El secretario llevará un libro de actas, que deberá estar autorizado por el gobierno del Distrito Federal. Las actas, por su parte, serán autorizadas, con la fe del propio secretario o de notario público, por el presidente de la asamblea y el de comité de vigilancia o quien lo sustituya;

IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los condóminos y de los acreedores registrado, el libro de actas y les informará por escrito a cada uno las resoluciones que adopte la asamblea".

"Art. 34.- El reglamento del condominio contendrá, por lo menos, lo siguiente:

I. Los derechos y obligaciones de los condóminos referidos a los bienes de uso común, especificando estos últimos; así como las limitaciones a que queda sujeto el ejercicio del derecho de usar tales bienes, y los propios;

II. Las medidas convenientes para la mejor administración, mantenimiento y operación del condominio;

III. Las disposiciones necesarias, que propicien la integración, organización y desarrollo de la comunidad;

IV. Forma de convocar a asamblea de condóminos y persona que la presidirá;

V. Forma de designación y facultades del administrador;

- VI. Requisitos que debe reunir el administrador;
- VII. Bases de remuneración del administrador;
- VIII. Casos en que proceda la remoción del administrador;
- IX. Lo dicho en las cuatro fracciones anteriores, con relación al comité de vigilancia;
- X. Las materias que le reserven la escritura constitutiva y la presente ley".

Queda claro que la propiedad en condominio se encuentra regulada en sus diferentes aspectos con la Ley referida, la cual representa uno de los principales ordenamientos aplicables a las unidades habitacionales.

#### **4. CODIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

Dentro del marco jurídico que tiene que ver con la política criminológica está sin duda alguna el Código Penal para el Distrito Federal, del cual sirve como fundamento para nuestra materia, especialmente el Libro Primero, destacando entre otros los siguientes preceptos:

"Art. 70.- Delito es el acto u omisión que sancionan las leyes penales.

El delito es:

- 1. Instantáneo, cuando la consumación se agota en el mismo momento en que se han realizado todos sus elementos constitutivos;



II. Permanente o continuo, cuando la consumación se prolonga en el tiempo, y

III. Continuado, cuando con unidad de propósito delictivo y pluralidad de conducta se viola el mismo precepto legal".

"Art. 8o.- Los delitos pueden ser:

I. Intencionales;

II. No Intencionales o de imprudencia;

III. Preterintencionales".

"Art. 13.- Son responsables del delito:

I. Los que acuerden o preparen su realización;

II. Los que lo realicen por sí;

III. Los que lo realicen conjuntamente;

IV. Los que lo lleven a cabo sirviéndose de otro;

V. Los que determinen intencionalmente a otro a cometerlo;

VI. Los que intencionalmente presten ayuda o auxilien a otro para su comisión;

VII. Los que con posterioridad a su ejecución auxilien al delincuente, en cumplimiento de una promesa anterior al delito; y

VIII. Los que intervengan con otros en su comisión aunque no conste quién de ellos produjo el resultado".

"Art. 24.- Las penas y medidas de seguridad son:

1. Prisión.

2. Tratamiento en libertad, semilibertad y trabajo en favor de la comunidad.

3. Internamiento o tratamiento en libertad de inimputables y de quienes tengan el hábito o la necesidad de consumir.
4. Confinamiento.
5. Prohibición de ir a lugar determinado.
6. Sanción pecuniaria.
7. (Derogada).
8. Decomiso de instrumentos, objetos y productos del delito.
9. Amonestación.
10. Apercibimiento.
11. Caución de no ofender.
12. Suspensión o privación de derechos.
13. Inhabilitación, destitución o suspensión de funciones o empleos.
14. Publicación especial de sentencia.
15. Vigilancia de la autoridad.
16. Suspensión o disolución de sociedades.
17. Medidas tutelares para menores.
18. Decomiso de bienes correspondientes al enriquecimiento ilícito.

Y las demás que fijen las leyes".

En los anteriores artículos se definen los delitos, se señalan los responsables de los mismos y las penas que se les llegan a imponer, todo esto da un cuadro general de nuestro sistema preventivo y sancionador, con el cual la política criminológica tiene una relación directa.

## 5. LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA FEDERAL.

Es conveniente mencionar también, dentro del marco jurídico del tema que nos ocupa, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, toda vez que señala las facultades de una de las Secretarías que se encarga de los asentamientos humanos en el Distrito Federal, nos referimos a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual tiene señaladas sus atribuciones en el artículo 37 de la Ley antes citada, y que son:

I. Formular y conducir las políticas generales de asentamientos humanos, urbanismo, vivienda y ecología;

II. Proyectar la distribución de la población y la ordenación territorial de los centros de población, conjuntamente con las dependencias y entidades del Ejecutivo Federal que corresponda, así como coordinar las acciones que el Ejecutivo Federal convenga con los Ejecutivos locales para la realización de acciones coincidentes en esta materia, con la participación de los sectores social y privado;

III. Promover el desarrollo urbano de la comunidad y fomentar la organización de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción;

IV. Promover el desarrollo de programas de vivienda y urbanismo; y apoyar a las autoridades estatales y municipales en su ejecución . . .”.

Las anteriores facultades revelan que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es el auxiliar más importante del Ejecutivo Federal en

relación con los problemas de vivienda, de ahí que es un órgano que tiene trascendencia en nuestro tema a estudio.

## **6. LEY ORGANICA DE LA PROCURADURIA GENERAL DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL.**

Con fecha 12 de diciembre de 1983 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la nueva Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, misma que representa uno de los fundamentos principales para la política criminológica, ya que señala las bases para la actividad de Procurador General de Justicia del Distrito Federal, quien indudablemente es el responsable directo del éxito que se tenga en la administración de justicia la cual ha de comprender no sólo los aspectos sancionadores sino también preventivos de los delitos.

Además, se precisa también la actuación del Ministerio Público, que es uno de los órganos esenciales en esta materia.

Para precisar el contenido de esta Ley, especialmente en lo que se refiere a nuestra materia, reproducimos algunos de sus artículos.

"Art. 1o.- La Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, es la dependencia del Poder Ejecutivo Federal en la que se integra la Institución del Ministerio Público del Distrito Federal y sus órganos auxiliares directos, para el despacho de los asuntos que a aquélla

atribuyen los artículos 21 y 73, fracción VI, Base 5a, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el presente ordenamiento y las demás disposiciones legales aplicables".

"Art. 20.- La Institución del Ministerio Público del Distrito Federal, presidida por el Procurador General de Justicia del Distrito Federal, en su carácter de representante social, tendrá las siguientes atribuciones, que ejercerá por conducto de su titular o de sus agentes y auxiliares, conforme a lo establecido en el artículo 7 de esta ley:

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

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

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

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

V. Las demás que las leyes determinen".

"Art. 40.- La vigilancia de la legalidad y de la pronta, expedita y recta procuración y administración de justicia comprende:

I. La propuesta al Presidente de la República de reformas legislativas en el ámbito de su competencia, necesarias para la exacta observancia de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

II. La propuesta ante el Presidente de la República de las medidas que convengan para el mejoramiento de la procuración y de la administración de justicia . . .".

"Art. 6o.- La intervención del Ministerio Público en la aplicación de las medidas de política criminal, incluye practicar visitas a los reclusorios preventivos, escuchando las quejas que reciba de los internos, e iniciar la averiguación que corresponda de tratarse de alguna conducta o hecho posiblemente constitutivos de delito, sin perjuicio de poner los hechos en el conocimiento de las autoridades encargadas de la reclusión".

El último de los preceptos antes transcritos expresa claramente que es el Ministerio Público el que ha de aplicar las medidas de política criminal. Esto revela dos datos básicos: Por un lado se establece ya que la política criminal implica medidas concretas en la administración de justicia; y por el otro lado, es el Ministerio Público el órgano encargado de llevar a cabo dichas medidas. Es pues muy significativo que la ley que se comenta señale específicamente esto.

## **7. LEY QUE CREA CONSEJOS TUTELARES PARA MENORES INFRACTORES DEL DISTRITO FEDERAL.**

Finalmente, dentro del marco jurídico del tema que nos ocupa conviene mencionar la Ley que crea los Consejos Tutelares para Menores

ESTO  
RESIS  
NO  
DE LA  
DIRECCION

Infractores del Distrito Federal, publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 2 de agosto de 1974.

Esta ley es importante porque señala las medidas que se han de aplicar a los menores que cometan delitos, lo cual abunda en diferentes zonas de nuestra ciudad incluyendo las unidades habitacionales.

Para tener una idea del contenido de dicho ley, reproducimos los siguientes artículos:

"Art. 10.- El Consejo Tutelar para Menores tiene por objeto promover la readaptación social de los menores de dieciocho años en los casos a que se refiere el artículo siguiente, mediante el estudio de la personalidad, la aplicación de medidas correctivas y de protección y la vigilancia del tratamiento".

"Art. 20.- El Consejo Tutelar intervendrá en los términos de la presente ley, cuando los menores infrinjan las leyes penales o los reglamentos de policía y buen gobierno, o manifiesten otra forma de conducta que haga presumir, fundamentalmente, una inclinación a causar daños, a sí mismo, a su familia o a la sociedad, y ameriten, por lo tanto, la actuación preventiva del Consejo".

"Art. 61.- Para la readaptación social del menor y tomando en cuenta las circunstancias del caso, el Consejo podrá disponer el internamiento en la institución que corresponda o la libertad, que siempre será vigilada. En este último caso, el menor será entregado a quienes ejerzan la patria potestad o la tutela o será colocado en hogar sustituto.

La medida tendrá duración indeterminada y quedará sujeta a la

revisión prevista en la presente ley, sin que el procedimiento y medidas que se adopten puedan ser alterados por acuerdos o soluciones de tribunales civiles o familiares".

De manera complementaria, conviene mencionar aquí el Acuerdo número A/032/89, del Procurador General de Justicia del Distrito Federal, por el que se crea la Agencia Especial del Ministerio Público para la atención de asuntos relacionados con menores de edad, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 4 de agosto de 1989.

