

**AMPARO DIRECTO 3/2020.  
QUEJOSO: VICENTE CHALITA NOEMÍ.**

VISTO BUENO  
SR. MINISTRO

**PONENTE: MINISTRO JORGE MARIO PARDO REBOLLEDO.  
SECRETARIO: JORGE ARRIAGA CHAN TEMBLADOR.**

Ciudad de México. Acuerdo de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación correspondiente al día \*\*\* de \*\*\* de \*\*\*.

(...)

**OCTAVO. Marco Teórico.** Antes de comenzar el estudio de los conceptos de violación expresados tanto por la quejosa principal como la adherente, vale la pena dejar en claro algunos aspectos que deben tomarse en cuenta para el correcto desarrollo y resolución de las controversias que ahora nos ocupan, entre otras, las relacionadas con A) el principio de la autonomía de la voluntad, B) el derecho real de propiedad, C) el principio de libertad contractual y las reglas generales de constitución y terminación de los contratos, D) el régimen de la propiedad en condominio, E) el reglamento condominal y F) la naturaleza jurídica de las servidumbres de paso.

**A. Principio de la autonomía de la voluntad**

Esta Primera Sala ha establecido que la autonomía de la voluntad no es únicamente un principio general del derecho común, sino un principio que se encuentra anclado en diversos preceptos del orden constitucional, entre ellos, el 1º y el 4º, pues deriva de la dignidad humana y es un elemento básico del derecho humano al libre desarrollo de la personalidad; en dicho principio se expresa el respeto por el

individuo como persona y el respeto por la libertad de que goza para estructurar sus relaciones jurídicas<sup>1</sup>.

El principio de autonomía de la voluntad no es otra cosa que la facultad inherente al ser humano de decidir libremente sobre sí mismo y las condiciones en que desea realizar su propia vida, en todos los ámbitos de su existencia: es el reconocimiento de su derecho humano de autodeterminación individual.

Por tanto, bajo la premisa de que tal principio de autonomía de la voluntad tampoco puede ser absoluto, los límites lógicos a su ejercicio en una sociedad, necesariamente deben ser el respeto al derecho ajeno y al orden público, pues sólo partiendo de esa base es factible la vida social en paz y armonía.

## **B. El derecho de propiedad**

La propiedad es un derecho real que se manifiesta como el poder jurídico que una persona puede ejercer de manera directa e inmediata sobre una cosa material y determinada, mueble o inmueble, para aprovecharla total y absolutamente siempre en sentido jurídico y eventualmente con provecho económico.

---

<sup>1</sup> **“AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD. ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL.** A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su autodeterminación individual, por lo que si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas.” Tesis 1a. CDXXV/2014 (10a.) Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 13, Diciembre de 2014, Tomo I, Pág. 219.

De manera que, en el derecho de propiedad concurren para su titular, en forma total, las facultades jurídicas de uso, goce o disfrute y disposición de la cosa, es decir, la posibilidad normativa de ejecución de actos de dominio y de administración sobre ella, cuyo ejercicio, se reitera, siempre entraña un aprovechamiento jurídico para el propietario y, eventual, aunque no necesariamente, le puede reportar un provecho económico.

Se reconocen en la propiedad los caracteres de ser un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo en sí mismo, en el que rige el principio básico de absoluta libertad, y que sólo por excepción, puede ser afectado mediante su restricción, limitación o extinción, por disposición de la ley o por la voluntad del propietario en ejercicio de las facultades normativas que le confiere su derecho.

Es decir, por regla general, la propiedad sobre una cosa mueble o inmueble es un derecho real absoluto, donde impera la libre voluntad del propietario para ejercer las facultades de uso, goce, disfrute y disposición sobre su bien, que le permiten transmitir su derecho o afectarlo mediante el desmembramiento o la restricción de alguna de sus facultades en favor de tercero, ya sea por acto entre vivos, por virtud de su muerte, o por causas reconocidas en la ley; siendo excepcional que el propietario pueda ser privado de su derecho contra su voluntad (por el abandono de la cosa como sucede en la prescripción positiva, por su utilización ilícita como ocurre con la extinción de dominio, por razones de orden público en el caso de la expropiación de la propiedad privada por causa de utilidad pública, por el embargo y posterior remate del bien para el cumplimiento de obligaciones determinadas en una sentencia judicial, etcétera), o que pueda limitarse o restringirse su derecho, por disposición de la ley, también sin mediar su consentimiento (como es el caso de la imposición de diversos gravámenes reales que impidan o limiten el

ejercicio de alguna de sus facultades de propietario por causa de utilidad pública o privada).

La propiedad también se considera un derecho real absoluto, porque normativamente otorga a su titular, la facultad de exigir erga omnes -frente a todas las personas- (sujeto pasivo universal e indeterminado), la no perturbación de su ejercicio; con la nota de que, ese sujeto pasivo indeterminado, ha de identificarse necesariamente como la comunidad jurídica que de manera permanente o transitoria se coloca en proximidad material con la cosa, pues sólo de ese modo podría actualizarse el riesgo de que uno o más terceros pueden perturbar el ejercicio de las facultades del propietario.

El derecho de propiedad, como todo derecho real, confiere a su titular, acción para perseguir la cosa de cualquiera que perturbe el ejercicio de las facultades inherentes a ese derecho (uso, goce, disfrute y/o disposición), y un derecho de preferencia respecto de ella frente a terceros.

Por otra parte, los demás derechos reales, distintos a la propiedad, se consideran derechos absoluto-relativos, porque además de la facultad jurídica genérica de su titular para oponer frente a todos la no perturbación del derecho y de su ejercicio, en ellos se reconoce claramente un sujeto pasivo determinado al que le son oponibles obligaciones concretas correlativas a las facultades del titular del derecho real, a saber: el propietario de la cosa.

Ello, porque los derechos reales diversos a la propiedad suponen que el propietario de la cosa ha establecido relaciones jurídicas obligacionales especiales y concretas con terceros determinados, respecto del bien, para permitir parcialmente su aprovechamiento por

parte de éstos u otorgándolo en garantía, mediante actos jurídicos o vinculado por determinados hechos jurídicos, por disposición de la ley.

**C. El principio de libertad contractual y las reglas generales de constitución y terminación de los contratos.**

La libertad contractual es una expresión del derecho al libre desarrollo de la personalidad y del principio de autonomía de la voluntad en el ámbito privado de la persona; es con base en este principio que el individuo establece relaciones jurídicas específicas con otro u otros, para la consecución de determinados fines que quiere para sí mismo, conforme a su proyecto de vida; la autonomía de la voluntad es el fundamento de la realización de toda clase de actos o negocios jurídicos en los que el individuo, por libre decisión, se atribuye derechos y/o se impone obligaciones, conforme a sus propios intereses, frente a otros sujetos.

Pero de igual modo, la vida social impone como límite al ejercicio de la autonomía de la voluntad en materia de libertad contractual, que las relaciones jurídicas que los individuos establecen para procurarse sus fines personales -en lo que interesa, en materia civil- observen un mínimo de reglas previstas en el orden jurídico para su constitución, existencia y validez jurídica, así como para su terminación, nuevamente, procurando un equilibrio entre los derechos de las partes y un equilibrio dentro del conglomerado social, conforme a los valores de orden público que el sistema jurídico recoge según su modelo constitucional y social.

Así, la ley civil, en el caso el Código Civil del Estado de Jalisco, en materia contractual, contempla a la manifestación de voluntad individual como el presupuesto que conforma uno de los elementos básicos para

la constitución y existencia jurídica de un contrato o convenio: *el consentimiento*.

Sin consentimiento, es decir, sin el concierto de las voluntades de las partes, no hay acto o negocio jurídico contractual; y la incapacidad de los contrayentes para otorgarlo o los vicios de su consentimiento, afectan la validez jurídica del acto o negocio de que se trate<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> **Artículo 1264.-** Para la validez de un contrato se requiere:

- I. Consentimiento; y
- II. Objeto que pueda ser materia de contrato.

**Artículo 1265.-** El contrato puede ser invalidado:

- I. Por incapacidad;
- II. Por vicios de consentimiento;
- III. Porque su objeto o su causa sean ilícitos; y
- IV. Por defectos en la forma establecida por la ley.

**Artículo 1266.-** Desde el momento en que se celebra un contrato con los requisitos necesarios para su existencia, obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso, costumbre o a la ley.

La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

**Artículo 1271.-** El consentimiento existe cuando las partes convienen en un mismo objeto y unas mismas condiciones; y además en la conducta de ellas existe un principio de ejecución del negocio, así como en los casos a que se refieren los Artículos del 1272 al 1274 del 1330 al 1337 al recibir la aceptación el proponente, cumplirse la condición o desempeñarse el servicio requerido.

**Artículo 1307.-** Cuando la ley exija determinada forma de un contrato, mientras que éste no revista la misma forma, no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de una manera fehaciente, y alguna de ellas lo hubiere cumplido de modo voluntario aunque sea parcialmente con la aceptación de la otra, cualesquiera puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

**Artículo 1308.-** Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas que en el acto deban intervenir, salvo lo que previene este código para las personas que no saben o no pueden firmar.

Lo previsto por el párrafo que antecede se tendrá por cumplido mediante la utilización de medios electrónicos, ópticos, firma electrónica o de cualquier otra tecnología en los términos de la Ley estatal aplicable, siempre y cuando la información generada o comunicada en forma íntegra, a través de dichos medios, sea atribuible a las personas obligadas, pueda existir permanentemente y sea accesible para su ulterior consulta.

