

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 3516/2013.
QUEJOSOS: *****.**

VISTO BUENO
SEÑOR MINISTRO

**PONENTE: MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO.
SECRETARIA: ROSA MARÍA ROJAS VÉRTIZ CONTRERAS.**

México, Distrito Federal. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, correspondiente al día veintidós de enero de dos mil catorce.

VISTOS para resolver los autos relativos al amparo directo en revisión 3516/2013, interpuesto en contra de la sentencia dictada el cinco de septiembre de dos mil trece, por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, al resolver el amparo directo
*****.

R E S U L T A N D O:

PRIMERO. Demanda de amparo. Por escrito presentado el veintiséis de abril de dos mil trece, en la Oficialía de Partes del Consejo de la Judicatura del Estado de Jalisco, ***** por su propio derecho, promovió demanda de amparo en contra de la autoridad y por el acto que a continuación se indican:

Autoridad Responsable:

- Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado de Jalisco.

Acto Reclamado:

- La sentencia de segunda instancia dictada en el toca de apelación *****, el veintisiete de marzo de dos mil trece.

SEGUNDO. Garantías constitucionales violadas y terceros perjudicados. La parte quejosa señaló como garantías violadas en su perjuicio, las establecidas en los artículos 4°, 14, 16 y 17, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los numerales 8.1, 9, 21 y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos, el artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; y designó como terceros interesados a *****, *****, *****, *****, ***** y *****.

TERCERO. Trámite del juicio de amparo. Por razón de turno correspondió conocer de la demanda al Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, cuyo Presidente, mediante proveído de catorce de junio de dos mil trece, admitió la demanda a trámite y ordenó se formara el expediente A.D. *****.¹

CUARTO. Amparo adhesivo. Por escrito presentado el veinticuatro de junio de dos mil trece, *****, presentó demanda de amparo adhesivo, la cual fue admitida por auto de cinco de julio del año de dos mil trece.

QUINTO. Resolución del juicio de amparo. Seguidos los trámites procesales, el referido órgano colegiado dictó sentencia el

¹ Cuaderno del juicio de Amparo Directo *****. Fojas 134 y 135.

cinco de septiembre de dos mil trece, en el sentido de **negar el amparo y declarar sin materia el amparo adhesivo.**²

SEXTO. Interposición del recurso de revisión. Inconforme con la resolución anterior, *********, por su propio derecho, mediante escrito presentado el treinta de septiembre de dos mil trece, ante la Oficialía de Partes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, interpuso recurso de revisión.³

Por auto de dos de octubre de dos mil trece, el Presidente del Tribunal Colegiado del conocimiento tuvo por interpuesto el medio de impugnación de que se trata y ordenó remitir los autos del juicio de amparo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación.⁴

SÉPTIMO. Trámite del recurso de revisión ante la Suprema Corte de Justicia de la Nación. Con la remisión anterior, el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por auto de dieciséis de octubre de dos mil trece, dispuso formar y registrar el recurso de revisión bajo el número 3516/2013, y lo admitió a trámite con reserva del estudio de importancia y trascendencia que en el momento procesal oportuno se realice.⁵

En el mismo proveído se dispuso turnar el expediente al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo y la radicación del asunto en la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación a la que se encuentra adscrito, así como notificar a la Procuradora General de la República.

² *Ibidem.* Fojas 225 a 424.

³ Toca del Amparo Directo en Revisión 3516/2013. Fojas 2 a 30.

⁴ *Ibidem.* Foja 1.

⁵ *Ibidem.* Fojas 32 a 34.

OCTAVO. Opinión del Agente del Ministerio Público. El Agente del Ministerio Público de la Federación no formuló pedimento.

NOVENO. Trámite del asunto en la Primera Sala. En cumplimiento al proveído de admisión, por diverso acuerdo de veintitrés de octubre de dos mil trece, dictado por el Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, se ordenó el avocamiento del asunto en la referida Sala, ordenando se enviaran los autos a la Ponencia de su adscripción, en virtud de que por turno le correspondía formular el proyecto de resolución.

C O N S I D E R A N D O:

PRIMERO. Competencia. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, es legalmente competente para conocer del presente recurso de revisión, en términos de lo dispuesto por los artículos 107, fracción IX, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 81, fracción II y 83, de la Ley de Amparo en vigor; y, 21, fracción III, inciso a), de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; en relación con los puntos primero y tercero del Acuerdo General número 5/2013, emitido el trece de mayo de dos mil trece y publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno del mismo mes y año; en virtud de que la materia del asunto corresponde a su especialidad.

SEGUNDO. Oportunidad del recurso. Por tratarse de un presupuesto procesal cuyo análisis debe hacerse de oficio, es necesario corroborar que la interposición del recurso fue oportuna.

El recurso de revisión planteado por la parte quejosa fue interpuesto en tiempo y forma, de conformidad con lo dispuesto por el

artículo 86 de la Ley de Amparo en vigor, pues de las constancias de autos se advierte que la sentencia dictada por el Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, le fue notificada por medio de lista el trece de septiembre de dos mil trece,⁶ surtiendo efectos al día hábil siguiente, es decir, el diecisiete de septiembre del citado año, de conformidad con la fracción II del artículo 31 del mismo ordenamiento.

De esa forma, el plazo de diez días que señala el artículo 86 citado, corrió del dieciocho de septiembre al primero de octubre de dos mil trece, sin contar en dicho cómputo los días catorce, quince, veintiuno, veintidós, veintiocho y veintinueve de septiembre por ser sábados y domingos, por ende inhábiles, así como el día dieciséis de septiembre, conforme al artículo 19 de la Ley de Amparo aplicable al presente recurso y 163 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación.

En tales condiciones, dado que de autos se desprende que el recurso de revisión fue presentado ante la Oficialía de Partes del Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, el treinta de septiembre de dos mil trece, según se desprende del sello fechador que aparece en el reverso de la foja treinta del presente toca, resulta evidente que se interpuso oportunamente.

TERCERO. Cuestiones necesarias para resolver el asunto. A continuación se hace una relación, en lo que interesa, de los antecedentes del asunto que nos ocupa, de los conceptos de violación esgrimidos por la parte quejosa, de las consideraciones del Tribunal Colegiado de Circuito, y de los agravios:

⁶ Cuaderno del juicio de Amparo Directo ***** . Foja 425.

I. **Antecedentes del Asunto.**

1. **Contrato de Promesa de Compraventa.** El treinta de junio de **dos mil seis**, el quejoso como comprador, y los terceros perjudicados como vendedores, celebraron un contrato de promesa de compraventa respecto del departamento marcado con el número ********* del edificio denominado *********, *********, en el Municipio de Bahía de Banderas, Estado de Nayarit, que constaría de cocina, comedor, estancia, terraza y **dos recámaras o habitaciones funcionales**, sobre una superficie de 129.46 metros cuadrados, por un precio de **\$*******; por lo que el contrato estaba sujeto a la construcción de la unidad condominal y a la constitución del régimen en condominio, en el entendido de que una vez terminado el edificio, el saldo pendiente de pago causaría intereses. La fecha *pactada* para la terminación del edificio lo fue el treinta de diciembre de dos mil siete; sin embargo, la construcción fue terminada varios meses después.

2. **Acción de Nulidad.** El ocho de agosto de **dos mil ocho**, el quejoso demandó de los vendedores la declaración judicial de nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa y demás prestaciones legales derivadas de la suscripción de dicho acuerdo de voluntades, manifestando como sustento de la acción que había existido un error en el objeto determinante de su voluntad, ya que el quejoso había pretendido adquirir un departamento con dos recámaras habitables, así como, la ilicitud en el objeto indirecto del contrato, por edificarse en contra de las disposiciones de orden público.

Por razón de turno, conoció de la demanda el Juez Octavo de lo Civil, quien seguida la secuela procesal, el veinticinco de abril de dos

mil doce dictó sentencia declarando la improcedencia de la acción ejercitada.

3. Recurso de Apelación. En contra de la determinación anterior el actor interpuso recurso de apelación, del cual conoció la Octava Sala del Supremo Tribunal de Justicia, quien dictó resolución el veintiséis de septiembre de dos mil doce, en el sentido de confirmar la resolución recurrida.

4. Primer Juicio de Amparo. En contra de la determinación anterior, el quejoso promovió una demanda de amparo, de la que conoció el Tercer Tribunal Colegiado de Circuito en el expediente *********, quien dictó sentencia el **catorce de marzo de dos mil trece**, en el sentido de concederle el amparo *“para el efecto de que la Sala responsable deje insubsistente la sentencia reclamada y en su lugar, dicte otro fallo, en el que, con plenitud de jurisdicción, dé contestación a los motivos de inconformidad en comento,⁷ de manera fundada y motivada y una vez realizado, proceda como en derecho corresponda”*.

5. Cumplimiento de la sentencia de amparo. En cumplimiento a la sentencia de amparo, la Sala dejó insubsistente la resolución anterior, y dictó una nueva sentencia el veintisiete de marzo de dos mil trece, en la cual determinó nuevamente confirmar la sentencia de veinticinco de abril de dos mil doce, dictada por el Juez Octavo de lo Civil en el Estado de Jalisco.

⁷ El Tribunal Colegiado consideró fundado que la responsable no dio respuesta a los agravios complementarios formulados por el abogado patrono del actor, que esencialmente consistían en la transgresión al derecho humano a una vivienda digna y decorosa, consagrado en el artículo 4° Constitucional, el cual estaba tutelado en el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, el cual señala que las piezas habitacionales deben tener ventilación e iluminación natural.

6. Segundo Juicio de Amparo. En contra de la anterior resolución, el quejoso promovió una segunda demanda de amparo, de la que deriva el presente recurso de revisión.

II. Conceptos de Violación. La parte quejosa en sus conceptos de violación, hizo valer lo que se sintetiza a continuación:

Razonamientos tendientes a atacar lo sostenido por la responsable en la sentencia recurrida.

PRIMERO.

- La sentencia reclamada viola los derechos humanos consagrados en los artículos 1°, 4°, 8°, 14, 16 y 17 Constitucionales, así como los contenidos en los artículos 8, 9, 21 y 25 del Pacto de San José, los cuales tutelan el derecho a que en todo juicio se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, que los actos de autoridad se encuentren fundados y motivados, y el derecho a una vivienda digna.
- Los acuerdos internacionales determinan la obligación del Estado Mexicano de respetar los derechos humanos, como el derecho a una vivienda digna y adecuada. Entre los más notables están la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Los artículos 8° y 17 Constitucionales, consagran el derecho humano y garantía constitucional de acceso a la justicia expedita, pronta, completa e imparcial, sin dejar de observar que la justicia impartida por los tribunales deberá de estar fundada y motivada, observando las formalidades esenciales del procedimiento como lo son analizar la causa de pedir, valorando en su conjunto las pruebas desahogadas, y emitiendo una sentencia congruente conforme a los artículos 86 y 87 del Código de Procedimientos Civiles; así como en los artículos 8, 9, 21 y 25 de la Convención.
- Nuestro máximo tribunal determinó la facultad de los órganos de control constitucional de analizar *ex officio* todos los actos contrarios a la Constitución Federal y a los tratados internacionales. Por lo tanto, este tribunal podrá advertir que la sentencia reclamada soslaya en su perjuicio los derechos humanos y garantías constitucionales, porque ilegalmente

determinó que no se justificaba la procedencia de la acción, sin especificar qué elemento de la acción se dejó de cumplir.

- La determinación realizada por la Sala responsable, de declarar la validez o legalidad de la sentencia emitida por el juez A quo, en el sentido de determinar la improcedencia de la acción ejercitada es ilegal, toda vez que realiza un razonamiento dogmático sin hacer un estudio armónico de la causa de pedir y de los medios de convicción ofertados y desahogados, a efecto de llegar a la determinación de que se justificaron los elementos objetivos y subjetivos de la acción de nulidad intentada.
- La responsable no analizó los agravios en donde se argumenta que se justificó la ilicitud en el objeto indirecto del contrato por constituirse en contra de una ley de orden público, en este caso el artículo 4° Constitucional y los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción del Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, porque el departamento solo tiene una habitación funcional y un cuarto oscuro, contrario a lo señalado en el contrato, que se refiere a dos habitaciones funcionales; soslayando así el artículo 17 Constitucional y los artículos 86 y 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SEGUNDO.