Dentro de las funciones que se le asignaron a dicha Agencia están las de dar un trato especial a los menores, ya sea como víctimas de delito, o como infractores a las leyes penales y a los Reglamentos de Policía y Buen Gobierno. En este último caso se hace la canalización al Consejo Tutelar cuando proceda, procurándose siempre el respeto a su persona y a sus derechos, para lo cual los menores tendrán la asistencia de quienes ejerzan la patria potestad sobre ellos.

Toda la gama de preceptos que se han señalado en el presente capítulo representan, junto con otros de las mismas leyes invocadas, el marco jurídico de la propiedad y de la política criminológica.

Esto nos permite considerar en los capítulos siguientes la parte medular de la presente investigación en donde se verá la aplicación de la política criminológica a una unidad habitacional en particular.



## CAPITULO IV

# FACTORES DETECTADOS COMO CAUSANTES DE CONDUCTAS ANTISOCIALES Y DELICTIVAS EN EL CONJUNTO 2 "CORAZONES DE MANZANA"

En los lugares donde existe mayor número de población es común que las conductas antisociales y delictivas se proliferen.

Dentro de la ciudad de México son precisamente las unidades habitacionales las que agrupan grandes concentraciones de personas, lo que trae por consecuencia que abunden en dichas unidades acciones ilícitas, que motivan el establecimiento de medidas de política criminológica para impedir el incremento de esas conductas.

En el presente capítulo se considerará específicamente al conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", ubicado en la Delegación Venustiano Carranza de esta ciudad, para determinar los factores que causan la comisión de delitos. Para tal efecto, nos basamos fundamentalmente en el Reglamento de Condominio y Administración de dicho conjunto habitacional, así como en una encuesta realizada a varias familias que ahí viven, lo que nos permitirá precisar los factores físicos, demográficos, económicos y sociales que se presentan en este lugar, y que originan conductas antisociales y delictivas.

## I. FACTOR FISICO.

El factor físico de cierto lugar puede facilitar la comisión de conductas delictivas. Para ver si esto es así en el conjunto habitacional antes referido consideraremos sus características estructurales.

El Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto 2 "Corazones de Manzana", nos proporciona la siguiente información básica:

Se trata de un conjunto habitacional situado en el lote uno, de la manzana dos del Fraccionamiento Jardín Balbuena, en la Delegación Venustiano Carranza de esta ciudad.

Tiene una superficie de siete mil, trescientos cuarenta y nueve metros cuadrados, en donde existen nueve cuerpos de edificios de cuatro niveles de departamentos y azoteas con jaulas de servicio cada uno, unidos entre sí por áreas destinadas a jardinería, andadores y estacionamientos. Los edificios están marcados con los números, 13, 17, 23, 27, 33, 37, 43, 47 y 53.

Hay cuatro departamentos en cada nivel de todos los edificios, la mayoría de ellos sólo tienen dos recamaras y algunos tienen cuatro recámaras, más la cocina y una sala-comedor. Cada departamento cuenta con una jaula de servicio en la azotea del edificio correspondiente.

El Reglamento antes aludido especifica que los bienes del conjunto habitacional se dividen en privados y comunes. Los primeros son los departamentos y sus jaulas o tendederos.

El artículo 5 del citado Reglamento enumera los bienes comunes,

que son los siguientes:

- 1.- Terreno.
- 2.- Jardines, en donde se encuentran sembrados arbustos, árboles y diversos tipos de plantas que sirven de ornato y sombra.
- 3.- La construcción destinada a cisterna y su equipo.
- 4.- Los postes interiores de alumbrado a los jardines y andadores.
- 5.- Cimentaciones.
- 6.- Rejillas de ventilación.
- 7.- Estructuras.
- 8.- Paredes maestras.
- 9.- Azoteas, en la zona que no es propiedad privada.
- 10.- Fachadas exteriores e interiores, así como los cubos de luz.
- 11.- Puertas de entrada a los edificios y azoteas.
- 12.- Tableros de timbre, con excepción del botón y su instalación que corresponden en propiedad a cada uno de los conductores.
- 13.- Tableros de interruptor de corriente.
- 14.- Tableros de medidores de electricidad.
- 15.- Vestíbulos de acceso principal en planta baja.
- 16.- Escaleras.
- 17.- Los centros de luz en los vestíbulos a departamentos, así como los centros de luz en los accesos principales de los edificios.
- 18.- Cubos de las escaleras.
- 19.- Vestíbulos de acceso a cada departamento.
- 20.- Equipo contra incendio distribuido estratégicamente,

consistente en extinguidores manuales.

21.- Redes generales de instalaciones sanitarias hidráulicas.

22.- Red general de instalaciones eléctricas.

23.- Ductos para las diversas redes de instalaciones generales.

24.- Red general de instalación de tubería de distribución de agua para riego de los jardines del condominio.

25.- Tinacos, cajas de registro, pozos de vista, cajas de cruceros o válvula de incendio o válvulas de agua.

En general, son bienes comunes todas las partes del condominio o de cada uno de los cuerpos del edificio que lo forman, y que por Ley o naturaleza deben considerarse como tales, y los que no formen parte de una unidad privada.

Por otra parte, el artículo 69 del mismo Reglamento señala los servicios con que cuenta el conjunto habitacional en cuestión, y son:

1. Suministro de corriente eléctrica a todas las partes o elementos comunes.

2.- Suministro de agua para el servicio de limpieza general de partes o elementos comunes, y riego de las áreas verdes.

3.- Suministro de gas natural con medidores particulares.

4.- Aseo de las partes o elementos comunes que incluye: vestíbulos de acceso a cada uno de los edificios del condominio, andadores, plazas de recreo y cisterna.

5.- Vigilancia diurna y nocturna.

6.- Equipo contra incendio, estratégicamente localizado.

7.- Seguro general del condominio, contra incendio, terremoto y explosión.

8.- Revisión técnica periódica a fin de comprobar la condición de estabilidad de cada uno de los edificios que forman el Condominio, conforme lo establece el artículo 65 anterior.

9.- Personal necesario para la atención de los mencionados servicios.

Dentro del personal que se menciona en último término están los conserjes, mozos y veladores, según el artículo 70 del Reglamento citado.

Lo anterior permite apreciar las características físicas del conjunto habitacional "Corazones de Manzana", y es fácil deducir que se trata de todo un complejo estructural que por sí mismo origina algunos problemas.

En efecto, una construcción con las magnitudes del conjunto referido motiva problemas de mantenimiento que hacen que el aspecto físico se vaya deteriorando, lo que puede llegarse a convertir en un factor de criminalidad como se verá más adelante.

En relación con esto, el arquitecto José A. Tames ha dicho que "los problemas de la vivienda se complican con la ocupación y operación de los conjuntos habitacionales, porque el proceso de construcción aún en los conjuntos de gran magnitud, lleva un máximo de 3 o 4 años y, sin embargo, una vez construídos, permanecen funcionando más de 50 años, Quiere decir esto que durante 50 años tendremos que abastecer de agua, tratar las aguas servidas o aguas negras, mantener el flujo de energía eléctrica,

reparar pavimentos, mantener los jardines, mantener los edificios, etc. Por lo tanto, el mantenimiento y conservación de la vivienda y su entorno urbano, vienen a representar uno de los problemas más serios con que se enfrenta la construcción de vivienda.

Tradicionalmente se ha considerado que el tamaño del conjunto es el único factor determinante en la complejidad de su mantenimiento. Sin embargo, la experiencia de las diversas instituciones encargadas de los programas de vivienda ha demostrado que, en primer término, existen otros factores determinantes, como son las características físicas del conjunto y de las viviendas, la relación que existe entre equipamiento, servicios y redes de ingeniería urbana, recursos y posibilidades de los municipios, tenencia de la tierra; en fin, características del conjunto antes y después de su construcción, que fueron determinantes para su proyecto y que inciden de manera directa en el mantenimiento del mismo. Por ello, deberán conocerse en la determinación del grado de complejidad del mantenimiento". (66)

Nos parecen acertadas las anteriores consideraciones, por lo tanto, creemos que el mantenimiento de un conjunto habitacional, como el que se está tomando de referencia en esta investigación, es verdaderamente costoso, lo que origina que no siempre sea posible conservarlo en óptimas

(66) Tames, José A. Operación y Mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales, Revista Vivienda, Año 2, número 9, abril, México, 1977, págs. 76 y 78.

condiciones físicas.

De acuerdo con la encuesta realizada a algunas familias que viven en el conjunto 2 "Corazones de Manzana", obtuvimos la información de que efectivamente no existe un mantenimiento eficiente en esta unidad habitacional, eso provoca que en ocasiones no haya luz en los andadores y áreas externas de los edificios, lo que hace que esto sea un factor físico que causa la comisión de conductas ilícitas.

Asimismo, la falta de personal encargado de la limpieza, mantenimiento y vigilancia, ha provocado que este conjunto refleje aspectos físicos que dan lugar a conductas antisociales, pues los mismos vecinos han manifestado que la apariencia sucia y descuidada del conjunto ha propiciado un lugar adecuado para jóvenes vagos que han llegado a cometer algunos delitos, por ejemplo el de robo.

Vemos entonces que el conjunto habitacional en cuestión, el factor físico, integrado por áreas sucias, descuidadas y sin luz, es causa de que se cometan acciones antisociales y delictivas.

## **2. FACTOR DEMOGRAFICO.**

En términos generales se reconoce que en donde hay mayor población existen más delitos que se cometen. Así, el factor demográfico caracterizado por un exceso de población es por sí mismo una causa determinante de conductas antisociales.

Al respecto, José Dosal de la Vega afirma con mucha razón que dentro de nuestra gran ciudad, las zonas más pobladas son las más criminógenas, y considera que una de las causas de la violencia es, en primer término, "la explosión demográfica representada por la impresionante tasa de nacimientos y aumentada por la migración de la gente del campo lo que ocasiona una concentración de población que resulta criminógena, por la falta de oportunidades, la formación de barrios miserables, la falta de vivienda, el nacimiento y la promiscuidad habitacional". (67)

Efectivamente, las grandes concentraciones de población originan una serie de conductas antisociales y delictivas, pues es evidente que además de los enfrentamientos entre los mismos integrantes de esa comunidad, el exceso de personas, muchas de ellas ajenas a la misma, propicia y facilita ciertos delitos como el de robo.

