

**AMPARO DIRECTO EN REVISIÓN 2441/2014.**  
**QUEJOSA: \*\*\*\*\*.**

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 veinticinco de febrero de dos mil quince.

**V I S T O S** para resolver los autos relativos al amparo directo en revisión 2441/2014, interpuesto en contra de la sentencia dictada el catorce de mayo de dos mil catorce, por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, al resolver el amparo directo civil \*\*\*\*\*;

**R E S U L T A N D O:**

**PRIMERO. Demanda de amparo.** Por escrito presentado el diez de febrero de dos mil catorce, ante la Cuarta Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Guanajuato, \*\*\*\*\*, a través de su mandatario judicial, promovió demanda de amparo en contra de las autoridades y por el acto que a continuación se indican:

**Autoridades Responsables:**

- Magistrada de la Cuarta Sala Civil del Tribunal Supremo de Justicia del Estado de Guanajuato, como autoridad ordenadora.

- Juez Primero Civil de Partido de la ciudad de Guanajuato, Guanajuato, como autoridad ejecutora.

**Actos Reclamados:**

- La sentencia de dieciséis de enero de dos mil catorce, dictada en los autos del toca de apelación \*\*\*\*\*, relativa al juicio ordinario civil número \*\*\*\*\*, seguido por la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, en contra de la ahora quejosa.
- La ejecución de la sentencia del toca de apelación antes citado.

**SEGUNDO. Preceptos vulnerados y tercero interesado.** La parte quejosa señaló como garantías violadas en su perjuicio, las establecidas en los artículos 1, 4, 17 y 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles, Económicos, Sociales y Culturales; 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; 1283, 1319, 1327, 1350, 1505, 1626, 1630, 1636, 1637, 1734, 1756, 1757, 1758, 1798 y 1808 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Guanajuato, 84, 85 y 220 del mismo Código y el apartado 3.6 de las Reglas de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda, Tu Casa, para el Ejercicio Fiscal 2010. Así mismo señaló como tercero interesado a la **Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato**.

**TERCERO. Trámite y resolución del juicio de amparo.** Mediante proveído de tres de marzo de dos mil catorce, el Presidente del Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, admitió la demanda, reconoció el carácter del tercero interesado y ordenó notificar a las partes a fin de que en un plazo de quince días presentaran alegatos o promovieran amparo adhesivo.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cuaderno del juicio de Amparo Directo \*\*\*\*\*. Foja 42 a 42 vuelta.

Seguidos los trámites procesales correspondientes, el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, dictó sentencia el catorce de mayo de dos mil catorce, en la que resolvió, **no conceder el amparo** solicitado por la quejosa.<sup>2</sup>

**CUARTO. Interposición del recurso de revisión.** Inconforme con la resolución emitida en el juicio de amparo directo, la quejosa, mediante escrito presentado ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, el veintiséis de mayo de dos mil catorce, interpuso recurso de revisión.<sup>3</sup>

Por auto de veintiocho de mayo de dos mil catorce, el Presidente del Tribunal Colegiado del conocimiento tuvo por interpuesto el recurso de revisión y ordenó remitir los autos del juicio de amparo a la Suprema Corte de Justicia de la Nación.<sup>4</sup>

**QUINTO. 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 once de junio de dos mil catorce, dispuso formar y registrar el recurso de revisión bajo el número 2441/2014, y lo admitió a trámite con reserva del estudio de importancia y trascendencia que en el momento procesal oportuno se realice.<sup>5</sup>

En el mismo proveído se dispuso turnar el expediente al Ministro Jorge Mario Pardo Rebolledo y la radicación del asunto en la Primera Sala

---

<sup>2</sup> *Ibídem.* Fojas 49 a 94 vuelta.

<sup>3</sup> Toca del Amparo Directo en Revisión 2441/2014. Fojas 4 a 9 vuelta.

<sup>4</sup> Cuaderno del juicio de Amparo Directo \*\*\*\*\*. Foja 106.

<sup>5</sup> Toca del Amparo Directo en Revisión 2441/2014. Fojas 11 a 13 vuelta.

de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a la que se encuentra adscrito.

**SEXTO. Trámite del recurso de revisión en la Primera Sala.** En cumplimiento al proveído de admisión, por diverso acuerdo de diecinueve de junio de dos mil catorce, el Presidente de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ordenó el avocamiento del asunto en la referida Sala y el envío de los autos a la Ponencia de su adscripción, en virtud de que por turno le correspondía formular el proyecto de resolución.<sup>6</sup>

### **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.** 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 Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, le fue notificada a las partes, por medio de lista el catorce de mayo

---

<sup>6</sup> *Ibidem.* Foja 30.

de dos mil catorce,<sup>7</sup> surtiendo efectos al día hábil siguiente, es decir, el jueves quince de mayo 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 antes citado, corrió del viernes dieciséis al jueves veintinueve de mayo de dos mil catorce, sin contar en dicho cómputo los días diecisiete, dieciocho, veinticuatro y veinticinco de mayo, por ser sábados y domingos, conforme a los artículos 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 infiere que el recurso de revisión fue presentado ante el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, el veintiséis de mayo de dos mil catorce, según se deriva del sello fechador que aparece en la foja cuatro del presente toca, resulta evidente que se interpuso oportunamente.

**TERCERO. Cuestiones necesarias para resolver el asunto.** A continuación se hace una relación, de los antecedentes del asunto, de los conceptos de violación esgrimidos por la parte quejosa en su demanda de amparo, de las consideraciones del Tribunal Colegiado de Circuito y de los agravios:

**I. Antecedentes.**

**1. Programa “Tu Casa”.** El Gobierno del Estado de Guanajuato, implementó un programa denominado “Tu Casa” encaminado a dotar de una vivienda digna a personas de escasos recursos. La ahora quejosa fue

---

<sup>7</sup> Cuaderno del juicio de Amparo Directo \*\*\*\*. Foja 88 vuelta.

beneficiada con dicho programa, por lo que celebró un contrato de compraventa con el Gobierno del Estado, el cual establecía en su cláusula sexta lo siguiente: *“Serán causas de rescisión del presente contrato: ... (d) no habitarla en un plazo mayor a 3 meses una vez recibida la vivienda.”*

**2. Juicio Ordinario Civil.** De los autos se aprecia que la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, por conducto de su apoderado legal, interpuso demanda en la vía ordinaria civil en contra de **\*\*\*\*\***, ahora quejosa, la cual se radicó por la Juez Primero Civil de Partido y Especializada en Extinción de Dominio en el Estado de Guanajuato, bajo el número **\*\*\*\*\***, en la cual reclamó:

- a) La rescisión del contrato de compraventa celebrado entre la actora en su carácter de vendedora, y la demandada, en su carácter de compradora, respecto a un bien inmueble ubicado en el **\*\*\*\*\***, con base en el programa “Tu Casa”.
- b) La restitución y entrega material, real y jurídica del bien raíz objeto del contrato de compraventa antes mencionado.
- c) El pago de los gastos y costas.

Para sustentar su acción, la actora adujo que la demandada actualizó la causal de rescisión prevista en la cláusula sexta, inciso d), del contrato materia de la litis, puesto que a la fecha de elaboración de la demanda – **veinticinco de mayo de dos mil doce**- la demandada seguía sin ocupar el inmueble, habiendo transcurrido más de tres meses desde la fecha de su entrega.

La Juez Primero Civil de Partido y Especializada en Extinción de Dominio en el Estado de Guanajuato, admitió la demanda y ordenó el emplazamiento de la parte demandada.

En su **contestación de demanda**, la ahora quejosa adujo que ocupó el inmueble el **veinticinco de mayo de dos mil doce**, y tildó de nula la cláusula sexta, inciso d), del contrato de compraventa celebrado, al considerar que las partes no pueden pactar cláusulas de rescisión que no estén previstas en la ley, y adujo que dicha cláusula vulnera su honra, su dignidad, es contraria al orden público y a sus derechos fundamentales de libertad personal, protección a su honra y la de su familia, propiedad privada y de circulación y residencia, esencialmente porque la casa está alejada de la ciudad y se han presentado actos vandálicos en la colonia.