En los casos en que la Ley establezca como requisito que un acto jurídico deba otorgarse en instrumento ante fedatario público, éste y las partes obligadas podrán generar, enviar, recibir, archivar o comunicar la información que contenga los términos exactos en que las partes han decidido obligarse, mediante la utilización de firma electrónica en los términos de la Ley estatal aplicable, en cuyo caso el fedatario público, deberá hacer constar en el propio

El principio de libertad contractual queda plenamente evidenciado en el ordenamiento local civil de Jalisco conforme a su artículo 1306, que dispone: *“En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente señalados por la ley”*.

Así, el consentimiento otorgado por las partes perfecciona el contrato y obliga a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso o a la ley. Es decir, el perfeccionamiento del contrato crea una relación jurídica entre por lo menos dos partes, en la que sus respectivos derechos y obligaciones se encuentran bajo el mismo rango de protección y de exigencia frente a la ley.

Por otra parte, partiendo de la base de que en la celebración de un contrato o convenio, convergen por lo menos dos partes que han consentido en establecer derechos y obligaciones para la consecución de sus fines particulares, el código sustantivo estatal aludido impone una regla básica de equilibrio en su artículo 1266, a saber: la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Por lo que se concede acción judicial a los interesados para exigir el cumplimiento de la obligación de su contraparte.

Asimismo, la conclusión del contrato o convenio puede sobrevenir por su terminación natural cuando se han cumplido sus fines; por

---

instrumento los elementos a través de los cuales se atribuye dicha información a las partes y conservar bajo su resguardo una versión íntegra de la misma para su ulterior consulta, otorgando dicho instrumento de conformidad con la legislación aplicable que lo rige”.

rescisión derivada de su incumplimiento imputable a una de las partes; por su invalidación ante la declaración de su inexistencia o nulidad absoluta; por su resolución cuando su incumplimiento sea atribuible a hecho de la contraparte, al caso fortuito o a fuerza insuperable, principalmente; siendo posible, en algunos casos, la condena al pago de daños y perjuicios a la parte a quien le sea imputable el incumplimiento<sup>3</sup>.

El código civil referido, prevé también como causa excepcional de modificación o terminación de los contratos o convenios unilaterales y bilaterales onerosos con prestaciones periódicas o continuas, el caso en que sobrevengan cambios en las condiciones y circunstancias bajo las cuales se otorgó el consentimiento, que entrañen un beneficio excesivo para una de las partes y un perjuicio igual de notorio para la otra, derivadas de acontecimientos extraordinarios que alteren la situación económica del país, que las partes no pudieron prever razonablemente, y que de haberse podido conocer no se habría llevado a cabo la contratación.

Así pues, la libertad contractual en materia civil, en los términos explicados, atañe a todos los derechos y bienes del individuo de los que puede disponer; en particular, a su derecho de propiedad inmueble, pues tratándose de sus bienes materiales el individuo goza de la mayor

---

<sup>3</sup> **Artículo 1783.-** Hay resolución en un contrato sinalagmático, cuando una de las partes que ha cumplido en su totalidad las obligaciones que derivan a su cargo, da por concluida la relación contractual en virtud del manifiesto incumplimiento del otro contratante.

En virtud de la resolución queda privado el acto de toda eficacia y concluidas las relaciones jurídicas existentes entre las partes.

**Artículo 1784.-** La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá optar entre el cumplimiento forzoso o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber pedido su cumplimiento, cuando éste fuere imposible.

(...).

libertad de decisión para disponer de ellos celebrando los actos jurídicos contractuales que quiera, en la forma y términos que considere conveniente, sin más restricción, se insiste, que el respeto a los derechos de tercero y al orden público.

#### **D. El régimen de la propiedad en condominio.**

De conformidad con lo establecido en el Código Civil para el Estado de Jalisco, condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Cabe destacar que, quienes detentan la titularidad de la propiedad en condominio son denominados condóminos, y ésta puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, denominados bienes o áreas privativas. No obstante, existe otras áreas de uso común cuya titularidad exclusiva está dividida porcentualmente entre todos los condóminos, quienes podrán usarlas libremente, pero no podrán ser objeto de acción divisoria, por ser inseparables de la propiedad individual del condominio<sup>4</sup>.

En ese sentido, el conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal; mientras que grupo de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa.

---

<sup>4</sup> Artículo 1001.

Bajo esa perspectiva, resulta claro que el condominio constituye un especial régimen de propiedad aplicable a bienes inmuebles, pues se caracteriza por reunir en una misma figura legal, no solo a la propiedad singular o exclusiva, sino también a un tipo de copropiedad con ciertas variantes.

Para un mejor entendimiento es menester hacer referencia a las principales teorías acerca de la naturaleza de la institución, las características de la propiedad privativa y las áreas comunes, la clasificación de los condominios en relación a su distribución y el caso específico del régimen aludido de conformidad con la legislación estatal de mérito.

**i) Principales teorías.**

A lo largo del tiempo, esta institución ha sido objeto de diversos cuestionamientos teóricos que ha dado origen a una serie de doctrinas en relación a su naturaleza jurídica, entre otras, podemos advertir al condominio: i) Como tipo de servidumbre; ii) Como derecho de superficie; iii) Generador de un consorcio de propietarios con personalidad moral; iv) Como una variante de la copropiedad; y, v) Como doble derecho concurrente, una con propiedad exclusiva o particular y otra con propiedad común o copropiedad<sup>5</sup>.

La postura indicada en el inciso i), no resulta del todo afortunada en tanto que, como se verá en el capítulo subsecuente, la figura jurídica de la servidumbre requiere forzosamente para su constitución la conjunción de dos predios, uno dominante y uno sirviente, además de que estos predios deben pertenecer a distinto dueño. Empero, en el

---

<sup>5</sup> Arredondo Galván, Fco. Xavier. *El Nuevo Régimen Jurídico del Condominio*. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*. Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., núm. 117, tomo I, México, 2002, pp. 114 a 119.

condominio, la propiedad de los bienes comunes pertenece a los distintos propietarios de las unidades privativas, de ahí que no pueda afirmarse que las áreas que son bienes propios (colectividad) puedan usarse a título de servidumbre, en tanto que no convergen propietarios distintos del predio dominante y del sirviente.

Tampoco resulta vigente la tesis señalada en el inciso ii), pues no puede tenerse al condominio como un derecho de superficie. Esta propuesta se genera especialmente en la vertiente del condominio vertical -que se desarrollará más adelante-, y consiste en que la propiedad inmobiliaria existe un dueño del terreno, y pueden existir otros dueños de las construcciones que en dicho espacio geográfico se levanten, es por eso que algunos tratadistas hacen alusión a la propiedad del “suelo” y a la del “vuelo”. Esta postura es equivocada, porque pretende la existencia de un derecho de superficie, con lo cual el propietario del terreno donde se construye la edificación, tendría que ser propietario del piso de la planta baja, por lo que tendría que permitir expresamente la utilización del espacio aéreo para la construcción del resto de los departamentos, lo que no ocurre fácticamente en la configuración material de los condominios, pues el suelo del edificio es siempre propiedad común de los dueños de los departamentos, por lo que desaparece un derecho superficiario específico.

De igual forma, la noción contemplada en el inciso iii) relacionada con el condominio como un consorcio de propietarios con personalidad moral, no resulta afortunada. Esta consiste en que al efectuarse la constitución del régimen de propiedad condominal surge una nueva entidad distinta con personalidad jurídica y patrimonio propios, de tal suerte que una vez constituido el condominio, se crea simultáneamente un consorcio de propietarios a quienes individualmente se les concede el derecho personal de usar la unidad privada. Sin embargo, el problema

con esta propuesta radica en que las distintas unidades privativas que integran el conjunto, pertenecerían en todo caso a la persona moral, y no a los usuarios de las mismas. De tal suerte que, si bien pudieran existir distintos derechos reales de propiedad sobre cada una de las unidades de propiedad exclusiva, lo cierto es que todas serían propiedad de la persona moral titular de los derechos de propiedad independientes. Así, aun cuando pudiera suscitarse esta posibilidad, es decir, que exista una sociedad propietaria y poseedora originaria de un edificio o conjunto en condominio, el problema ocurriría cuando cada uno de los socios quiera vender su parte proporcional, puesto que, en ese caso, se obligaría a la venta de las participaciones sociales o accionarias que le correspondan al interesado, lo cual no resulta acorde ni material, ni jurídicamente con la finalidad del régimen de propiedad en condominio.

No obstante, cabe destacar que el Código Civil de Jalisco, señala que los condominios tienen el carácter de persona jurídica en términos de lo dispuesto por el artículo 161, fracción XII<sup>6</sup>.

Por lo que hace al inciso iv), en lo atinente al condominio como variante de la copropiedad, esto es, donde la propiedad del inmueble pertenece a varias personas simultáneamente, debe indicarse que esta teoría no resulta viable, pues para que se diera tal hipótesis los condóminos tendrían que gozar de todos los derechos derivados del de copropiedad, entre otros, el derecho del tanto en caso de venta a extraños y el ejercicio de “*la actio communi dividundo*”, para no permanecer en la indivisión. No obstante, es evidente que tratándose de condominios los propietarios de las unidades privativas no gozan del derecho del tanto, y menos aún, tienen la acción de división sobre la copropiedad de los elementos comunes.

---

<sup>6</sup> **Artículo 161.-** Son personas jurídicas:

(...)

XII. Los condominios.

Por último, el inciso v) relativo a la teoría dualista consistente en el doble derecho concurrente del condominio, es decir, por un lado, contempla la propiedad exclusiva o particular de cada una de las personas que ahí habitan, y por otro, el derecho de propiedad de las áreas comunes que resultan accesorios a la propiedad individual; si bien resulta una de las posturas más atractivas por sus convincentes argumentos -e incluso, podría decirse que algunas de sus características son actualmente aceptadas-, lo cierto es que hay quienes consideran que existe cierta problemática en cuanto a su implementación, especialmente en cuanto a la condominio vertical.