En el conjunto habitacional de referencia este problema se presenta de una manera marcada, debido a que por su propia naturaleza agrupa a muchas familias que componen un sector poblacional muy amplio, pero no sólo esto, pues a pesar de que los departamentos en su mayoría sólo constan de dos recamaras, en muchos de los casos las personas que viven ahí son más de siete, según información obtenida en la encuesta realizada

(67) Dosal de la Vega, José. La Ciudad de México, Ciudad Problema, Revista Vivienda, año 2, número 9, abril, México, 1977, págs. 67 y 68.



en esa comunidad.

Consecuentemente, en este conjunto urbano hay un exceso de población donde destaca un gran porcentaje de niños y jóvenes, muchos de estos últimos no tienen una ocupación permanente, por lo que se ha proliferado el pandillerismo en ese lugar y con ello, la comisión de diversos delitos.

De acuerdo con la encuesta realizada se pudo detectar que hay familias que tienen cinco hijos o más, entre los cuales muchos son jóvenes que no están estudiando ni trabajando, su única actividad es reunirse con otros jóvenes en las mismas condiciones para cometer conductas antisociales que son en perjuicio de los habitantes del propio conjunto habitacional, pues los informes proporcionados por ellos son en el sentido de que varios de los delitos que se han cometido se deben precisamente a los jóvenes de esa misma comunidad.

Por lo tanto, en el conjunto habitacional referido, el factor demográfico, que en la especie se caracteriza por un exceso de población, principalmente jóvenes, es una de las causas que está motivando la comisión de actos ilícitos.

### **3. FACTOR ECONOMICO.**

La escasez económica siempre ha sido una causa que origina la

comisión de delitos, pues el ser humano por naturaleza tiene que satisfacer sus múltiples necesidades, y ante la falta de recursos se ve impulsado a realizar cualquier cosa con tal de que sus necesidades básicas sean cubiertas.

Alfonso Reyes sostiene que las malas condiciones económicas de un hogar son responsables de la eventual criminalidad de sus miembros, y dice que "al indagar judicialmente sobre las condiciones familiares de un delincuente se obtiene con frecuencia la respuesta de que tiene 8, 10 o más hermanos; desde luego, esta correlación criminológica se debe fundamentalmente a factores económicos fácilmente explicables: insuficiencia salarial para atender adecuadamente a todos los hijos y como consecuencia de ella, la pobreza, hambre, deficiente alojamiento y educación, etc.; sin embargo, debe reconocerse la presencia de otros aspectos que coadyuvan en la producción del fenómeno, entre ellos, la falta de adecuada vigilancia de los hijos, los conflictos conyugales de orden afectivo, y disciplinario, la vagancia de los menores, etc." (68)

Por su parte, Raúl Carrancá y Trujillo se refiere a la criminalidad derivada del factor económico y relacionada con las concentraciones de población en vecindades, diciendo específicamente que "las llamadas casas de vecindad, en la que se hacían promiscuamente numerosas familias

(68) Reyes, Alfonso. Mundo Circundante Familiar y Criminalidad Juvenil, Revista Mexicana de Derecho Penal, Cuarta Época, Núm. 21, julio-septiembre, México, 1976, pág. 19.

proletarias y de clase media inferior, son a la verdad incubadoras de delitos. Los menores conviven allí con los más perniciosos ejemplos: el de la "cabaretera", generalmente prostituta clandestina y ostentosa, el del borracho consuetudinario, y el del padre o la madre crueles, el de las vecinas que riñen y se injurian en medio de un coro de curiosos que las incitan para gozar del espectáculo gratuito. En este medio encuentra el niño la primera y natural sociedad de sus iguales y se organiza fácilmente la pandilla, primer germen del "gang" y de la asociación delictuosa, organizada sólo con el fin de cometer delitos y la esperanza de escapar de las mallas de la ley penal". (69)

Si bien, el autor mencionado se refiere a aquellas vecindades populares que predominan en el centro de nuestra ciudad, también es posible aplicar sus argumentos a las unidades habitacionales como la que venimos considerando, pues como ya hemos dicho existen familias integradas con varios miembros, muchos de los cuales son menores, por lo que la carga económica se deposita solamente en el padre o en la persona que trabaja.

La encuesta realizada arroja precisamente ese dato: en varias de las familias compuestas por más de cinco miembros sólo uno de ellos es el que trabaja, por lo mismo el único que tiene que sufragar todos los gastos, lo cual en la mayoría de los casos no es posible, por lo tanto, hay una

(69) Citado por Reyes, Alfonso, op. cit., pág. 20 y 21.

escasez económica que se traduce en una causa que da lugar a conductas delictivas.

También se detectó en dicha encuesta que un gran porcentaje de las familias que viven en el conjunto urbano en cuestión, tienen unos ingresos bajos, en la mayoría de los casos sólo ascienden a un millón y medio de pesos mensuales. Si se toma en cuenta que son varios los gastos que de esa cantidad deben hacerse, por ejemplo, realizar el pago para terminar de pagar el departamento, pagar los servicios, gastos de alimentación, educación, etc., se deduce fácilmente que la situación económica de muchas familias es precaria.

En consecuencia, si tomamos en consideración los bajos ingresos que tienen muchas familias que viven en el conjunto habitacional que nos sirve de base para este estudio, aunado a la existencia de varias familias numerosas en donde sólo uno de sus miembros es el que lleva la carga económica, se puede afirmar que todo esto origina que se cometan algunos delitos, básicamente el de robo que es el que más abunda en ese lugar. Así, tenemos que el factor económico, caracterizado por escasez en un gran porcentaje de los habitantes del conjunto urbano de referencia, constituye también una causa que da lugar a acciones delictivas.

#### **4. FACTOR SOCIAL.**

En el factor social encontramos todas las relaciones interhumanas

que trascienden a la sociedad; dentro de esas relaciones están básicamente las que se dan dentro del hogar y con la comunidad en la cual nos movemos.

En el hogar son muy importantes las relaciones que se desarrollan entre padres e hijos, pues van a reflejarse en el exterior, y la educación que estos últimos reciban la van a llevar fuera de sus hogares.

Actualmente, se considera que existe en términos generales una desintegración familiar que está afectando a un gran porcentaje de la población, especialmente en las grandes ciudades como la nuestra. En muchos casos es frecuente la separación de los padres, lo que trae por consecuencia que los hijos sean desatendidos y éstos tienden a realizar conductas antisociales como única forma de escape.

Bien ha dicho al respecto Alfonso Reyes que "uno de los trastornos más graves de la estabilidad familiar es ocasionado por la ausencia de los progenitores, ya sea porque uno o ambos han muerto, ora porque el padre o la madre abandonan el hogar en forma definitiva o temporal; en el primer caso, si es el hombre el que falta, el principio de autoridad que él tradicionalmente representa va desapareciendo y con él el orden y el sentido de la responsabilidad entre los hijos; a esto se agrega un obvio trastorno económico que difícilmente puede ser superado por la cónyuge superviviente y del que emana situaciones precarias (falta de escolaridad, hambre, enfermedades, etc.); si es la madre, los vínculos afectivos que tan sólidamente cohesionan a padres e hijos en torno de aquélla; tienden a desaparecer.

Este vacío comienza a ser sentido por los hijos que buscan entonces

en el ambiente callejero un sustituto del hogar; sólo que este ambiente, lejos de propiciar su mejoramiento espiritual, los desvía de él, dado que los menores no están aún en condiciones de asimilarlo críticamente.

No menos difícil es la situación en aquellos hogares en que ambos padres trabajan o en que la madre lleva una intensa vida social; en ambos casos, los hijos crecen sin la adecuada vigilancia de sus progenitores y como el menor tiende a imitar el comportamiento de sus padres bien pronto termina por creer que ese género de vida es el que realmente corresponde adoptar y a él podrá entregarse cuando sea mayor". (70)

Los supuestos anteriores descritos se presentan en cierta medida en el conjunto urbano "Corazones de Manzana", lo que fue corroborado con la encuesta realizada en esa zona, pues se detectaron varios hogares en donde falta alguno de los progenitores, o bien, ambos trabajan a pesar de que tienen hijos menores. Esto trae por resultado que los hijos no reciban la atención que merecen y, por lo tanto, es común ver a varios adolescentes reunidos por los andadores o partes externa de los edificios. Desafortunadamente, esas reuniones han sido en ocasiones con fines antisociales, pues varios vecinos de esa comunidad manifestaron que han visto peleas y asaltos en donde han participado varios jóvenes que califican de "vagos".

El otro aspecto de las relaciones interhumanas que mencionábamos es el trato que existe entre los vecinos, en este caso de la unidad

(70) Reyes, Alfonso, op. cit., pág. 12 y 13.

habitacional en cuestión, y según la encuesta efectuada encontramos que varias familias han tenido problemas entre sí, por lo que algunas de ellas procuran evitar el trato con sus vecinos.

En otros casos algunas personas de esa comunidad se quejan de que sus vecinos son sucios y escandalosos, ya que con frecuencia hacen fiestas perturbando el orden en algún edificio. Esto provoca que sus relaciones no sean muy cordiales, surgiendo enemistades que tanto afectan al buen orden social de la comunidad, pues no han faltado pleitos que en algunos casos no sólo son de palabra, sino que se han llegado a producir lesiones.

Vemos entonces que en la unidad habitacional de referencia, el factor social es también una causa que produce conductas antisociales y delictivas, en este caso porque existen hogares que han descuidado a sus hijos, quienes han optado por reunirse llegando a cometer hechos ilícitos. Asimismo, la falta de buenas relaciones entre los vecinos da lugar, en algunas ocasiones, a enfrentamientos que generan acciones antisociales, o por lo menos, impiden un buen desarrollo social dentro de esa comunidad.

Con todo lo expuesto podemos concluir que en el conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", existen varias causas, derivadas tanto del factor físico como del demográfico, económico y social, que producen conductas antisociales y delictivas.

Esto hace necesario el establecimiento de medidas de política criminológica que permitan combatir y prevenir las acciones delictivas que en ese lugar se cometen. En el siguiente capítulo trataremos este tema proponiendo algunas medidas al respecto.

