

### **Anexo 3**

#### **1. TESIS ASILADA RELATIVA A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA NO PUEDE EJERCERSE EN PERJUICIO DE DERECHOS DE TERCEROS, MÁS AUN SI SON DERECHOS DE CARÁCTER SOCIAL.**

Tesis: I.5o.A.1 Cs (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2011309 8 de 713, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 28, Marzo de 2016, Tomo II, Página 1701, Tesis Aislada (Constitucional).

**DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA. NO PUEDE LIMITAR LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y USUFRUCTO DE UNA PARCELA.**

El derecho a una vivienda digna, previsto en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe garantizarse por el Estado, a través de los programas específicos regulados en la Ley de Vivienda, sin que los núcleos de población ejidal estén obligados a su protección; de ahí que no puedan limitarse los derechos de propiedad y usufructo de una parcela, con base en esa prerrogativa, pues la propia Constitución Federal prevé una protección especial respecto de la propiedad de las tierras parceladas en favor del ejido y de su usufructo por los ejidatarios.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 437/2015. María Concepción Meraz Luévano y otro. 2 de diciembre de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Pablo Domínguez Peregrina. Secretaria: María de los Ángeles Reyes Martínez.

#### **2. TESIS ASILADA RELATIVA A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA DEBE TENER UN CARÁCTER SOCIAL Y, POR LO TANTO, NO SE VE AFECTADO POR EL INTERÉS PÚBLICO QUE IMPLICA EL EJERCICIO DE LA FUNCIÓN JURISDICCIONAL.**

Tesis: 1a. XXXV/2016 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2010962 10 de 713, Primera Sala, Libro 27, Febrero de 2016, Tomo I, Página 670, Tesis Aislada (Constitucional).

**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. LA AFECTACIÓN PRODUCIDA POR UNA DECISIÓN JURISDICCIONAL QUE RESUELVE SOBRE LA PROPIEDAD Y LA POSESIÓN NO IMPLICA UNA VULNERACIÓN A ESE DERECHO.**

El derecho a la vivienda digna y decorosa es un derecho social que se encuentra vinculado con distintos elementos, dentro de los cuales se ubica la seguridad de la tenencia, a fin de que se prevenga cualquier acto de terceros con la intención de perturbarla, tales como actos arbitrarios de desocupación o la vulneración ilegal por parte de terceros de su título de propiedad. Sin embargo, esa seguridad de la tenencia, como uno más de los elementos del derecho a la vivienda, no se viola por virtud de que una persona pierda la propiedad o posesión sobre el inmueble que destine para su habitación, al haber resultado adverso a sus intereses un juicio seguido ante tribunales facultados para ello. Por el contrario, mediante la intervención de la autoridad, se desarrolla la función jurisdiccional a fin de evitar,

precisamente, la justicia privada que en nuestro régimen constitucional está expresamente proscrita por el artículo 17 constitucional. Por lo mismo, se otorga seguridad jurídica sobre el bien inmueble, incluido el destinado a la vivienda, pues se está protegiendo la propiedad privada al mismo tiempo que el interés público, al procurar el respeto de los derechos reales de terceros.

Amparo directo en revisión 5456/2014. Leonarda Cayetano Figueroa. 9 de septiembre de 2015. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien formuló voto aclaratorio, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretario: Alejandro Castañón Ramírez.

**3. TESIS ASILADA RELATIVA A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA NECESARIA PARA LA MISMA, SINO QUE DEBE CONTAR ADICIONALMENTE CON SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS, ACORDES CON LA DIGNIDAD HUMANA.**

Tesis: 1a. CCV/2015 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2009348 30 de 713, Primera Sala, Libro 19, Junio de 2015, Tomo I, Página 583, Tesis Aislada (Constitucional).