Seguidos los trámites legales, el **cuatro de noviembre de dos mil trece**, la juez del conocimiento **dictó sentencia** en la que concluyó que la actora demostró la procedencia de su acción mientras que la demandada no justificó sus excepciones y defensas, por lo que declaró la rescisión del contrato antes citado y condenó a la demandada a restituir el inmueble materia del contrato y al pago de costas, asimismo condenó a la actora a la restitución de las amortizaciones entregadas como pago de la vivienda, de igual manera, del ahorro que le fue tomado del programa “Tu Casa”.

Esencialmente, la juez de primera instancia desestimó los argumentos de la quejosa aduciendo que no resultaba veraz la afectación a la dignidad humana, honra y protección a la familia de la demandada, pues precisamente en tutela de esas prerrogativas se le concedió la vivienda, y que el plazo de 3 meses es entendible, ya que se hace con la finalidad de que las viviendas sean ocupadas. Que tampoco se afectaban los derechos de libertad personal y circulación pues la quejosa se obligó en los términos mencionados en uso de la autonomía de su voluntad, ni se le limitaba su derecho a salir o entrar, y resolvió que no era factible otorgar valor

probatorio a las testimoniales que presentó para acreditar la falta de seguridad en la zona, porque los testigos fueron contestes en que el inmueble de la demandada cuenta con seguridad, porque la demandada lo bardeó y tiene barrotes en ventanas y puertas.

**3. Recurso de Apelación.** Inconformes con la sentencia anterior, los representantes de ambas partes interpusieron sendos recursos de apelación, de los cuales correspondió conocer a la Cuarta Sala Civil del Supremo Tribunal de Justicia del Estado, quien mediante sentencia de dieciséis de enero de dos mil catorce, resolvió confirmar la sentencia recurrida, sin hacer condena a gastos y costas en segunda instancia, esencialmente con base en los argumentos siguientes:

- La demandada no combatió los argumentos de la juez a quo, por lo que sus agravios devienen inoperantes.
- Declaró infundado el argumento de nulidad de la quejosa, dado que la cláusula no es contraria a ordenamiento jurídico alguno ni a la naturaleza del contrato, sino compatible con la misma, ya que persigue proporcionar viviendas a las familias de escasos recursos para que se ocupen, y en caso contrario se proporcionen a otras familias que sí las necesitan, por lo que la cláusula no resulta excesiva. Tampoco probó la existencia de vicio alguno, sino que en su escrito de contestación de demanda confesó que aceptó dicha cláusula en su integridad.
- Señaló que es falso que la cláusula tildada de nulidad limite el derecho de propiedad, puesto que con ella más bien se pretende salvaguardar el artículo 4 constitucional, en cuanto a dar la oportunidad a cada familia de contar con una vivienda digna y decorosa, y que de los artículos 27 constitucional, 828 y 832 del Código Civil se desprende que el propietario puede gozar y disponer de la propiedad con los límites y modalidades que fijen las leyes, y que el programa “Tu Casa” deriva de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, en la cual se fijan requisitos que deben cumplir las personas que pretenden acceder a una vivienda mediante el programa “Tu Casa”, entre otros, habitar la vivienda, sujetándose a las sanciones correspondientes, en caso contrario.



- Que las medidas de protección con que cuenta la vivienda –impuestas por la demandada– compensan la falta de seguridad en la zona, y que la vivienda cumple con los requisitos del artículo 4 constitucional, puesto que tiene medidas de seguridad y servicios públicos, como agua, luz, drenaje, banqueta y pavimento, poste acometida aéreo/híbrido, cableado, tinaco, contactos eléctricos, centro de carga, base de medido (C.F.E.), apagadores, sockets, focos ahorradores de energía, puerta principal, puerta de baño, vidrios, lavabo, manerales de regadera, W.C., regadera, pintura fachada, lavadero, instalación hidráulica, impermeabilización, calentador de agua solar, calentador de agua a gas, dispersores de agua y tarja.
- En autos quedó acreditado que la demandada no habitó la vivienda en el plazo estipulado en el contrato, por lo que se actualizó la causal de rescisión. Quedó demostrado que no fue veraz la declaración de los testigos en el sentido de que habitaba el inmueble desde **febrero de dos mil once**, pues se contradice con la confesión de la demandada en su escrito de contestación de demanda, en que dijo que comenzó a habitar el inmueble el **veinticinco de mayo de dos mil doce**, fecha posterior a los 3 meses que refiere el contrato, y que lo inverosímil del dicho de los testigos se robustece con la actuación judicial de **tres de julio de dos mil doce**, visible a foja 21 del juicio de origen, en que el actuario **\*\*\*\*\***, se constituyó en el inmueble objeto de la Litis – **\*\*\*\*\***- para emplazar a la parte demandada, y habiéndose cerciorado de que el domicilio era el correcto, lo atendió **\*\*\*\*\***, quien le manifestó que la demandada no vivía en ese domicilio, lo cual le fue corroborado por la vecina del inmueble marcado con el número 345, de nombre **\*\*\*\*\***, quien le manifestó que conocía a la demandada, pero que ella no vivía ahí, porque rentaba el inmueble.

**4. Amparo Directo.** En desacuerdo con la determinación anterior, la demandada, promovió demanda de amparo directo, de la cual correspondió conocer al Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Decimosexto Circuito, quien resolvió negar el amparo solicitado por la quejosa. Dicha sentencia es la que ahora se revisa.

I. **Conceptos de violación.** En su demanda de amparo, la parte quejosa expone como único concepto de violación, lo que enseguida se expone:

- Alega que la sentencia impugnada es inconstitucional pues además de violentar la legalidad transgrede sus derechos humanos. Pues contrario a lo sostenido por la autoridad responsable, sí se encuentra acreditada la existencia de un vicio que demeritó la voluntad de la quejosa para obligarse en los términos en que lo hizo (específicamente en la cláusula sexta inciso d). Dicho vicio consiste en la pobreza en que se encuentra la quejosa, advertida como extrema miseria por el artículo 1734 del Código Civil local. Alega principalmente que a la luz del artículo 4º Constitucional debe interpretarse la situación de vulnerabilidad y rezago de vivienda en que ella y su familia se hayan, de ahí que su derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa se vea violentado por la resolución de la responsable.
- La situación de extrema miseria, pobreza y necesidad de una vivienda digna y decorosa, en la que se encuentra la demandada y su familia, misma que la Comisión de Vivienda del Estado reconoció (tanto en el contrato como en el escrito de demanda), pues el contrato de compraventa del inmueble fue celebrado en virtud de un programa de venta de lotes urbanizados, vivienda y mejoramiento de vivienda a favor de las familias de escasos recursos del Estado de Guanajuato, con el fin de elevar su calidad de vida, de acuerdo al artículo 40, fracción VI y VII de la Ley de Vivienda para el Estado de Guanajuato, mediante el otorgamiento de un subsidio federal y estatal. También el juez de primera instancia reconoció la situación en la que se encuentra la quejosa al señalar que *“la compraventa cuya rescisión se pretende deviene de un programa implementado por el gobierno del Estado para que la Comisión de Vivienda Local otorgue a personas de escasos recursos la oportunidad de tener una vivienda, de lo que se desprende que su otorgamiento tiene como finalidad primordial que familias mexicanas de escasos recursos económicos disfruten de una habitación digna y decorosa para reducir la pobreza patrimonial y contribuir a la igualdad de oportunidades que sirva a los mexicanos para mejorar su calidad de vivienda mediante el acceso a una morada decorosa.”* Situación que también fue reconocida por la responsable. Más aun cuando se encuentra a cargo y por entero de sus dos hijos menores de edad.