- Alega el quejoso que la responsable le vulneró sus derechos constitucionales y convencionales, porque no le estudió todos sus agravios y omitió valorar las pruebas desahogadas durante el juicio, con las cuales se acredita la acción de nulidad.
- Que es ilegal la determinación de la responsable, en el sentido de que el objeto estaba determinado, puesto que se anexó al contrato un croquis de distribución, y que se cumplió con el contrato, ya que el inmueble objeto del contrato no existía en el comercio en el momento de la celebración del mismo, de la escritura pública exhibida se desprende que el régimen en condominio fue constituido hasta el dos de abril de dos mil ocho, y de acuerdo con las especificaciones y anexos del contrato, se le entregaría al quejoso un departamento con dos recamaras habitaciones y funcionales, y no un departamento con una recámara funcional y un cuarto oscuro, lo que justifica el vicio en el consentimiento y error en el objeto del contrato.
- El quejoso agrega que si se hubieren expresado claramente las características del departamento ***** o lo hubiese visto al celebrar el contrato, no hubiese otorgado su consentimiento.

Precisa que de los anexos del contrato, el croquis de la unidad y su distribución, no se desprende que la recámara marcada con el número 2 sería oscura y daría al pasillo del elevador, de manera que no tiene acceso a un patio o a la vía pública, lo cual quedó acreditado en el juicio, en el que los peritos en ingeniería determinaron que una persona sin conocimientos de ingeniería no podría comprender que la habitación marcada con el número 2 sería oscura. Por lo que es ilegal que la responsable determine que por no haberse precisado en el contrato esas circunstancias, no son exigibles.

- Señala que con la prueba pericial quedó acreditado que el departamento tiene sólo una habitación funcional y un cuarto oscuro, que no reúne las condiciones para ser considerada habitación, lo cual difiere de lo establecido en el contrato, y que conoció las condiciones físicas del departamento hasta el mes de julio de dos mil ocho.
- Que el motivo determinante de la voluntad del quejoso fue considerar que los cuartos contarían con las características mínimas que establece el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, dado que no se especificaron los porcentajes de iluminación.
- Que en la jurisprudencia 20/2006-PS, este Alto Tribunal determinó que para que proceda la acción de nulidad basta con acreditar la ilicitud en el objeto, lo cual quedó acreditado en el juicio, dado que se acreditó que la habitación marcada con el número 2 del departamento no cuenta con los porcentajes de iluminación y ventilación natural requeridos por los reglamentos de construcción aplicables de Bahía de Banderas, Nayarit; por lo tanto, se hizo en contravención a una ley prohibitiva, que es de orden público y debe prevalecer sobre la voluntad de las partes, en los términos del artículo 8 del Código Civil del Estado.
- Se duele de que la responsable haya sostenido que la prueba pericial no tiene eficacia probatoria, aduciendo que como el quejoso firmó los croquis, entonces no puede alegar su propia ignorancia, y olvida que la pericial se ofreció también para acreditar la ilicitud en el objeto, por haber sido construido el departamento en vulneración a la reglamentación aplicable.
- Asimismo, la responsable evade pronunciarse sobre la vulneración a la reglamentación aplicable, aduciendo que ello se reduce a cuestiones administrativas, ajenas a su competencia, y con esa argumentación le priva del derecho a la justicia, pues su pretensión

no fue demandar la nulidad del acto administrativo que otorgó la licencia al constructor, sino la nulidad del acto jurídico celebrado por el quejoso debido a que el objeto de la compraventa fue construido en contra de disposiciones de orden público. Además, aduce que carece de interés jurídico, y por tanto, de legitimación activa, para impugnar el acto administrativo.

- Insiste en que la responsable no comprendió que el objeto indirecto del contrato es la cosa, y que cualquier acto jurídico cuyo objeto sea ilícito debe declararse nulo, como no puede demandarse el cumplimiento de un contrato de esclavitud o de una compraventa de cocaína.
- Agrega que los pagos que realizó hasta enero de dos mil ocho - dado que la vendedora se comprometió a terminarlo de edificar y entregarlo en diciembre de dos mil siete- no pueden convalidar el contrato, puesto que la nulidad por ilicitud en el objeto no es susceptible de revalidarse por confirmación, ni por prescripción.

TERCERO.

- La sentencia recurrida viola el principio de congruencia interna; pues la responsable en el párrafo 26 de la sentencia señala que el contrato objeto de nulidad es claro en todo su clausulado y que no requiere interpretación alguna; sin embargo en los párrafos 30 y 31 argumenta que se debe interpretar la conducta plasmada en el contrato, evidenciándose la notoria contradicción.
- Existe una flagrante violación a las formalidades esenciales del procedimiento, toda vez que la sentencia trasgrede lo dispuesto por los artículos 86 y 87 del Enjuiciamiento Civil de la entidad.
- La autoridad responsable desestima en la resolución combatida, el desahogo de la prueba pericial con la cual se argumenta que la recámara marcada con el número 2 no reviste las características de una recámara, reconoce que es oscura y sin ventilación, sin embargo del razonamiento se desprende que, a lo que la ley no considera como recámara habitable, en base a la normatividad municipal, la autoridad responsable pretende darle efectos jurídicos plenos.
- Resulta incongruente que la autoridad responsable determine que la acción ejercitada fue improcedente por no justificar los elementos de la acción intentada; y por otro lado, determine como procedente el agravio esgrimido por el apelante adherente de falta de legitimación procesal pasiva, en el sentido de que el suscrito

convalidé el contrato al realizar los pagos del departamento y que resulta nugatoria la acción de nulidad por un vicio en el consentimiento.

- Este razonamiento es contradictorio, porque la responsable entró al estudio de una excepción cuando no se acredita la acción ejercitada y en este sentido se debe conceder el amparo y protección.

CUARTO.

- El procedimiento seguido ante el A Quo y la autoridad responsable, violan de manera flagrante las disposiciones contenidas en la Convención Americana de los Derechos Humanos y la Declaración Universal de los Derechos Humanos, tomando en consideración que dichos instrumentos internacionales consagran el debido proceso legal, así que los estados miembros deben respetar el derecho universal a una vivienda digna, en la que se cumplan las disposiciones ambientales ecológicas de luz natural y ventilación.
- Por todo lo anterior, se viola el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos que establece a favor de todo humano el derecho a una vivienda digna, entendido como una casa habitación que reúna las instalaciones eléctricas, drenaje, luz natural y ventilación, relacionado con la violación al artículo 4º Constitucional, así como los artículos 84, 85 y 86 del Reglamento del Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas en el Estado de Nayarit.
- La sentencia reclamada viola los artículos 8 y 9 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, en relación directa con los artículos 14 y 16 constitucionales y los artículos 84 y 85 del Código de Procedimientos Civiles de la Entidad, pues la autoridad responsable de forma dogmática e ilegal determinó que no se había justificado la procedencia de la acción, dejando de analizar que se acreditó plenamente el objeto de su pretensión, y con ello se violó el derecho para acceder a una justicia completa.

Conceptos de violación que combaten los razonamientos con los cuales la responsable pretendió dar cumplimiento a la sentencia de amparo.

PRIMERO.

- La autoridad responsable viola en agravio del suscrito el artículo 17 Constitucional, al emitir una sentencia parcial y poco exhaustiva, transgrediendo y violando las formalidades esenciales del procedimiento contenidas en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.

SEGUNDO.

- La sentencia resulta violatoria de lo establecido por el artículo 25, párrafo 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), y por ende de lo dispuesto por el artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en virtud de que la Sala responsable determina por resolver como infundados e inoperantes los agravios vertidos por la quejosa, al señalar de manera equívoca, confusa, carente de razón, y sin argumentos jurídicos racionales que permitieran fundamentar de manera debida y sin una motivación digna de análisis de juzgador.
- A continuación, la quejosa transcribe las consideraciones de la sentencia recurrida, en las cuales la responsable aseveró que si bien es cierto que el artículo 4° de la Constitución Federal protege el derecho a que toda familia tenga acceso a una vivienda digna y decorosa, tomando en cuenta que como partes elementales de dicho derecho está la accesibilidad en la adquisición de un inmueble que cuente con los servicios básicos elementales, dicho derecho no es aplicable a una vivienda de lujo, pues basta advertir que el inmueble objeto del juicio está ubicado en el fraccionamiento náutico turístico denominado *********, en Bahía de Banderas, Nayarit, para advertir que es un departamento de lujo que cuenta con todos los servicios considerados más que indispensables para vivir. Aunado a que en el contrato no se hizo alusión alguna por lo que ve a la iluminación o rango de luz.
- El quejoso aduce que las manifestaciones vertidas por la Sala responsable fueron arbitrarias, parciales, tendenciosas e incongruentes, pues califica como notorio el hecho de que el bien objeto de la controversia se trata de un departamento de lujo, considerando que un departamento de lujo y el concepto de vivienda digna no comparten los mismos parámetros. Máxime si los dictámenes rendidos tanto por el perito del quejoso, como por parte del perito tercero son concluyentes y categóricos en señalar que las condiciones de iluminación y ventilación no se ajustan a los parámetros previstos por el Reglamento de Desarrollo Urbano y

Construcción, para el Municipio de Bahía de Banderas en el Estado de Nayarit.

- Añade el quejoso que el razonamiento de la responsable es corto y carente de sustento jurídico, ya que una vivienda adecuada es una de las necesidades humanas fundamentales para la dignidad humana, la salud física y mental, y en general, la calidad de vida. Además, la responsable se aparta de lo sostenido por la Organización de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, ya que dentro del marco de la Estrategia Mundial de la Vivienda, a partir del año 2000, definió a la vivienda adecuada como: “(...) *un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, **iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada** y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable (...)*”.
- Agrega que se nota la escasa y carente investigación en materia de derechos fundamentales en la violatoria sentencia, pues la responsable no percibió que el derecho a la vivienda adecuada pasó a formar parte del conjunto de normas jurídicas internacionales de derechos humanos universalmente aceptadas, y que ese derecho se ha reafirmado en un gran número de instrumentos de derechos humanos para los distintos grupos de la sociedad, y no como manifiesta la responsable, como un derecho exclusivo para determinado grupo de personas y/o clases sociales y/o zonas geográficas.
- La Sala en su violatoria sentencia deja clara constancia de su afectación a los Derechos Fundamentales del quejoso, pues es la propia autoridad la que a través de sus argumentos transgrede el principio de la universalidad e indivisibilidad de los Derechos Humanos de Segunda Generación, como en la especie lo resulta ser el Derecho a la Vivienda digna, pues el carácter de persona o ser humano, poco o nada le importó a la responsable para señalar que el inmueble objeto de la controversia cumpliera con las mínimas condiciones de iluminación y ventilación que los propios reglamentos administrativos municipales señalan, pues en términos de lo textualmente expuesto por la autoridad, baste con que el inmueble se ubique en una zona residencial, para de ahí formularse un prejuicio en el sentido de que la dignidad de la vivienda se encuentra cubierta.
- A continuación, el quejoso relaciona el contenido del folleto informativo número 21 emitido por el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, así como, la

Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales sobre el derecho a una vivienda adecuada, de los cuales se desprende que el acceso a una vivienda adecuada refuerza de manera considerable la posibilidad de que las personas disfruten de otros derechos, y se halla en estrecha relación con la posibilidad de disfrutar el derecho a la higiene ambiental y al nivel más alto de salud física y mental que sea posible alcanzar. Refieren que la Organización Mundial de la Salud ha señalado que la vivienda es el factor ambiental que más influencia tiene sobre las condiciones de enfermedad y aumento de las tasas de mortalidad y morbilidad.

- Concluye el quejoso señalando que lo anterior denota que la responsable realizó una interpretación del artículo 4° Constitucional muy pobre y restringida, apartada a todas luces de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Federal y en los tratados internacionales.