**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.**

Esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.), estableció el estándar mínimo de infraestructura básica que debe tener una vivienda adecuada; sin embargo, ello no implica que el derecho fundamental a una vivienda adecuada se agote con dicha infraestructura, pues en términos de la Observación No. 4 (1991) (E/1992/23), emitida por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, el derecho fundamental referido debe comprender, además de una infraestructura básica adecuada, diversos elementos, entre los cuales está el acceso a ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad y otros servicios sociales, como son los de emergencia, hospitales, clínicas, escuelas, así como la prohibición de establecerlos en lugares contaminados o de proximidad inmediata a fuentes de contaminación. Asimismo, 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, se señaló que los Estados debían asegurarse de que las viviendas tengan acceso a la prestación de servicios como recolección de basura, transporte público, servicio de ambulancias o de bomberos. Ahora bien, 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, pues 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. Por ello, una infraestructura básica de nada sirve si no tiene acceso a servicios básicos como son, enunciativa y no limitativamente, los de: iluminación pública, sistemas adecuados de alcantarillado y evacuación de basura, transporte público, emergencia, acceso a medios de comunicación, seguridad y vigilancia, salud, escuelas y centros de trabajo a una distancia razonable. De ahí

que si el Estado condiciona el apoyo a la vivienda a que se resida en un lugar determinado, bajo la consideración de que lo hace con la finalidad de satisfacer el derecho fundamental a la vivienda digna y decorosa de los gobernados, la vivienda que otorgue debe cumplir no sólo con una infraestructura básica adecuada, sino también con acceso a los servicios públicos básicos, incluyendo el de seguridad pública ya que, en caso contrario, el Estado no estará cumpliendo con su obligación de proporcionar las condiciones para obtener una vivienda adecuada a sus gobernados.

Amparo directo en revisión 2441/2014. Mirna Martínez Martínez. 25 de febrero de 2015. Cinco votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Nota: La tesis aislada 1a. CXLVIII/2014 (10a.) citada, aparece publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 11 de abril de 2014 a las 10:09 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 5, Tomo I, abril de 2014, página 801, con el título y subtítulo: "DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES."

#### **4. TESIS ASILADA RELATIVA A QUE EL DERECHO A LA VIVIENDA NO PUEDE ESTAR POR ENCIMA DE DERECHOS DE TERCEROS, COMO EL DE PROPIEDAD, NI PUEDE EJERCERSE EN PERJUICIO DE ÉSTOS.**

Tesis: VII.2o.C.93 C (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época 2009137 32 de 713, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 18, Mayo de 2015, Tomo III Página 2092 Tesis Aislada(Constitucional).

ACCIÓN REAL HIPOTECARIA. SU EJERCICIO NO TRANSGREDE EL DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA, ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 4o. DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL.

La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis 1a. CXLVI/2014 (10a.), publicada en el Semanario Judicial de la Federación del viernes 11 de abril de 2014 a las 10:09 horas y en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Libro 5, Tomo I, abril de 2014, página 798, de título y subtítulo: "DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.", estableció que el alcance a dicho derecho humano se encontraba definido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, en la observación general número 4, de título "El derecho a una vivienda adecuada" (párrafo 1 del artículo 11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), de la que podemos establecer que el derecho humano a una vivienda digna y decorosa consagra en favor de los ciudadanos la potestad de exigir al Estado, que cumpla con un estándar mínimo de insumos, materiales y servicios indispensables para el desarrollo adecuado de la vida del ser humano. Contempla aspectos prestacionales tales como: seguridad jurídica en la tenencia, disponibilidad de recursos, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad, lugar y adecuación cultural. Sin que conlleve proteger la propiedad o posesión del lugar donde se habite, pues esa parte corresponde a los derechos civiles y políticos. Por su parte, de acuerdo al artículo 17 de la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los particulares no pueden hacerse justicia por propia mano, por ello, para pedir la ejecución de una hipoteca es que deben acudir ante los tribunales a dilucidar sus pretensiones; empero, para ejercer la función jurisdiccional del Estado y privar de la propiedad a una persona, es requisito indispensable observar lo establecido en el artículo 14 constitucional. En esas condiciones, el ejercicio de la acción hipotecaria es acorde con el parámetro de control de regularidad constitucional, en tanto que tiende a hacer efectivos los derechos civiles y políticos de los sujetos; busca investir de seguridad a los negocios jurídicos y hacer efectivo el derecho humano a la propiedad privada, pues en virtud de ella, el Estado puede ejercer su jurisdicción a fin de hacer cumplir las obligaciones que se contraen en el marco de las relaciones privadas garantizadas mediante el derecho real hipotecario; de ahí que su ejercicio no transgreda el derecho humano a una vivienda digna, establecido en el artículo 4o. de la Carta Magna.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SÉPTIMO CIRCUITO.