- Atendiendo a esa situación de fragilidad social y económica en la que se encuentra la quejosa, es que la responsable debió abolir la legislación discriminatoria que atente contra los derechos de las personas que viven en pobreza, así como tener en consideración esa situación, de acuerdo al Informe de la Relatoría Especial sobre la Extrema Pobreza y los Derechos Humanos de Naciones Unidas, número A767/278 de fecha 9 de agosto de 2012, en armonía con el principio pro persona, previsto por el artículo 1° Constitucional. Ello para no dejar de apreciar la condición en la que se encontraba y entender las circunstancias en que se firmaba el contrato, y en específico la cláusula que preveía las causales de rescisión del ya mencionado contrato.
- En segundo lugar reconoce que los particulares están facultados para crear las cláusulas y obligaciones que crean convenientes, y que igualmente se pueden renunciar las cláusulas no esenciales siempre que sea en los términos permitidos por la ley, es decir que están limitados por el interés público, ya que los contratantes no pueden abusar de su derecho, según se desprende de la interpretación del artículo 1327 del código civil en armonía con el artículo 27 constitucional, en la parte que dice: “*La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social..*” De ahí que de una interpretación conjunta de los artículos relativos a los contratos del código civil en apego al artículo 27 constitucional, es válido entender que las cláusulas de rescisión de los contratos sólo pueden ser aquellas que la legalidad autoriza, por lo que no se encuentran en el ámbito de la libertad contractual. La quejosa funda lo anterior en el artículo 1350 del Código sustantivo local, que a la letra dice: “El contrato se rescinde en los casos que de acuerdo con este Código sea procedente la rescisión.” Y señala que en sus agravios de su recurso de apelación hizo un estudio de los artículos 1283, 1319, 1327, 1505, 1626, 1630, 1636, 1637, 1756, 1757, 1758, 1798 y 1808 del código civil, interpretados en forma armónica con el artículo 1350, ya que la interpretación de este último no se debe hacer en forma aislada, sino armonizada al sistema legal y constitucional, lo cual omitió atender la responsable. Para finalmente concluir que las causas de rescisión solo serán aquellas que el código autoriza, pero ninguna otra, a pesar de haber sido pactada por las partes, pues dicho pacto resultaría nulo.
- La quejosa considera que la cláusula ya mencionada del contrato, referente a las causales de rescisión, contrario a lo aseverado por la

responsable sí resulta excesiva, pues dicho supuesto es contrario a la legalidad, alega que no es una causal que las partes puedan estipular, según lo impone la legalidad en los artículos 1283, 1319, 1327, 1350 y en general, por el sistema del código civil local y constitucional. Además de que las Reglas de Operación del Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda Tu Casa, para el ejercicio Fiscal 2010, si bien lo prevé como una obligación del beneficiario, no lo dispone expresamente como una causal de rescisión del contrato. La quejosa alega que se debe realizar una distinción entre el contrato de compraventa entre la ahora tercero interesada y la quejosa, y el apoyo económico que obtuvo la quejosa para pagar el monto del inmueble, así de acuerdo a dichas Reglas la omisión de habitar la vivienda dentro de los tres meses siguientes a haberla recibido solo son causa para la baja del apoyo económico, es decir la entrega del numerario y la entrega del crédito, pero no se podría afectar la compraventa, pues dichas Reglas nunca imponen como sanción, penalidad o consecuencia expresamente la “recisión del contrato” o desalojo del inmueble.

- Ahora, respecto al apoyo gubernamental recibido, además de que la quejosa considera que es materia administrativa y no civil, manifiesta que también resulta excesiva la rescisión del contrato en caso de no habitar el inmueble dentro de los tres meses siguientes, pues la finalidad del programa del cual proviene el contrato, es que la Comisión de la Vivienda otorgue casas a familias con el objetivo de que estas la habiten, de ahí que una cláusula que pretende el efecto contrario, es decir la rescisión del contrato resulta excesiva en primer lugar porque ya se encuentra habitada, y en segundo lugar porque el plazo de tres meses no se encuentra debidamente ponderado y razonado. Además de que la responsable excedió a la litis planteada por el actor ya que éste no expuso cual era la finalidad del programa, por lo que faltó al derecho fundamental a una justicia completa.
- En cuarto lugar se duele de que la responsable no se apegó a la doctrina de la carga probatoria, pues considera que el hecho negativo de que la quejosa no habitó el inmueble desde el treinta y uno de mayo de dos mil once hasta el veinticinco de mayo de dos mil doce implica una afirmación (que habitó en otro lugar), y por ende correspondía a la parte actora acreditarlo. Además señala que el contenido del artículo 8.2 de la Convención Americana, en el sentido de que *“toda persona inculpada...tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad...”* se aplica también al derecho civil y no solo al penal.

- Además señala que es incongruente la sentencia de la responsable, pues no obstante que declaró inoperantes sus agravios, los estudió. A los argumentos de la Ad Quem en que sostiene que el contrato de compraventa, y en específico la cláusula relativa a la rescisión, no son contrarios a los derechos fundamentales reconocidos en los artículos 4°, 11 y 27 constitucionales, la quejosa responde que la responsable y el A quo confunden la celebración del contrato de compraventa base de la acción, con la estipulación de la cláusula que se tacha de ilegal, pues **es claro que de lo que se duele la quejosa no es de la compraventa y de la adquisición de una vivienda digna para ser habitada** (situación que ocurre, pues la quejosa manifiesta ya estar habitando la vivienda), **sino de la cláusula que prevé un plazo de tres meses para habitarla, la cual resulta contraria a la finalidad de otorgar una vivienda digna**, pues su finalidad claramente es que se desaloje y deje de habitar el inmueble, atendiendo a los efectos de la rescisión, **lo cual es contrario a su derecho a acceder a una vivienda digna.**

La responsable al considerar que la multicitada cláusula no coarta la libertad de domicilio y esparcimiento familiar de la quejosa, ya que el plazo no le perjudica, debido a que no se limitó la mencionada libertad, porque la beneficiaria en uso de su autonomía se obligó en los términos del citado contrato, de acuerdo a la quejosa comete una equivocación: confunde el momento de pactar el contrato, en el que la quejosa se encuentra con la necesidad apremiante de una vivienda digna por su situación de vulnerabilidad y pobreza familiar, y el momento en que se presenta inseguridad domiciliaria y la necesidad de hacerle mejoras a la vivienda para resolver dicha circunstancia, máxime cuando al fin y al cabo la quejosa ya se encuentra habitando el inmueble de marras.

De esa forma la quejosa dice que tenía la obligación de habitar el inmueble en 3 meses so pena de perderlo, y a la vez la imperiosa necesidad de buscar la seguridad física tanto de ella como de su familia, pues habita un lugar en donde impera la violencia, por lo que a final de cuentas, **no** el contrato, pero **sí** la cláusula de rescisión, limita su libertad personal de decisión, habitación, protección de la honra y de su familia, así como la de apropiación privada, libre circulación y residencia, pues le impone permanecer en un lugar donde se encuentra en riesgo, sin que dicha cláusula pondere las circunstancias particulares del caso.

Continúa la quejosa refiriendo que la misma responsable reconoció la deficiente seguridad de la zona y la necesidad de las medidas que tomó para asegurar la integridad de su familia (bardear el inmueble y poner barrotes en puertas y ventanas). Por lo que contrario a lo aducido por la responsable (*“que si no se habita el inmueble en tres meses se deduce que los beneficiarios del programa no tienen necesidad de la vivienda pues tienen otro lugar donde vivir, quitándole con ello la oportunidad a otra familia que realmente sí la necesite”*) se acreditó con el dicho de los testigos que al día de hoy la quejosa y su familia se encuentran habitando el inmueble, lo que demuestra la necesidad en la que se encuentran además de que no tienen otro lugar donde vivir, sin que le quiten la oportunidad a otra familia que realmente la necesite. De ahí que la presunción abstracta que formó el juzgador no pueda tener aplicación en el caso concreto.