TERCERO.

- El quejoso señala que la interpretación que realizó la responsable del artículo 4° Constitucional, además de ser pobre y restringida, subjetiva y deficiente, así como, apartada de los derechos humanos reconocidos en los tratados internacionales, que tienen efectos vinculantes en nuestro sistema jurídico, la responsable debió hacer uso de las facultades de control de la convencionalidad contenidas en nuestra Constitución, y de la interpretación más favorable a favor de las personas, ofreciendo la protección más amplia.

CUARTO.

- La autoridad responsable emite un razonamiento racista y discriminatorio contrario a lo establecido en el artículo 1° Constitucional, que prohíbe de manera determinante la discriminación basada en la condición social, **económica**, cultural, religiosa, sexual, étnica etc. Resulta lamentable que por el hecho de que se trate de un departamento con un valor tasado en dólares americanos y no una casa de interés social, un departamento de lujo, a pesar de haber sido edificado en contravención a las disposiciones reglamentarias, legales y constitucionales, así como, en contra de los tratados internacionales, sin reunir las características de decoro y dignidad, quede excluido de la protección constitucional e internacional.

- El quejoso puntualiza que nada tiene que ver que se trate de una vivienda de lujo o humilde, la protección constitucional es extensiva a todo mexicano o extranjero que adquiera una vivienda, la cual debe contar con los servicios básicos elementales, los cuales incluyen la habitabilidad, la cual se encuentra intrínsecamente relacionada con la sanidad y los factores de iluminación natural, ventilación y distribución, y no con la situación económica de los adquirentes o el precio del inmueble.
- Los Magistrados miembros integrantes de la Octava Sala, violan en perjuicio del quejoso los artículos 1° y 4° de nuestra Carta Magna, al considerar que por tratarse de un departamento de lujo, el objeto directo del contrato de promesa de compraventa puede no cumplir con los requisitos de una vivienda digna y decorosa, y aun así quedar exceptuado de la protección constitucional.

QUINTO.

- Las autoridades responsables, soslayan las formalidades esenciales del procedimiento, y particularmente las disposiciones contenidas en el artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco, como es la congruencia interna y externa de toda resolución judicial.
- Señala el quejoso que la *litis* del juicio no tuvo por objeto acreditar su capacidad económica ni el estatus económico de la zona en la que está construido el inmueble, sino determinar si la vivienda cuenta con las características de ser “digna” (del latín “dignus”) y “decorosa” (del latín “decorum”), entendiendo por lo primero que sea de calidad aceptable, y por lo segundo, nivel mínimo de calidad de vida para que la dignidad no sufra menoscabo; partiendo de que si las habitaciones no cuentan con iluminación ni con ventilación natural, no pueden ser consideradas dignas y decorosas, y por lo tanto, han sido construidas en contra de lo que dispone el artículo 4° Constitucional, siendo que de manera racista y discriminatoria, los miembros integrantes de la sala responsable determinan desconocer la protección constitucional contenida en el artículo 4° de nuestra Carta Magna porque no se trata de una casa de interés social, adquirida en base a los programas del Estado.

SEXTO, SÉPTIMO, OCTAVO, NOVENO Y DÉCIMO.

- El quejoso reitera en estos conceptos de violación esencialmente sus argumentaciones de legalidad, sintetizadas en el primer apartado de los conceptos de violación, haciendo hincapié en que quedó acreditado en el juicio que el departamento no cumple con

los requisitos establecidos por el artículo 84 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, que establece: *“La iluminación y ventilación de los edificios se regirá por lo siguiente: I. En edificios para viviendas u oficinas, todas las piezas habitables deberán tener ventilación e iluminación por medio de vados que darán directamente a patios o a la vía pública.- La superficie total de las ventanas libres de toda construcción será por lo menos de un quinto de la superficie del piso de cada pieza y la superficie libre para ventilación deberá ser cuando menos de dos tercios de la superficie de la ventana”*.

III. Consideraciones del Tribunal Colegiado. El Tribunal Colegiado que conoció de la demanda de amparo, resolvió que los conceptos de violación expuestos por el quejoso eran infundados e inoperantes, por lo que determinó negar el amparo, con base en las consideraciones siguientes:

- Consideró que eran **inoperantes** los conceptos de violación en los que el quejoso adujo que la responsable fue omisa en pronunciarse respecto de los agravios opuestos por su abogado patrono, así como, los tendientes a impugnar las consideraciones del juez de primera instancia, dado que dichos motivos de disenso fueron materia del amparo directo *********, del índice del mismo Tribunal Colegiado, en el que dicho órgano jurisdiccional declaró fundados los agravios en que el quejoso aducía que la responsable no dio respuesta a los agravios complementarios formulados por su abogado patrono, la mayoría de ellos vinculados con el contenido del artículo 4° Constitucional y el concepto de vivienda digna y decorosa, y mediante sentencia dictada el catorce de marzo de dos mil trece, le concedió el amparo.
- También declaró **inoperantes** los conceptos de violación relacionados con el exceso o defecto en el cumplimiento de la sentencia de amparo *********.
- Consideró **inoperantes** los conceptos de violación en que se alegó que la nulidad del contrato provenía también de ilicitud en el objeto, porque aunque en su demanda de origen la parte quejosa manifestó de manera dogmática que la recámara dos se construyó sin atender a las normas urbanísticas aplicables, lo cierto es que ello se hizo derivar del supuesto vicio del consentimiento, por lo tanto, no puede abordarse su estudio.

- Es **inoperante** el que la responsable deba haber tomado en consideración el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, *“ya que de los escritos de agravios no se advierte que se hubieran expuesto tales argumentos”*.
- Es **infundado** que la sala responsable no fundamentó ni motivó su determinación, ya que invocó los preceptos y criterios que estimó aplicables y precisó las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que la llevaron a aplicarlos.
- Es **infundado que sea ilegal la determinación de la responsable de declarar improcedente la acción de nulidad**, por haberse acreditado el vicio en el consentimiento, consistente en el error en el objeto, puesto que fue correcto lo decidido por la responsable en cuanto a que la circunstancia de que se haya denominado al contrato promesa de venta, no impide que se trate de una venta perfecta -aun cuando en el momento de su celebración no haya existido el objeto-,⁸ y cita en apoyo la jurisprudencia de la Tercera Sala de rubro: *“COMRAVENTA A PLAZO, TITULADA PROMESA DE VENTA”*.⁹

Agrega que los numerales 1306 y 1322 del Código Civil de Jalisco establecen que en los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, por lo que si el propio quejoso reconoce que en el contrato no se estableció que la recámara debía contar con iluminación y ventilación natural, es evidente que no puede alegar vicios en el consentimiento invocando tal circunstancia.

- No le asiste razón al quejoso cuando señala que fue parte de la litis que el contrato base de la acción estaba sujeto a una condición -la construcción del inmueble-, con base en que ello se infiere del propio contrato, según dice el disidente, debido a que debió hacerse remisión expresa y detallada. En consecuencia, es **inoperante** que se alegue que el contrato estaba sujeto a condición porque no fue materia de la litis.

⁸ Página 376 y 385 de la sentencia del Amparo Directo *****.

⁹ Jurisprudencia emitida en la Quinta Época, por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación Apéndice 1917-Septiembre 2011; Tomo V. Civil Primera Parte- SCJN Primera Sección -Civil Subsección 1- Sustantivo; Pág. 49. De texto: *“Son verdaderas ventas a plazo, aun cuando se les titule en el contrato de promesa de venta, aquellas en que se enajena un predio cuyo valor se debe cubrir en diversos abonos, y en que se estipula que las contribuciones serán pagadas, desde luego, por el comprador, y que al acabarse de pagar el precio se otorgará la escritura pública relativa, entrando el comprador en la posesión de la finca, en el momento de celebrarse el contrato”*.

- Tampoco le asiste la razón al disidente al considerar que la responsable erró por estimar que al haber hecho diversos pagos se extinguió su acción de nulidad; debido a que el artículo 1,771 del Código Civil del Estado de Jalisco establece que el cumplimiento voluntario por medio del pago extingue la acción de nulidad, por lo que basta que el actor haya reconocido haber hecho diversos pagos.¹⁰
- Es **inoperante** lo que se alega en el primer concepto de violación acerca de que la sala responsable violó los artículos 8, 9 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, porque según dice el impetrante de garantías, sí acreditó la procedencia de su acción.

Ello, porque la sala responsable consideró que se habían respetado los artículos 8, 9 y 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, relativos a las garantías judiciales, principio de legalidad y retroactividad y protección judicial, porque el actor fue escuchado en juicio y estuvo en aptitud de ofrecer pruebas sin que fueran suficientes para acreditar su acción, sin que el quejoso combata de manera precisa tales consideraciones; por lo que deben quedar firmes para seguir rigiendo el sentido de la sentencia reclamada. Máxime que dicha violación la hace derivar de que, a su parecer, sí demostró la procedencia de su acción, argumentos que ya fueron desestimados con anterioridad,¹¹ de donde deviene la inoperancia de los conceptos de violación.

- Finalmente, es **infundado** lo alegado en los conceptos de violación segundo, tercero, cuarto, quinto, sexto, séptimo de la segunda parte, acerca de que la sala responsable incorrectamente determinó que lo dispuesto en el artículo 4° Constitucional, relativo al derecho a una vivienda digna no es aplicable en la especie, por tratarse de un departamento de lujo, lo que a juicio del impugnante, constituye discriminación.

Porque como bien lo consideró la responsable, al disponer el artículo 4° Constitucional que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, **se refiere al derecho a contar con una vivienda que cuente con los requisitos mínimos de**

¹⁰ Cita en apoyo la tesis de rubro: "NULIDAD POR ERROR. ES CONVALIDABLE POR EL PAGO POSTERIOR A LA FECHA DE SU CONOCIMIENTO". Registro: 166908.

¹¹ En un apartado anterior de la misma sentencia de Amparo Directo *****.

habitabilidad y accesibilidad; es decir, a una vivienda popular, lo que implica precisamente un precio accesible, según se advierte de la exposición de motivos de la iniciativa presentada por los diputados integrantes de la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista, para reformar el artículo 4° Constitucional, que a continuación el Tribunal Colegiado transcribe.

- Lo que incluso se corrobora con el contenido del folleto informativo número veintiuno de la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos que invoca el quejoso, al referirse a las características de la vivienda digna que tutela, como son:
 - **“Asequibilidad:** la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.”
 - **“Accesibilidad:** la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.”
- Concluye el Tribunal Colegiado, que los criterios que cita acerca del concepto de “vivienda digna”, más que beneficiarle, le perjudican.
- En ese contexto, es evidente que al señalar la autoridad responsable que no es aplicable el artículo 4° Constitucional por tratarse de un departamento de lujo, no implica discriminación alguna.

IV. Expresión de Agravios. En sus agravios, planteó lo que en síntesis se refiere enseguida:

- Que interpone el presente recurso de revisión porque la sentencia de amparo soslayó los derechos públicos subjetivos consagrados en nuestra Constitución Federal y en los tratados internacionales sobre derechos humanos, los cuales tienen carácter vinculante de conformidad con el artículo 1° Constitucional.
- La litis planteada en el presente recurso de revisión radica en la deficiente interpretación que realizó la autoridad recurrida de los artículos 1° y 4° Constitucionales, y la absoluta falta de estudio,

análisis y aplicación de los tratados internacionales que consagran el derecho humano a una vivienda digna, saludable, habitable, decorosa y adecuada, que son las normas que establecen el derecho fundamental en materia de vivienda.