**5. TESIS ASILADA SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA COMO UNO DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES, JUNTO CON EL DE VIDA, ENTRE OTROS, PARA QUE LA PERSONA PUEDA LOGRAR UN NIVEL DE VIDA ADECUADO.**

Tesis: 1a. CCCLIII/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época 2007730 44 de 713, Primera Sala, Libro 11, Octubre de 2014, Tomo I, Página 599, Tesis Aislada (Constitucional).

**DERECHO A ACCEDER A UN NIVEL DE VIDA ADECUADO. SU PLENA VIGENCIA DEPENDE DE LA COMPLETA SATISFACCIÓN DE LOS DERECHOS FUNDAMENTALES PROPIOS DE LA ESFERA DE NECESIDADES BÁSICAS DE LOS SERES HUMANOS.**

Esta Primera Sala advierte que del texto actual del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos se desprende, si bien no en estos términos literales, un derecho fundamental de toda persona a acceder a un nivel de vida adecuado o digno; derecho que también encuentra fundamento expreso en diversos instrumentos internacionales, entre los que podemos destacar el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Una característica distintiva de este derecho radica en la íntima relación que mantiene con otros derechos fundamentales, tales como el derecho a la vida, alimentación, vestido, vivienda, educación y salud, pues es claro que para que una persona se encuentre en condiciones de alcanzar un determinado nivel de bienestar requiere que todas sus necesidades básicas se encuentren adecuadamente satisfechas. Así, se advierte que la plena vigencia del derecho fundamental a un nivel de vida adecuado o digno depende a su vez de la completa satisfacción de esta esfera de derechos propia de las necesidades básicas de los seres humanos.

Amparo directo en revisión 1200/2014. 8 de octubre de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, Jorge Mario Pardo Rebolledo y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.

## **6. TESIS AISLADA RELATIVA AL DERECHO A LA VIVIENDA EN RELACIÓN CON EL RESPECTO A LOS PRINCIPIOS DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y LIBRE CONTRATACIÓN.**

Tesis: III.1o.C.3 K (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época 2006701, 54 de 713, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 7, Junio de 2014, Tomo II, Página 1671, Tesis Aislada(Constitucional).

**DERECHO A LA VIVIENDA. NO SE TRASGREDE CUANDO SE ATIENDE A LOS PRINCIPIOS DE AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD Y LIBRE CONTRATACIÓN.**

Los artículos 25 y 28 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establecen el derecho que tiene toda persona a un nivel de vida adecuado y a una vivienda digna, lo cual tiene su parangón en el derecho interno en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se reconoce el indicado derecho fundamental; sin embargo, en el ámbito contractual entre particulares privan los principios de autonomía de la voluntad y libre contratación, que si bien no pueden ser ajenos a las repercusiones en la protección del derecho a la vivienda, las partes conservan un margen de discrecionalidad para celebrar actos consensuales que no pueden ser desconocidos, porque ello implicaría violar los apuntados principios, así como el sistema normativo que regula el cumplimiento de las obligaciones derivadas de un contrato.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 761/2013. Silvia Gómez Rojas. 9 de enero de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Bertha Edith Quiles Arias.

## **7. OTRA TESIS AISLADA RELATIVA A QUE EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA NO EXIME EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES.**

Tesis: III.1o.C.4 K (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2006700 11 de 153, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro 7, Junio de 2014, Tomo II, Página 1671, Tesis Aislada (Constitucional).