Al respecto, Thieberge explica que en el condominio todo se relaciona entre sí, se trata de un solo conjunto arquitectónico, un todo constructivo que se relaciona y perfecciona: las entradas, los estacionamientos, los pisos medianeros y techos, así como las edificaciones que sostienen la estructura; por tanto, en el condominio no hay varios inmuebles, sino uno solo sin solución de continuidad, sin embargo, este inmueble está dividido y seccionado por su naturaleza de estructura, por lo que no es cierto que exista un verdadero derecho de propiedad privada, sino más bien existe un derecho de copropiedad especial, diferente al de copropiedad ordinaria, sobre todo el conjunto constructivo, incluyendo las áreas comunes<sup>7</sup>. No obstante, la crítica de Thieberge no sería aplicable a los condominios horizontales, pues los titulares de las unidades exclusivas están sujetos a un régimen de propiedad individual tradicional, pues en estos casos dicho derecho se ejerce sobre bienes corpóreos específicos, como sería una casa habitación dentro del desarrollo condominal.

---

<sup>7</sup> *Ídem*. P. 120.

De lo reseñado con anterioridad, se desprende que en la doctrina existen teorías que consideran al condominio una propiedad especial o compleja, otros sostienen que existe una copropiedad especial y finalmente hay quienes sostienen que en el condominio existe una mezcla de propiedad y copropiedad. Esta Primera Sala considera que el régimen de propiedad en condominio es uno híbrido con características singulares, pues es viable sostener que en el condominio existe un régimen de propiedad (especial o complejo) en el que se le atribuyen elementos del derecho real de propiedad y algunas variables propias de la copropiedad.

**ii) Áreas o bienes privativos.**

De conformidad con lo establecido en la ley sustantiva civil estatal, las unidades privativas son el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino. Fundamentalmente, se trata de la casa, el departamento, el local o la nave en condominio y sus elementos anexos (estacionamiento, cuarto de servicio, lavadero, por mencionar algunos) que le corresponden sobre los cuales el condómino tiene un derecho de propiedad y uso exclusivo.

**iii) Áreas y bienes de uso y propiedad común.**

Son aquellas áreas de terreno, construcciones, obras e instalaciones, copropiedad de los condóminos existentes en un condominio o en un conjunto condominal<sup>8</sup>, que por su naturaleza y disposición de la escritura constitutiva y del reglamento, se destinan para

---

<sup>8</sup> Al respecto, Arredondo señala que se trata de: *“un complejo constructivo donde se agrupan a la vez dos o más condominios independientes y distintos en un solo predio, y donde necesariamente habrá dos tipos de indiviso sobre partes comunes: uno, sobre las áreas de uso común de cada edificio o conjunto particular en condominio y otro, sobre las áreas de uso común de todo el conjunto condominal”*. Op. Cit. Pp. 110-111.

el uso general de todos los condóminos o solamente para el uso común entre condóminos colindantes<sup>9</sup>.

Esencialmente, se trata de zonas de uso común para todos los condóminos que integran el conjunto se encuentran en un estado de copropiedad y que en ellas pueden existir una gran gama de instalaciones, construcciones y servicios. En efecto, estas áreas son normalmente las de “urbanización” tales como vialidades exteriores para vehículos, andadores (incluyendo banquetas), alumbrado, zonas verdes (jardines y/o jardineras), casetas de vigilancia y se incluyen en ellas los servicios de mantenimiento, limpieza y seguridad. Sin embargo, en estas mismas áreas comunes pueden existir otro tipo de construcciones y servicios más sofisticados, tales como albercas, salones para usos sociales, jardines, canchas de distintas actividades deportivas, entre otros.

#### **iv) Clasificación de los condominios en relación a su distribución y a su uso.**

---

<sup>9</sup> **Artículo 1007.-** Son bienes comunes, atendiendo a su clasificación, como a su edificación, siempre que sean de uso general:

- I. Las obras de cimentación;
- II. Las obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- III. Los pórticos, puertas, corredores, escaleras, pasillos y patios;
- IV. Los espacios de recreación y jardines;
- V. Los estacionamientos al público, las rúas y andadores;
- VI. Los locales de administración, almacenes de mobiliario destinado al condominio, como las bodegas, los locales destinados al alojamiento de porteros, vigilantes, jardineros, y servidumbre;
- VII. Los ductos y postería para servicios de suministro como gas, y energía eléctrica;
- VIII. Los cableados para servicios telefónicos, de televisión por cable y conexiones a antenas para captar señales de radio y televisión;
- IX. Los fosos, pozos, tinacos, cisternas, ductos de aguas pluviales y drenaje;
- X. Las plantas de tratamiento de aguas residuales;
- XI. Los pozos de absorción de aguas pluviales;
- XII. Los ductos de desagüe y de calefacción;
- XIII. Los ascensores, escaleras eléctricas y montacargas;
- XIV. Los muros de carga y las azoteas; y
- XV. Los demás que por su naturaleza y destino tengan ese fin.

El administrador llevará un inventario completo y actualizado de todos los bienes muebles e inmuebles, de uso general pertenecientes al condominio.

En atención a la distribución de las áreas comunes y privativas, respecto al predio y las edificaciones, el condominio se clasifica en horizontal, vertical y mixto. Este será horizontal, cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones. Será vertical, cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas. Finalmente, es mixto cuando concurren ambas condiciones para las dos modalidades previamente señaladas<sup>10</sup>.

Por otro lado, según el destino de utilización principal para el que fueron construidos, los condominios pueden ser erigidos para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o de uso mixto<sup>11</sup>.

**v) Particularidades en el caso específico del régimen de condominio establecido en el Código Civil del Estado de Jalisco.**

---

<sup>10</sup> **Artículo 1003.-** En atención a la distribución de las áreas comunes y privativas, respecto al predio y las edificaciones, el condominio se clasifica en horizontal, vertical y mixto.

El condominio es horizontal, cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.

El condominio es vertical, cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas.

El condominio es mixto, cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.”

<sup>11</sup> **Artículo 1004.-** En atención a su uso, al condominio le corresponderá la categoría que determinen las normas urbanísticas de zonificación, como son: habitacional; alojamiento temporal; comercios y servicios; oficinas administrativas; abastos, almacenamientos y talleres especiales; manufacturas y usos industriales.

El condominio de servicios municipales, es aquel que está destinado a complementar el equipamiento urbano de una comunidad.”

Si bien es cierto que el régimen de propiedad en condominio regulado en la codificación civil del Estado de Jalisco, goza de ciertos atributos similares a las legislaciones del resto del país, también lo es que entre sus disposiciones se encuentran matices muy interesantes, como se expresará a continuación.

Como se mencionó previamente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 161, fracción XII, del citado ordenamiento legal, el condominio tiene personalidad jurídica, aunque de conformidad con el diverso numeral 1001, cada condómino tiene la disposición de los bienes o espacios de propiedad exclusiva y de la parte de las zonas comunes que les corresponden, pero no precisa cuál es el patrimonio de dicha persona jurídica<sup>12</sup>.

No obstante, analizando los atributos que la doctrina ha identificado como propios de ese tipo de personas: la capacidad jurídica de goce y de ejercicio, el nombre, el domicilio, la nacionalidad y el patrimonio, se hace evidente que el condominio los reúne todos; empero, en la práctica no es a éste, con su propio patrimonio, a quien se hace afrontar las obligaciones que contrae para el cumplimiento de su objeto, sino a todos

---

<sup>12</sup> **“Artículo 1001.-** Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se denominan áreas o bienes privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina unidad condominal.

El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, se denomina unidad privativa.”.

y cada uno de los condóminos, con su patrimonio personal y en forma ilimitada<sup>13</sup>.

En otro aspecto, se advierte que, en relación con los bienes o áreas privativas, la titularidad -posteriormente identificada como propiedad- que puede referirse a un espacio, a un uso o a bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, corresponde a cada uno de los condóminos, lo que también ocurre porcentualmente con las áreas o bienes de uso común, estos últimos que no podrán ser objeto de acción divisoria.

Se prevé la existencia del condominio simple o compuesto, el primero en el que las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal; mientras que, en el segundo, dos o más condominios aprovechan áreas comunes y obras de infraestructura que coexisten en un mismo predio.

En relación con la extensión máxima con la que podrá contar cualquier tipo de condominio habitacional, simple o compuesto, el artículo 1005 de la aludida codificación establece que será de diez hectáreas o una población que no exceda de dos mil quinientos habitantes.

Sin embargo, tal regla admite una excepción, siempre y cuando se demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión y población de conformidad con las normas de urbanización aplicables, en cuyo caso, la limitación de extensión territorial y poblacional podrá incrementarse hasta un veinte por ciento. Cabe destacar que, los condominios para

---

<sup>13</sup> Zuñiga Alegría, José y Castillo López Juan Antonio. *La Personalidad Jurídica del Condominio*. Revista Alegatos. Núm. 89, México, enero/abril de 2015. P. 50.

usos o destinos distintos del habitacional tendrán la extensión máxima que determinen las normas municipales de zonificación<sup>14</sup>.

En cuanto a las formalidades para la constitución del régimen de condominio respecto de un predio o edificación es necesario que, quien tenga la libre disposición del inmueble, obtenga la autorización correspondiente del municipio donde se localice el bien y lo formalice en escritura pública, misma que deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> “**Artículo 1005.**- Todo condominio habitacional, simple o compuesto, tendrá una extensión máxima de diez hectáreas o una población que no exceda de dos mil quinientos habitantes. Estos límites de extensión territorial y de población podrán incrementarse hasta veinte por ciento, cuando por las características del lugar o de las funciones a desarrollar, de conformidad con las normas de urbanización aplicables, se demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión o población.