- Al igual se soslayó en perjuicio del quejoso el artículo 1° Constitucional, que tutela el derecho humano de no discriminación por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opiniones políticas o de cualquier otra índole, origen nacional o social, **posición económica**, nacimiento o cualquier otra condición social.
- Por lo tanto se surte la procedencia del recurso, dado que el Tribunal Colegiado interpretó los artículos 1°, 4° y 16 de la Constitución Federal de manera restrictiva y no se pronunció de manera directa sobre la violación de los derechos humanos señalados en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como, de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, excluyendo al quejoso del acceso a la justicia constitucional por cuestiones de índole económico, y formando la violación a un derecho humano al no reparar un ilícito constitucional cometido por un particular.
- El quejoso también se duele de la omisión de aplicar el control de convencionalidad conforme a lo dispuesto por el artículo 1° de la Constitución Federal, bajo el principio de interpretación más favorable o pro homine.

PRIMERO.

- A raíz de la reforma constitucional de junio de dos mil diez, los tratados internacionales sobre derechos humanos forman parte del derecho positivo de nuestro país, por lo que se logra una extensión de los derechos contenidos en el texto constitucional a favor de los gobernados, ya que los tratados internacionales complementan los postulados contenidos en nuestra Constitución, además la reforma impone la obligación al Estado de reparar las violaciones a los derechos humanos.
- Además, la Carta Magna incorpora el principio pro persona, el cual de conformidad con el artículo 31 de la Convención de Viena, prevé que en la interpretación de las normas contenidas en un tratado se debe tener en cuenta su objeto y fin.
- Ahora bien, de acuerdo a la causa de pedir planteada, demandé la nulidad de un acto jurídico que contravenía una disposición de

orden público, señalé que el contrato de promesa de compraventa es contrario al artículo 4° Constitucional, toda vez que el departamento objeto indirecto del contrato, carecía de iluminación y ventilación natural, es decir, no era una vivienda digna, no cumplía con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de construcción, habitabilidad y salubridad en franca violación de las disposiciones constitucionales y legales, es decir a la Ley de Vivienda, vigente a partir del veintisiete de junio del año dos mil seis y el Reglamento de Desarrollo Urbano y Construcción para el Municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

- No obstante, el Tribunal Colegiado en la sentencia recurrida, determina confirmar un ilícito constitucional cometido por un particular, señalando además que el departamento referido no estaba bajo el amparo del artículo 4° Constitucional, al no ser una vivienda de interés social, y que el acto jurídico impugnado ante la autoridad responsable era válido y eficaz bajo el argumento de ejecución del contrato, contenida en los artículos 1271, 1771 y 1851 del Código Civil del Estado de Jalisco.
- Pese a haber invocado criterios sostenidos por diversos Tribunales Colegiados relativos a la vivienda digna y habitable,¹² éstos no son valorados en un sentido armónico o con un criterio de ponderación, razonabilidad y proporcionalidad, por el contrario, la autoridad recurrida señala que los mismos le perjudican al hoy recurrente, además de sostener y avalar el criterio de la autoridad responsable referente a que no hay ninguna discriminación, pese a haberse señalado que el departamento objeto indirecto del contrato no se encontraba bajo el amparo constitucional.
- El Tribunal Colegiado y la autoridad responsable realizaron una interpretación del artículo 4° Constitucional bajo un criterio histórico aislado, sin tomar en cuenta los tratados internacionales

¹² *“DERECHOS HUMANOS. EL RELATIVO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA DEBE SER ANALIZADO A LA LUZ DE LOS PRINCIPIOS PLASMADOS EN LA CONSTITUCIÓN FEDERAL Y TRATADOS INTERNACIONALES, A PARTIR DE UNA INTERPRETACIÓN MÁS AMPLIA QUE FAVOREZCA EN TODO MOMENTO A LAS PERSONAS (APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 1o., PÁRRAFO SEGUNDO, CONSTITUCIONAL -PRINCIPIO PRO HOMINE-)*”.

Tesis Aislada; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5; Pág. 4335.

“DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DIGNA. SU CONCEPTO CONFORME AL DERECHO INTERNACIONAL Y A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”.

Tesis Aislada; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro X, Julio de 2012, Tomo 3; Pág. 1835.

“DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU ACCESO NO ES A TÍTULO GRATUITO”.

Tesis Aislada; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XII, Septiembre de 2012, Tomo 3; Pág. 1704.

aplicables al caso concreto ni la legislación vigente que protege el derecho humano a la vivienda digna que cumpla con las disposiciones aplicables en materia de construcción, habitabilidad y salubridad.

- Sin embargo, este Alto Tribunal ha determinado que la constitución no solo se debe de interpretar bajo un concepto histórico tradicional o una interpretación literal, por el contrario ha admitido una interpretación sistemática, causal, teleológico e histórico progresivo en donde debe tomarse en cuenta las condiciones y necesidades existentes al momento de la sanción del precepto constitucional, es decir, un precepto constitucional, que por su redacción permita la adecuación de su sentido a determinadas circunstancias ya sea jurídicas, sociales, culturales, para fijar su alcance sin imprimirle un cambio sustancial debe entenderse precisamente a la estabilidad o modificación que han sufrido a estas circunstancias.
- Señala que a raíz de la reforma constitucional de junio de dos mil once, se posiciona el principio pro homine, por medio del cual se le confiere al quejoso más derechos reconocidos, no sólo por la Constitución Federal, sino por los Acuerdos de Convencionalidad Internacional, particularmente, con el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales que tutelan una vivienda adecuada a las disposiciones de habitabilidad y salubridad.
- Dicho ordenamiento contempla la obligación de los Estados de garantizar para sus gobernados el derecho a una vivienda adecuada, integrando y complementando el concepto “digna y decorosa”, y de acuerdo a las fuentes internacionales, bajo el principio de derecho humano de progresividad, se integra el Tratado referido con sus declaraciones, principios, reglas, directivas, manuales, recomendaciones, etcétera, de los distintos organismos internacionales incluso la jurisprudencia internacional, que permiten conocer el espectro de protección que a cada derecho humano en concreto se ha dado.
- El artículo 4° Constitucional se complementa con la Declaración de la Organización de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, que en su artículo 25, párrafo primero, contempla el concepto de vivienda adecuada, y señala dentro del marco de la estrategia mundial de la vivienda que una vivienda se conforma por la iluminación y ventilación adecuadas y una infraestructura básica, a fin de ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos de frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y otros

peligros para la salud, así como con la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en su artículo XI, que también consagra el derecho a la vivienda adecuada.

- Sin embargo, la autoridad recurrida menciona que al no haberse pactado una característica de iluminación o ventilación natural en el contrato del departamento aludido, éste no se encuentra bajo la protección constitucional, pese a haberse acreditado en actuaciones que se edificó en contra de las disposiciones legales de la materia.
- La autoridad responsable y la recurrida omitieron integrar a la interpretación que realizaron del artículo 4° Constitucional el concepto de vivienda digna como aquella que cumpla con las disposiciones aplicables en materia de construcción, habitabilidad y salubridad; por ello insta a esta Suprema Corte a integrar y dejar precedente que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reviste el carácter de derecho positivo en el Estado Mexicano y que las condiciones de una vivienda digna y decorosa no se basan al valor de la construcción, sino a la forma que mantenga ésta, permitiendo a los habitantes el desarrollo de una salubridad, a través de una iluminación y ventilación natural, ya que se evitará la humedad, y se erradicarán enfermedades pulmonares.
- Que este Alto Tribunal deberá pronunciarse respecto a la interpretación realizada del artículo 4° Constitucional y determinar, definir y delimitar el concepto de vivienda digna para efecto de que sea respetado este derecho humano en las relaciones jurídicas de los particulares y arreglar sus fallos de conformidad con la norma fundamental.

SEGUNDO.

- El Tribunal Colegiado omite reparar una violación de derechos fundamentales cometida por un particular en agravio del quejoso, bajo el argumento de que el acto jurídico impugnado se cumplió de manera voluntaria, dejando nugatoria la acción de nulidad del acto jurídico por contravenir el artículo 4° Constitucional.
- Señala que desde su demanda de origen, así como en el recurso de apelación que interpuso y en sus conceptos de violación, se argumentó que el objeto indirecto del contrato se realizó en contravención al artículo 4° Constitucional y a las disposiciones legales aplicables, lo que incluso se acreditó con una prueba pericial.

- Por ello, con independencia de lo pactado por las partes en el contrato, el departamento objeto del contrato no reúne las características de una vivienda digna y adecuada, como lo señala el artículo 4° Constitucional y los tratados internacionales sobre la materia; sin embargo, resulta lamentable que bajo aspectos de disposiciones contractuales consideren los órganos jurisdiccionales estatales y federales que no se viola el derecho humano fundamental a la vivienda digna, adecuada y saludable.
- Esta Primera Sala ha determinado en los A.D.R. 2/2000 y 1621/2010, que no sólo las autoridades cometen violaciones a los derechos fundamentales, sino también los particulares, entendiendo que existe una relación de desigualdad que se presenta en las sociedades contemporáneas formando privilegios de particulares que pueden de manera directa o indirecta violar los derechos humanos.
- El tercer párrafo del artículo 1° Constitucional establece la obligación para los órganos del estado de reparar las violaciones a los derechos humanos en los términos de ley, por lo que demandó a los tribunales la nulidad de un acto jurídico por considerar que el objeto indirecto de dicho contrato no reunía las características de una vivienda digna, en franca violación al reglamento de construcción aplicable, al artículo 2 de la Ley de Vivienda, al artículo 4° Constitucional y al artículo 11, apartado 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. No obstante, el Tribunal Colegiado y la responsable desestimaron su derecho humano a una vivienda digna, señalando de forma anacrónica que una vivienda de estas características, sólo revestía tal carácter si estaba destinada a la vivienda popular o de interés social y no un departamento de lujo, bajo una interpretación histórica y regresiva de los derechos humanos.
- Esta Suprema Corte, podrá interpretar el artículo 4° Constitucional bajo los criterios de ponderación, razonabilidad y proporcionalidad, que un derecho fundamental o constitucional se constituye en un límite al actuar de otro particular con independencia de las relaciones contractuales o fácticas que se realicen entre los particulares.

TERCERO.

- El Tribunal Colegiado valida argumentos discriminatorios expuestos por la autoridad responsable, al considerar que el inmueble aludido no se encuentra amparado por el artículo 4° Constitucional como una vivienda digna, por ser un departamento de lujo.
- Nuestra Carta Magna, sin ninguna restricción cuantitativa o cualitativa establece el derecho humano a una vivienda decorosa y adecuada en la que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en construcción, habitabilidad y salubridad, tal y como lo señala el artículo constitucional referido y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como los artículos 2 y 3 de la Ley de Vivienda.
- No obstante lo anterior, la autoridad responsable y el Tribunal Colegiado, además de omitir pronunciarse respecto a este apartado, determinaron de manera dogmática sin ponderar el derecho humano cuestionado. Se evidencia la absoluta falta de análisis para interpretar el derecho humano en su aspecto progresivo, universal, indivisible e interdependiente, toda vez que manifiesta que por tratarse de un departamento de lujo, no se reúne el requisito de decorosa o accesibilidad, omitiendo los postulados de habitabilidad y salubridad que debe tener cada vivienda tutelada por el artículo 4° Constitucional.
- El Tribunal Colegiado interpreta el artículo 1° Constitucional, y restringe el derecho humano a la vivienda digna exclusivamente a las casas de interés social, a pesar de que el artículo 4° Constitucional no contiene una restricción o limitación a ese derecho constitucional.
- Implícitamente se trataron aspectos de discriminación y violación al principio de igualdad ante la ley, toda vez que de manera categórica, la autoridad recurrida señala y afirma que no le es aplicable el artículo 4° Constitucional por tratarse de un departamento de lujo, pese a que el inmueble no reúna las características de una vivienda digna y adecuada en donde se respeten las normas jurídicas aplicables del reglamento de construcción, habitabilidad y salubridad.
- A raíz de la Contradicción de Tesis 293/2011 por este Alto Tribunal, se amplió el catálogo de derechos humanos tutelados por la Constitución -derechos sustantivos- para incluir los contemplados por los tratados internacionales.