**DERECHO A LA VIVIENDA. EL ESTADO MEXICANO LO GARANTIZA A TRAVÉS DEL OTORGAMIENTO DE CRÉDITOS CUYO CUMPLIMIENTO NO CONTRAVIENE ESA PRERROGATIVA.**

El artículo 4o. de la Constitución Política Federal establece el derecho humano a la vivienda digna, cuyo cumplimiento ocurre cuando el Estado Mexicano posibilita su obtención a través de créditos accesibles con intereses moderados, a través de diversas instituciones, ya sea de gobierno o privadas; sin embargo, ello no releva a las personas que los adquieren de respetar los contratos celebrados en los términos pactados, de acuerdo con el principio: "la voluntad de las partes es la ley suprema" y, por ende, se encuentran obligadas a su observancia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 761/2013. Silvia Gómez Rojas. 9 de enero de 2014. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Arturo González Zárate. Secretaria: Bertha Edith Quiles Arias”.

**8. OTRA TESIS AISLADA RELATIVA A QUE EL DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA NO EXIME EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES.**

Tesis: I.5o.C.22 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2003807 30 de 153, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XX, Mayo de 2013, Tomo 3, Página 2162, Tesis Aislada (Constitucional, Civil).

VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL DERECHO HUMANO A ÉSTA NO EXIME DEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO CELEBRADO POR VIRTUD DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO.

El derecho humano a una vivienda digna y decorosa es de carácter constitucional y convencional, por estar contemplado en los artículos 4o. de la Ley Fundamental, 25, numeral 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Su cumplimiento por parte del Estado Mexicano se lleva a cabo cuando éste posibilita el acceso a una vivienda a través de medios idóneos, para la obtención de un crédito que permita adquirir el inmueble relativo, lo cual no implica que se trate de vivienda gratuita; por tanto, si las partes celebraron un convenio para adquirir un inmueble a través de un crédito hipotecario, y al no ser pagado en la forma convenida, existía la aptitud legal de dar por vencido anticipadamente el plazo para su cumplimiento, no puede evadirse la obligación de pago, invocando la tutela establecida por el derecho internacional de los derechos humanos respecto al derecho a la vivienda. Esto es, el derecho humano de mérito no puede tener en su esencia la posibilidad real de que se trastoque el sistema normativo que regula el cumplimiento de las obligaciones derivadas de ese crédito para la adquisición de la vivienda, convenido en ejercicio del poderío de la voluntad de las partes.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 372/2012. María Teresita de Jesús Sánchez Martínez. 14 de junio de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández Ruiz de Mosqueda. Secretario: Ricardo Mercado Oaxaca.

Amparo directo 559/2012. Norma Pérez Méndez. 30 de agosto de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Walter Arellano Hobelsberger. Secretario: Enrique Cantoya Herrejón.

**9. TESIS AISLADA MEDIANTE LA CUAL LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN SE PRONUNCIA SOBRE EL ALCANCE DEL DERECHO A LA VIVIENDA, NO SOLAMENTE A LA LUZ DEL ARTÍCULO 4 CONSTITUCIONAL, SINO TAMBIÉN DE ORDENAMIENTOS DE CARÁCTER INTERNACIONAL.**

Tesis: 1a. CXLVI/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2006169 57 de 713, Primera Sala, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Página 798, Tesis Aislada (Constitucional).

**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, 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.

Amparo directo en revisión 3516/2013. Ricardo Javier Moreno Padilla y otro. 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.

**10. TESIS AISLADA MEDIANTE LA CUAL LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN ESTABLECE QUE LA REALIZACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA TAMBIÉN ES RESPONSABILIDAD DE LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL Y NO SE LIMITA A LA OBLIGACIÓN QUE EN ESTE SENTIDO TIENEN LOS ÓRGANOS DEL ESTADO.**

Tesis: 1a. CXLVII/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2006170 58 de 713, Primera Sala, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Página 799, Tesis Aislada (Constitucional).

DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. EL ESTADO MEXICANO ESTÁ OBLIGADO A IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS PARA CUMPLIR CON LA ESTRATEGIA NACIONAL DE VIVIENDA, PERO SU CUMPLIMIENTO NO ES EXCLUSIVO DE LOS ÓRGANOS DEL ESTADO, SINO QUE SE HACE EXTENSIVO A LOS SECTORES PRIVADO Y SOCIAL QUE PARTICIPAN EN LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO.