Los condominios para usos o destinos distintos del habitacional tendrán la extensión máxima que determinen las normas municipales de zonificación.”

<sup>15</sup> “**Artículo 1006.**- Para constituir el régimen de condominio respecto de un predio o edificación, se requiere que quien tenga su libre disposición, solicite y obtenga autorización del municipio donde se localice el inmueble y lo formalice en escritura pública, en la que se hará constar de manera clara, lo siguiente:

- I. Los antecedentes de propiedad y en su caso el título que origine la libre disposición;
- II. La ubicación, medidas y linderos del predio; y en su caso, las concesiones para el aprovechamiento de aguas, playas, esteros e islas del dominio público de la nación. Además cuando sea parte de un condominio compuesto, la noticia de ello, así como el porcentaje que en áreas comunes, derechos y obligaciones le corresponden;
- III. Una descripción general de las construcciones y obras de infraestructura, así como del equipamiento urbano que exista; y la calidad de los materiales que se empleen en su edificación;
- IV. Una descripción individual de cada unidad privativa que se genere, indicándose su número ordinal, su situación, medidas, linderos, clase de material utilizado, servicios a que se tenga derecho, así como el porcentaje que le corresponda sobre los elementos comunes. Además si existen áreas de servicios separadas físicamente de la unidad privativa, se indicará con toda precisión cuáles son éstas;
- V. Cuando el área de servicios correspondiente a la unidad privativa esté separada físicamente de los otros bienes de uso exclusivo, se referirá con la nomenclatura que sirva de identificación y se hará también una descripción general de la misma, con sus medidas y linderos. Estas áreas de servicios, se consideran en forma accesoria y por ello, pueden transmitirse el uso o propiedad entre los condóminos, fijándose en estos casos la proporción porcentual sobre los elementos comunes;
- VI. Una descripción de las áreas comunes, señalándose su situación, medidas, linderos, partes de que se componga, obras de infraestructura, equipamiento y mobiliario afectos a

---

ellas, su uso y cuando fuere posible, su marca comercial e inventarios. Exclusivamente y para prestación de servicios comunes, se podrán considerar en el acto de constitución del régimen de propiedad en condominio, o con posterioridad a este acto, cuando se convenga en su incorporación por su evidente utilidad, áreas separadas físicamente de la unidad condominal, haciéndose la descripción correspondiente;

VII. La clasificación del condominio, de acuerdo a sus aspectos de funcionamiento y aprovechamiento de elementos comunes; la distribución de las áreas comunes y privativas; su uso y destino;

VIII. La referencia de haberse obtenido la autorización para constituir el régimen de condominio, indicando su extensión o población, así como los dictámenes, autorizaciones o licencias que correspondan, en materia de urbanización;

IX. La información relativa a las licencias y permisos de construcción. Cuando sea parte de un condominio compuesto del que exista consejo de administración, su aprobación aceptando que el proyecto de la unidad condominal cumple con los objetivos y acata los criterios de diseño y las restricciones generales de condominio. Cuando esté ya concluida la edificación, el certificado de habitabilidad.

En su caso, cuando la edificación sea entregada a los condóminos en obra negra, para que cada uno de ellos haga las adaptaciones correspondientes, así se hará constar en las certificaciones que se expidan por las autoridades;

X. La referencia a las garantías que constituye el afectante al régimen de condominio, ante la autoridad municipal de la ubicación del inmueble, para responder tanto por la terminación de las obras, como por la calidad de las mismas;

XI. El reglamento interior del condominio de manera particular regulará:

- a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes;
- b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno;
- c) La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera;
- d) El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra;
- e) El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberá respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas;
- f) La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos;
- g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento; y
- h) La transformación y extinción del condominio; y

XII. La forma en que los condóminos responderán del pago de las cuotas establecidas en el artículo 1026;

XIII. Se agregarán los planos de zonificación del condominio, los generales de la edificación y los de las unidades privativas.

El cuerpo normativo que regula las relaciones al interior de la comunidad es el reglamento interior del condominio, que de manera particular regula: a) Los derechos y obligaciones de los condóminos, que serán proporcionales al porcentaje que les correspondan sobre los elementos comunes; b) Las facultades de los órganos de administración y de gobierno; c) La formación de los fondos de reserva y en su caso, el establecimiento de comités para asuntos particulares que coadyuven con el consejo de administración, los que pueden tener autonomía financiera; d) El establecimiento de las bases para el pago de las cuotas de mantenimiento, conservación y creación de fondos de reserva que se incurra; e) El establecimiento de criterios para la restricción de giros en cuanto a la cantidad y de actividades afines, mismos que deberá respetar el ayuntamiento al autorizar las licencias respectivas; f) La instancia y el procedimiento para resolver conflictos entre los condóminos; g) Los casos y condiciones en que pueda ser modificado el propio reglamento; h) La transformación y extinción del condominio.

Se señala que, al constituir el condominio, se deben describir las garantías para responder tanto por la terminación de las obras como por su calidad, siendo que las obras de mejoramiento se tienen que aprobar en asamblea extraordinaria<sup>16</sup>.

Los bienes afectos al régimen de condominio serán administrados por quien se designe en la asamblea de condóminos, pudiendo recaer este cargo a una persona física o jurídica. El primer administrador será el representante del condominio, quien no puede durar más de un año en su cargo<sup>17</sup>. Por su parte, el consejo de administración -cuya integración será determinada por el número de condóminos que

---

La escritura constitutiva del régimen de condominio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.”

<sup>16</sup> Artículos 1009 y 1010 del Código Civil citado.

<sup>17</sup> Artículo 1011.

establezca el reglamento y su función será coadyuvar con la administración y vigilar al administrador- es el representante de los condóminos, ambos con facultades generales para actos de administración<sup>18</sup>.

Por otro lado, se establece que la asamblea de condóminos será el órgano supremo de la administración del condominio. Las asambleas para los condominios compuestos y simples serán ordinarias y extraordinarias<sup>19</sup>, mismas que pueden ser convocadas por el administrador, el consejo de administración o por el juez de primera instancia en el ramo civil, a petición de los condóminos que representen una quinta parte o a solicitud de un solo condómino, cuando se dejen de reunir por más de un año<sup>20</sup>.

En relación con las asambleas ordinarias, precisa que se celebraran, al menos, una vez al año dentro del primer trimestre, y su finalidad es tratar asuntos como el informe general sobre el condominio, tanto en bienes y servicios como su posición financiera; la elección de los integrantes del consejo de administración y en su caso, de las comisiones especiales; la designación del administrador; y, la aprobación del presupuesto de ingresos y de egresos para el siguiente año<sup>21</sup>.

Por su parte, las denominadas extraordinarias pueden celebrarse en cualquier tiempo, para tratar temas como: la modificación del reglamento del condominio; la realización de obras voluntarias o de mejoramiento; la transformación y disposición de los bienes comunes; el acuerdo respecto de la extinción del régimen de propiedad en condominio; la incorporación nuevas áreas al régimen de propiedad en

---

<sup>18</sup> Artículos 1014 a 1017.

<sup>19</sup> Artículo 1019.

<sup>20</sup> Artículo 1022.

<sup>21</sup> Artículo 1020.

condominio o separar áreas afectas al mismo; solicitar al juez se obligue a un condómino a la venta de sus derechos; acordar la reconstrucción del inmueble afecto al régimen de condominio; y, aquellas que correspondan a los condóminos reunidos en asamblea<sup>22</sup>.

En caso de controversias entre condóminos respecto al uso de las unidades privativas y bienes comunes, éstas se deben de resolver en arbitraje obligatorio, el cual resuelve el consejo de administración o el secretario del Ayuntamiento en el caso de condominios de servicios municipales y las demás controversias por el juez de primera instancia de la ubicación del condominio<sup>23</sup>.

#### **E. El reglamento del condominio.**

Para que la interacción en un condominio sea sana y todos los residentes gocen de sus derechos sin afectar los de los demás, es necesario un cuerpo normativo que regule las relaciones al interior de la comunidad. Si bien es cierto que la codificación estatal en estudio hace alusión genérica de las cuestiones que pueden ser materia de reglamentación, también lo es que cada condominio tiene sus propias particularidades, por lo que resulta necesario que cada uno de ellos cuente con un reglamento interno que establezca lineamientos en función de tales características.

En efecto, en el plano fáctico, el legislador ha reconocido que ante la imposibilidad de prever todas las situaciones convenientes de regular, era preferible que en cada caso concreto se establecieran en un reglamento las normas especiales y más adecuadas para el correcto desarrollo y funcionamiento de la comunidad.

---

<sup>22</sup> Artículo 1021.

<sup>23</sup> Artículo 1031.

Fundamentalmente, el reglamento condominal contiene las reglas específicas a las que deberán de sujetarse los condóminos para lograr el mejor funcionamiento posible del régimen de convivencia en condominio. En realidad, constituye la “piedra angular” de la propiedad horizontal y de su buena redacción dependerá, en gran parte, la armonía entre los dueños de los departamentos<sup>24</sup>.

En ese sentido, en atención a la importancia que el reglamento reviste, toda vez que se trata de las reglas específicas para la convivencia, uso y disfrute tanto de las áreas privativas de propiedad exclusiva, como de las zonas o bienes de uso común, el legislador estimó necesario aseguramiento de que todos los futuros condóminos lo conocieran.

Para tal efecto, se buscó asegurar dicho conocimiento estableciendo que el primer reglamento debe de formar parte del apéndice de la escritura pública en la que conste la constitución del condominio, la cual se inscribe en el Registro Público de la Propiedad. De tal suerte que, al estar inscrito en el Registro Público de la Propiedad, cualquier persona puede conocer su contenido<sup>25</sup>.