- Ahora en relación a la valoración de la prueba testimonial que minimizó la importancia de la seguridad del inmueble, como si ello no pudiese ser una causa suficiente para no habitarlo. Pues aunque la vivienda cuente con servicios de agua, luz, drenaje, banquetas, pavimento, así como con ventanas, baños, puertas, etc., cumpliendo con todo el equipamiento y las condiciones de disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, **no por ello puede ser considerado como una vivienda adecuada, pues el concepto de adecuación, sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta para determinar si determinadas formas de vivienda pueden ser consideradas como una vivienda digna.** Dentro de dichos factores se debe considerar la habitabilidad, en el sentido de poder ofrecer un espacio adecuado a sus ocupantes, y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia u otras amenazas para la salud. **Debe así mismo garantizar también la seguridad física de los ocupantes, de acuerdo a la Observación General número 4, “El derecho a una vivienda adecuada” (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto) del Comité de Derechos Económicos, Sociales y culturales de Naciones Unidas de 1991, (E/1992/23) párrafo 8. Por lo que al no satisfacerse el requisito de seguridad no puede calificarse al inmueble como vivienda adecuada y por lo tanto es justificada la no habitación (sin conceder que así acontezca) mientras subsista dicha causa de inseguridad física.**

**Alega la quejosa que la inseguridad en el lugar debe ser considerada y valorada para justificar las causas que acontecieron ante un dable incumplimiento de su parte, pues son factores externos a la quejosa, unos imputables al mismo acreedor y otros por caso fortuito, los que impidieron el cabal**

**cumplimiento de la obligación** (sin conceder que así haya acontecido). Así las cosas alega la quejosa, que **no puede calificarse al inmueble materia del contrato como una vivienda adecuada o digna en términos del artículo 4° constitucional, sino hasta que se encuentre garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes**, necesidades que han sido parcialmente atendidas por la propia quejosa, y que la responsable reconoce en su sentencia.

Reitera que la responsable reconoció, al examinar las pruebas testimoniales ofrecidas por la quejosa, que la localidad es insegura, y que la quejosa ha atendido o tratado de resolver dicho problema con medidas como bardear la casa, o poner barrotes en las ventanas, sin embargo la responsable considera que ello no es idóneo para sostener que la cláusula sexta del contrato inciso d), respecto a la causal de rescisión del contrato, resulte excesiva, porque los testigos fueron coincidentes en que la vivienda cuenta con seguridad provista por la misma quejosa. Lo que a consideración de la quejosa es equivocado pues la multicitada cláusula evidentemente es excesiva por no ponderar las circunstancias particulares del caso, e imponer ante las características de inseguridad que hace inadecuado el inmueble para ocuparse, la obligación de habitarlo, en contraposición al artículo 4 constitucional y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

- Finalmente se duele de la incorrecta valoración de las testimoniales y demás pruebas presentadas para acreditar el momento en que inició la ocupación del inmueble, y aduce que no se contradijo con los testigos en su contestación de demanda al señalar que habita el inmueble desde el veinticinco de mayo de dos mil doce, porque ello no quiere decir que antes no lo habitara. Máxime que al día de hoy sí lo habitan ella y su familia y lo necesitan. También refuta el que al realizársele el emplazamiento el actuario haya dejado constancia de que no habitaba el inmueble, porque esa no es la prueba idónea para acreditar que lo habitaba, sino la testimonial, habiendo sido ambos testigos atestes, además de no haber tenido la oportunidad de interrogar al actuario, lo que falta a los principios de contradicción y de igualdad entre los contendientes.

**II. Consideraciones del Tribunal Colegiado.** El Tribunal Colegiado del conocimiento determinó **negar** el amparo solicitado. A

continuación se sintetizan las consideraciones esgrimidas que, en lo que a este recurso de revisión interesan:

- Declaró los conceptos de violación por un lado como inoperantes y por el otro infundados.
- En primer lugar, respecto a que la materia de la litis no es de la competencia de los juzgados civiles sino administrativos, resulta inoperante por novedoso, al no haber sido planteado con anterioridad.
- Por otro lado, la quejosa esgrime que la sentencia combatida transgrede sus derechos fundamentales pues contrario a lo resuelto por la Sala responsable, en autos sí se encuentra acreditada la existencia de vicio en la cláusula sexta del contrato materia de la litis, con la extrema pobreza en la que se encuentra; lo que permite entender las circunstancias en las que firmó el aludido contrato. Ante lo cual el Colegiado responde que dicho argumento deviene infundado, ya que a fin de reclamar la nulidad de la cláusula en cuestión, es menester de acuerdo al artículo 1734 del Código Civil del Estado, referente a la lesión, acreditar que la parte contraria aprovechándose de la ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria haya obtenido un lucro excesivo y desproporcionado a lo que ésta se obligó.

En ese sentido, la quejosa pretende hacer valer una condición de extrema miseria, alegando que dicha situación se corrobora por el mero hecho de haber sido seleccionada para obtener una vivienda bajo el programa de subsidio y crédito "tu casa". El Colegiado reconoce que es un programa para apoyar a familias mexicanas de escasos recursos que obtengan una vivienda digna, para mejorar su calidad de vida, sin embargo que haya sido admitida en dicho programa no significa que viva en extrema miseria como lo pretende hacer ver la impetrante. A continuación el Colegiado realiza un breve estudio referente a los indicadores de la pobreza, para concluir que la quejosa no acreditó encontrarse en pobreza extrema, pues para ello hubiera sido necesario probar que sus ingresos son insuficientes para adquirir bienes y servicios que se requieren para satisfacer las necesidades esenciales de la persona.



- Respecto al concepto de violación sobre la ilegalidad de pactar una causal de rescisión no prevista en el Código Civil local, el Colegiado concluye que es infundado, toda vez que como lo señala el artículo 1437 del ordenamiento citado, la condición resolutoria va siempre implícita en los contratos bilaterales para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación, pudiendo el perjudicado escoger entre el cumplimiento de la obligación o rescisión del contrato. Por lo tanto, a pesar de que la causa de rescisión que pretende nulificar no se encuentre expresamente prevista en la ley, el numeral antes citado no limita las causales de incumplimiento que se pueden pactar, en el entendido que no deben ser contrarias a la naturaleza del contrato, de ahí que si se estableció como causa de rescisión que no se habitara la vivienda en un lapso de 3 meses después de recibida, ese pacto va ligado a la naturaleza del contrato y no va en contravención a lo establecido por la ley de la materia.

Como consecuencia de lo anterior, la causa de rescisión no deviene excesiva, como lo considera la quejosa, que dice que ser desalojada de su casa, lo que dice va en contra de la finalidad del programa "Tu Casa", finalidad que es precisamente el otorgamiento de casas a familias de escasos recursos para que la habiten; toda vez que la desposesión es el resultado natural de la rescisión del contrato. Ello con independencia de que la quejosa se encuentre habitando el inmueble pues la causal de rescisión fue actualizada desde el *treinta y uno de agosto de dos mil once*, fecha en que se cumplió el tercer mes sin ser ocupada la vivienda.

- En esa misma línea, no le asiste la razón a la inconforme en el sentido de que la consecuencia de no haber habitado la vivienda en el término previsto, tendría que haber sido que se devuelva el dinero que le fue otorgado como apoyo económico, pero que no podía afectarse la compraventa, en razón de que en las reglas de operación del referido programa no se desprende dicha sanción. Añade el Tribunal Colegiado que las Reglas están únicamente encargadas de precisar la forma en la que ha de operar el Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda, más no para determinar las estipulaciones del contrato que debe celebrarse entre las partes; por lo que si dicho hecho fue pactado como una causa de rescisión, entonces la consecuencia

de su actualización, resulta ser la rescisión del contrato y la devolución de las prestaciones recibidas.

- Es también infundado el concepto de violación relativo a la carga de la prueba, pues la doctrina que invocó la quejosa no contradice lo señalado por el Código de Procedimientos Civiles del Estado, pues si bien es cierto que corresponde al actor la carga de la prueba respecto al hecho negativo plasmado en la demanda (desde la fecha en que fue recibida la vivienda hasta el veinticinco de mayo de dos mil doce la demandada **no ha habitado** dicho inmueble), al traer inmersa una afirmación, también lo es que la quejosa en su escrito de contestación de demanda manifestó que habita el inmueble de referencia desde el día veinticinco de mayo de dos mil doce, a la fecha, lo cual demuestra que la demandada no habitó la finca en cuestión dentro del término acordado en el contrato en cita; por lo tanto resulta innecesario que el actor pruebe de alguna otra manera el hecho multireferido.
- Así mismo son infundados los argumentos que giran en torno a que incorrectamente la responsable determinó que el hecho de que la vivienda se encuentre en una zona alejada del centro de la ciudad de Yuriria, no justifica la omisión de haber habitado el inmueble en el plazo estipulado, pues a consideración de la quejosa, aunque el inmueble cuente con todos los servicios no significa que se tratare de una vivienda digna, en la que la quejosa se sienta segura.