Si bien es cierto que el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, impone a los Estados Parte la obligación de implementar las medidas necesarias para hacer efectivo el derecho fundamental a una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también lo es que deja libertad de configuración para que cada Estado sea quien determine cuáles son las medidas que más se adaptan a las condiciones sociales, económicas, culturales y climatológicas de cada país. En ese sentido, corresponde a cada Estado emitir la legislación y normativa que regulen la política nacional en torno al derecho a una vivienda adecuada, en el entendido de que aquélla deberá respetar los elementos que constituyen el estándar mínimo, y que una vez emitida, su cumplimiento no debe quedar al arbitrio de los órganos del Estado ni de los particulares, sino que corresponde a aquél implementar las medidas adecuadas para que sus órganos y los sectores social y privado den debido cumplimiento a los compromisos adquiridos. En ese tenor, cualquier excepción al cumplimiento de la normativa aplicable debe estar plenamente justificada y, en su caso, autorizada, además de que ha de hacerse del conocimiento del comprador de la vivienda previamente a su adquisición. De forma que si el desarrollador inmobiliario no acredita contar con la autorización para exceptuar el cumplimiento de algún requisito impuesto por la normativa 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, antes de su adquisición, que ésta 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 normativa y, por 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. Consecuentemente, 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. De ahí que sea inadmisibles que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, esto es, a que cumpla con el estándar mínimo para poder ser considerada como tal -como es el hecho de contar con ventanas-, se condicione a que no se haya pactado en un contrato, puesto que el estándar mínimo con el que debe contar una vivienda para considerarse adecuada no deriva del pacto entre las partes, sino de la Constitución General de la República y de los tratados internacionales, y su cumplimiento no se puede dejar a la voluntad de las partes.

Amparo directo en revisión 3516/2013. Ricardo Javier Moreno Padilla y otro. 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.

**11. TESIS AISLADA MEDIANTE LA CUAL LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN PRONUNCIÓ SOBRE EL ALCANCE DEL DERECHO A LA VIVIENDA A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES APLICABLES EN NUESTRO SISTEMA JURÍDICO.**

Tesis: 1a. CXLVIII/2014 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, 2006171 59 de 713, Primera Sala, Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, Página 801, Tesis Aislada (Constitucional).

**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.

Amparo directo en revisión 3516/2013. Ricardo Javier Moreno Padilla y otro. 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.

## **12. TESIS AISLADA SOBRE LA NO GRATUIDAD DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Tesis: I.2o.C.4 C (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2001627 45 de 153, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro XII, Septiembre de 2012, Tomo 3, Página 1704, Tesis Aislada (Constitucional).

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

El derecho fundamental a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, no significa que el acceso a la vivienda sea a título gratuito, pues tal prerrogativa atiende a una necesidad social, que el Estado tiene obligación de satisfacer a favor del interés colectivo, mediante la vigilancia e implementación de estrategias que garanticen el fácil acceso de los gobernados a un inmueble, verbigracia, mediante créditos baratos con el fin de que la persona no sufra un menoscabo en su patrimonio. Por tanto, el alcance de ese derecho humano, en materia civil, estará subordinado a las leyes que regulen la materia contractual, conforme a lo cual debe ponderarse el derecho que rige para ambas partes contratantes, y no sólo en favor de una de ellas. Máxime, si la Corte Interamericana de Derechos Humanos, al interpretar el derecho a la propiedad privada, ha considerado que éste no es absoluto, pues debe entenderse dentro del contexto de una sociedad democrática en la que deben adoptarse las medidas necesarias para la protección del bien común y los derechos colectivos, pero deben adoptarse también las medidas proporcionales que garanticen los derechos individuales.

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

Amparo directo 339/2012. Juan Luis Ángeles Narváez. 7 de junio de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Daniel Patiño Pereznegrón. Secretaria: Sofía Concepción Matías Ramo.

## **13. OTRA TESIS AISLADA SOBRE EL ALCANCE DEL DERECHO A LA VIVIENDA A LA LUZ DE LA CPEUM Y LOS TRATADOS INTERNACIONALES.**

Tesis: XXIV.1o.2 K (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2001103 138 de 713, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro X, Julio de 2012, Tomo 3, Página 1835, Tesis Aislada (Constitucional).

