

Amparo directo en revisión 3516/2013

Un ciudadano solicitó la nulidad de un contrato de promesa de compraventa respecto de un inmueble ubicado en un destino turístico. Dicho inmueble contaría con cocina, comedor, estancia, terraza y dos recámaras funcionales. A la entrega del inmueble (meses después de la fecha señalada en el contrato) se observó que el mismo no contaba con las características acordadas en el contrato, ya que la segunda recámara no tenía ventana de iluminación y ventilación.

El quejoso demandó, ante instancias jurisdiccionales, la acción de nulidad del contrato argumentando la transgresión al derecho humano a una vivienda digna y decorosa. El juzgado de primera instancia determinó la improcedencia de la acción, argumentando que el inmueble no se encuentra dentro de las disposiciones constitucionales por no tratarse de una “vivienda popular”.

La Suprema Corte, al conocer del asunto, estableció que en la resolución reclamada se dio una interpretación restrictiva del artículo 4º constitucional, el cual establece el **derecho a una vivienda digna y decorosa**, pues éste no tiene por objeto limitar el derecho a la vivienda a un sector social, sino garantizar el disfrute de una vivienda adecuada. Puntualizó, además, que en dicha interpretación no se tomó en cuenta lo establecido por los tratados internacionales.

Reiteró que **el derecho a una vivienda digna es un derecho social**, dirigido a **imponer al Estado el deber de satisfacer una necesidad colectiva**, a desarrollar las políticas públicas que puedan dar lugar a que **toda la población disfrute de una vivienda digna y decorosa**. Además, tal y como se establece 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 (PIDESC), este derecho es un **derecho fundamental, inherente a la dignidad del ser humano y elemental** para contar con el disfrute de otros derechos fundamentales como el **derecho a la salud**.

Asimismo, determinó que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto restrictivo, si no que deberá considerarse como el **derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad** en un lugar determinado y garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o acceso a recursos económicos.

La resolución, a su vez, apoya lo dispuesto por los diversos Comités de la ONU, la OMS y la OIT, donde se han establecido elementos básicos que deben tener las viviendas. De lo anterior, la SCJN concluyó que el derecho a la vivienda adecuada es:

- Un derecho fundamental, el cual se debe garantizar a **todas las personas**; no puede limitarse solo a los titulares de una vivienda popular o a quienes carecen de ella.

- Debe contar con los elementos que garanticen un **nivel mínimo de bienestar**: 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, además se deberá brindar a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y que contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física.
- Los **Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda** para alcanzar el objetivo establecido en el PIDESC, 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. Sin embargo, 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.

Sobre el caso en específico, la Suprema Corte determinó conceder el amparo a la parte quejosa para que la autoridad responsable deje insubsistente la sentencia en la que se hizo una valoración incorrecta del derecho a la vivienda, y se emita una nueva tomando en consideración la argumentación y criterios emanados de la presente.