## CAPITULO V

### LA POLITICA CRIMINOLOGICA APLICADA EN EL CONJUNTO 2 "CORAZONES DE MANZANA"

Es inegable la relación que existe entre la política criminológica y la política social, toda vez que esta última tiene por objetivo alcanzar un desarrollo de todos los miembros que pertenecen a la sociedad, para lograrlo es necesario que exista un orden social, y éste sólo se obtiene si hay una política criminológica que esté combatiendo y previniendo, las formas de criminalidad.

Desafortunadamente, en el ámbito social los grupos humanos se transforman rápidamente, produciendo factores criminógenos y mayores índices de criminalidad. En cambio, la política criminológica no está avanzando y transformándose en la misma proporción, lo que obliga a establecer ciertas medidas que permitan lograr una correlación entre política criminológica y desarrollo social.

Para tal efecto, debemos entender que "la Política Criminológica no es en primer lugar, ni exclusivamente, la tarea de los juristas. Es en verdad la tarea, tanto de los representantes del pueblo, como de las autoridades democráticas, de los especialistas de las varias Ciencias del Hombre y de la colectividad-comunidad". (71)

(71) Versero, citado por Rodríguez Manzanera, op. cit., pág. 118.



Esto significa que si queremos que la política criminológica logre una transformación a la par del desarrollo social, es necesario el trabajo conjunto de juristas, sociólogos, autoridades públicas, comunidades y en general de los diferentes especialistas y grupos humanos que uniendo sus esfuerzos hagan de la política criminológica un instrumento eficaz para la obtención de la justicia social.

Por tal motivo en el presente capítulo consideraremos la aplicación de la política criminológica al conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", tomando en consideración que se requiere la participación principalmente de autoridades y de la propia comunidad, razón por la cual empezaremos refiriéndonos a las formas de administración, tanto del Gobierno del Departamento del Distrito Federal como del conjunto urbano mencionado.

## **I. FORMAS DE ADMINISTRACION.**

La forma de gobierno del Estado mexicano está enunciada en el artículo 40 constitucional al decir que: "Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una república representativa, democrática, federal, compuesta de Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior; pero unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental".

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 43 de la propia Constitución

Política, el Distrito Federal es parte integrante de la Federación. Sin embargo, su forma de gobierno es diferente a la de los demás Estados-miembros, por ser precisamente la sede de los poderes de la Unión.

La base 1a. y siguientes de la fracción VI, del artículo 73 constitucional se refieren al gobierno y administración del Distrito Federal, debido a su importancia reproducimos parte de esta disposición.

"Art. 73.- El Congreso tiene facultad:

VI. Para legislar en todo lo relativo al Distrito Federal, sometiéndose a las bases siguientes:

1a. El gobierno del Distrito Federal estará a cargo del Presidente de la República, quien lo ejercerá por conducto del órgano y órganos que determine la ley respectiva;

2a. La Ley Orgánica correspondiente establecerá los medios para la descentralización y desconcentración de la administración para mejorar la calidad de vida de los habitantes del Distrito Federal, incrementando el nivel de bienestar social, ordenando la convivencia comunitaria y el espacio urbano y propiciando el desarrollo económico, social y cultural de la entidad;

3a. Como órgano de representación ciudadana en el Distrito Federal, se crea una asamblea integrada por cuarenta representantes electos según el principio de votación mayoritaria relativa, mediante el sistema de distritos electorales uninominales, y por veintiséis representantes electos según el principio de representación proporcional, mediante el

sistema de listas votadas en una circunscripción plurinominal. La demarcación de los distritos se establecerá como determine la ley...

Son facultades de la asamblea de representantes del Distrito Federal las siguientes:

A) Dictar bandos, ordenanzas y reglamentos de policía y buen gobierno que, sin contravenir lo dispuesto por las leyes y decretos expedidos por el Congreso de la Unión para el Distrito Federal, tengan por objeto atender las necesidades que se manifiesten entre los habitantes del propio Distrito Federal, en materia de: educación, salud y asistencia social; abasto y distribución de alimentos, mercados y rastros; establecimientos mercantiles; comercio en la vía pública; recreación, espectáculos públicos y deportes; seguridad pública; protección civil; servicios auxiliares a la administración de justicia; prevención y readaptación social; uso del suelo; regularización de la tenencia de la tierra, establecimiento de reservas territoriales y vivienda; preservación del medio ambiente y protección ecológica; explotación de minas de arena y materiales pétreos, construcciones y edificaciones; agua y drenaje; recolección, disposición y tratamiento de basura; tratamiento de aguas; racionalización y seguridad en el uso de energéticos; vialidad y tránsito; transporte urbano y estacionamientos; alumbrado público; parques y jardines; agencias funerarias, cementerios y servicios conexos; fomento económico y protección al empleo; desarrollo agropecuario; turismo y servicios de alojamiento; trabajo no asalariado y previsión social; y acción cultural.

B) Proponer al Presidente de la República la atención de problemas

prioritarios, a efecto de que tomando en cuenta la previsión de Ingresos y el gasto público, los considere en el proyecto de presupuesto de egresos del Distrito Federal, que envíe a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión;

C) Recibir los informes trimestrales que deberá presentar la autoridad administrativa del Distrito Federal, sobre la ejecución y cumplimiento de los presupuestos y programas aprobados, y elaborar un Informe anual para analizar la congruencia entre el gasto autorizado y el realizado, por partidas y programas, que votado por el Pleno de la asamblea remitirá a la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, para ser considerado durante la revisión de la Cuenta Pública del Distrito Federal;

D) Citar a los servidores públicos que se determinen en la ley correspondiente, para que informen a la asamblea sobre el desarrollo de los servicios y la ejecución de las obras encomendadas al gobierno del Distrito Federal;

E) Convocar a consulta pública sobre cualquiera de los temas mencionados en la presente base, y determinar el contenido de la convocatoria respectiva;

F) Formular las peticiones que acuerde el Pleno de la asamblea, a las autoridades administrativas competentes, para la solución de los problemas que planteen sus miembros, como resultado de su acción de gestoría ciudadana;

G) Analizar los informes semestrales que deberán presentar los representantes que la integren, para que el Pleno de la asamblea tome las

medidas que correspondan dentro del ámbito de sus facultades de consulta, promoción, gestoría y supervisión;

H) Aprobar los nombramientos de magistrados del Tribunal Superior de Justicia, que haga el Presidente de la República, en los términos de la base 5a. de la presente fracción;

I) Expedir, sin intervención de ningún otro órgano, el reglamento para su gobierno interior; y

J) Iniciar ante el Congreso de la Unión, leyes o decretos en materias relativas al Distrito Federal . . .".

4a. La facultad de iniciativa para el ejercicio de las facultades de la asamblea que se refiere el inciso A) de la base 3a., corresponde a los miembros de la propia asamblea y a los representantes de los vecinos organizados en los términos que señale la ley correspondiente.

Para la mayor participación ciudadana en el gobierno del Distrito Federal, además, se establece el derecho de iniciativa popular respecto de las materias que son competencia de la asamblea, la cual tendrá la obligación de turnar a comisiones y dictaminar, dentro del respectivo período de sesiones o en el inmediato siguiente, toda iniciativa que le sea formalmente presentada por un mínimo de diez mil ciudadanos debidamente identificados, en los términos que señale el Reglamento para el Gobierno Interior de la Asamblea.

La ley establecerá los medios y mecanismos de participación ciudadana que permitan la oportuna gestión y continua supervisión comunitarias de la acción del gobierno del Distrito Federal, dirigida a

satisfacer sus derechos e intereses legítimos y a mejorar la utilización y aplicación de los recursos disponibles.

5a. La función judicial se ejercerá por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el cual se integrará por el número de magistrados que señale la ley orgánica correspondiente, así como por los jueces de primera instancia y demás órganos que la propia ley determine.

La independencia de los magistrados y jueces en el ejercicio de sus funciones deberá estar garantizada por la ley orgánica respectiva, la cual establecerá las condiciones para el ingreso, formación y permanencia de quienes sirvan a los tribunales de justicia del Distrito Federal. . . Los nombramientos de los magistrados y jueces serán hechos preferentemente entre aquellas personas que hayan prestado sus servicios con eficiencia y probidad en la administración de justicia o que lo merezcan por su honorabilidad, competencia y antecedentes en otras ramas de la profesión jurídica.

Los nombramientos de los magistrados del Tribunal Superior de Justicia serán hechos por el Presidente de la República, en los términos previstos por la ley orgánica, misma que determinará el procedimiento para su designación y las responsabilidades en que incurren quienes tomen posesión del cargo o llegaren a ejercerlo, sin contar con la aprobación correspondiente; la propia ley orgánica determinará la manera de suplir las faltas temporales de los magistrados. Estos nombramientos serán sometidos a la aprobación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal. Cada magistrado del Tribunal Superior de Justicia, al entrar a

ejercer su encargo, rendirá protesta de guardar la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes que de ella emanen, ante el Pleno de la asamblea del Distrito Federal.

Los magistrados durarán seis años en el ejercicio de su encargo, podrán ser reelectos, y si lo fueren, sólo podrán ser privados de sus puestos en los términos del título cuarto de esta Constitución.

Los jueces de primera instancia serán nombrados por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Los magistrados y los jueces percibirán una remuneración adecuada e irrenunciable, la cual no podrá ser disminuída durante su encargo, y estarán sujetos a lo dispuesto por el artículo 101 de esta Constitución.

6a. El Ministerio Público en el Distrito Federal estará a cargo de un Procurador General de Justicia, que dependerá directamente del Presidente de la República, quien lo nombrará y removerá libremente . . .”.

Con lo anterior puede verse que dentro de la administración del Distrito Federal existe la intención de mejorar la calidad de vida de sus habitantes, “Incrementando el nivel de bienestar social, ordenando la convivencia comunitaria y el espacio urbano y propiciando el desarrollo económico, social y cultural de la entidad”.

Además de las anteriores normas constitucionales son aplicables las disposiciones de la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, mismas que regulan todo lo relativo al gobierno y territorio del Distrito Federal. De acuerdo con el artículo 1o. del ordenamiento legal invocado, el Presidente de la República tiene a su cargo el gobierno del Distrito

Federal, y lo ejerce por conducto del Jefe del Departamento del Distrito Federal, a quien nombra y remueve libremente.