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

El derecho a una vivienda digna, como derecho fundamental del ser humano, es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y lo conceptualizan como: "el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad"; es decir, se trata de un derecho humano de segunda generación, denominado por la doctrina o teoría jurídica como constitucionalismo social, que permite romper la

antinomia entre la igualdad jurídica y la material o de hecho, que condicionaba a que la igualdad de derecho se quedara en gran medida en teoría, porque la contradecía la desigualdad de hecho, tal elemento distintivo lo constituye la circunstancia de que las normas internacionales, constitucionales programáticas, se desenvuelvan en disposiciones jurídico reglamentarias que contienen las acciones, medidas, planes, instrumentos, apoyos, instituciones y organismos gubernamentales, tendientes a empatar las condiciones materiales para hacer viable el acceso de la clase trabajadora al derecho a la vivienda.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 444/2011. Ramón Cárdenas Contreras. 12 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Olmos Avilez. Secretario: Jaime Rodríguez Castro.

#### **14. TESIS AISLADA SOBRE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO PRO HOMINE EN LA INTERPRETACIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA.**

Tesis: VI.1o.A.7 A (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, 2000085 157 de 713, Tribunales Colegiados de Circuito, Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, Página 4335, Tesis Aislada (Constitucional).

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-).

Con base en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de derechos humanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio de dos mil once, en vigor desde el once del mismo mes y año, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la mencionada Carta Magna y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte. En relación con el derecho de la persona a la protección de la salud, a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, y a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, el artículo 4o. constitucional establece como derecho fundamental el acceso a la seguridad social, a un medio ambiente sano y a una vivienda digna y decorosa. Por su parte, el derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), al que se incorporó el Estado Mexicano a través de la firma del Instrumento de Adhesión, el día dos del mes de marzo del año de mil novecientos ochenta y uno, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de mayo del mismo año. En concordancia, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, organismo creado para la verificación del cumplimiento del pacto internacional antes citado, elaboró la Observación General Número 4 (OG4), de trece de diciembre de mil novecientos noventa y uno, en la cual con el fin de profundizar en los elementos y el contenido mínimo que una vivienda debe tener para poder considerar que las personas tienen su derecho a la vivienda plenamente garantizado, se consideró como partes elementales del citado derecho a la vivienda, la accesibilidad en la adquisición de un inmueble, el acceso al agua potable, la seguridad jurídica, la habitabilidad y la adecuación cultural, entre otros. En este sentido, y en concordancia con el principio pro

homine conforme al cual la interpretación jurídica siempre debe buscar el mayor beneficio para el hombre, al examinarse el cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública de una expropiación, consistente en la construcción de viviendas, es menester ponderar el derecho humano de los pobladores del área expropiada a la vivienda digna, a la seguridad social y a una mejora continua de las condiciones de existencia, lo que se logra, a guisa de ejemplo, con la instalación de clínicas de seguridad social y con zonas de reserva natural, al tratarse de elementos que el Estado debe garantizar al proporcionar una vivienda libre de riesgos. Por ello, si con motivo de un decreto expropiatorio quedó un remanente de terreno que no se destinó a la construcción de viviendas, no puede soslayarse que si el excedente se ocupó en elementos estrechamente vinculados con el objeto directo de la causa de utilidad pública, se buscó cuidar de la integridad de los habitantes de la zona expropiada, lo anterior a fin de garantizar la tutela del derecho humano a una vivienda digna y decorosa, a la protección de la salud y a un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de los beneficiados; es decir, el concepto del cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública no puede reducirse en tan sólo la edificación de las viviendas en un sentido estrictamente material, en cambio, una interpretación no restrictiva -atendiendo al principio pro homine- permite acudir a una interpretación del concepto de vivienda acorde con los principios sustentados en la Carta Magna y en los derechos humanos contenidos en el tratado internacional referido, a partir de una interpretación que favorezca en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 251/2011. Fideicomiso Fondo Nacional de Fomento Ejidal. 4 de noviembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Javier Cárdenas Ramírez. Secretaria: Angélica Torres Fuentes.