- La Convención Americana sobre los Derechos Humanos en sus artículos 1.1 y 24 establece la obligación de los Estados parte de respetar los derechos y libertades reconocidas del hombre y abolir discriminación alguna por motivos de raza, color, idioma, religión, opiniones políticas o cualquier otra índole, origen nacional o social, **posición económica**, nacimiento o cualquier otra condición social, dicho precepto se encuentra amparado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales artículo 2.2 así como el Pacto Internacional e Derechos Civiles y Políticos artículos 2.1 y 26 ordenamientos jurídicos internacionales suscritos por el Estado mexicano. Los cuales forman parte del derecho objetivo del sistema jurídico nacional.

CUARTO.

- La sentencia de amparo es contraria a derecho, toda vez que el quejoso planteó la violación al derecho fundamental a la vivienda adecuada y habitable, a la luz de los tratados internacionales, y el Tribunal Colegiado fue **omiso** en realizar el estudio del agravio planteado.
- El concepto de vivienda habitable no debe aplicarse solo a las viviendas de interés social, o a un sector de la población, sino que debe estar presente siempre que se encuentre involucrada una vivienda, puesto que así lo ha definido la Organización de las Naciones Unidas, al definir que debe entenderse como vivienda.¹³
- El Colegiado debió preservar el control de convencionalidad de los derechos humanos, previstos en la Constitución y en los Tratados Internacionales invocados, así como lo señala el artículo 1° Constitucional, dado que se encuentra obligado a respetarlos.
- Que la falta de iluminación y ventilación a la que se alude continuamente, fue dictaminada por los peritos de la parte actora y del perito tercero, lo que debió ser tomado en cuenta por el Tribunal Colegiado al emitir su sentencia, así como, lo dispuesto en el artículo 25, párrafo 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas.

QUINTO.

¹³“una vivienda adecuada (...) significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.”

- Los artículos 1271 y 1851 del Código Civil del Estado de Jalisco aceptan la ejecución de cualquier convenio entre particulares y señalan que el objeto de los contratos de compraventa es válido por acuerdo de las partes, por lo que resultan violatorios de los artículos 1° y 4° de la Constitución Federal, en virtud de que ningún contrato o convenio puede estar por encima de la Constitución. No obstante lo anterior, el Órgano Colegiado interpreta dichos numerales en prevalencia jerárquica superior al marco Constitucional.

SEXTO.

- Conforme a lo planteado por el artículo 1° Constitucional, la valoración de los derechos fundamentales queda vinculada a la premisa de que deben respetarse en beneficio de todo ser humano, sin distinción de edad, género, raza, religión, ideas, condición económica, de vida, nacionalidad, de salud o preferencias; por ello, el derecho fundamental de vivienda adecuada debe respetarse sin importar si el motivo de la promoción de compraventa es de lujo, en razón de que tales derechos deben respetarse por todos y no es posible distinguirlos en orden de importancia o como prerrogativas independientes, prescindibles o excluyentes unas ante otras, sino que deben cumplirse de manera definitiva, ya que aunado al derecho fundamental de vivienda adecuada se encuentra el derecho de la salud física y mental de que deben gozar todos los individuos, sin que se entienda excluido definitivamente (indivisibilidad e interdependencia).
- Los referidos principios representan criterios de optimización interpretativa de los derechos fundamentales, porque conducen a su realización y observancia plena e inmejorable a favor del individuo, al orientar el proceder de toda autoridad en el cumplimiento del mandato de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución y los tratados internacionales de la materia, lo cual se refleja al ejercer el control constitucional; así, en atención a ello, la sentencia recurrida debe revocarse, al violentar el derecho fundamental de respeto a los derechos fundamentales, contenido en el artículo constitucional antes mencionado.
- Aun cuando el objeto materia de la controversia deriva de un contrato, este simple hecho es suficiente para que el Órgano Jurisdiccional analice si se respetan los derechos fundamentales, ya que no basta considerar que porque la relación deriva de un

acto entre particulares, no existe desigualdad o desventaja para una de las partes, es decir, si bien es cierto que por medio de un contrato privado se contrajo la obligación de pagar un inmueble, no es menos cierto que sólo puede verse obligada una de las partes a cumplir, cuando la otra satisface sus derechos fundamentales.

CUARTO. Procedencia del recurso. Establecido lo anterior, corresponde a esta Primera Sala determinar si el recurso de revisión que nos ocupa cumple con los requisitos de procedencia para su estudio en esta instancia.

De una interpretación sistemática de los artículos 107, fracción IX de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;¹⁴ 81, fracción II y 83 de la Ley de Amparo en vigor; 10, fracción III y 21, fracción III, inciso a) de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación; así como, del punto segundo, fracción III, del Acuerdo General Plenario 5/2013, que aparece publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiuno de mayo de dos mil trece, se llega a la conclusión de que el recurso de revisión contra resoluciones pronunciadas en amparo directo por los Tribunales Colegiados de Circuito no admiten recurso alguno, a menos que se reúnan los siguientes supuestos:

I. Que en la sentencia recurrida se haya hecho pronunciamiento sobre la constitucionalidad de una norma general, **se establezca la interpretación directa de un precepto constitucional o de un**

¹⁴ **Artículo 107.** Las controversias de que habla el artículo 103 de esta Constitución, con excepción de aquellas en materia electoral, se sujetarán a los procedimientos que determine la ley reglamentaria, de acuerdo con las bases siguientes:

(...)

IX. En materia de amparo directo procede el recurso de revisión en contra de las sentencias que resuelvan sobre la constitucionalidad de normas generales, establezcan la interpretación directa de un precepto de esta Constitución u omitan decidir sobre tales cuestiones cuando hubieren sido planteadas, siempre que fijen un criterio de importancia y trascendencia, según lo disponga la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en cumplimiento de los acuerdos generales del Pleno. La materia del recurso se limitará a la decisión de las cuestiones propiamente constitucionales, sin poder comprender otras;

(...).

derecho humano establecido en algún tratado internacional del que el Estado Mexicano sea parte, o que, habiéndose planteado alguna de esas cuestiones en la demanda de amparo, se haya omitido su estudio; y

II. Que el problema de constitucionalidad a que se hizo referencia en el inciso anterior entrañe la fijación de un criterio jurídico de importancia y trascendencia, a juicio de la sala respectiva.

Atendiendo a lo anterior, debe señalarse que el recurso de mérito **sí cumple con los requisitos antes aludidos**, en virtud de que en su demanda de amparo, la parte quejosa se dolió de que la responsable no había interpretado en forma correcta el artículo 4º Constitucional que establece el derecho a una vivienda digna y decorosa, debido a que realizó una interpretación restrictiva, sin tomar en cuenta lo que establecen los tratados internacionales al respecto. Interpretación que el Tribunal Colegiado del conocimiento confirmó como correcta, de lo cual se duele el quejoso en su recurso de revisión, aduciendo que hubo una **omisión** por parte del Tribunal Colegiado de estudiar el derecho a una vivienda digna y decorosa, a la luz de los tratados internacionales sobre la materia.

Al respecto, cabe precisar que a raíz de la reforma al artículo 1º Constitucional y en virtud de lo resuelto el tres de septiembre de dos mil trece por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver la Contradicción de Tesis 293/2011, el primer requisito de que se habla, debe considerarse extendido a los casos en que la sentencia recurrida establezca la interpretación directa de un derecho humano previsto en algún tratado de índole internacional en que el Estado mexicano sea parte, así como en aquellos casos en que se

omita esa interpretación, pese al hecho de haber sido solicitada en la demanda.

Con base en lo anterior, el recurso de revisión es procedente, dado que el problema de constitucionalidad entraña la fijación de un criterio jurídico de importancia y trascendencia, en virtud de que este Alto Tribunal no ha realizado un estudio sobre el derecho a la vivienda digna y decorosa, a la luz de los tratados internacionales sobre el tema.

QUINTO. Estudio de Fondo. Son **fundados** los agravios de la parte quejosa, en los que aduce que el Tribunal Colegiado del conocimiento omitió interpretar el derecho a una vivienda digna y decorosa, que establece el artículo 4° de la Constitución Federal, a la luz de los tratados internacionales de los que es parte el Estado Mexicano, dado que se limitó a establecer su alcance a la luz de la exposición de motivos de dicho precepto constitucional, concluyendo que solo es aplicable a la vivienda popular.

En ese tenor, corresponde a esta Primera Sala determinar si es correcto o no que el derecho fundamental a una vivienda adecuada debe exclusivamente limitarse a la vivienda popular.

Para dichos efectos, conviene iniciar por transcribir la parte relevante del artículo 4° Constitucional, que fue incorporada a la Constitución Federal mediante reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el siete de febrero de mil novecientos ochenta y tres, la cual establece:

“Art. 4o.- [...]

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], D.O.F. 7 DE FEBRERO DE 1983)

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo [...]

Tal como lo sostuvo el Tribunal Colegiado, el *origen* de dicho precepto constitucional fue establecer un derecho social, dado que está dirigido a imponer al Estado el deber de satisfacer una necesidad colectiva y de protección a ciertos sectores de la población, así como, a desarrollar las políticas públicas que puedan dar lugar a que toda la población disfrute de una vivienda “digna y decorosa”.

Lo anterior se desprende claramente de la exposición de motivos¹⁵ presentada por el Partido Popular Socialista, citada por el Tribunal Colegiado en su sentencia.

¹⁵ “Los diputados integrantes de la fracción parlamentaria del Partido Popular Socialista en la “LI” Legislatura del Congreso de la Unión, con base en la facultad que nos otorga la fracción II del artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, presentamos a su elevada consideración la Iniciativa de Adición al artículo 4o. de la Constitución con el propósito de elevar al máximo rango jurídico el derecho a la vivienda, que fundamentamos a continuación:

La lucha librada por el pueblo mexicano a lo largo de su historia ha tenido tres objetivos fundamentales: el logro de la cabal independencia de la nación, la ampliación del régimen democrático y la elevación del nivel de vida. En este último aspecto se incluye la lucha por satisfacer las necesidades elementales: casa, vestido y sustento, así como conquistar el acceso a los bienes de la civilización y la cultura.

La Revolución Mexicana de 1910 replanteó aquellos viejos propósitos del pueblo y constituyó un renovado y vigoroso impulso a la lucha por alcanzarlos. Hoy, siete décadas después del estallido revolucionario, podemos afirmar con certeza que hemos avanzado considerablemente en los tres aspectos, pero en todos ellos nos falta todavía un largo trecho por recorrer.

En el caso de la elevación del nivel de vida del pueblo no hemos alcanzado siquiera la satisfacción de las necesidades mínimas elementales. Elevados porcentajes de compatriotas sufren de subalimentación, carecen de servicios médicos y asistenciales y no tienen acceso a una vivienda decorosa.

Este problema en particular, el de la vivienda popular, ha sido motivo de luchas concretas emprendidas por los trabajadores y otras amplias capas sociales. Las acciones del Poder Público frente a esa urgente necesidad del pueblo han carecido de continuidad. Igual que en otros campos, algunos gobiernos han mostrado mayor sensibilidad que otros; se realizan avances y luego hay estancamientos; medidas positivas son abandonadas; el camino se desvía y nuevamente se retoma [...]

A más de setenta años de iniciada la Revolución Mexicana se hace indispensable superar la etapa errática y zigzagueante y elevar el nivel del compromiso surgido del gran movimiento popular en

Mediante la incorporación del derecho a una vivienda digna y decorosa dentro de la parte dogmática de la Constitución Federal, el constituyente permanente dejó en claro que contar con una vivienda adecuada debía ser considerado como un derecho fundamental, inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales, que están estrechamente relacionados, como el derecho a la salud.

Asimismo, el constituyente permanente delegó en el legislador la obligación de establecer los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar el objetivo de que todo mexicano cuente con una vivienda que pueda ser considerada digna y decorosa, como parte de una estrategia para elevar el nivel de vida de la población, y de proporcionarle los elementos necesarios para satisfacer sus necesidades más elementales.

Sin embargo, a partir de dicha premisa surgen diversas interrogantes, como sigue:

¿El que, el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Federal, haya tenido como *origen* el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, debe traducirse en que es un derecho *limitado* a la vivienda popular?