Para lograr estos objetivos, así como una adecuada impartición de justicia, que hagan posible la aplicación y adecuación de la política criminológica al conjunto urbano en cuestión, ha sido necesario que el Departamento del Distrito Federal en coordinación con la Procuraduría General de Justicia establezcan instituciones, normas y procedimientos para disminuir y prevenir los índices de criminalidad.

Nos referiremos más concretamente a las medidas tomadas por las autoridades del Distrito Federal en el siguiente inciso, no sin antes mencionar la forma de administración que existe en el conjunto habitacional "Corazones de Manzana", para ver posteriormente la participación que debe existir entre autoridades y ciudadanos para prevenir conductas antisociales y delictivas en esa comunidad.

El Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Urbano "Corazones de Manzana", junto con los "Estatutos que la Junta de Vecinos Establece para la Autoadministración de la Unidad Jardín Balbuena Corazones de Manzana Conjunto Número 2", señalan las bases que determinan la forma de administración en este conjunto urbano, dentro de las que destacan las siguientes:

Reglamento:

"Art. 44.- La administración del Condominio estará a cargo de la persona física o moral que designe la Asamblea de Propietarios, por mayoría absoluta".



"Art. 45.- El Administrador deberá ser capaz, jurídica, intelectual y moralmente, para llevar cumplidamente las responsabilidades que el puesto le impone y la representación que se le confiere".

"Art. 51.- El Administrador no tendrá horario fijo; estará a su cargo la Administración y conservación del Condominio, el cuidado y vigilancia de los bienes comunes y el cuidado del orden y conducta de los empleados de la Administración y de los ocupantes de las unidades privadas que constituyen el condominio".

"Art. 52.- El Administrador es un representante legal de los propietarios en todos los asuntos comunes y relacionados con el Condominio que se promuevan a nombre o en contra de ellos. En tal virtud, por el sólo hecho de aceptar el cargo, tendrá las facultades de representación propias de un apoderado, para administrar los bienes comunes y para pleitos y cobranzas relacionadas con la propia administración del Condominio, así como para suscribir exclusivamente los títulos de crédito relativos al libramiento de cheques con cargo a la cuenta a que se refieren los artículos 41 y 56 de este Reglamento".

"Art. 55.- Son obligaciones del Administrador:

- a) Ejecutar todos los acuerdos que tome legalmente la Asamblea de Propietarios.
- b) Llevar un libro sencillo de Ingresos y Gastos.
- c) Formular un inventario de los muebles y equipo de propiedad común.
- d) Formular dentro de los quince primeros días siguientes a los

meses de junio y diciembre de cada año, un estado general de los fondos que maneja, enviando un tanto de él a cada uno de los propietarios.

e) Formular anualmente Balance del ejercicio a fin de que la Asamblea determine el modo de aplicación de los sobrantes o de cobro de los faltantes.

f) Formular un proyecto de presupuesto anual de gastos de administración para ponerlo a la consideración y aprobación de la Asamblea.

g) Hacer aplicación de las cuotas particulares con base en el presupuesto anual que apruebe la Asamblea.

h) Librar cargo por medio de recibos dentro de la cinco primeros días de cada mes, a cada propietario, de la cuota mensual de gastos de administración.

i) Dar a conocer bimestralmente a todos los condueños, el nombre de los propietarios morosos y el importe total de sus adeudos.

j) Cumplir con todas las obligaciones que en materia sanitaria se comuniquen, en relación con la aplicación del Código Sanitario y su Reglamento.

k) Efectuar oportunamente todos los pagos que requiera la buena administración del Condominio, incluida la o las primas de seguro general tomado sobre cada uno de los cuerpos de edificio o sobre el total del Condominio y en los términos del Presupuesto Anual de Gastos correspondientes".

"Art. 77.- La Asamblea de Condominios es el órgano supremo del

Condominio, se constituirá en los términos del artículo 81 de este Reglamento para la solución de los asuntos comunes del mismo y la coordinación de los asuntos individuales de interés general".

"Art. 80.- La Asamblea deberá reunirse, cuando menos, una vez durante el primer trimestre de cada año en la que se designará al Presidente de la misma, que desempeñará su encargo durante todo el ejercicio y que tendrá el carácter de presidente del Comité de Propietarios a que se refiere el artículo 97 de este Reglamento. Ningún propietario puede ser privado de sus derechos de asistir, deliberar y acordar en la Asamblea, sin embargo, los ejercerá a través del representante a que se refiere el artículo siguiente".

"Art. 81.- Por cada uno de los cuerpos de los edificios que forman el Condominio, serán designados por mayoría de votos, tanto los representantes propietarios cuanto los suplentes, en juntas particulares de los propietarios de cada edificio de las que se levantarán actas debidamente firmadas por todos y cada uno de los integrantes del edificio de que se trate. Los representantes durarán en su encargo un año y no podrán ser reelectos para el ejercicio inmediato siguiente".

"Art. 97.- La Asamblea designará por mayoría de votos, cuatro miembros propietarios y cinco miembros suplentes, que con el Presidente, a que se refiere el artículo 80 anterior, formarán el Comité de Vigilancia, que tendrá todas las facultades que no estén expresamente reservadas a la Asamblea, por la Ley o por este Reglamento".

De los Estatutos sobresalen las siguientes disposiciones:

### \*Capítulo I.- Objetivo.

Con el fin de mejorar y preservar un mantenimiento y servicios adecuados a las necesidades de los usuarios de la Unidad Jardín Balbuena, Corazones de Manzana, conjunto, se crea un fondo monetario y un comité administrativo.

El comité estara formado por tres vecinos de la misma unidad así como de tres suplentes, seleccionados en asamblea general, quienes seran los encargados de administrar estos servicios".

### \*Capítulo III. Del Comité Directivo.

10.- El fondo será administrado por el Comité Directivo, que es el órgano supremo encargado de velar por los intereses de los usuarios, así como de tomar todas las decisiones relacionadas con la administración, siempre bajo la tutela de la asamblea general.

11.- El Comité Directivo estará formado por seis personas, de las cuales serán nombradas en asamblea general: presidente, tesorero, comisario, vocal 1, vocal 2, vocal 3 y sus respectivos suplentes".

Con las anteriores disposiciones puede apreciarse que existe una autoadministración en el conjunto urbano de referencia, que procura lograr las más óptimas condiciones para todos los condueños. Sin embargo, esto no se está logrando en la práctica pues la encuesta realizada en esa comunidad nos permitió detectar que la administración no es del todo eficiente ya que no cumple con sus objetivos, razón por la cual hay malas condiciones físicas en los edificios y bienes comunes del conjunto urbano, lo que a su vez ha facilitado la comisión de conductas antisociales

y delictivas en esa zona, por ejemplo, ante la falta de luz en los andadores el delito de robo ocupa el primer lugar.

Por lo tanto, consideramos que las formas de administración, tanto de las autoridades como de los particulares en este caso, si bien pretenden lograr las mejores condiciones de vida y el desarrollo social de los habitantes del conjunto urbano, esto no se ha logrado por lo que se requiere una participación conjunta de autoridades y ciudadanos, como se verá en los siguientes incisos.

## **2. PARTICIPACION CIUDADANA Y DEL ESTADO EN LA PREVENCIÓN DE CONDUCTAS ANTISOCIALES Y DELICTIVAS EN EL CONJUNTO.**

En primer lugar hablaremos de la participación de los ciudadanos en general para prevenir conductas antisociales y delictivas.

Sabemos en principio que dadas las características de nuestra gran ciudad, especialmente de las zonas más pobladas como el conjunto urbano en cuestión, es muy difícil que la ciudadanía participe en la prevención de conductas que atentan contra la colectividad, pues se piensa comúnmente que cualquier intervención puede acarrear serias consecuencias que perjudican a los particulares.

Asimismo, en la prevención de delitos pocos son los ciudadanos que

Intervienen, básicamente por la desconfianza que se tiene en las mismas autoridades.

Por lo tanto, consideramos que lo primero que se debe hacer es que las autoridades cuenten con el personal adecuado que inspire confianza a la ciudadanía, la cual surgirá del respeto y protección que se de a los derechos humanos.

Si existe esa confianza es claro que la participación de los ciudadanos será mayor, pero se requiere además que se cuenten con medios de comunicación directa y eficaz, en donde los particulares puedan hacer del conocimiento de las autoridades la comisión de conductas antisociales y delictivas.

Con mucha razón ha dicho al respecto José Dosal que "es extremadamente necesario que el público cuente con sistemas de comunicación operables para hacer del conocimiento de la policía los actos considerados como violentos, en el momento mismo que estos están sucediendo, con lo que seguramente este sistema funcionaría más como inhibidor de como represor. Es importante hacer notar en este punto que en México se debe proceder a mejorar desde el procedimiento ante el Ministerio Público previo a la consignación ante la Autoridad Judicial, pues actualmente el procedimiento de barandilla ante el Ministerio Público es engorroso, complicado y en muchos casos deshonesto y ésto hace que el público pierda confianza ante las instituciones, dejando de cooperar como debiera para la prevención de la

violencia". (72)

Nótese que el autor citado habla también de la confianza que debe tenerse en las autoridades lo cual es básico para que la ciudadanía participe en la prevención de conductas antisociales y delictivas.

Existiendo esa confianza con la cual los particulares sabrían que son escuchados y atendidos debidamente, y existiendo además los medios de comunicación directa y eficaz con las autoridades es evidente que se lograría un avance significativo en la prevención de conductas ilícitas, pues si existiera la sospecha de que algún delito está por cometerse, o bien, iniciada incluso la acción delictiva sin que está se consume, por ejemplo el robo en un departamento, y si ante esto un particular hablara con la autoridad correspondiente misma que determinara lo conducente y actuara de inmediato, es probable que dicha conducta no se consume.

También es importante que cualquier trámite que tengan que hacer los particulares ante las autoridades en relación con la impartición de justicia, no sólo sean atendidos adecuadamente, con todo respeto y dignidad, sino a la brevedad posible, pues sabemos que el maltrato y la demora hacen que los ciudadanos no realicen gestiones ante las autoridades, especialmente en lo que respecta a las diligencias ante el Ministerio Público.

(72) Dosel de la Vega, José, op. cit., pág. 69.