Pues la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1ª. CXLVIII/2014, medularmente sostuvo que de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, del artículo 11, numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, y los Principios de Higiene de la Vivienda emitidos por la Organización Mundial de la Salud, para que una vivienda se considere “adecuada” requiere contar con 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 de riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, espacio especial para preparar e ingerir alimentos, espacio adecuado para el

descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad y drenaje.

En tal tesitura, **el inmueble, tal como lo determinó la responsable, sí cumple con las condiciones para ser considerado como una vivienda digna, pues contiene todos los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4° constitucional. Así aunque “esa finca se encuentre establecida en un lugar en el que no se encuentra garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes, al haberse acontecido diversos robos, así como que no pasan patrullas por ese lugar”, ello no significa que no pueda considerarse como una vivienda digna para ser habitada, pues se reitera sí cuenta con los elementos mínimos para calificarse de ese modo.** De ahí que tal circunstancia no justifica que la demandada haya sido omisa en habitar el inmueble en el plazo fijado en el contrato de referencia.

- Finalmente, el Colegiado transcribe la declaración de la quejosa en su contestación de demanda, en la cual confesó que “habita y mora el inmueble desde el veinticinco de mayo de dos mil doce”, lo que pone de manifiesto que a partir de esa fecha y no antes lo habitó, aunado a la razón actuarial de tres de julio de dos mil doce, en que al actuario se le informó que la quejosa no vivía ahí, lo que demuestra que la quejosa no cumplió con la obligación contraída en la cláusula de nulidad.

### III. Expresión de Agravios en el Recurso de Revisión.

Inconforme con la resolución del Tribunal Colegiado, **\*\*\*\*\***, ahora recurrente, interpuso recurso de revisión y, al efecto, expuso como único agravio lo que enseguida se sintetiza:

- Argumenta la quejosa que **la consideración del Tribunal Colegiado en torno a las características de la vivienda digna, violentan los artículos 1° y 4° constitucionales, pues alega que contrario a lo sostenido por el Colegiado, la vivienda que se encuentre en un lugar en el que no se encuentra garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes, al haber acontecido varios robos, así como que no pasan patrullas por ese lugar, por encontrarse alejada de la zona**

urbana, **NO ES UNA VIVIENDA DIGNA**, como para que la quejosa pudiera estar obligada a habitarla, elemento básico del derecho a una vivienda digna y decorosa, consagrado en el artículo 4° constitucional, como en el numeral 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

- El Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, han subrayado que **el derecho a una vivienda adecuada o digna y decorosa no se debe interpretar en un sentido restrictivo, pues su núcleo duro es el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte, de ahí que el derecho a una vivienda adecuada contiene como mínimo el derecho a la seguridad en su tenencia, habitabilidad y asequibilidad.**
- Ahondando en lo anterior la recurrente explica los conceptos de seguridad en la tenencia, habitabilidad y asequibilidad, haciendo referencia a la Observación General número 4, denominada “El derecho a una vivienda adecuada” del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, de la que destaca que no habrá “seguridad de la tenencia” si sus ocupantes no cuentan con garantías de protección jurídica contra el hostigamiento y otras amenazas, mientras que “habitabilidad” tiene el sentido de que la vivienda pueda ofrecer espacios adecuados *que garanticen entre otras situaciones la seguridad física de los habitantes*, y la “asequibilidad” atiende a *“un lugar seguro para vivir en paz y dignidad”*, lo cual no se satisface como el Tribunal Colegiado lo reconoce al señalar que *“esa finca se encuentra establecida en un lugar en el que no se encuentra garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes, al haberse acontecido diversos robos, así como que no pasan patrullas por ese lugar...”*
- Con fundamento en lo anterior la recurrente argumenta que **el Colegiado debió tener en cuenta la inseguridad y la violencia de la zona para analizar el contenido del derecho a la vivienda digna contenido en el artículo 4° constitucional, pues la seguridad en la tenencia, la habitabilidad y la asequibilidad son también elementos del derecho a la vivienda digna**, pues en el ámbito de la seguridad ciudadana se encuentran aquellos derechos que permiten el desenvolvimiento de las personas en su vida cotidiana, con el menor nivel posible

de amenazas a su integridad personal, a sus derechos cívicos y al goce de sus bienes. **Sin embargo contrario a lo antes dicho, el Colegiado se limita a determinar que para calificar una vivienda de digna solo se tiene que analizar si cuenta con elementos de infraestructura básica** que proteja de la humedad, lluvia, viento, que cuente con las instalaciones sanitarias y de aseo necesarias, con un espacio para ingerir alimentos, un espacio para descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad y drenaje, **es decir aspectos relativos al mero equipamiento físico de una vivienda.**

- Agrega que **la seguridad en un inmueble también debe ser entendida en el sentido de que sean proporcionados los servicios públicos que garanticen la seguridad personal y patrimonial que otorga la policía municipal, el alumbrado público y los medios de comunicación en el lugar, pues el derecho a una vivienda digna es compatible con los derechos a la seguridad de la persona, del hogar, a la libertad de circulación,** pues cuando hay una real y efectiva seguridad de la autoridad a favor de las personas disminuyen las violaciones a sus libertades fundamentales, siendo sus fines prioritarios mantener el orden y proteger la integridad física de las personas y sus bienes.
- La recurrente manifiesta que se debe ser sensible y juzgar con escrutinio los programas sociales que dotan de vivienda a personas de escasos recursos económicos, para advertir cuando los organismos públicos para incentivar la ocupación de inmuebles en zonas inseguras los vendan a personas en situación vulnerable, aprovechándose de la necesidad de adquirir un hogar, cuando dichas políticas debieran procurar que previamente los inmuebles satisfagan los extremos de la seguridad en su tenencia, habitabilidad y asequibilidad, es decir que sean seguros y libres de violencia ya que *“los datos indican que las políticas de vivienda basadas exclusivamente en facilitar el acceso al crédito para comprar una vivienda son incompatibles con la realización plena del derecho a una vivienda adecuada de las personas que viven en la pobreza, pues no brinda a los pobres acceso a viviendas habitables, asequibles, seguras y bien ubicadas.”* Citando el Informe de la Relatoría Especial de Naciones Unidas sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el

derecho de no discriminación a este respecto de 7 de agosto de 2013.

- Señala que el municipio de Yuriria, Guanajuato, es limítrofe con el Estado de Michoacán de Ocampo, entidad que tiene los mayores índices de criminalidad, por lo que requiere permanentemente la presencia de las autoridades de seguridad pública en el municipio. Dado que la vivienda se ubica en una zona insegura, por faltar elementos de vigilancia y de seguridad pública, como quedó demostrado por los testigos y reconocido por la misma autoridad responsable, adiciona la recurrente que la inseguridad domiciliaria la hace vivir en un estado permanente de desconfianza y temor en la pérdida de su patrimonio, así como una preocupación por la integridad propia y de su familia, por lo que considera que la falta de dignidad en la vivienda (por faltar seguridad) justifica la deshabitación temporal de la misma, sin embargo es evidente que siempre tuvo el ánimo de conservar la vivienda, pues no dejó de pagar el crédito, además de regresar a ocupar dicho inmueble, como lo reconoció el Colegiado.
- La recurrente menciona que no hay que perder de vista que dado que su familia se encuentra integrada por ella y sus dos hijos menores de edad, se encuentran en una situación especialmente vulnerable ante la pérdida de su hogar.
- Finalmente alega que el Colegiado la discriminó al diferenciar entre personas de escasos recursos y personas en pobreza extrema, pues ambos sectores de la población tienen una calidad social que los hace vulnerables, sea o no más profunda, sin que haya una justificación para tratarlos de manera diferente.
- A continuación, la recurrente recapitula y solicita que ella y su familia sean tratados con sensibilidad, y reitera que en el tiempo de entrega del inmueble la vivienda no tenía la calidad de digna, decorosa y adecuada, pues se encuentra enclavada en una zona sin la debida seguridad pública, alejada de la zona urbana, y azolada de violencia y vandalismo, de ahí que fuere justificada temporalmente su deshabitación.