En consecuencia, dado que solo las personas podemos ser titulares de derechos subjetivos, **¿ello implica que sólo quienes sean titulares de una vivienda popular, o que tengan derechos en**

cuanto a atacar con mayor firmeza y continuidad el grave problema de la carencia de vivienda digna e higiénica para el pueblo.

Estimamos que no puede postergarse el momento de elevar a rango constitucional el derecho de los mexicanos a disfrutar de vivienda digna y decorosa, el que debe ser garantizado por el Estado [...].

relación con alguna vivienda popular, están protegidos por ese derecho fundamental?

¿O quizá lo contrario?, esto es, que ¿sólo quienes carecen de una vivienda son titulares del derecho fundamental a la vivienda?

Pero entonces, partiendo de dichas premisas, ¿cuál es el contenido del derecho fundamental a la vivienda? Esto es, ¿el derecho a la vivienda digna y decorosa se satisface al contar con un lugar cualquiera para vivir, independientemente de sus características, o el objetivo perseguido por el constituyente se traduce en un *derecho mínimo*?

El presente estudio pretenderá dar una respuesta a dichas interrogantes.

Para hacerlo, esta Primera Sala considera pertinente revisar si tal como lo aduce la parte quejosa, el derecho a la vivienda está establecido en los tratados internacionales que ha celebrado el Estado Mexicano, y en su caso, conocer en qué términos se le menciona, y si en la interpretación de los tratados se le ha atribuido algún contenido.

Así las cosas, se advierte que el derecho fundamental a la vivienda está establecido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y en el artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, suscrito y ratificado por México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el martes 12 de mayo de 1981, siendo éste último en el que se establece en forma más completa, pues se refiere al derecho a una “vivienda adecuada”. Dichos pactos establecen lo siguiente:

Declaración Universal de los Derechos Humanos

“Artículo 25.

*Toda persona tiene derecho a un **nivel de vida adecuado** que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, **la vivienda**, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.*

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

“Artículo 11.

*1. Los Estados partes en el presente Pacto reconocen **el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia**, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. **Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho**, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación fundada en el libre consentimiento”.*

Como se puede apreciar, dicho pacto internacional establece el deber del Estado Mexicano de reconocer el derecho fundamental a una **“vivienda adecuada”** a todas las personas, y de tomar las medidas adecuadas para hacerlo efectivo.

Ahora bien, el precepto citado ha sido interpretado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en múltiples ocasiones, y el *contenido esencial* que le ha sido atribuido al derecho a la “vivienda adecuada” fue recogido en la **Observación General N° 4 (1991) (E/1992/23)**, de la cual se desprende lo siguiente:

- El derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.
- El derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo, debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en un lugar determinado, y se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos.
- La referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de **vivienda adecuada**. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000, en su capítulo II, apartado A, párrafo 5, el concepto de "**vivienda adecuada**", más que tener un techo, significa contar con privacidad, seguridad y espacio adecuado, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una ubicación adecuada.¹⁶
- Aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que *es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta en cualquier contexto determinado*. Entre esos aspectos figuran los siguientes:

a) Seguridad jurídica de la tenencia.

¹⁶ 5. The concept of "adequate shelter" is the same as adopted by the Commission in the programme for the International Year of Shelter for the Homeless. Adequate shelter means more than a roof over one's head: It means adequate privacy, adequate space, adequate security, adequate lighting and ventilation, adequate basic infrastructure and adequate location with regard to work and basic facilities - all at a reasonable cost.

- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.**¹⁷
 - c) Gastos soportables.**
 - d) Habitabilidad.**¹⁸
 - e) Asequibilidad.**
 - f) Lugar.**
 - g) Adecuación cultural.**
- El Pacto requiere que cada Estado Parte tome todas las medidas que sean necesarias para hacer efectivo el derecho a una vivienda adecuada. Esto requerirá casi invariablemente la adopción de una *estrategia nacional de vivienda*.
 - El derecho a la vivienda adecuada requiere de la disposición de recursos jurídicos internos, para entre otras cosas **a)** hacer reclamaciones contra acciones ilegales realizadas por los propietarios (sean públicos o privados) en relación con los niveles de alquiler, mantenimiento de la vivienda y discriminación racial u otras formas de discriminación, **b)** denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda, y **c)** *reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas*.

¹⁷ Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia.

¹⁸ Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.

Por su parte, el Alto Comisionado para los Derechos Humanos¹⁹ señala que una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo, y que el Pacto impone a los Estados obligaciones de tres categorías:

- a) La obligación de respetar requiere que los Estados se abstengan de una injerencia directa o indirecta en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada.
- b) La obligación de proteger exige que los Estados impidan la injerencia de terceros en el derecho a una vivienda adecuada.

En torno a esta obligación de proteger, los Estados deben adoptar *legislación* u otras medidas para cerciorarse de que *los actores privados* (los propietarios de viviendas, los promotores inmobiliarios, los propietarios de tierras y las empresas) *cumplan las normas de derechos humanos* relativas al derecho a una vivienda adecuada, y no vulneren el derecho a una vivienda adecuada.

Agrega que las empresas comerciales tienen la responsabilidad de respetar todos los derechos humanos, incluido el derecho a una vivienda adecuada. Esta responsabilidad es una *expectativa básica* que la sociedad tiene de las empresas comerciales y está reconocida en una amplia gama de instrumentos de derecho no vinculante. Incluso, algunas compañías han formulado sus propias políticas, programas e instrumentos para incorporar los derechos humanos en sus operaciones comerciales.

- c) La obligación de realizar exige que *los Estados adopten las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias,*

¹⁹ Folleto Informativo 21: "El derecho a una vivienda adecuada".

judiciales, de promoción y de otro tipo que sean apropiadas para la realización plena del derecho a una vivienda adecuada.

Finalmente, enfatiza que los Estados deben garantizar mecanismos judiciales, los cuales son un elemento esencial, pues se debe dotar de medios de defensa adecuados a las personas en los casos de violación de su derecho a una vivienda adecuada.

Asimismo, diversos comités de la Organización de las Naciones Unidas han establecido las características de lo que debe entenderse por una “**vivienda adecuada**”.

Dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos,²⁰ se señaló que los Estados debían encaminarse a asegurar que las viviendas tuvieran acceso a agua, electricidad, luz, calefacción -en caso necesario-, un área para asearse, un área para cocinar, una despensa, ventilación y servicio de drenaje, así como, acceso a la prestación de servicios, como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos, servicios de salud y escuelas.²¹

Dichos elementos fueron incorporados en el proyecto de Convención Internacional sobre el Derecho a la Vivienda, preparado

²⁰ Objeto de la Décimo Séptima sesión celebrada en Nairobi, del cinco al catorce de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

²¹ *III. National and Local Level Actions for the Realization of the Human Right to Adequate Housing*

The obligation to fulfil housing rights

75. Provision of All Necessary Services and Infrastructure

Possible Actions

A. Secure in law the right of all persons to access to safe drinking water, electricity and lighting, heating (if necessary), sanitation and washing facilities, cooking facilities, food storage, ventilation and drainage, and to community services, including garbage removal, health care facilities, employment opportunities, schools, reasonably-priced public transport, child care, and emergency fire and ambulance services.

por el Comité de Prevención de la Discriminación y Protección de las Minorías.²²

Por su parte, la Organización Internacional del Trabajo también ha emitido recomendaciones en torno al derecho a la vivienda. En la Recomendación sobre Vivienda de los Trabajadores número 115, emitida desde mil novecientos sesenta y uno, estableció diversas normas con las que deben cumplir las viviendas, dentro de las cuales se contempla el abastecimiento de agua, instalaciones adecuadas de carácter sanitario, así como, para cocina, ventilación, lavado, despensa, luz natural e iluminación artificial. Asimismo señaló que cuando la vivienda destinada a trabajadores solteros o separados de sus familias sea colectiva, cada habitación debe tener medios convenientes de ventilación.²³

²² Sub-Commission on Prevention of Discrimination and Protection of Minorities. The right to adequate housing. Second progress report submitted by Mr. Rajindar Sachar, Special Rapporteur E/CN.4/Sub.2/1994/20. IX. A Draft International Convention on Housing Rights.

²³ R115 - Workers' Housing Recommendation, 1961 (No. 115)

Sugerencias Acerca de los Métodos de Aplicación. II. NORMAS DE VIVIENDA.

7. Las normas de vivienda mencionadas en el párrafo 19 de los Principios generales deberían referirse, en particular:

- a) al espacio mínimo por persona o por familia -- teniendo debidamente en cuenta la necesidad de disponer de habitaciones de dimensiones y proporciones razonables -- expresado en función de uno o varios de los factores siguientes:
 - i) superficie del terreno;
 - ii) volumen; o
 - iii) capacidad y número de habitaciones;
- b) al abastecimiento de agua potable dentro de la vivienda del trabajador, en cantidad suficiente para poder cubrir todas las necesidades personales y domésticas;
- c) a los sistemas adecuados de alcantarillado y de evacuación de basuras;
- d) a la adecuada protección contra el calor, el frío, la humedad, el ruido, los incendios y los animales que propagan enfermedades, especialmente los insectos;
- e) a las instalaciones adecuadas de carácter sanitario, y también para cocina, ventilación, lavado, despensa, luz natural e iluminación artificial;
- f) a un grado mínimo, por lo menos, de aislamiento e intimidad:
 - i) entre las personas que viven bajo el mismo techo; y
 - ii) para los miembros de la familia a fin de protegerlos contra perturbaciones excesivas causadas por factores externos; y

Finalmente, en los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990,²⁴ en lo que interesa, se señaló que la “vivienda adecuada” debe contar con salvaguardias estructurales contra la transmisión de enfermedades, entre lo que se incluye habitaciones con adecuada ventilación para evitar el contagio de enfermedades, que las viviendas bien diseñadas, construidas y ventiladas, libres de sustancias tóxicas e irritantes, reducen los riesgos de cáncer y enfermedades respiratorias crónicas, y que para reducir al mínimo los factores nocivos de estrés psicosocial, las viviendas deberían contar con suficiente espacio habitable, bien ventilado y alumbrado, decentemente amueblado y equipado, con un grado razonable de privacidad y comodidad.

Lo anterior nos permite arribar a una primera conclusión, en el sentido de que el derecho fundamental a la vivienda sí está reconocido en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, así como en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y

-
- g) a la apropiada separación entre las habitaciones y los locales destinados a los animales.

8. Cuando la vivienda destinada a trabajadores solteros o a trabajadores separados de sus familias sea colectiva, la autoridad competente debería establecer ciertas normas de habitación que dispongan, como mínimo:

- a) que cada trabajador tenga una cama a su disposición para uso individual;
- b) que existan locales separados para hombres y mujeres;
- c) que haya suficiente abastecimiento de agua potable;
- d) que existan adecuadas instalaciones sanitarias y de desagüe;
- e) que existan medios convenientes de ventilación y, si fuere apropiado, de calefacción;
- f) que se disponga de comedores, cantinas, salas de descanso y recreo y servicios de salud, si tales servicios no existieren en otra forma en la comunidad.

9. Las normas de vivienda de los trabajadores deberían ser revisadas periódicamente, habida cuenta del desarrollo social, económico y técnico y del aumento de los ingresos reales por habitante.

10. En general, y en las localidades donde las oportunidades de empleo no sean transitorias, las viviendas e instalaciones colectivas conexas deberían ser de construcción duradera.

11. El objetivo debería ser construir las viviendas de los trabajadores, así como las instalaciones colectivas conexas, con los mejores materiales de que se disponga, habida cuenta de las condiciones locales, tales como la probabilidad de sismos.

²⁴ Principios 1.7, 2.2 y 3.

Culturales, y que los órganos competentes para la interpretación de éste último han emitido diversos lineamientos para darle contenido.

No obstante que dichos lineamientos no son vinculatorios para este Alto Tribunal; sin duda, son útiles para conocer cuál es la evolución que ha tenido el derecho fundamental a la vivienda en el ámbito internacional, así como, el objetivo que persigue la comunidad internacional en torno al derecho a una *vivienda adecuada*.