Por otro lado, los ciudadanos, concretamente los que habitan el conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", han de procurar una mayor participación, primeramente en la buena administración de su propia unidad, y luego en toda actividad que pudiera coordinarse con las autoridades para la prevención de conductas antisociales y delictivas.

Ahora bien, por lo que respecta a la participación del Estado, esta se lleva a cabo a través del Departamento del Distrito Federal y de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

En relación con esto conviene mencionar el proceso de desconcentración de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, quien implica la delimitación territorial en Delegaciones. A este respecto se han expedido algunos Acuerdos del Procurador General de Justicia del Distrito Federal, por ejemplo los Acuerdos números A/002/89, de fecha 17 de enero de 1989 por el que se crean las Delegaciones Regionales; A/035/89 de fecha 14 de agosto de 1989, por el que se reestructuran las circunscripciones territoriales de las Delegaciones Regionales; A/036/89, de fecha 15 de agosto de 1989, que contiene las reglas generales de operación de las Delegaciones Regionales; A/038/89, de fecha 16 de agosto de 1989, por el que se modifica la circunscripción territorial y se confirman y otorgan nuevas facultades a la Delegación Regional Venustiano Carranza. Se menciona este último Acuerdo en virtud de que en dicha Delegación se encuentra la unidad habitacional en cuestión.

Debe mencionarse que ultimamente estas dependencias están



realizando actividades tendientes a combatir la criminalidad en el Distrito Federal, sobre todo en las zonas de mayor concentración demográfica como la unidad habitacional de Jardín Balbuena.

Una de las medidas que se han realizado en donde puede verse la participación de las autoridades para la prevención de delitos es el "Acuerdo por el que se crean los Comités Delegacionales de Seguridad Pública, como órganos de análisis, consulta y opinión de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, en materia de procuración de justicia y seguridad pública", expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal, y publicado en el Diario Oficial el 6 de enero de 1989.

En la parte considerativa del Acuerdo se dice: "Que la seguridad pública del Distrito Federal es uno de los rubros prioritarios de la actual administración;

Que el Gobierno del Distrito Federal, a fin de impulsar esta prioridad, se empeña en mejorar y fortalecer sus acciones en esta materia y en promover la participación ciudadana para un análisis y esfuerzo conjunto, que aporte soluciones realistas y viables;

Que con sentido moderno y eficaz es necesario vincular, funcional y programáticamente, las acciones públicas de justicia, con las de seguridad pública, a fin de lograr mayor coordinación dentro de un sistema que atienda ambos rubros;

Que ante la magnitud de la problemática derivada de la actividad antisocial, resulta imperativo emprender acciones inmediatas por parte de las autoridades del Departamento del Distrito Federal que tiendan a la

mejoría, ampliación y fortalecimiento de los mecanismos e instrumentos de análisis, solución, operación, coordinación, supervisión, evaluación y participación social en esta materia;

Que dentro de ese esquema , es preciso convocar a la unidad de esfuerzos y tareas de las autoridades del Departamento del Distrito Federal dedicadas a la prevención del delito, y de las que tienen por responsabilidad la promoción y procuración de justicia, así como de las instancias sociales y privadas organizadas para atender cuestiones de prevención y asistencia social".

Según se deduce de lo anterior, el citado acuerdo viene a ser un instrumento importante por el cual la política criminológica procura ser aplicada para la solución de las conductas antisociales y delictivas. Aquí, la autoridad proveyendo la participación ciudadana trata de lograr la prevención de delitos y afrontar el problema que la actividad antisocial produce.

Para apreciar más el alcance del citado Acuerdo transcribimos algunas de sus disposiciones:

Primero.- Se crean los Comités Delegacionales de Seguridad Pública, como órganos de análisis, consulta y opinión de las Delegaciones del Departamento del Distrito Federal, en materia de procuración de justicia y seguridad pública.

Segundo.- Dichos Comités Delegacionales estarán integrados por los siguientes servidores públicos del Departamento del Distrito Federal, los cuales tendrán el carácter de vocales con voz y voto:

I.- El Delegado correspondiente, quien lo presidirá, siendo indelegable esta función;

II.- El Jefe del Sector de Policía de la Secretaría General de Protección y Vidalidad, adscrito a la Delegación respectiva;

III.- El Subdelegado Jurídico y de Gobierno respectivo, y

IV. Un representante de las funciones institucionales en materia de participación y organización comunitaria.

TERCERO.- También tendrán el carácter de vocales de los Comités Delegacionales, los ciudadanos que acepten participar en los mismos, previa invitación formal y que serán preferentemente:

I. El Presidente de la Junta de Vecinos que corresponda, quien en su caso, ocupará la Secretaría del Comité.

II.- Los Presidentes de las Asociaciones de Residentes que correspondan, y

III.- Los directivos o representantes de asociaciones, sociedades, patronatos u organizaciones similares de carácter social o privado, que tengan por objetivo la atención de acciones relacionadas con la prevención o la asistencia social.

SEXTO.- Los Comités Delegacionales de Seguridad Pública, tendrán las siguientes funciones:

I.- Ser órganos de consulta, análisis y opinión de las respectivas Delegaciones en materia de procuración, justicia y seguridad pública;

II.- Detectar las zonas de conflictos con mayor índice de delincuencia dentro de la circunscripción territorial de cada una de las Delegaciones;

III.- Participar en la elaboración del Programa Delegacional de Seguridad Pública y evaluar la ejecución del mismo;

IV.- Estudiar y proponer a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y a la Secretaría General de Protección y Vialidad del Departamento del Distrito Federal, mecanismos de coordinación Interdependencias e Interdelegacionales, así como de desconcentración, tendientes a incrementar la cobertura y calidad de los servicios que tienen encomendados;

V.- Proponer normas y procedimientos de atención ciudadana que permitan mejorar y atender las quejas que formulen los habitantes, en materia de procuración de justicia y seguridad pública, contra abusos y actuaciones de servicios públicos afectos a estas tareas, al margen de la Ley;

VI.- Promover la participación ciudadana, mediante la difusión de los respectivos programas de seguridad que expidan las autoridades competentes;

VII.- Proponer a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y a la Secretaría General de Protección y Vialidad del Departamento del Distrito Federal, las acciones a emprender para prevenir la comisión de delitos y su impunidad;

VIII.- Estudiar y proponer a las autoridades competentes del Departamento del Distrito Federal y de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, las adecuaciones jurídicas y administrativas que se estimen pertinentes a los diversos ordenamientos en materia de

procuración de justicia y seguridad pública, y

IX.- Las demás que les encomienden sus superiores jerárquicos o las que les confieran las disposiciones jurídicas aplicables”.

Como puede verse la participación de autoridades y ciudadanos es clara en estos Comités Delegacionales. Pero mediante este Acuerdo sólo se están dando las bases para el funcionamiento de los Comités, pues se requiere además no sólo la implementación de los recursos necesarios para que esto se lleve a cabo, sino también la formulación de los planes, programas y demás instrumentos que hagan posible esta tarea, así como la participación real y concreta tanto de autoridades como de la ciudadanía, que es lo que realmente permitirá que la política criminológica sea aplicada, en este caso al conjunto habitacional “Corazones de Manzana”.

Cabe mencionar que la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal ha estructurado un plan de trabajo aplicable a los Comités Delegacionales de Seguridad Pública.

Por su parte, los Delegados políticos están elaborando sus respectivos “Manual de Operación del Comité Delegacional de Seguridad Pública”.

Todo esto constituye un avance importante en materia de política criminológica. Desafortunadamente, por falta de recursos materiales y humanos no ha sido posible la aplicación de estas medidas plenamente en la Delegación Venustiano Carranza, que es donde se encuentra el conjunto habitacional en cuestión. Por lo tanto, no se puede decir que se esté logrando la participación de autoridades y de la ciudadanía en cuanto a la prevención de conductas antisociales y delictivas dentro de la unidad

"Corazones de Manzana".

Esto nos lleva a proponer en el siguiente inciso algunas medidas más concretas para procurar una mayor aplicación de la política criminológica al mencionado conjunto urbano.

### **3. CONDUCTAS ANTISOCIALES Y DELICTIVAS QUE SE DAN CON MAYOR FRECUENCIA Y SU PROBABLE PREVENCIÓN.**

Existen dos conductas antisociales que se presentan con mayor frecuencia en el conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", y son: las reuniones de jóvenes vagos y los descuidos de los propios habitantes que originan deterioros en los bienes comunes del condominio. Estas conductas, especialmente la primera, provoca una serie de infracciones y delitos: Dentro de las infracciones están las violaciones a Reglamentos de Policía y Buen Gobierno, específicamente las que se derivan del hecho de que esos jóvenes consumen bebidas alcohólicas en los andadores y jardines, molestando, injuriando y amenazando en algunos casos a los transeúntes; asimismo, bajo el influjo de dichas bebidas es común los pleitos entre ellos mismos alterando así la tranquilidad en la unidad habitacional. Dentro de los delitos que cometen esos jóvenes están el robo, daño en propiedad ajena, lesiones y en ocasiones violación.

En cuanto a la primera conducta antisocial, es frecuente la queja de

los vecinos de esa unidad en el sentido de que hay varios jóvenes a los que califican de "vagos", los cuales se reúnen en los andadores y zonas externas de los edificios. Muchas de sus reuniones no son pacíficas pues cuando no surgen pleitos entre ellos mismos, son los transuentes quienes han sido molestados y hasta agredidos y asaltados por algunos de esos jóvenes.

Mencionábamos ya que en este conjunto urbano existen algunas familias numerosas, por lo que en varios casos los hijos han sido desatendidos; también hay familias que no cuentan con los suficientes recursos económicos como para proporcionar a sus hijos la educación que requieren.

Por lo tanto, consideramos que algunas medidas preventivas para este tipo de conductas es que se fomenten en la propia unidad estancias infantiles, así los niños que están creciendo en esta zona no estarán aprendiendo las acciones de los jóvenes a quienes imitarían más tarde; para los adolescentes y jóvenes en general sería conveniente brindarles programas educativos que los saquen de sus concentraciones antisociales y les proporcionen una preparación que les de oportunidades de empleo, también sería conveniente establecer centros deportivos y de recreo en donde los jóvenes en lugar de permanecer ociosos puedan desempeñar actividades que les proporcionen salud y bienestar.