**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;<sup>8</sup> 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 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

---

<sup>8</sup> **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;

(...).

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 interpretó en forma incorrecta el derecho a una vivienda digna y decorosa, cuya interpretación fue validada por el Tribunal Colegiado del conocimiento, en el sentido de que la seguridad personal y física de sus habitantes no es un elemento del derecho a la vivienda digna. Interpretación que combate la quejosa en su recurso de revisión.

El asunto también reúne el requisito de importancia y trascendencia, en virtud de que este Alto Tribunal no ha emitido jurisprudencia sobre el contenido del derecho a la vivienda digna y decorosa.

**QUINTO. Estudio de Fondo.** Para el estudio del presente asunto conviene tener en cuenta sus antecedentes.

El mismo deriva de una acción de rescisión de contrato de compraventa ejercida por la Comisión de Vivienda del Estado de Guanajuato, en su carácter de vendedora de una vivienda, en contra de una persona física que fue beneficiada con el otorgamiento de un subsidio y un crédito para la vivienda, con base en un programa local para dotar de vivienda digna a personas de escasos recursos.



El contrato de compraventa prevé como causal de rescisión, el que el inmueble no se habite dentro de los 3 meses siguientes a su recepción por la parte compradora. En el juicio no quedó acreditado que la parte compradora, ahora quejosa, haya habitado el inmueble dentro de ese plazo de 3 meses.

En su demanda de amparo, la quejosa adujo que la cláusula de rescisión en comento es contraria a su derecho a acceder a una vivienda digna, porque le obliga a habitar una vivienda que no cumple con los requisitos mínimos de una vivienda adecuada, como lo es, que garantice la seguridad personal y física de sus ocupantes, ya que la zona en el que se encuentra la vivienda carece de los servicios públicos indispensables de seguridad, pues no pasan patrullas, lo que ocasiona que constantemente se cometan actos vandálicos, lo cual fue reconocido tanto por la Sala responsable, como por el Tribunal Colegiado del conocimiento.

Con motivo de lo anterior, señala la quejosa, se vio en la necesidad de bardear el inmueble y de poner barrotes en las ventanas y en las puertas, por lo que señala que no es razonable que se le obligue a habitarlo en un lapso de 3 meses a partir de su recepción, bajo la consigna de privarla del mismo en caso contrario, sin tomar en cuenta las circunstancias de inseguridad de la zona, las cuales son factores externos, ajenos a la quejosa, unos incluso “imputables al mismo acreedor”.

Agregó que en el momento en que celebró el contrato asumió la obligación de habitar el inmueble en el lapso señalado, dado que en ese momento no tenía conocimiento de la zona en que se le iba a dar

su vivienda, ni de las condiciones de inseguridad existentes en la zona. De ahí que al obligarla a habitarla se le impone permanecer en un lugar en que su seguridad y la de sus hijos se encuentra en riesgo.

A continuación la quejosa se refiere a las características que debe tener una vivienda adecuada, atendiendo al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y su interpretación contenida en la Observación General número 4, realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, de los que se desprende, dice la quejosa, que para que la vivienda sea adecuada debe garantizar la seguridad física de sus ocupantes.

Por su parte, el Tribunal Colegiado del conocimiento, en lo que interesa, estimó que conforme a la interpretación realizada por esta Primera Sala, en la tesis 1ª. CXLVIII/2014, respecto del contenido del derecho a una vivienda digna *“para que una vivienda se considere “adecuada” requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, **esencialmente, 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.”*

Asimismo agregó: *“...tal como lo determinó la responsable, **el inmueble de marras cumple con las condiciones para ser considerado como una vivienda digna, pues contienen los elementos mínimos necesarios**, como agua luz, drenaje, banquetas,*

*pavimento, así como todo lo señalado en la cédula de registro de venta que obra en autos, lo cual le fue entregado a la beneficiaria al momento de revivir la vivienda; **aspectos anteriores que constituyen los elementos básicos de un derecho a la vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4º., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.***”

*“De tal suerte que **el hecho de que esa finca se encuentre establecida en un lugar en el que no se encuentra garantizada la seguridad personal y física de sus habitantes, al haberse acontecido diversos robos, así como que no pasan patrullas por ese lugar, no significa que no puede considerarse como una vivienda digna, a fin de que la misma pueda ser habitada pues como tal se aludió, la misma se encuentra colmada de los mínimos requisitos necesarios para calificarse así; de ahí que, tal circunstancia no justifica que la demandada haya sido omisa en habitar el inmueble en el plazo fijado en el contrato de referencia**”*

La recurrente, por su parte, aduce que la interpretación del derecho a la vivienda realizada por el Tribunal Colegiado es incorrecta, y vulnera el derecho a “una vivienda digna”, consagrado en el artículo 4 de la Constitución Federal y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ya que éste último prevé como un elemento básico del derecho a una vivienda digna y decorosa el que se garantice la seguridad personal y física de sus habitantes.

Lo anterior, pues aduce la quejosa, tanto el Comité de las Naciones Unidas de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, como esta Primera Sala, han sostenido que el derecho a una vivienda

digna y decorosa **no se debe interpretar en forma restrictiva, y que su núcleo duro es el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad**, por lo que el derecho a una vivienda adecuada contiene como mínimo el derecho a la seguridad en su tenencia, habitabilidad y asequibilidad.

Continúa la recurrente, doliéndose de que el Tribunal Colegiado debió tener en cuenta la inseguridad y violencia en la zona al analizar el contenido del derecho a la vivienda digna, puesto que no es correcto que el derecho a la vivienda se limite a determinar si la vivienda cuenta con elementos de infraestructura básica, esto es, aspectos relativos al mero equipamiento físico, ya que el derecho a la vivienda digna requiere también que sean proporcionados los servicios públicos, que garanticen la seguridad personal y patrimonial que otorga la policía municipal, el alumbrado público y los medios de comunicación en el lugar, pues el derecho a la vivienda no es incompatible con el derecho a la seguridad de las personas, del hogar y la libertad de circulación.

Son **fundados** los agravios de la quejosa, por las razones que se explican a continuación.

Para dichos efectos conviene atender, en primer lugar, al criterio desarrollado por esta Primera Sala, al resolver el **Amparo Directo en Revisión 3516/2013**, en torno al derecho a una vivienda digna y decorosa.

En lo que interesa, en dicho asunto se señaló que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa fue introducido en el

artículo 4° Constitucional<sup>9</sup>, mediante reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación, el siete de febrero de mil novecientos ochenta y tres.

Mediante la incorporación de ese derecho, 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.

Sin embargo en dicho precepto no se determinó su alcance, por lo que se estimó necesario acudir a los tratados internacionales para dotarlo de contenido.

Se manifestó 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<sup>10</sup>, siendo éste último en el que se

---

<sup>9</sup> “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 [...]”.

<sup>10</sup> **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.

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

establece en forma más completa, pues se refiere al derecho a una “vivienda adecuada”.

Se señaló que el artículo 11.1 del pacto citado en el párrafo anterior, ha sido interpretado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, en múltiples ocasiones y que 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)**.

En el criterio referido se citaron también las *características de infraestructura* que una “**vivienda adecuada**” debe tener, de acuerdo a lo establecido por diversos comités de la Organización de las Naciones Unidas.

Con base en lo anterior, se concluyó 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

---

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”.

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.

Además se señaló que 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.

Así, en el **Amparo Directo en Revisión 3516/2013** se llegó a las conclusiones siguientes:

- 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 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 consisten, esencialmente, en 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 adecuada, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje, y que no son exclusivamente aplicables a la vivienda popular, sino a todo tipo de vivienda, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente.