Conforme a lo hasta aquí expuesto, es posible concluir que el alcance que los tratados internacionales le han dado al derecho a la **vivienda adecuada** tiene las siguientes características:

- El derecho fundamental a una vivienda adecuada se debe garantizar a todas las personas;
- No se debe interpretar en un sentido restrictivo;
- Para que una vivienda se considere “adecuada” requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como, riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje.
- Los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como, tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y

judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población *recursos jurídicos y mecanismos judiciales* para que los gobernados puedan reclamar el incumplimiento a dicho derecho, cuando las condiciones de las mismas no sean adecuadas o sean insalubres.

Ahora bien, esta Primera Sala estima que **dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una “vivienda digna y decorosa”** a que refiere el artículo 4° de la Constitución Federal, ya que no se puede negar que el objetivo del constituyente permanente fue precisamente que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal, así como, vincular a los órganos del Estado a tomar las medidas necesarias para cumplir con dicho objetivo, en cuanto se señala: *“La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”*.

Lo que nos permite empezar a contestar las interrogantes que fueron planteadas al inicio de este considerando, como sigue:

El derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, consagrado en el artículo 4° de la Constitución Federal, si bien tuvo como origen el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, **no puede limitarse a ser un derecho exclusivo de quienes son titulares de una vivienda popular, o incluso carecen de ella.**

Sin lugar a dudas, los grupos más vulnerables requieren una protección constitucional reforzada, y en ese tenor, es constitucionalmente válido que el Estado dedique mayores recursos y programas a atender el problema de vivienda que aqueja a las clases

más necesitadas. Sin embargo, ello no conlleva a hacer excluyente el derecho a la vivienda adecuada.

En consecuencia, una segunda conclusión, es que **el derecho fundamental a la vivienda adecuada, o a una vivienda digna y decorosa, protege a todas las personas, y por lo tanto, no debe ser excluyente.**

Lo anterior fue reconocido por esta Primera Sala, al resolver la Contradicción de Tesis 32/2013, el pasado veintidós de mayo de dos mil trece, en que se sostuvo que el derecho a tener una vivienda digna y decorosa, corresponde en principio a todo ser humano en lo individual, por ser una condición inherente a su dignidad, sin desconocerse que es también una necesidad familiar básica.

En adición a lo anterior, se estima que, más que limitar el derecho fundamental a una vivienda adecuada, y hacer una interpretación restrictiva del mismo, **lo que delimita su alcance es su contenido.**

En efecto, el *contenido* del derecho a una vivienda digna y decorosa es muy importante, pues lo que dicho derecho fundamental persigue, es que los ciudadanos obtengan lo que debe entenderse por una **vivienda adecuada**, lo cual no se satisface con el mero hecho de que las personas tengan un lugar para habitar, cualquiera que éste sea; sino que para que ese lugar pueda ser considerado una **vivienda adecuada**, es necesario que cumpla con el **estándar mínimo**, es decir, con los requisitos mínimos indispensables para ser considerado como tal, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente.

Lo que nos permite establecer una tercera conclusión: lo que dispone el artículo 4° de la Constitución Federal es un **derecho mínimo: el derecho fundamental de los mexicanos a una vivienda que cumpla con los requisitos elementales para poder ser considerada como tal**, los cuales comprenden las características de habitabilidad que han sido descritas a lo largo de este considerando, y que no son exclusivamente aplicables a la vivienda popular, sino a todo tipo de vivienda.

En otras palabras, los requisitos elementales a los que se ha hecho referencia²⁵ fijan un **estándar mínimo** con el que debe cumplir toda vivienda para poder ser considerada adecuada.

Ahora bien, conviene precisar que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, si bien impone a los Estados Parte la obligación de implementar las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda adecuada, les deja libertad de configuración para que sea cada Estado quien determine cuáles son las medidas que más se adaptan a las condiciones sociales, económicas, culturales, y climatológicas de cada país.

En este tenor, corresponde a cada Estado emitir la legislación y normatividad que regule la política nacional en torno al derecho a la vivienda adecuada, así como determinar sus características; en el entendido de que, dicha normatividad deberá respetar los elementos que constituyen el estándar mínimo de una vivienda adecuada, y que

²⁵ Esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como, riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje.

una vez emitida la normatividad correspondiente, **su cumplimiento no debe quedar al arbitrio de los órganos del Estado ni de los particulares** -según se verá más adelante-, sino que corresponde al Estado implementar las medidas adecuadas para que sus órganos y los sectores social y privado den debido cumplimiento a los compromisos adquiridos.

Atendiendo a lo anterior, **ese estándar mínimo con el que debe cumplir la vivienda, por regla general estará establecido en la normatividad emitida por el Estado, de manera que solo la vivienda que cumpla con la normatividad aplicable podrá considerarse adecuada.**

Lo anterior es recogido por la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4° Constitucional, publicada en el Diario Oficial de la Federación el veintisiete de junio de dos mil seis, en la cual el legislador ordinario proporciona una definición de “vivienda digna y decorosa” que es compatible con lo que hasta aquí se ha sostenido, y que **establece en forma clara que la vivienda digna y decorosa será la que cumpla con la normatividad aplicable.** En lo que interesa señala:

“ARTÍCULO 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones

de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado.

ARTÍCULO 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, D.O.F. 16 DE JUNIO DE 2011)

ARTÍCULO 3.- Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades [...].

[...] TÍTULO SEXTO

DE LA CALIDAD Y SUSTENTABILIDAD DE LA VIVIENDA
CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 71.- Con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de las viviendas, la Comisión promoverá, en coordinación con las autoridades competentes tanto federales como locales, que en el desarrollo de las acciones habitacionales en sus distintas modalidades y en la

utilización de recursos y servicios asociados, se considere que las viviendas cuenten con los espacios habitables y de higiene suficientes en función al número de usuarios, provea de los servicios de agua potable, desalojo de aguas residuales y energía eléctrica que contribuyan a disminuir los vectores de enfermedad, así como garantizar la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados.

Las autoridades del Gobierno Federal, las entidades federativas y los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias, verificarán que se dé cumplimiento a lo dispuesto en esta Ley en materia de calidad y sustentabilidad de la vivienda, y a las disposiciones legales y reglamentarias correspondientes.

ARTÍCULO 72.- La Comisión, con base en el modelo normativo que al efecto formule, promoverá que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas disposiciones legales, normas oficiales mexicanas, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan responsabilidades generales, así como por cada etapa del proceso de producción de vivienda.

Aquellas localidades que no cuenten con las disposiciones previstas en el párrafo anterior, tomarán como referente el modelo formulado por la Comisión. Este modelo incluirá requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, la habitabilidad, la eficiencia y sustentabilidad de la vivienda.

[...] ARTÍCULO 78.- El modelo normativo, las normas mexicanas aplicables al diseño arquitectónico de la vivienda y los prototipos constructivos deberán considerar los espacios interiores y exteriores; la eficiencia de los sistemas funcionales, constructivos y de servicio; la tipificación y modulación de sus elementos y componentes, respetando las distintas zonas del país, los recursos naturales, el ahorro de energía y las modalidades habitacionales.

En este tipo de normas se deberá considerar las condiciones y características de habitabilidad y seguridad para los diferentes tipos de vivienda y de sus etapas de construcción [...]”.

En concordancia con lo que hasta aquí se ha señalado, la Ley de Vivienda tiene por objeto regular la política nacional en materia de vivienda, y establece la obligación de elaborar un Plan Nacional de Vivienda, así como, programas especiales y regionales, con la participación del sector privado.

Sin embargo, lo que cabe recalcar, es que la ley federal señala que **sólo se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.**

Lo anterior corrobora la interpretación realizada del artículo 4° de la Constitución Federal líneas arriba, en cuanto a que **el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa** no es equivalente, ni puede ser limitado, a contar con una vivienda de interés social, puesto que **atiende a las características mínimas con que debe contar una vivienda para ser considerada como tal.**

Ahora bien, si solo la vivienda que cumpla con la normatividad aplicable puede considerarse adecuada, **cualquier excepción al cumplimiento de la normatividad aplicable, tiene que en todo caso estar plenamente justificada, y en su caso, autorizada,**

además, de que debe hacerse del conocimiento del comprador de la vivienda previamente a su adquisición.

De manera que si el desarrollador inmobiliario no acredita contar con la autorización para exceptuar el cumplimiento de algún requisito impuesto por la normatividad aplicable, y no justifica plenamente las razones por las cuales decidió no incorporar dicho requisito a la vivienda, pero **sobre todo, no demuestra haber comunicado en forma expresa y clara al comprador de la vivienda, antes de su adquisición, que la misma carece o carecerá de algunos de los requisitos impuestos por la normatividad aplicable**, especialmente cuando la vivienda se adquiere antes de ser construida; entonces, el comprador debe tener expedito su derecho para demandar, ya sea, el cumplimiento forzoso de la normatividad, y por lo tanto, del estándar mínimo requerido para que la vivienda sea adecuada, o en su defecto, la rescisión o nulidad del contrato y la indemnización correspondiente.

Lo anterior pone de manifiesto que la falta de cumplimiento al estándar mínimo que debe tener una vivienda, atendiendo a la normatividad aplicable, no es exclusiva de las viviendas de interés social, sino que puede ser aplicable a cualquier tipo de vivienda; y por lo tanto, resulta incompatible con el derecho a una vivienda adecuada, el que se considere que sólo está protegida constitucionalmente la vivienda de interés social, y en consecuencia, que se prive de mecanismos de defensa efectivos en casos de incumplimiento a la normatividad en viviendas de otras características.

En efecto, tal como se expuso al abordar la interpretación que se le ha dado al derecho a una vivienda adecuada, consagrado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, **la obligación de implementar las medidas adecuadas para**

cumplir con la estrategia nacional de vivienda, no es exclusiva de los órganos del Estado, sino que se hace extensiva a los integrantes de los sectores privado y social que participan en la promoción y desarrollo inmobiliario. Máxime que, por regla general, éstos lo hacen con objeto de lucro.

Desde hace algunos años este Alto Tribunal ha ido construyendo jurisprudencia en el sentido de que **ciertos derechos fundamentales se configuran como límites al actuar de los particulares.**

Como destacó esta Primera Sala al resolver el Amparo Directo en Revisión 1621/2010, los derechos fundamentales tienen una doble calidad: son por un lado *derechos públicos subjetivos* (función subjetiva) y por el otro son *elementos objetivos* que informan o permean todo el ordenamiento jurídico (función objetiva), incluyendo el ámbito de la relaciones entre particulares. De ahí que **la función objetiva de los derechos fundamentales, impide que su disfrute quede subordinada a la voluntad de los particulares.**

Lo anterior se ve reflejado en las tesis siguientes:

“DERECHOS FUNDAMENTALES. SU DIMENSIÓN SUBJETIVA Y OBJETIVA. *Los derechos fundamentales gozan de una doble cualidad dentro del ordenamiento jurídico mexicano, ya que comparten una función subjetiva y una objetiva. Por una parte, la función subjetiva implica la conformación de los derechos fundamentales como derechos públicos subjetivos, constituyéndose como inmunidades oponibles en relaciones de desigualdad formal, esto es, en relaciones con el Estado. Por otro lado, en virtud de su configuración normativa más abstracta y general, los derechos fundamentales tienen una función objetiva, en virtud de la cual unifican, identifican e integran, en un sistema jurídico determinado, a las restantes normas*

que cumplen funciones más específicas. Debido a la concepción de los derechos fundamentales como normas objetivas, los mismos permean en el resto de componentes del sistema jurídico, orientando e inspirando normas e instituciones pertenecientes al mismo”.²⁶