Claro está que lo que se propone implica realizar algunas inversiones, pero si estas son efectuadas conjuntamente por autoridades y los propios habitantes de la unidad, consideramos que será posible prevenir este tipo

de conductas antisociales.

Por lo que respecta a los descuidos de los propios habitantes que originan deterioros en los bienes comunes del condominio, ha sido esto también motivo de queja de los vecinos que procuran el orden dentro del conjunto urbano. Dichos descuidos han producido que algunas de las partes exteriores de los edificios, así como los jardines y andadores sean afectados, lo que a su vez se traduce en una apariencia que daña la imagen del conominio, pero no sólo esto sino que cuando los daños implican por ejemplo que no haya luz en los andadores, esto se constituye en una causa que puede facilitar el robo en esos lugares.

En consecuencia, estas conductas antisociales si bien no atentan directamente en la mayoría de los casos contra los mismos habitantes de la unidad, si lo hacen indirectamente llegando a facilitar la comisión de algunos delitos.

Ante esto se propone como probable forma de prevención, el fomentar en los habitantes del conjunto urbano su participación en la administración, limpieza y mantenimiento del propio conjunto.

Para tal efecto, los órganos que ya existen como son el administrador, la Asamblea de propietarios, el Comité de Vigilancia y la Junta de Vecinos, han de realizar un mayor esfuerzo en su tarea de promover el cumplimiento de las obligaciones que tienen los habitantes del condominio, además, con el ejemplo motivar a la participación conjunta para que el conjunto urbano sea mantenido en óptimas condiciones.



Ahora bien, las conductas delictivas que se dan con mayor frecuencia en el referido conjunto habitacional son los delitos de robo, daño en propiedad ajena, lesiones y en menor grado algunos otros como la violación.

De acuerdo con información de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal encontramos que: "La Delegación de Venustiano Carranza ocupa aproximadamente el 7o. lugar entre las de mayor índice delincencial tomando en cuenta las cifras oficiales de la Dirección General de Averiguaciones Previas de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, correspondientes al período 1990-1991, en las cuales se manifiesta que esta Delegación aporta el 5.1% de la carga de trabajo total de la Institución. En 1991 se iniciaron 9481 averiguaciones previas por diversos delitos, entre los que destacan por su frecuencia: el robo con 5143, las lesiones con 834, daño en propiedad ajena 917, denuncias de hechos 396, 208 homicidios, 185 por amenazas, 81 fraudes, 199 por ataques a las vías de comunicación, 120 por delitos sexuales, 89 abusos de confianza, 40 despojos y 170 de otros delitos denunciados.

En el segundo semestre de 1991 se iniciaron 4268, entre las cuales destaca el robo en primer lugar, las lesiones en segundo y el daño en propiedad ajena en tercero, habiendo colocado a la Delegación Venustiano Carranza en el 10o. lugar entre las demás

### Delegaciones". (73).

Dentro de la Delegación Venustiano Carranza, las zonas con mayor índice de criminalidad son las unidades que ahí se encuentran, destacando la "Jardín Balbuena", que es objeto de investigación en esta tesis.

Por esta razón la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal está presentando principal atención a estas zonas, lo que se refleja en sus Programas Delegacionales como puede verse en las siguientes medidas:

"Dada la problemática especial que presentan algunas zonas de esta Delegación las cuales reflejan fenómenos de delincuencia urbana muy característicos es necesario instrumentar programas de atención a estas situaciones que permitan, al margen de los programas de seguridad pública generales, complementar la tutela de los intereses y valores de la sociedad en su conjunto.

I.- Incorporación en lo Programas Delegacionales de Gobierno.- La Delegación del Departamento del Distrito Federal en Venustiano Carranza, ha dado a conocer su Programa de Descentralización, creando diez módulos de atención a la ciudadanía con todos los servicios que esa Dependencia ofrece, a los cuales se sumará un representante de la Delegación Regional de esta Procuraduría, para captar la denuncia ciudadana en materia de

(73) Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Programa Institucional de Desconcentración 1988-1994, Programas Delegacionales, pág. 4.

criminalidad. El Representante de la Delegación Regional acompañará al C. Delegado en los recorridos que tiene programados por todos los puntos del territorio delegacional.

II.- Conjuntos Habitacionales. La creciente actividad criminógena que tiene su origen en las grandes concentraciones urbanas, ha tenido lamentables expresiones tanto en la Delegación Venustiano Carranza como en la de Azcapotzalco, debido fundamentalmente a que ambas comparten la característica de contar con extensas unidades habitacionales como: "Jardín Balbuena", "Unidad Kennedy", "El Rosario Azcapotzalco", "Unidad Cuicláhuac", etc., esto hace necesaria la instrumentación de programas coordinados que combatan esta problemática, tanto en su origen como en su expresión antisocial que es un delito". (74)

Otra de las medidas que está realizando la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal para enfrentar uno de los delitos más comunes en la unidad habitacional, y en general en la ciudad de México, es llevar a cabo el Programa de acciones para el combate del delito de robo de vehículos. Para tal efecto ha elaborado un Anteproyecto de Programa que en su parte considerativa dice:

"El delito de robo de vehículos es el de mayor incidencia social y efectos económicos y preocupa a la procuración de justicia un elemento crítico enlazado al mismo como es el del incremento de violencia y su nexa

(74) Procuraduría General de Justicia, op. cit., pág. 22 y 23.

con otros como el narcotráfico, secuestros y asaltos.

En razón de lo anterior es necesario tomar acciones inmediatas para la puesta en marcha **de un sistema integral de combate al delito de robo de vehículos**, ilícito que por su cuantía en número de hechos (32,000 en el D.F. y 65,000 en la República) y pérdida patrimonial de 700 mil millones de pesos al año a sus propietarios o compañías aseguradoras **es prioridad** para esta Procuraduría.

En la actualidad, existen numerosos esfuerzos aislados que realizan las diferentes instituciones interesadas en este ilícito, pero sobre todo estos esfuerzos han ido encaminados hacia la recuperación de vehículos dejando de lado el control, persecución y combate al robo de vehículos, la pronta y eficaz atención a las víctimas y a crear un sistema a nivel nacional de información referente a todo lo concerniente al robo de vehículos.

Esta Institución, no ha sido ajena a la corriente de dar mayor importancia a la recuperación de vehículos por encima del combate e investigación en forma organizada y sistemática de los delincuentes, medios y formas que hacen más fácil la comisión de este tipo de ilícitos, por esto se ha diseñado este **anteproyecto de acciones inmediatas** para el combate al robo de vehículos, que contempla todas las facetas relacionadas al mismo de forma integral para crear un verdadero sistema de combate a ese ilícito.

La puesta en marcha de este programa redundará en un control de los vehículos que dificultará la acción de los delincuentes, mejorará

substancialmente la atención a las víctimas y hará disminuir sensiblemente los casos de corrupción y desorganización administrativa.

Los modernos sistemas de comunicación y desplazamiento terrestre han facilitado la acción de la delincuencia organizada al permitir el rápido y fácil traslado de los vehículos robados de una entidad a otra, por lo mismo se prevé en este programa de acciones la utilización de los modernos sistemas de informática y comunicación para combatir este delito, en un ámbito de amplia coordinación tanto operativa como de información con todas las entidades federativas, dándole prioridad, en la primera fase del programa a las entidades conurbadas con el D.F. que forman en la realidad la zona metropolitana de la ciudad de México". (75)

A pesar de las acciones realizadas por la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y de la Delegación de Venustiano Carranza, no ha sido posible combatir plenamente y prevenir las conductas delictivas que se presentan en la unidad "Corazones de Manzana", y que son el robo, daño en propiedad ajena, lesiones y delitos sexuales.

Por lo tanto, consideramos pertinente proponer el establecimiento de un Centro de Asistencia Social y Preventivo similar a los Centros de Servicios Comunitarios que existen en las zonas urbanas de los Estados Unidos. Esta propuesta se hace tomando como base el funcionamiento de

(75) Anteproyecto de Programa de acciones para el combate del delito de robo de vehículos. Procuraduría General de Justicia del D.F., pág. 1-3.

los Centros mencionados el cual es resumido por José Dosal en los siguientes términos:

"Estos Centros de Servicio cuentan con programas de salud mental, de asesoramiento matrimonial y estudiantil, atención médica, bolsas de trabajo y de vivienda, asesoría jurídica, orientación económica para las amas de casa, guarderías infantiles para las madres trabajadoras, consultoría en cuestiones de vivienda y de compras y otros servicios semejantes.

Por lo que toca al problema criminológico, se han propuesto planes estructurales a estos servicios y su integración más plena con las sub-culturas a las que sirven. Es innegable la utilidad de estos centros y por lo tanto valdría la pena proponer su creación en nuestro país, no sólo para funcionar en las existentes subculturas violentas de nuestra capital, sino que también para que, aprovechando la dispersión de comunidades que se lleva a cabo en los programas habitacionales, funcionen en los nuevos centros urbanos y apoyen la destrucción de sub-culturas de carácter violento.

La policía preventiva debe estar perfectamente familiarizada con estos Centros de Servicios para sostener una íntima colaboración. Se deberán formar brigadas de especialistas para intervenir en emergencias familiares violentas, dotadas del personal necesario para dar servicio en cualquier momento socialmente en forma rápida y brindando pronta solución y remedio a las familias que sufren una crisis conflictiva. Actualmente lo que se hace en estos casos es pedir auxilio de la policía

cuando el pleito ha trascendido las puertas del lugar. La policía interrumpe la violencia pero no ataca las causas que la produjeron. Debemos considerar lo peligroso que han resultado para la policía este tipo de intervenciones. Lo que se propone es que, en este tipo de riñas familiares, la policía forme parte de las brigadas para protección de los especialistas que concurren al acto, pero una vez removido el peligro, estos psicológicos y trabajadores sociales actuarán con los rijosos proponiendo la solución al problema de inmediato y elaborando un plan para buscar una solución definitiva

Debemos recordar que en nuestra ciudad una cifra muy alta de homicidio criminal ha sido atribuida a un origen de riña familiar.

