

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXIII Legislatura

PROMOVENTE: C. JESUS GUADALUPE AYALA GARZA

ASUNTO RELACIONADO ESCRITO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 228 FRACCION VII, DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: 15 DE ABRIL DE 2015

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): Desarrollo Urbano

Lic. Mario Treviño Martínez

Oficial Mayor

Presidenta del Honorable Congreso del Estado de Nuevo León

Diputada María Dolores Leal Cantú

Presente.-

El suscrito, ciudadano **JESÚS GUADALUPE AYALA GARZA**, con fundamento en lo dispuestos en los artículos 68 y 69 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con Fundamento en los artículos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del estado de Nuevo León, me permite proponer la presente iniciativa de reforma, al tenor de la siguiente:

Exposición de Motivos

Nuevo León es un Estado en donde los ciudadanos se enfrentan a un constante desarrollo en diversos aspectos de la sociedad uno importante de destacar es la adquisición de vivienda del que se desprenden las relaciones inter vecinales entre otras; ahora bien el caso que nos ocupa es principalmente con el afán de tratar de garantizar a los ciudadanos que las relaciones vecinales sean eficientes evitando conflictos que se desprenda por controversias por los límites de propiedad de la Vivienda que se habita o en su caso de predios sin construcción.

Actualmente existen autorizaciones a diversas desarrolladoras inmobiliarias que se les permite la venta de predios para futuras construcciones de casa habitación o en su caso tenemos que existen predios sin construcción dentro de colonias ya desarrolladas varios años atrás.

Si bien es cierto nuestra legislación en materia civil se establecen diversos derechos u obligaciones para los propietarios de predios, tenemos que estos a su vez no son suficientes para garantizar el que no exista conflicto entre los propietarios.

Podemos traer a la vista los artículos 836, 837, 838, 839, 846, 847, 848 y 849 del Código Civil para el estado de Nuevo León, que a la letra dicen:

Art. 836.- En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina; a menos que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño a este predio.

Art. 837.- No es lícito ejercitar el derecho de propiedad de manera que su ejercicio no dé otro resultado que causar perjuicios a un tercero, sin utilidad para el propietario.

Art. 838.- Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad y hacer o exigir el amojonamiento de la misma.

Art. 839.- También tiene derecho y en su caso obligación, de cerrar o de cercar su propiedad, en todo o en parte del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes o reglamentos sin perjuicio de las servidumbres que reporte la propiedad.

Art. 846.- El dueño de una pared que no sea de copropiedad, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a una altura tal que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que dé luz tres metros a lo menos, y en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas sean de tres centímetros a lo sumo.

Art. 847.- Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertas las ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si adquiere la copropiedad, apoyarse en la misma pared aunque de uno u otro modo, cubra los huecos o ventanas.

Art. 848.- No se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia.

Art. 849.- La distancia de que habla el artículo anterior se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

Una vez que hemos analizado los numerales antes citados, podríamos concluir diciendo que existe normatividad suficiente el tema de límites de propiedad, en lo que respecta al amojonamiento, sin embargo es necesario establecer en la Ley de Desarrollo Urbano para el

Estado de Nuevo León, normas que precisen respecto a la construcción de bardas perimetrales de casa habitación cuando no se trate de construcciones ya existentes previo a la nueva edificación o en su caso cuando las bardas no sean de copropiedad.

Esto ya que actualmente existen diversos predios (lotes baldíos) ubicados entre dos viviendas, los cuales están en proyecto de construcción y no se les establece normatividad respecto a las bardas perimetrales, por lo que quedan totalmente vulnerables los derechos de los propietarios de los predios colindantes. La vulnerabilidad estriba en la decisión de omitir la edificación de una barda perimetral por parte del propietario de la nueva construcción.

Las Autoridades responsables de autorizar los permisos de construcción, se hacen omisas ante esta situación alegando que no tienen facultad para intervenir pues las autorizaciones cumplen con los requisitos de construcción.

Es por ello que para evitar que se propicien conflictos entre vecinos colindantes ante la imprecisión en materia de desarrollo urbano para las autorizaciones futuras por parte de la autoridad correspondiente.

Ahora bien, si bien es cierto la autoridad somete a la mediación los conflictos entre vecinos, estos se deberán de revolver cuando la autoridad tenga a su disposición mecanismos legales que haga valer, plasmados en la ley de Desarrollo Urbano del Estado.

En este orden de ideas es que me permito presentar iniciativa de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, bajo el siguiente proyecto de:

DECRETO

PRIMERO.- Se Modifica por adición el Art 228 Fracción VII, recorriendose las subsecuentes de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León para quedar como sigue.-

Artículo 228.- Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra de construcción o edificación, se sujetarán a esta Ley, a la Ley para la Protección de los Derechos de las Personas con Discapacidad y tomar en cuenta a las Normas Oficiales Mexicanas en materia de Accesibilidad Universal que se expidan, y a los reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

I.- al VI.-.....

VII.- Se deberán de respetar las construcciones colindantes, cada proyecto deberá de contemplar las construcciones que sean necesarias para satisfacer las necesidades de cada caso en concreto, debiendo de estarse lo establecido por el Código Civil del Estado de Nuevo León en sus artículos 836, 837, 838, 839, 846, 847, 848 y 849.

VIII.- XIV.-.....

TRANSITORIO

ÚNICO.- La presente reforma entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Atentamente,
Monterrey, Nuevo León, Abril 2015.

JESÚS GUADALUPE AYALA GARZA



13:13hr,