“DERECHOS FUNDAMENTALES. SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES. La formulación clásica de los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente frente al poder público, ha resultado insuficiente para dar respuesta a las violaciones a dichos derechos por parte de los actos de particulares. En este sentido, resulta innegable que las relaciones de desigualdad que se presentan en las sociedades contemporáneas, y que conforman posiciones de privilegio para una de las partes, pueden conllevar la posible violación de derechos fundamentales en detrimento de la parte más débil. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no ofrece ninguna base textual que permita afirmar o negar la validez de los derechos fundamentales entre particulares; sin embargo, esto no resulta una barrera infranqueable, ya que para dar una respuesta adecuada a esta cuestión se debe partir del examen concreto de la norma de derecho fundamental y de aquellas características que permitan determinar su función, alcance y desenvolvimiento dentro del sistema jurídico. Así, resulta indispensable examinar, en primer término, las funciones que cumplen los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico. A juicio de esta Primera Sala, los derechos fundamentales previstos en la Constitución gozan de una doble cualidad, ya que si por un lado se configuran como derechos públicos subjetivos (función subjetiva), por el otro se traducen en elementos objetivos que informan o permean todo el ordenamiento jurídico, incluyendo aquellas que se originan entre particulares (función objetiva). En un sistema jurídico como el nuestro -en el que las normas constitucionales conforman la ley suprema de la Unión-, los derechos fundamentales ocupan una posición central e indiscutible como contenido mínimo de todas las relaciones jurídicas que se suceden en el ordenamiento. En esta lógica, la doble función que los derechos fundamentales desempeñan en el ordenamiento y la estructura de ciertos derechos, constituyen la base que

²⁶ Tesis 1ª. XXI/2013, Décima Época, Registro 2002505, Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVI, Enero de 2013 Tomo 1, Página: 627. Amparo en revisión 410/2012. ***** . 21 de noviembre de 2012. Cinco votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.

permite afirmar su incidencia en las relaciones entre particulares. Sin embargo, es importante resaltar que la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, no se puede sostener de forma hegemónica y totalizadora sobre todas y cada una de las relaciones que se suceden de conformidad con el derecho privado, en virtud de que en estas relaciones, a diferencia de las que se entablan frente al Estado, normalmente encontramos a otro titular de derechos, lo que provoca una colisión de los mismos y la necesaria ponderación por parte del intérprete. Así, la tarea fundamental del intérprete consiste en analizar, de manera singular, las relaciones jurídicas en las que los derechos fundamentales se ven encontrados con otros bienes o derechos constitucionalmente protegidos; al mismo tiempo, la estructura y contenido de cada derecho permitirá determinar qué derechos son sólo oponibles frente al Estado y qué otros derechos gozan de la pretendida multidireccionalidad”.²⁷

“DERECHOS FUNDAMENTALES CONTENIDOS EN TRATADOS INTERNACIONALES. GOZAN DE EFICACIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES. Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que los derechos fundamentales gozan de vigencia en las relaciones entre particulares. No obstante, tal doctrina no deriva de un análisis de los actos del Estado en virtud de los cuales tales derechos son parte del sistema jurídico. Por ello, resulta claro que los derechos fundamentales, ya sea que provengan de fuente constitucional o internacional, gozan de plena eficacia jurídica, incluso en las relaciones entre particulares, pues la exigibilidad deriva del contenido del derecho y no de la forma en que el mismo se incorpora al sistema jurídico. Así, el hecho de que el Estado mexicano sea quien celebra los tratados internacionales, solamente representa el acto por medio del cual los derechos fundamentales contenidos en los mismos son incorporados al orden jurídico nacional, pero una vez que forman parte del mismo, su naturaleza es la misma que aquellos de fuente constitucional, tal y como

²⁷ Tesis: 1a./J. 15/2012 (9a.), Décima Época, Registro: 159936, Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 2, Página:798. Amparo Directo 8/2012. *****.4 de julio de 2012. Mayoría de cuatro votos. Disidente: Guillermo I. Ortiz Mayagoitia. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.

*lo preceptúa el artículo 1o. de nuestra norma fundamental”.*²⁸

En ese contexto deben entenderse las obligaciones que asumen los Estados de *respetar, proteger y realizar*, todas aquellas acciones que sean necesarias para hacer efectivo el derecho fundamental a la vivienda adecuada, las cuales incluyen el deber de impedir injerencias o incumplimientos de terceros en el goce de dicho derecho fundamental.

Por lo tanto, los promotores y desarrolladores inmobiliarios, así como, todos aquellos particulares que asumen la obligación de desarrollar vivienda, tienen también la obligación de cumplir con las normas de derechos humanos, en particular, con aquellas vinculadas con el derecho fundamental a la vivienda adecuada, ya que *es una expectativa básica de la sociedad que estas personas cumplirán con la normativa aplicable.*

En esa medida, deberán formular sus políticas y programas para incorporar el respeto al derecho fundamental a la vivienda adecuada a sus operaciones comerciales, y deberán implementar las medidas que sean necesarias para que sus diseños, proyectos y desarrollos cumplan en todo momento con la normatividad aplicable, o en su defecto, con el estándar mínimo de una vivienda adecuada; ya que en caso contrario, deberán asumir el incumplimiento a sus obligaciones.

²⁸ Tesis: 1a. XLI/2013 (10a.), Décima Época, Registro: 2002746, Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVII, Febrero de 2013, Tomo 1, Página: 799. Amparo Directo en Revisión 931/2012. ***** . 5 de diciembre de 2012. Unanimidad de cuatro votos. Ausente: Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.

Así las cosas, no es compatible con la obligación que impone el artículo 1° de la Constitución Federal y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a todas las autoridades mexicanas, incluyendo a los jueces, de *respetar, proteger y garantizar los derechos humanos*, el que se *exima* a los particulares de cumplir con las obligaciones que les impone, tanto la normatividad aplicable como la propia Constitución Federal, respecto de los requisitos con los que debe cumplir una vivienda adecuada, bajo el argumento de que esa obligación sólo es aplicable a la vivienda de interés social o que no se pactó en el contrato.

Es inadmisibles que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, esto es, a que la vivienda cumpla con el **estándar mínimo** para poder ser considerada como tal, como es el hecho de contar con ventanas, se condicione a que no haya sido pactado en un contrato; puesto que el estándar mínimo con que debe contar una vivienda para considerarse adecuada no deriva del pacto entre las partes, sino de la Constitución misma y de los tratados internacionales, y su cumplimiento no se puede dejar a la voluntad de las partes.

Máxime cuando la normatividad aplicable establece la obligación de cumplir con dicho estándar mínimo, y la parte que asume la obligación de construir un desarrollo inmobiliario lo hace con fines de lucro, utilizando una estrategia de pre-venta, conforme a la cual celebra el contrato de compraventa de la vivienda antes de construirla, y de que en consecuencia, el comprador pueda verla, sin acreditar haber comunicado con anterioridad a la compraventa, en forma clara, que la vivienda no iba a contar con algunos de los requisitos que se consideran indispensables en una vivienda, como lo es, la existencia de ventanas en las habitaciones que den hacia el exterior del edificio, incluso hacia un patio interior.

Por lo tanto, en el caso cobra aplicación el criterio siguiente:

“REVISIÓN EN AMPARO DIRECTO. RESULTA LA VÍA ADECUADA PARA QUE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN CONOZCA DE AQUELLAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO QUE NO REPAREN UNA VIOLACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES COMETIDA POR UN PARTICULAR. La posibilidad de que ciertos derechos fundamentales se configuren como límites al actuar de los particulares, no resulta incompatible con la actual regulación y desarrollo jurisprudencial del concepto de autoridad para efectos del juicio de amparo, que ha venido realizando esta Suprema Corte. A fin de determinar la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones privadas, es necesario atender a una doble problemática: por un lado, la cuestión relativa a la validez de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, que se configura como un problema sustantivo; y por el otro, la cuestión relativa a la eficacia de los derechos fundamentales, esto es, la procedencia de la garantía judicial correspondiente ante eventuales violaciones procedentes de un particular, que podemos identificar con el problema procesal. En esta lógica, la improcedencia del juicio de amparo contra actos de particulares, no determina, en modo alguno, que los derechos fundamentales no rijan las relaciones entre particulares, ni que esta Suprema Corte se encuentra imposibilitada para conocer, de forma indirecta, de este tipo de problemáticas. En estos términos, los tribunales del Poder Judicial de la Federación, vinculados directamente a arreglar sus fallos de conformidad con las normas constitucionales de acuerdo a los derechos fundamentales, juegan una suerte de puente entre la Constitución y los particulares al momento en que resuelven un caso concreto, ya que el juez tendrá que analizar si el derecho aplicable, en ese litigio, es compatible con lo dispuesto en la Constitución, y en caso de ser negativa la respuesta, introducir el contenido del derecho fundamental respectivo. Este razonamiento, que no es más que la aceptación lógica del principio de supremacía constitucional, lleva a esta Primera Sala a determinar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación puede conocer, a través de la revisión en amparo directo, de aquellas sentencias de los tribunales colegiados de circuito que no atiendan a la función de los derechos fundamentales como principios objetivos del ordenamiento jurídico mexicano. Así, cuando un tribunal

colegiado de circuito establece la interpretación constitucional en un caso concreto, derivado de una violación de derechos fundamentales entre particulares, y

se reúnen los requisitos de procedencia del recurso de revisión, esta Suprema Corte de Justicia de la Nación resulta competente para declarar si dicha interpretación encuentra cabida en el texto constitucional”.²⁹

Atendiendo a lo anterior, le asiste la razón a la parte quejosa en que no es correcta la interpretación realizada por el Tribunal Colegiado, en el sentido de que el artículo 4° Constitucional sólo se refiere a la vivienda de interés social, y que por lo tanto, cualquier otro tipo de vivienda que no pueda ser considerada como de interés social no está protegida por dicho artículo.

Puesto que conforme a lo que fue establecido, **el artículo 4° Constitucional no tiene por objeto limitar el derecho fundamental a la vivienda a un sector social, sino garantizar que todas las personas puedan disfrutar del derecho a una vivienda adecuada, en el sentido de que ésta cumpla con el estándar mínimo, esto es, con los requisitos elementales para ser considerada como tal, lo cual incluye el cumplimiento estricto con la normatividad aplicable.**

Así las cosas, lo que procede es conceder el amparo a la parte quejosa para que la autoridad responsable deje insubsistente la sentencia que constituye el acto reclamado, y emita una nueva en la que determine, atendiendo al acervo probatorio del juicio **(a)** si el departamento objeto de la Litis del juicio natural cumple en forma estricta con la normatividad aplicable; y **(b)** si existe prueba fehaciente

²⁹ Tesis: 1a. CLII/2011, Novena Época, Registro: 161192, Primera Sala, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXXIV, Agosto de 2011, Página: 230. Amparo Directo en Revisión 1621/2010. 15 de junio de 2011. Cinco votos. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.

de que el vendedor hizo del conocimiento del comprador, en forma expresa y clara -esto es, sin necesidad de contar con especialistas en ingeniería o arquitectura que interpreten un croquis-, con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa base de la acción, que el inmueble no tendría ventanas que dieran al exterior en la recámara número 2; y sólo en caso de que ambas cuestiones resulten positivas, determine que la acción es improcedente.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

PRIMERO. Se revoca la sentencia recurrida.

SEGUNDO. La Justicia de la Unión ampara y protege a *********, en contra del acto reclamado precisado en el resultando primero de esta resolución.

Notifíquese; con testimonio de esta ejecutoria, devuélvanse los autos relativos al lugar de su origen y, en su oportunidad, archívese el toca como asunto concluido.

Así, lo resolvió la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, por mayoría de cuatro votos de los señores Ministros: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente y Ponente Jorge Mario Pardo Rebolledo, en contra del emitido por el Ministro José Ramón Cossío Díaz, quien se reserva su derecho a formular voto particular.

Firman el Presidente de la Sala y Ponente con el Secretario de Acuerdos, que autoriza y da fe.

PRESIDENTE DE LA PRIMERA SALA Y PONENTE

MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO

**SECRETARIO DE ACUERDOS
DE LA PRIMERA SALA**

LIC. HERIBERTO PÉREZ REYES

En términos de lo previsto en los artículos 3º, fracción II, 13, 14 y 18, de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública Gubernamental, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en esos supuestos normativos.