Se trata de acciones perpetradas a puerta cerrada fuera del alcance de la policía preventiva y por lo tanto en su mayoría impredecibles e inevitables. Las brigadas de emergencia para violencias familiares de los centros comunitarios, pueden en consecuencia, ser una medida preventiva. Su intervención en las primeras etapas de las riñas familiares que llegan a la agresión física pueden frenar el desenvolvimiento de la violencia que culmina en el hecho delictuoso.

Las brigadas de emergencia que se han descrito, estarían distribuidas en los lugares donde haya una fuerte densidad de población, bien sean barrios violentos o nuevas unidades habitacionales". (76)

(76) Dosal de la Vega, José, op. cit., págs. 74 y 75.

Como puede apreciarse José Dosal ha pensado en que estos Centros podrían establecerse en las unidades habitacionales de nuestra ciudad, lo cual consideramos acertado, especialmente en lo que corresponde al conjunto urbano 2 "Corazones de Manzana", pues sin duda se requiere ahí un Centro de esta naturaleza en donde se enfatice el carácter preventivo de conductas delictivas, para lo cual es necesario la existencia de brigadas de urgencia que puedan hacer frente inmediatamente a cualquier manifestación delictiva que se presente en la unidad habitacional.

Estimamos que para crear el Centro de Asistencia Social y Prevención en el referido conjunto urbano, se requiere la participación de las autoridades delegacionales, de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y de la ciudadanía que integra dicho conjunto.

Si esa participación logra coordinarse para cumplir con el objetivo que se propone, estimamos que la política criminológica, que como ya decíamos requiere de dicha participación, podrá aplicarse adecuadamente al conjunto habitacional "Corazones de Manzana", con lo cual se logrará una mayor prevención de las conductas antisociales y delictivas que ahí se presentan, lo que a su vez producirá un mayor grado de avance y armonía entre la política criminológica y el desarrollo social.



# CONCLUSIONES

PRIMERA. Consideramos que las unidades habitacionales tienen gran importancia dentro de nuestra sociedad, por ser una de las soluciones al problema de la vivienda en la Ciudad de México.

SEGUNDA. Actualmente la Política Criminológica también tiene gran importancia, porque constituye un instrumento que ayuda a lograr la justicia social dentro de nuestra Ciudad, al procurar la prevención de conductas antisociales y delictivas.

TERCERA. La evolución que ha experimentado la Política Criminológica no ha alcanzado su madurez, pues no está en correlación con el desarrollo social.

CUARTA. Existe un amplio marco jurídico aplicable a las unidades habitacionales como forma de copropiedad, a pesar de ello tampoco han alcanzado plenamente sus objetivos, pues si bien solucionan por un lado el problema de la vivienda, por otro lado, se convierten en fuentes que producen factores criminógenos.

QUINTA. La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal es uno de los ordenamientos que regulan más ampliamente lo aplicable a la unidad habitacional, no obstante, no tiene un capítulo relativo a sanciones, el cual sería conveniente.

SEXTA. En la unidad habitacional "Corazones de Manzana", ubicada en la Delegación Venustiano Carranza, consideramos que el factor físico, integrado por áreas sucias, descuidadas y sin luz, es causa de que se cometan acciones antisociales y delictivas.

SEPTIMA. En esa misma unidad, el factor demográfico se caracteriza por un exceso de población principalmente jóvenes, siendo esto una de las causas que está motivando la comisión de actos ilícitos.

OCTAVA. Por su parte, el factor económico caracterizado por escasez en un gran porcentaje de los habitantes de dicha unidad, constituye también una causa que da lugar a acciones delictivas.

NOVENA. El factor social es también una causa que produce conductas antisociales y delictivas, porque existen en la unidad habitacional hogares que han descuidado a sus hijos, quienes han optado por reunirse para llegar a cometer hechos ilícitos. Asimismo, la falta de buenas relaciones entre los vecinos ha dado lugar a enfrentamientos que generan acciones antisociales, o impiden el buen desarrollo social dentro de esa comunidad.

DECIMA. La Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal ha realizado programas de desconcentración muy importantes creando las Delegaciones Regionales, por las cuales existe una mayor aplicación de las medidas de política criminológica, a pesar de ello no se están logrando los

objetivos indicados por falta de coordinación y participación ciudadana.

DECIMA PRIMERA. Consideramos que no existe mucha participación entre autoridades y ciudadanos para lograr la prevención de las conductas antisociales y delictivas en el conjunto urbano, debido a la falta de confianza que hay en la ciudadanía en relación con sus autoridades.

DECIMA SEGUNDA. Para lograr una mayor aplicación de la Política Criminológica en la unidad habitacional "Corazones de Manzana", y lograr así una prevención más eficaz de las conductas antisociales y delictivas, se propone la creación de un centro de Asistencia Social y Preventivo, en donde participen autoridades de la Delegación Política, de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y la ciudadanía de la propia unidad.

# BIBLIOGRAFIA

1. Alvarez Ponce de León, Griselda. Asentamientos Humanos, Urbanismo y Vivienda, Editorial Porrúa, primera edición, México, 1977.
2. Araujo Valdivia, Luis. Derecho de las Cosas y Derecho de las Sucesiones, Editorial Cajica, Puebla, 1965.
3. Bialostoski, Sara. Panorama del Derecho Romano, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1982.
4. Bonnacasse, Julien. Elementos de Derecho Civil, Tomo III, Traducción de José M. Cajica Jr., Editorial Cajica, Puebla, 1946.
5. Borja Martínez, Manuel. La propiedad por pisos o departamentos en el Derecho Mexicano, Editorial Porrúa, México, 1967.
6. Bravo González, Agustín y Bialostoski, Sara. Compendio de Derecho Romano, Editorial Pax-México, 1978.
7. Castellanos Tena, Fernando. Lineamientos Elementales de Derecho Penal, Editorial Porrúa, quinta edición, México, 1969.
8. Córdova, Arnaldo. Sociedad y Estado en el Mundo Moderno, Editorial Grijalbo, segunda edición, México, 1976.
9. De Ibarrola, Antonio. Cosas y Sucesiones, Editorial Porrúa, quinta edición, México, 1981.
10. De la Madrid Hurtado, Miguel. Los grandes retos de la Ciudad de México, Editorial Grijalbo, Segunda Edición, México, 1982.
11. De Pina, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, Tomo II, Editorial Porrúa, onceava edición, México, 1987.

12. García Domínguez, Miguel Angel. Los Delitos Especiales Federales, Editorial Trillas, primera edición, México, 1987.
13. Guerra, Raymundo. Derecho del Código o Código Civil del Distrito Federal, Editorial Aguilar, México, 1873.
14. Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, Editorial Cajica, Puebla, 1971.
15. Leija Moreno, Marco Antonio. Elementos de Criminología, Universidad Autónoma de Nuevo León, tercera edición, Nuevo León, México, 1985.
16. Lemus García, Raúl. Derecho Romano, Editorial Limusa, México, 1964.
17. Lima de Rodríguez, María de la Luz. La Política Criminal, Congreso Internacional de Derecho Penal Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1977.
18. Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho, Editorial Porrúa, 33a edición, México, 1986.
19. Orellano Wiarco, Octavio A. Manual de Criminología, Editorial Porrúa, cuarta edición, México, 1988.
20. Pérez Pascual, Eduardo. El derecho de propiedad horizontal, Editorial Manuel Pons, tercera edición, Madrid, 1974.
21. Petit, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano, Editora Nacional, primera edición, México, 1972.
22. Rodríguez Manzanera, Luis. Criminología, Editorial Porrúa, cuarta edición, México, 1984.
23. Rojas Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil, Tomo II, Editorial Porrúa, décima edición, México, 1968.

24. Santa Cruz Teljerio, José. Manual Elemental de Instituciones de Derecho Romano, Editorial de Revista de Derecho Privado, Madrid, 1946.

25. Solís Quiroga, Héctor. Sociología Criminal, Editorial Porrúa, México, 1977.

## REVISTAS

Acuña, Vitello. Delincuente, Delito, Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Epoca IV, número 11 y 12, abril-septiembre, Guatemala, 1951.

Alcantara, Lucía. Delincuencia en Unidades Habitacionales, Revista Presencia, Año 1, número 5, octubre, México, 1989.

Almaráz, José. Conducta Criminal y la Inhibición, Revista de Prevención Social de la Secretaría de Gobernación, Año 1, número 2, México, 1982.

Dosal de la Vega, José. La Ciudad de México, Ciudad Problema, Revista Vivienda, Año 2, número 9, abril, México, 1977.

García Ramírez, Sergio. ¿Qué piensan los jóvenes?, Revista Examen, Encuesta, México, 1976.

Reyes, Alfonso. Mundo Circundante Familiar y Criminal Juvenil. Revista Mexicana de Derecho Penal, cuarta época, número 21, julio-septiembre, México, 1976.

Tames, José A. Operación y Mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales, Revista Vivienda, Año 2, número 9, abril, México, 1977.

## LEGISLACION

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Editorial Porrúa, 89a. edición, México, 1990.

Código Civil para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 58a. edición, México, 1990.

Código Penal para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 48a. edición, México, 1990.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Editorial Porrúa, 20a. edición, México, 1989.

Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, Editorial Porrúa, 43a. edición, México, 1991.

Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, Editorial Porrúa, 11a. edición, México, 1989.

Ley que crea los Consejos Tutelares para Menores Infractores del Distrito Federal, Editorial Porrúa, 48a. edición, México, 1991.

Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, 58a. edición, México, 1990.

## OTROS

Acuerdo por el que se crean los Comités Delegacionales de Seguridad Pública, expedido por el Jefe del Departamento del Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de enero de 1989.

Anteproyecto de Programa de Acciones para el Combate del Delito de Robo de Vehículos, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal. abril, México, 1989.

Estatutos que la Junta de Vecinos Establece para la Autoadministración de la Unidad Jardín Balbuena Corazones de Manzana Conjunto Núm. 2.

Programa Institucional de Desconcentración 1988-1994, Programas Delegacionales, Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

Reglamento de Condominio y Administración del Conjunto Urbano "Corazones de Manzana".

## DICCIONARIOS

Diccionario Enciclopédico Universal, Editada por CREDSA, España, 1972.

Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomos III, V y XXIII, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires, 1968.