En lo que interesa, de dicho criterio derivaron las tesis siguientes:

**“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES.** El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, se concluye que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) 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; y, (d) 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 su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal.”<sup>11</sup>

**“DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.** Si bien es cierto que el citado derecho fundamental, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tuvo como origen el deseo de satisfacer una necesidad colectiva, también lo es que no puede limitarse a ser un derecho exclusivo de quienes son titulares de una vivienda popular o incluso carecen de ella; esto es, el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa protege a todas las personas y, por tanto, no debe ser excluyente. Ahora bien, lo que delimita su alcance es su contenido, pues lo que 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,

<sup>11</sup> **Tesis: 1a. CXLVIII/2014 (10a.),** Registro: 2006171, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Página: 801. Amparo directo en revisión 3516/2013. \*\*\*\*\*. 22 de enero de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho a formular voto particular. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

cualquiera que éste sea; sino que para que ese lugar pueda considerarse una vivienda adecuada, debe cumplir necesariamente con un estándar mínimo, el cual ha sido definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), al interpretar el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, ya que en caso contrario no se daría efectividad al objetivo perseguido por el constituyente permanente. De forma que lo que dispone el artículo 4o. de la Constitución Federal constituye un derecho mínimo, sin que obste reconocer que 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 que ello implique hacer excluyente el derecho a la vivienda adecuada.”<sup>12</sup>

Ahora bien, conviene precisar que en dicho asunto la litis versó, *en primer lugar*, sobre si el derecho a una vivienda digna y decorosa que consagra el artículo 4 constitucional, sólo es aplicable a quienes tienen una “vivienda popular” o carecen de ella, o si es un derecho de “todas las personas”, y *en segundo lugar*, sobre la “infraestructura básica” que debe tener una vivienda adecuada, ya que el inmueble objeto del litigio carecía de una ventana que diera hacia el exterior en una de sus habitaciones.

Por lo tanto, la litis estuvo enfocada a determinar si debía considerarse que las ventanas son un elemento necesario de una vivienda adecuada; concluyéndose que sí, de manera que resultó

---

<sup>12</sup> **Tesis: 1a. CXLVI/2014 (10a.)**, Registro: 2006169, visible en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Materia(s): Constitucional, Página: 798. Amparo directo en revisión 3516/2013. \*\*\*\*\* . 22 de enero de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho a formular voto particular. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

violatorio del derecho a una vivienda digna y decorosa, el que se considerara que la vivienda era adecuada sin ventanas que dieran al exterior, con base en que en el contrato de promesa de compraventa no se había pactado expresamente que el inmueble debía tener ventanas, debido a que ello era contrario a los requisitos mínimos con que debe cumplir una vivienda para poder considerarse adecuada.

Además, en ese asunto la parte vendedora era un particular, una desarrolladora inmobiliaria, por lo que se consideró necesario para resolver el asunto, desarrollar los elementos de infraestructura básica de una vivienda adecuada, así como, la eficacia horizontal de los derechos humanos, haciendo énfasis en *la obligación que tiene, no sólo el Estado, sino también los particulares*, de cumplir con los estándares del derecho a la vivienda adecuada, los cuales, en el caso particular, estaban claramente establecidos en la normatividad aplicable, por lo que ni siquiera era posible aducir un desconocimiento, con base en que el contenido del derecho se obtuviera de un tratado internacional.

De manera que resultaba innecesario en ese asunto pronunciarse sobre aspectos del derecho a la vivienda ajenos a la litis, sin contar con un parámetro a partir del cual abordar dichos aspectos, ante la ausencia de agravios sobre el tema.

Sin embargo, ello no implica que “todo el contenido del derecho a la vivienda adecuada” esté comprendido en ese criterio, y que no sea posible abordar otros aspectos del mismo, a medida que se presenten asuntos que lo requieran.

Así las cosas, en el presente asunto lo que corresponde determinar a esta Primera Sala, es ¿si “**el derecho a una vivienda digna y decorosa o adecuada**” comprende el que la vivienda tenga acceso a ciertos servicios públicos mínimos? y ¿si dentro de dichos servicios públicos debe incluirse alguno destinado a garantizar la seguridad de sus ocupantes?

Tal como se anticipó, el artículo 4º constitucional, no determina el contenido del derecho a una vivienda digna y decorosa, por lo que para dotarlo de contenido es menester acudir a la interpretación que se ha realizado sobre el derecho a la vivienda en relación con los tratados internacionales que ha celebrado el Estado Mexicano.

El ejercicio de que se habla es importante, dado que tal como se señaló al resolver el **Amparo Directo en Revisión 3516/2013**, no hay que perder de vista que el derecho fundamental a la vivienda tiene un contenido mínimo, sin el cual no es posible garantizar la dignidad de la persona, por lo tanto hay que ser cuidadoso al momento de dotar de contenido a este derecho para no infringir el núcleo esencial del mismo.

La **Observación General N° 4 (1991) (E/1992/23)**, emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, señala que “*el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al determinar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una "vivienda adecuada" a los efectos del Pacto*”. A partir de lo anterior, en la Observación No. 4, se señala que el derecho fundamental a la vivienda adecuada debe

comprender -además de la infraestructura que fue desarrollada en el Amparo Directo en Revisión 3516/2013-, en lo que se refiere al tema que interesa, los elementos siguientes:

- **Seguridad jurídica de la tenencia.** Lo que debe entenderse en el sentido de que, cualquiera que sea el tipo de tenencia - alquiler (público y privado), vivienda en cooperativa, ocupación por el propietario, vivienda de emergencia e incluso los asentamientos informales-, *todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad en la tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.* Para efectos del derecho a la vivienda adecuada, el desahucio se traduce en hacer salir a las personas y comunidades de sus hogares, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal, o de otra índole, ni permitirles su acceso a ellos.

De manera que **solo ante situaciones que estén legalmente justificadas se les puede pedir que desalojen su vivienda**, lo cual deberá acontecer de manera lícita, razonable y proporcionada.

- **Asequibilidad.** Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debe garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente

en cuenta las necesidades especiales de esos grupos. Los Estados, deben asumir obligaciones apreciables destinadas a apoyar el derecho de todos a un lugar seguro para vivir en paz y dignidad.

- **Disponibilidad de servicios y lugar de ubicación de la vivienda.** 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 deben tener acceso permanente a servicios de emergencia, y **la vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a servicios** de atención de la salud, escuelas y otros servicios sociales. La vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni en la proximidad inmediata de fuentes de contaminación que amenazan el derecho a la salud de los habitantes.

Asimismo, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, enfatiza que el derecho fundamental a la vivienda adecuada está estrechamente vinculado con el pleno disfrute de otros derechos, tales como el derecho a la libertad de expresión y de asociación en la comunidad, **de elegir la residencia**, y de participar en la adopción de decisiones. Al igual, que el derecho a no ser sujeto a interferencia arbitraria o ilegal en la vida privada, la familia, el hogar o la correspondencia, el cual constituye otra dimensión importante del derecho a la vivienda adecuada.

Asimismo, el Comité considera que muchos elementos/componentes del derecho a la vivienda adecuada requieren de la disposición de recursos jurídicos internos, los cuales incluyen, sin

limitar: a) apelaciones jurídicas destinadas a evitar desahucios planeados o demoliciones mediante la emisión de mandatos de los tribunales; b) procedimientos jurídicos que buscan indemnización después de un desahucio ilegal; c) reclamaciones contra acciones ilegales realizadas o apoyadas 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; d) denuncias de cualquier forma de discriminación en la asignación y disponibilidad de acceso a la vivienda; y e) reclamaciones contra los propietarios acerca de condiciones de viviendas insalubres o inadecuadas.

Por su parte, el Folleto Informativo 21, intitulado “El derecho a una vivienda adecuada” (abril 2010), elaborado por el Alto Comisionado para los Derechos Humanos, establece que el derecho a una vivienda adecuada abarca libertades, las cuales incluyen en particular:

- La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;
- El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y
- El derecho de elegir la residencia, determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

Así mismo, agrega que el derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos, entre los cuales figuran:

- La seguridad de la tenencia;

- La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio (este derecho está vinculado particularmente con el caso de refugiados);
- El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;
- La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

También señala que el derecho a una vivienda adecuada **incluye tener acceso a servicios adecuados. El derecho a una vivienda adecuada no significa solamente que la estructura de la casa debe ser adecuada. Debe haber también un acceso sostenible y no discriminatorio a los servicios fundamentales en materia de salud, seguridad, comodidad y alimentación.**

Dentro de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas<sup>13</sup>, se señaló que los Estados, debían asegurarse que **las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios**, como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos, servicios de salud y escuelas.