En cuanto a su reforma, el legislador estableció la posibilidad de modificar sus cláusulas mediante la celebración de una asamblea extraordinaria, sin sujetarla a temporalidad específica, es decir, en cualquier momento que se requiera rediseñar las políticas reglamentarias para el mejor funcionamiento y convivencia de la comunidad condominal<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> BORJA MARTÍNEZ Manuel. La Propiedad de Pisos o Departamentos en Derecho Mexicano. Editorial Porrúa, México, 1957. P. 207.

<sup>25</sup> **Artículo 1006.**

<sup>26</sup> **Artículo 1021.-** La asamblea extraordinaria se reunirá en cualquier tiempo, cuando se requiera su decisión en alguno de los casos siguientes:

## F. La naturaleza jurídica de la servidumbre inmueble<sup>27</sup>

La ley define a la servidumbre como un **gravamen real** impuesto sobre un inmueble para beneficio directo de una persona determinada o, por consideración a otro bien al cual se comunica así mayor utilidad, para el de cualquiera que sea dueño de él; no obstante el beneficiado con una servidumbre debe ser siempre persona distinta del dueño del bien sirviente.<sup>28</sup>

Como puede verse, la ley alude a la institución en su sentido *pasivo o negativo*, y refiriéndose directamente a las cosas (los predios), es decir, destacando su calidad de “gravamen” sobre un predio (sirviente) en beneficio de otro (dominante); sin embargo, lógicamente la relación jurídica de servidumbre entraña también un sentido *activo o positivo*, y establece derechos y obligaciones que conciernen *a las personas de los propietarios* de los predios involucrados.

Dicha institución, **vista desde la posición del propietario del predio dominante**, constituye para éste un **derecho real** sobre el inmueble propiedad de otra persona, es decir, le confiere un poder jurídico *sobre un inmueble ajeno*, que, según la clase de servidumbre, le permite utilizarlo parcialmente para obtener de él un provecho, para restringir su aprovechamiento o privar del ejercicio de algunas de las

---

I. Modificar el reglamento del condominio; [...]

<sup>27</sup> El desarrollo de esta parte del estudio se apoyó en una gran cantidad de literatura especializada, misma que se materializó en la sentencia dictada por esta Primera Sala en sesión de quince de noviembre de dos mil diecisiete, al resolver el **Amparo Directo en Revisión 1871/2016**, bajo la Ponencia de la señora Ministra Piña Hernández, aprobada por unanimidad de cinco votos.

<sup>28</sup> “**Artículo 1140.**- La servidumbre es un gravamen real impuesto sobre un inmueble para beneficio directo de una persona determinada o, por consideración a otro bien al cual se comunica así mayor utilidad, para el de cualquiera que sea dueño de él. El beneficiado con una servidumbre debe ser siempre persona distinta del dueño del bien sirviente.”.

facultades normativas inherentes al derecho de propiedad sobre su predio, al otro propietario, siempre *en beneficio del propio*.

Por otra parte, la servidumbre, ***vista desde la posición del propietario del predio sirviente***, constituye un **gravamen real**; porque le impone una carga real consistente en el deber de *tolerar* actos de utilización o provecho de otra persona sobre su predio, o el deber de *no hacer*, no realizar determinados actos que atañen a sus facultades normativas de propietario, a efecto de no impedir la finalidad de la servidumbre; y sólo por excepción puede implicar la realización de algún acto por parte del dueño del predio sirviente, cuando exista pacto expreso al respecto o así lo establezca la ley<sup>29</sup>; de modo que para el dueño del inmueble sirviente, la servidumbre, aunque jurídicamente no le priva de sus atribuciones de dominio porque propiamente no las extingue, sí entraña, según la servidumbre de que se trate, una merma, limitación o restricción en el ejercicio de las facultades de uso o goce inherentes a su derecho de propiedad.

Dicha institución tiene su justificación esencial en la maximización de la **utilidad, beneficio o provecho** de la propiedad predial, para obtener un mayor rendimiento de un inmueble (el dominante), aunque mermando o limitando la utilidad, beneficio o provecho de otro inmueble (el sirviente), conforme a las características naturales y/o artificiales, y la ubicación geográfica de ambos en el conjunto.

---

<sup>29</sup> **Artículo 1142.**- La servidumbre consiste en no hacer o en tolerar; sin embargo, podrá implicar una servidumbre alguna actividad que no sea del beneficiario, cuando tal trabajo o tal actividad sea visiblemente accesorio, no sea inherente a una persona determinada de manera que pueda prestarlo cualquier propietario del bien o sus empleados o dependientes, y a la vez no sea especial y únicamente desarrollada para hacer efectiva aquella servidumbre; o bien cuando el obligado, por su mayor comodidad o conveniencia, acepte desplegar alguna acción sustituyendo al beneficiario y a costa de éste.

Para que al dueño del bien sirviente pueda exigirse la ejecución de un hecho cualquiera, es necesario que esté expresamente determinado por la ley o por voluntad de las partes.”

**D. 1) Clasificación.** La ley y sobre todo la doctrina, clasifican las servidumbres bajo diversos criterios, a saber: por su origen: en **legales o voluntarias**: las primeras, se constituyen por disposición de la ley y sin que medie necesariamente el consenso del propietario del inmueble sirviente, pueden obedecer a la posición y características naturales de los predios o bien puede imponerlas el legislador para beneficio particular o colectivo sin que deriven necesariamente de la situación natural de los predios, las segundas, surgen por la voluntad del hombre, principalmente del ejercicio de la autonomía de la voluntad del propietario del predio sirviente, con el consenso del propietario del predio dominante; por su ejercicio: en **continuas o discontinuas**; las primeras son aquellas cuyo uso puede ser incesante sin la intervención de hecho del hombre, las segundas, son las que su uso implica un hecho del hombre; por las señales de su existencia: en **aparentes o no aparentes**: las primeras son aquéllas cuya existencia se conoce por obras o signos exteriores dispuestos para su uso o aprovechamiento, las segundas, no presentan ningún signo exterior de su existencia; por su contenido: en **positivas y negativas**: las primeras, son las que su ejercicio requiere de actos del propietario del predio dominante, las segundas, son aquellas que en su ejercicio no se requiere acto alguno del propietario del predio dominante sino únicamente una abstención, un no hacer.

Como se indicó en el párrafo anterior, las servidumbres se constituyen por la voluntad de la ley o por la voluntad del hombre. Las primeras se llaman legales, las segundas, voluntarias<sup>30</sup>.

**Las servidumbres legales.** Éstas entrañan una constitución *forzosa*, es decir, no requieren del consentimiento del propietario del predio sirviente, sino que emanan de la voluntad del legislador; su

---

<sup>30</sup> “**Artículo 1147.**- Las servidumbres tienen su origen en la voluntad del ser humano o de la ley; las primeras se llaman voluntarias y las segundas legales.”

presupuesto de constitución está expresamente previsto en la ley, que otorga a la persona que se encuentra en la hipótesis normativa el derecho de reclamarla; los supuestos de constitución obedecen a una premisa de **necesidad**, ya sea por la situación natural de los predios, la utilidad pública, la utilidad privada (individual o comunal), o ambas; su existencia requiere de una sentencia judicial o en su caso de una declaración administrativa que determine la actualización del supuesto legal, según se prevea en la norma que la regule; por regla general debe mediar indemnización del propietario del predio dominante, al propietario del sirviente; por sus fines, las más comunes y que recoge la ley civil, son: *la de desagüe, la de acueducto, la de paso, y la de luces y vistas*, además de cualquier otra hipótesis específica que pueda preverse en leyes especiales; puede existir la voluntad de las partes en constituir la servidumbre recogida en la hipótesis legal sin necesidad de acudir a la vía forzosa ante la autoridad competente, y entonces, *la servidumbre será voluntaria*.

**Las servidumbres voluntarias** Estas pueden tener su origen en un *contrato o convenio, en un acto jurídico unilateral, o establecerse por testamento*, es decir, su existencia emana de un acto jurídico que constituye *el título* de la servidumbre, por tanto, tienen como presupuesto lógico *la autonomía de la voluntad*, con la única limitación de que su ejercicio no sea contrario a la ley ni atente contra el derecho ajeno; así, la ley establece que el propietario de una finca o heredad, *puede establecer en ella cuantas servidumbres tenga por conveniente, y en el modo y forma que mejor le parezca, siempre que no contravenga las leyes, ni perjudique derechos de tercero*<sup>31</sup>; el consentimiento, evidentemente, debe provenir de aquél que tenga legitimación para otorgarlo por tener la libre disposición de los bienes con facultades de enajenación; del lado pasivo, la manifestación de voluntad para constituir

---

<sup>31</sup> Artículo 1142 del Código Civil del Estado de Veracruz.

la servidumbre debe provenir del propietario del predio sirviente o de quien tenga facultades de dominio para otorgarla; del lado activo, ha de provenir del propietario del predio dominante, o de quien pueda aceptarla y vincular al dueño a ella<sup>32</sup>; el acto o negocio jurídico que constituya el título de la servidumbre seguirá las formalidades propias del acto de que se trate (contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad), quedando la valoración sobre su existencia a la potestad de la autoridad competente conforme a las circunstancias del caso; esta clase de servidumbre se ajusta a las modalidades que las partes o en su caso, el propietario del predio dominante, impongan en cuanto a *plazo o condición*, asimismo, *su uso y extensión* se arregla a los términos del título, y en su defecto, a las disposiciones establecidas en la ley; su contenido entonces está determinado por la voluntad de las partes, y desde luego pueden tener el mismo objeto que las legales: *de desagüe, de acueducto, de paso, de luces y vistas o cualquier otro que sea acorde a la naturaleza de una servidumbre predial*; la premisa que justifica su existencia es sólo **la utilidad** y *no la necesidad*, aunque puede estar presente también ésta última, como sucede comúnmente cuando una servidumbre prevista como legal se establece por acuerdo de las partes en forma voluntaria.

**D. 2) La prescripción en la servidumbre.** De acuerdo con la regulación legal de las servidumbres, en ella opera tanto la prescripción positiva en favor del propietario del predio dominante, para efectos de su constitución, como la prescripción negativa, en favor del dueño del predio sirviente, para su extinción.

El ordenamiento civil en estudio establece que las servidumbres continuas y aparentes se adquieren por cualquier título legal, incluso la

---

<sup>32</sup> “**Artículo 1143.** Sólo pueden constituir servidumbres las personas que tienen derecho de enajenar; los que no pueden enajenar inmuebles sino con ciertas solemnidades o condiciones, no pueden, sin ellas, imponer servidumbres sobre los mismos”.

usucapión; mientras que las continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, no podrán adquirirse por usucapión<sup>33</sup>. Al respecto, la doctrina precisa que esta *adquisición* no tiene como base precisamente la posesión material del predio con la misma connotación que se exige en la adquisición de la propiedad, sino que se trata de una prescripción que se apoya en la posesión del “*derecho de servidumbre*” por la utilización que se hace del predio ajeno (por ejemplo, el hecho de pasar materialmente por el predio sin que exista jurídicamente la servidumbre), porque el propietario del predio que será sirviente en caso de constituirse, en ningún momento ha perdido su posesión material y lo que se prescribe es el derecho de servidumbre, no el de propiedad.

**D. 3) La constitución de la servidumbre voluntaria por contrato o convenio.** De las formas de constitución de la servidumbre voluntaria, aquí interesa referirnos únicamente a la que nace ***de contrato o convenio***.

La doctrina jurídica admite que la servidumbre que se constituye por la voluntad contractual de los propietarios de los predios involucrados no exige necesariamente para su validez la forma escrita o alguna solemnidad, el consenso puede expresarse verbalmente, inclusive, en algunos casos, por sus particularidades, su existencia puede derivarse en forma tácita; todo ello, a menos que el tipo de contrato a que se acuda para crear la servidumbre exija determinada formalidad; en todo caso, si sobreviniere algún conflicto entre los dueños de los predios, la forma del consentimiento redundara en la dificultad de la prueba, particularmente para el propietario del predio dominante que quiera demostrar la existencia de la servidumbre voluntaria.

---

<sup>33</sup> Artículos 1192 y 1193.

**D. 4) Derechos y obligaciones derivadas de la servidumbre.**

*Respecto del propietario del predio dominante*, como se mencionó con antelación, la servidumbre entraña un **derecho real**, esto es, le confiere un poder jurídico sobre el predio sirviente, para aprovecharse de él en beneficio de su propio inmueble, ya sea mediante su uso activo (ejecutando actos positivos, como en la servidumbre de paso) o su uso pasivo (limitando o prohibiendo el ejercicio de las facultades del propietario de dicho predio, como en la servidumbre de luces); tiene el derecho de enajenar la servidumbre cuando enajene su predio; pero también, el ejercicio de ese poder jurídico le impone determinados deberes, a saber: hacer a su costa todas las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, así como para que al dueño del predio sirviente no se le causen, por la servidumbre, más gravámenes que los que sean consecuencia natural e inevitable de ella; y si por su descuido u omisión se causare otro daño, estará obligado a la indemnización<sup>34</sup>; además de las obligaciones que en el caso concreto hubieren podido pactarse por los propietarios en el título constitutivo de la servidumbre (pues puede constituirse en forma onerosa), y en su caso, el deber de indemnizar en las servidumbres legales.

*Respecto del propietario del predio sirviente*, la servidumbre constituye un **gravamen real**, por lo que, en principio, le genera las siguientes obligaciones: *soportar* la servidumbre, es decir, el deber de tolerar su ejercicio, tan es así que no podrá menoscabar (impedir o entorpecer) de modo alguno la servidumbre constituida sobre éste. Además, si el lugar primitivamente designado para el uso de la servidumbre llegase a presentarle graves e inconvenientes, podrá ofrecer otro que sea cómodo al dueño del predio dominante, quien no podrá rehusarlo si no se perjudica. Asimismo, aun cuando está facultado para ejecutar obras que hagan menos gravosa la servidumbre, sin

---

<sup>34</sup> Artículos 1198 y 1199.

causar perjuicio al predio dominante, el dueño del este último podrá oponerse y será la autoridad quien decidirá al respecto. Finalmente, en caso de que las obras efectuadas por el dueño del sirviente ocasionen perjuicio al predio dominante, aquél deberá restablecer las cosas a su antiguo estado, aunado a la correspondiente indemnización de los daños y perjuicios.<sup>35</sup>

**D. 5) Principios que rigen en la servidumbre.** De su estudio doctrinal, es posible citar como principios relevantes que rigen y, por tanto, caracterizan a la servidumbre, los siguientes:

- i) *La predialidad.* Las servidumbres sólo gravan bienes inmuebles por naturaleza (predios o fincas).
- ii) Requieren necesariamente la existencia de dos predios o fincas, pertenecientes a distinto dueño.
- iii) Entrañan un *derecho real* y una *obligación real*, en favor de las personas propietarias de los predios dominante y sirviente, respectivamente, sin importar quiénes sean éstas.
- iv) Las servidumbres *son inmuebles*, porque la ley considera bienes inmuebles *los derechos reales* sobre inmuebles<sup>36</sup>.
- v) Su justificación jurídica en todos los casos *es siempre la utilidad, beneficio* o *provecho* para el predio dominante y, sólo en los casos de constitución forzosa, está presente como presupuesto la nota de *necesidad*, cuando resulta ser la única forma de lograr los primeros. No se admite servidumbre que no reporte ventaja

---

<sup>35</sup> Artículos 1202 a 1204.

<sup>36</sup> Código Civil del Estado de Veracruz.

“ARTÍCULO 792

Son bienes inmuebles:

(...)

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles; (...).”

alguna al predio dominante, pues carecería de su finalidad y fundamento.

- vi) Son *inseparables del predio* al que, activa o pasivamente, pertenecen; es decir, las servidumbres *siguen a las cosas*; continúan vigentes a pesar del cambio de los propietarios de los predios. Por tanto, como siguen a los predios, también benefician con su uso o afectan con el deber de soportarla, a cualquiera otra persona que tenga algún derecho de posesión derivada sobre los mismos.
  
- vii) Son *indivisibles*; si el predio sirviente se divide por enajenaciones parciales, la servidumbre no se divide sino que continúa sobre todo el predio sirviente conforme a su extensión original (y el o los nuevos adquirentes de una porción del predio sirviente, estarán obligados a soportarla). De igual modo, si el que se divide es el predio dominante, el derecho real continúa beneficiando a cada nuevo adquirente en lo que a su porción corresponde.
  
- viii) Son perpetuas por naturaleza, no por esencia, ya que la ley permite, en las voluntarias, *pactar su temporalidad sujetándola a un plazo o a una condición*, y en algunos casos, la propia finalidad de la servidumbre le imprime su carácter temporal. Es decir, tienen vocación de permanencia “*en tanto que la utilidad para el predio dominante puede ser permanente –generalmente lo es– como también la aptitud del predio sirviente para prestarla, por lo que, cuando no se establece sujeta a término o condición, la servidumbre constituida dura indefinidamente, como es propio de su orientación funcional, con la misma perpetuidad de su inherencia al fundo. O sea, no es imposible que sea temporal, pero tendencialmente se hace perpetua, si no hay circunstancia*

*que la contradiga, en su origen, o por algún factor sobrevenido que provoque su extinción”.*<sup>37</sup>

- ix)** Son irrescatables. El dueño del predio sirviente no puede liberarse de la servidumbre en contra de la voluntad del dueño del predio dominante aun estando dispuesto a pagar cualquier cantidad. En efecto, no puede haber constitucionalmente expropiación por causa de utilidad privada.
- x)** Son de contenido limitado, el derecho aunque real, sólo tiene por objeto realizar la utilidad, beneficio o provecho específico para el propietario del predio dominante; es decir, no constituye un disfrute pleno o general del predio sirviente.
- xi)** En la servidumbre voluntaria, el principio general es la autonomía de la voluntad, pues se estará a lo estatuido libremente por el dueño del predio sirviente, al fijar las modalidades, condiciones y plazo de la servidumbre, formas de uso y restricciones; con excepción de estipulaciones que resulten contrarias al orden público o perjudiquen derechos de terceros.
- xii)** Toda servidumbre, al constituirse o al extinguirse, comprende los derechos accesorios a la misma.
- xiii)** A falta de estipulación en la servidumbre voluntaria, ésta se rige por las disposiciones legales aplicables; si éstas no son suficientes para resolver el conflicto, éste se resolverá en la forma que menos perjudique al propietario del predio sirviente; así, cualquier duda sobre el uso y extensión de la servidumbre, se debe decidir en el sentido menos gravoso para este último, *pero sin imposibilitar o hacer difícil el uso de la misma.*

---

<sup>37</sup> Servidumbres, serventías y relaciones de vecindad. Antonio Díaz Fuentes. Obra citada, página 94.

**NOVENO.- Estudio de fondo.** Una vez expuesto el marco conceptual relacionado con los temas relevantes en torno a la controversia; se procede a estudiar cada uno de los conceptos de violación esgrimidos por la parte demandada del juicio natural, lo que se efectuará en un orden diferente al en que fueron planteados.

En el tercer concepto de violación, específicamente en el denominado “tercer bloque de reclamos”, la parte quejosa alega que fue incorrecta la interpretación y aplicación del artículo 1º constitucional en relación con el reglamento del condominio y la vulneración al principio de libre tránsito.