Lo anterior demuestra que, contrario a lo sostenido por el Tribunal Colegiado del conocimiento, **el derecho a una vivienda adecuada no se agota en que la misma cuente con una infraestructura básica**, de manera que pueda resultar irrelevante el que la vivienda tenga o no acceso a servicios, también básicos.

---

<sup>13</sup> En la Décimo Séptima sesión celebrada en Nairobi, del 5 al 14 de mayo de 1999.



Tal como se ha señalado reiteradamente, **el derecho a una vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano, y elemental para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales**, puesto que es necesaria para mantener y fomentar la salud física y mental, el desarrollo adecuado de la persona, la privacidad, así como, la participación en actividades laborales, educativas, sociales y culturales.

Ante la falta de una vivienda con los elementos mínimos necesarios para ser considerada adecuada, el disfrute de otros derechos fundamentales puede verse seriamente restringido.

Por ello, no es correcto sostener que el derecho a una vivienda adecuada se agota en una infraestructura básica, ya que ésta de nada sirve si no tiene acceso a servicios básicos, como lo son, enunciativa y no limitativamente, iluminación pública, sistemas adecuados de alcantarillado y de evacuación de basura, transporte público, servicios de emergencia, acceso a medios de comunicación, servicios de seguridad y vigilancia, servicios de salud, escuelas y centros de trabajo a una distancia razonable.

En efecto, una vivienda que cuente con una infraestructura impecable, pero esté aislada y alejada de la civilización, de manera que no tenga acceso a los servicios que fueron enumerados, es indudable que no propiciará los derechos a la salud, seguridad personal, a la educación, al trabajo, ni la integración de sus habitantes a la comunidad, entre otros.

Lo anterior incluso es recogido por la Ley de Vivienda, reglamentaria del artículo 4º Constitucional, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el veintisiete de junio de dos mil seis, que en su artículo 2 establece: *“Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuenta 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.”*

De manera que **no es posible afirmar que el Estado, cumple con su obligación de proporcionar las condiciones para obtener una vivienda adecuada a sus gobernados, si pretende imponerles habitar una vivienda que no tiene acceso a servicios básicos**, aunque reúna una infraestructura adecuada.

Tal como se indicó, el derecho a una vivienda adecuada comprende el derecho a estar libre de injerencias arbitrarias en el hogar, tanto por parte de terceros, como del Estado; lo cual impone en el Estado, la obligación de tomar las medidas adecuadas para impedir y, en su caso, sancionar dichas injerencias. Por lo tanto, no puede hablarse de una vivienda adecuada si el Estado, no cumple con su obligación de poner los medios que se consideren necesarios para evitar dichas injerencias, como lo son, servicios de seguridad.

En efecto, el acceso a servicios públicos mínimos, incluyendo el de seguridad ciudadana, es indispensable para el goce y ejercicio efectivo de otros derechos fundamentales, como lo son, el derecho a la vida, a la integridad y a la libertad personal, el derecho a la privacidad, a la honra y a la dignidad personal. Todos los cuales son derechos

fundamentales protegidos por la Constitución Federal y, en particular, por la Convención Americana sobre Derechos Humanos, los cuales cada Estado parte se ha obligado a respetar y a proteger, frente a injerencias arbitrarias de terceros.

El artículo 1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos establece:

*“Los Estados Partes en esta Convención se comprometen a respetar los derechos y libertades reconocidos en ella y a garantizar su libre y pleno ejercicio a toda persona que esté sujeta a su jurisdicción, sin discriminación alguna 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.”*

Siendo así, no puede negarse que en el ámbito de la seguridad ciudadana se encuentran aquellos derechos de los que son titulares todos los miembros de una sociedad, de forma tal que puedan desenvolver su vida cotidiana con el menor nivel posible de amenazas a su integridad personal, sus derechos cívicos y el goce de sus bienes.<sup>14</sup>

Entonces, si según se sostuvo al resolver el **Amparo Directo en Revisión 3516/2013**, el derecho a la vivienda adecuada es un derecho mínimo que debe garantizarse a todos los gobernados, y su objetivo es el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad, ya que persigue el que se brinde un espacio adecuado para el desarrollo de las personas y sus familias, en el que pueda haber cierta intimidad, y puedan

---

<sup>14</sup> Informe de Seguridad Ciudadana y derechos humanos de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos. OEA/Ser.L/V/II. Doc. 57 del 31 de diciembre de 2009. Párrafo 23.

aislarse de factores externos, **es evidente que no puede considerarse una vivienda digna y decorosa aquella que no tenga acceso a servicios de seguridad ciudadana.**

En ese orden de ideas, cabe destacar que, por regla general, las personas tienen la libertad de elegir el lugar en el que vivirán, lo cual como se señaló, viene a ser uno de los elementos del derecho a la vivienda adecuada; sin desconocer que el derecho de elección puede estar sujeto a ciertas restricciones por razones de salubridad, económicas, políticas o sociales, en la medida en que dichas restricciones sean razonables y proporcionales.

Sin embargo si, en el presente caso, el Estado, está condicionando el apoyo a la quejosa a que resida en un lugar determinado, y por lo tanto, restringiendo su derecho de elegir el lugar de residencia, bajo la consideración de que lo hace con la finalidad de satisfacer el derecho a la vivienda digna y decorosa de su gobernado, es evidente que la vivienda que le otorgue debe cumplir, no sólo con una infraestructura básica adecuada, sino también con acceso a los servicios públicos básicos, incluyendo el servicio de seguridad pública; ya que en caso contrario, el Estado, no estará cumpliendo con su obligación.

En ese sentido, si el Estado, no otorga acceso a servicios destinados a proteger la seguridad personal y física de una persona y su familia en su vivienda, tampoco es comprensible que le imponga la obligación de habitar esa vivienda.

En ese tenor, **la cláusula que impone a la quejosa la obligación de habitar el inmueble dentro de los tres meses**

**siguientes a su recepción, sólo puede ser exigible a partir de que la tercera interesada: Comisión de vivienda del Estado de Guanajuato, demuestre que el inmueble tiene acceso a servicios de seguridad pública y vigilancia, cuestión que no quedó demostrada en el juicio de origen.**

Lo cual es congruente con la interpretación que se ha dado al derecho a una vivienda digna y decorosa, 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.

En consecuencia, procede conceder el amparo y protección de la justicia federal a la quejosa, para que la Sala responsable, deje insubsistente la sentencia que constituye el acto reclamado, y emita una nueva en la que determine, atendiendo a las consideraciones de la presente ejecutoria, que la cláusula del contrato de compraventa que prevé como causal de rescisión, el que el inmueble no se habite dentro de los tres meses siguientes a su recepción, sólo puede ser exigible a partir de que la tercera interesada: Comisión de vivienda del Estado de Guanajuato, demuestre que el inmueble tiene acceso a servicios de seguridad pública y vigilancia.

Sin que sea óbice a lo anterior, el que la quejosa haya tomado su tiempo, así como, obtenido recursos, para bardear el inmueble y poner

barrotes en puertas y ventanas, puesto que las medidas que tomen los particulares no eximen al Estado, de cumplir con su obligación de dar acceso a servicios de seguridad pública a las viviendas.

Máxime, que en el presente caso, es el propio Estado, quien está restringiendo el derecho de la quejosa de elegir su lugar de residencia, imponiéndole el que habite una vivienda determinada, en aras de cumplir con su obligación de proporcionar una vivienda digna y decorosa a sus habitantes. Lo que hace evidente que la vivienda debe cumplir con los requisitos mínimos necesarios para ser considerada adecuada.

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 de las autoridades y actos reclamados precisados 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 unanimidad de cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz (quien se reserva el derecho de formular voto concurrente) , Jorge Mario Pardo Rebolledo (Ponente), Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Presidente Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena.

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

**PRESIDENTE:**

**MINISTRO ALFREDO GUTIÉRREZ ORTIZ MENA.**

**PONENTE:**

**MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO.**

**SECRETARIO DE ACUERDOS:**

**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.