Esencialmente, señaló que la obligación del artículo 1º constitucional referente a que las autoridades deben velar por el respeto irrestricto de los derechos humanos, no puede llevar al extremo de interpretar actos entre particulares cuya licitud no se ha impugnado en un juicio.

Bajo esa perspectiva, sostiene que el criterio de la autoridad responsable en torno a que se debió fijar un criterio de interpretación y aplicación de los reglamentos de los condominios de conformidad con las normas generales y, en especial al artículo 1º constitucional, es indebido; máxime que el reglamento deriva de una relación contractual de coordinación entre el condómino y el condominio, sin que pueda considerarse un acto de autoridad, por lo cual no pueden ser objeto de interpretación conforme al artículo 1º constitucional.

Cabe recordar que, en la sentencia recurrida, el tribunal responsable sostuvo que el juez de primera instancia realizó un indebido e incongruente estudio de la litis y de las pruebas, pues no tomó en cuenta la existencia de las servidumbres de paso. Con base en ello,

señaló que el asunto no versaba sobre la interpretación o el cumplimiento del contrato, por lo que no debió ponerse el reglamento del condominio por encima de las normas generales que regulan las servidumbres que constituyen un derecho real inherente a la propiedad del actor.

Así, señaló que el juzgador debió atender la petición del actor de fijar un criterio de interpretación y aplicación de los reglamentos de conformidad a las normas generales y sobre todo al artículo 1, párrafo Quinto, de la Constitución, en tanto que estaba acreditado que el demandante sufrió actos de discriminación por parte de las enjuiciadas, derivado de la vulneración al principio de libre tránsito.

A partir de lo anterior, condenó a las demandadas a que, en el respectivo ámbito de sus funciones, atribuciones e intereses, permitieran el libre acceso y tránsito del actor, así como de todos los habitantes de su domicilio, sus acompañantes, visitantes, proveedores de productos y servicios y cuanta persona tuviera autorización del mismo, por todas las vialidades en las cuales se han constituido dichas servidumbres voluntarias de paso, lo anterior sin distinción por motivos de raza, género, credo, nivel socioeconómico, apariencia, ocupación o profesión y ninguna otra. Asimismo, condenó a cada uno de los condominios demandados a pagar en favor del actor diversas cantidades de dinero por concepto de justa indemnización por daño moral.

Ahora bien, a fin de dar respuesta integral al planteamiento aludido, esta Primera Sala estima necesario, en primer lugar, pronunciarse respecto del argumento expresado por el quejoso al señalar que no era factible que el tribunal de alzada llegara al extremo de interpretar actos entre particulares pues no son susceptibles de vulnerar derechos fundamentales, máxime que dichos actos -contrato y reglamento-, no han sido impugnados en juicio. Lo anterior, se relaciona directamente

con la determinación del tribunal de apelación, pues fue a partir de los actos discriminatorios ocasionados por las demandadas donde descansó la condena al pago de daño moral a favor del actor.

De manera tal que, si en la sentencia reclamada se concluyó que era posible la violación a los derechos fundamentales, no solamente por los poderes públicos, sino que los particulares también pueden incurrir en una situación de tal índole, es menester precisar lo que este Alto Tribunal ha establecido en cuanto a **la eficacia horizontal de los derechos humanos**.

En primer lugar, es necesario señalar que la concepción clásica de los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente frente al poder del Estado, ha resultado insuficiente para dar respuesta a las violaciones de tales derechos por parte de los actos de los particulares. En este sentido, resulta innegable que las relaciones de desigualdad que se presentan en las sociedades contemporáneas, mismas que acarrear posiciones de privilegio para una de las partes, pueden conllevar la posible violación de derechos fundamentales en detrimento de la parte más débil<sup>38</sup>.

La postura que reduce a los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente al poder público, es decir, bajo dicha doctrina éstos se conciben en un plano de unidireccionalidad no tiene cabida en nuestro sistema jurídico contemporáneo, pues actualmente resulta contraria a los principios contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales, y además no es armónica con los criterios emitidos por la Primera Sala de esta Suprema Corte, tal y como se procede a exponer.

---

<sup>38</sup> Al respecto véase A. E. Pérez Luño, *Los derechos fundamentales*, Tecnos, Madrid, 1998, pp. 22-23.

Anteriormente, los derechos fundamentales se consolidaron, tanto en la jurisprudencia como en la doctrina, como una categoría propia de lo *público*, por lo que su presencia en la normativa que regula las relaciones privadas resultaba ajena y, en cierto sentido, provocaba una distorsión en el sistema jurídico. Sin embargo, este escenario sufrió un importante cambio a través de una resolución de este Alto Tribunal dictada en el año 2000. Nos referimos a la resolución recaída al amparo en revisión 2/2000, de la cual fue ponente el Ministro Guillermo Ortiz Mayagoitia<sup>39</sup>.

En ese entonces, la Segunda Sala de este Alto Tribunal estableció que los particulares pueden cometer “ilícitos constitucionales” al momento en que desconozcan los derechos fundamentales de otro particular<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Es conveniente señalar que ésta no fue la primera ocasión en que la Suprema Corte de Justicia de la Nación tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la posible eficacia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares. Desde los primeros años de vigencia constitucional es posible encontrar precedentes jurisprudenciales que abordan –en mayor o menor medida- esta problemática. Es el caso de las diversas resoluciones que tuvieron por objeto la **libertad de prensa** durante las primeras décadas del siglo XX (véase la sentencia del 18 de octubre de 1917, emitida por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Quinta época, Parte I, página 473). Asimismo, es posible identificar una serie de resoluciones que se remontan a la década de los sesenta y en las que se afirma la vigencia de la **garantía de audiencia en las relaciones privadas** (véase la sentencia de 15 de febrero de 1960, emitida por la Cuarta Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Sexta época, Tomo XXXII, quinta parte, página 49).

<sup>40</sup> Tal sentencia de la Segunda Sala de este Alto Tribunal, fue dictada por unanimidad de votos el 11 de octubre de 2000, y de la misma derivaron las tesis aisladas de rubro: “**COMUNICACIONES PRIVADAS. LAS PRUEBAS OFRECIDAS DENTRO DE UN JUICIO CIVIL, OBTENIDAS POR UN GOBERNADO SIN RESPETAR LA INVOLABILIDAD DE AQUELLAS, CONSTITUYEN UN ILÍCITO CONSTITUCIONAL, POR LO QUE RESULTAN CONTRARIAS A DERECHO Y NO DEBEN ADMITIRSE POR EL JUZGADOR CORRESPONDIENTE**”, tesis aislada CLXI/2000 publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, de diciembre de 2000, página 428; y “**COMUNICACIONES PRIVADAS. EL DERECHO A SU INVOLABILIDAD, CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 16, PÁRRAFO NOVENO, DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ES OPONIBLE TANTO A LAS AUTORIDADES COMO A LOS GOBERNADOS, QUINES AL TRANSGREDIR ESTA PRERROGATIVA INCURREN EN LA COMISIÓN DE UN ILÍCITO CONSTITUCIONAL**”, tesis aislada CLX/2000 publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XII, de diciembre de 2000, página 428.

Tales ilícitos *se referían a la omisión de los actos ordenados o la ejecución de los actos prohibidos por la Constitución*, los cuales pueden ser cometidos por un particular, ante lo cual, debe dilucidarse el sentido normativo del contenido constitucional, a efecto de analizar si de la norma se desprenden principios dirigidos tanto a las autoridades como a particulares.

Por consiguiente, la Segunda Sala de esta Suprema Corte sostuvo que *los deberes previstos en la Constitución vinculan tanto a las autoridades como a los gobernados*, toda vez que tanto unos como otros pueden ser sujetos activos en la comisión del ilícito constitucional con total independencia del procedimiento que se prevea para el resarcimiento correspondiente.

Dicho criterio no tuvo un seguimiento jurisprudencial, ya que su contenido no fue desarrollado en subsecuentes resoluciones. No obstante, poco más de una década después, esta Primera Sala de la Suprema Corte ha venido sosteniendo firmemente la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, situación que se produjo a partir de la resolución recaída al **amparo directo en revisión 1621/2010**<sup>41</sup>.

En dicha sentencia, se sostuvo que si bien la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no ofrece ninguna base textual que permita afirmar o negar la validez de los derechos fundamentales entre particulares, ello no resulta una barrera infranqueable, ya que para dar una respuesta adecuada a esta cuestión se debe partir del examen concreto de la norma de derecho fundamental y de aquellas

---

<sup>41</sup> Resuelto en sesión pública de 15 de junio de 2011, bajo la ponencia del señor Ministro Zaldívar Lelo de Larrea, por unanimidad de cinco votos.

características que permitan determinar su función, alcance y desenvolvimiento dentro del sistema jurídico.

Por ello, en primer término, resulta indispensable analizar las funciones que cumplen los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico –función subjetiva y objetiva-.

Al respecto, debemos señalar que, por una parte, la **función subjetiva** implica la conformación de los derechos fundamentales como derechos públicos subjetivos, constituyéndose como inmunidades oponibles en relaciones de desigualdad formal, esto es, en relaciones con el Estado. Por otro lado, la **dimensión objetiva** de los derechos fundamentales los coloca como **principios que orientan las actuaciones de todos los componentes del Estado** –de manera preponderante, los legisladores, los miembros de la administración pública y los impartidores de justicia-.

En efecto, en virtud de su configuración normativa más abstracta y general, los derechos fundamentales unifican, identifican e integran, en un sistema jurídico determinado, a las restantes normas que cumplen funciones más específicas.

De tal manera que **los derechos fundamentales también deben concebirse como normas objetivas, cuyos principios permean en el resto de componentes del sistema jurídico, orientando e inspirando normas e instituciones pertenecientes al mismo.** En razón de ello, incluso la concepción de las figuras jurídicas cuya naturaleza originalmente se había pensado como de derecho privado, puede ser modificada, en virtud de que son parte del sistema jurídico mexicano, y ninguno de los elementos que lo conforman son ajenos al tamiz constitucional.

Tal concepción implica que los derechos fundamentales no sólo se convierten en directrices para el desarrollo normativo vinculado a la labor del legislador, sino que también se traducen en parámetros en la tarea interpretativa que llevan a cabo los impartidores de justicia.

La intervención de los órganos jurisdiccionales resulta esencial para esta concepción de los derechos fundamentales como límites en todas las relaciones del ordenamiento jurídico, pues **al atender a la dimensión objetiva de los mismos, esto es, como valores que irradian todo el sistema, es como los derechos cobran vida en las relaciones entre particulares**<sup>42</sup>.

Afirmar que los derechos fundamentales cumplen una función como normas básicas de identificación del resto de componentes del ordenamiento jurídico, resulta de vital importancia para aceptar la validez de tales derechos en las relaciones entre particulares, pues **no existe razón alguna para que su efecto identificador se detenga y limite a los operadores de los órganos estatales, sino que alcanza a todas las relaciones jurídicas que pueda contener el sistema**<sup>43</sup>.

Por tanto, esta doble función que desempeñan los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico, así como la estructura de ciertos derechos, constituyen la base para afirmar la incidencia de los mismos en las relaciones entre particulares.

En un sistema jurídico como el nuestro, los derechos fundamentales ocupan una posición central e indiscutible como el

---

<sup>42</sup> Véase J. M. Bilbao Ubillos, *La eficacia de los derechos fundamentales frente a particulares*, Boletín Oficial del Estado y Centro de Estudios Constitucionales, Madrid, 1997, pp. 322-323.

<sup>43</sup> En torno a este tema véase G. Peces-Barba, *Curso de derechos fundamentales*, con la colab. de R. de Asís, C. R. Fernández y A. Llamas, Universidad Carlos III de Madrid y Boletín Oficial del Estado, Madrid, 1999, p. 419.

contenido mínimo de todas las relaciones jurídicas que se suceden en el ordenamiento.

En consecuencia, la fuerza vinculante de los derechos fundamentales en todo tipo de relaciones, incluyendo las jurídico-privadas, tiene como efecto que los tribunales deben atender a la influencia de los valores que subyacen a dichos derechos en los asuntos que son de su conocimiento<sup>44</sup>.

Los anteriores argumentos relativos a la eficacia horizontal de los derechos fundamentales ya han sido adoptados como criterio jurisprudencial por esta Primera Sala de la Suprema Corte, al haber emitido la tesis de Jurisprudencia 15/2012 cuyo rubro es el siguiente: **“DERECHOS FUNDAMENTALES. SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES”**<sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> La Corte Interamericana de Derechos Humanos tiene un sólido cuerpo jurisprudencial en torno a este tema. Al respecto véase la **Opinión Consultiva 18/03**, de 17 de septiembre de 2003, solicitada por los Estados Unidos Mexicanos, relativa a la condición jurídica y derechos de los inmigrantes, así como los casos **Velásquez Rodríguez contra Honduras** (1987), **Godínez Cruz contra Honduras** (1987), **Paniagua Morales contra Guatemala** (1998), **Bámaca Velásquez contra Guatemala** (2000), **Comunidad de Paz de San José Apartadó contra Colombia** (2002) y **Juan Humberto Sánchez contra Honduras** (2003). Lo anterior se inserta en la tendencia de buena parte de la jurisprudencia internacional de extender la vigencia de los derechos fundamentales a las relaciones entre particulares. Véanse al respecto los casos **Young, James and Webster v. The United Kingdom** (1981) y **X and Y v. Netherlands** (1985), ambos del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, así como la sentencia **170/1987** del Tribunal Constitucional Español, y el caso **Shelley v. Kraemer** [334 U.S. 1 (1948)] de la Suprema Corte estadounidense.

<sup>45</sup> Jurisprudencia 15/2012, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro XIII, Tomo 2, octubre de 2012, página 798. El texto de la jurisprudencia es el siguiente: “La formulación clásica de los derechos fundamentales como límites dirigidos únicamente frente al poder público, ha resultado insuficiente para dar respuesta a las violaciones a dichos derechos por parte de los actos de particulares. En este sentido, resulta innegable que las relaciones de desigualdad que se presentan en las sociedades contemporáneas, y que conforman posiciones de privilegio para una de las partes, pueden conllevar la posible violación de derechos fundamentales en detrimento de la parte más débil. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no ofrece ninguna base textual que permita afirmar o negar la validez de los derechos fundamentales entre particulares; sin embargo, esto no resulta una barrera infranqueable, ya que para dar una respuesta adecuada a esta cuestión se debe partir del examen concreto de la norma de derecho fundamental y de aquellas características que permitan determinar su función, alcance y desenvolvimiento dentro del sistema jurídico. Así, resulta indispensable examinar, en primer término, las funciones que cumplen los derechos fundamentales en el ordenamiento jurídico. A juicio de esta Primera Sala, los derechos fundamentales previstos en la Constitución gozan

Tal tesis constituye el criterio rector que sobre la materia ha emitido esta Primera Sala. Sin embargo, y como consecuencia lógica del anterior criterio, este órgano colegiado también se ha tenido que pronunciar en relación a cuáles son las vías procesales adecuadas para analizar la eficacia horizontal de los derechos fundamentales.

Al respecto, debe destacarse la tesis aislada XVIII/2011 de esta Primera Sala, cuyo rubro es: **“AMPARO DIRECTO. RESULTA LA VÍA ADECUADA PARA QUE LOS TRIBUNALES COLEGIADOS DE CIRCUITO CONOZCAN DE AQUELLAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES ORDINARIOS QUE DESCONOZCAN UNA VIOLACIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES COMETIDA POR UN PARTICULAR”**<sup>46</sup>.

---

de una doble cualidad, ya que si por un lado se configuran como derechos públicos subjetivos (función subjetiva), por el otro se traducen en elementos objetivos que informan o permean todo el ordenamiento jurídico, incluyendo aquellas que se originan entre particulares (función objetiva). En un sistema jurídico como el nuestro -en el que las normas constitucionales conforman la ley suprema de la Unión-, los derechos fundamentales ocupan una posición central e indiscutible como contenido mínimo de todas de las relaciones jurídicas que se suceden en el ordenamiento. En esta lógica, la doble función que los derechos fundamentales desempeñan en el ordenamiento y la estructura de ciertos derechos, constituyen la base que permite afirmar su incidencia en las relaciones entre particulares. Sin embargo, es importante resaltar que la vigencia de los derechos fundamentales en las relaciones entre particulares, no se puede sostener de forma hegemónica y totalizadora sobre todas y cada una de las relaciones que se suceden de conformidad con el Derecho Privado, en virtud de que en estas relaciones, a diferencia de las que se entablan frente al Estado, normalmente encontramos a otro titular de derechos, lo que provoca una colisión de los mismos y la necesaria ponderación por parte del intérprete. Así, la tarea fundamental del intérprete consiste en analizar, de manera singular, las relaciones jurídicas en las que los derechos fundamentales se ven encontrados con otros bienes o derechos constitucionalmente protegidos; al mismo tiempo, la estructura y contenido de cada derecho permitirá determinar qué derechos son sólo oponibles frente al Estado y qué otros derechos gozan de la pretendida multidireccionalidad”.

<sup>46</sup> Tesis aislada 1a. XVIII/2011, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Libro IV, Tomo 3, página 2685, cuyo texto señala lo siguiente: “En la tesis aislada CLI/2011, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXXIV, agosto de 2011, página 222, cuyo rubro es: ‘DERECHOS FUNDAMENTALES. SU VIGENCIA EN LAS RELACIONES ENTRE PARTICULARES.’, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación sostuvo la posibilidad de que ciertos derechos fundamentales, por su estructura y contenido, se configuren como límites al actuar de los particulares. Así, los tribunales del Poder Judicial de la Federación constituyen el vínculo entre la Constitución y los particulares al momento en que resuelven un caso concreto, ya que los juzgadores tendrán que introducir el contenido de los derechos fundamentales respectivos en los litigios que conozcan. Este razonamiento, que no es más

Ahora bien, una vez establecida la posibilidad de que los particulares son susceptibles de vulneración de derechos humanos, debe señalarse que resulta **fundado** el concepto de violación formulado por el quejoso, en el que sostiene que la sala responsable efectuó una incorrecta interpretación con base en el principio pro persona.

En efecto, según quedó establecido anteriormente, al fijar la litis, el tribunal de apelación concluyó que la controversia no versaba sobre la interpretación o cumplimiento del contrato por el que se adquirieron las viviendas en el desarrollo condominal, y por ende, no debía ponerse al reglamento del condominio por encima de las normas generales que regulan las servidumbres que constituyen un derecho real inherente a la propiedad del actor. Bajo esa perspectiva, señaló que lo procedente era realizar una interpretación del reglamento condominal de conformidad con lo establecido en el artículo 1º constitucional, ante los actos de discriminación que sufrió el actor.

Esa interpretación resulta desafortunada, en tanto que el hecho de que el demandante haya celebrado un contrato de compraventa en el desarrollo inmobiliario constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, sujetándose a los lineamientos establecidos por la asamblea general ordinaria, plasmados en el reglamento correspondiente; no significa que se dejaran de lado los principios jurídicos que rigen la servidumbre conforme al código civil; por el contrario, atendiendo a la naturaleza jurídica del régimen de propiedad

---

*que la aceptación lógica del principio de supremacía constitucional, lleva a esta Primera Sala a determinar que los Tribunales Colegiados de Circuito pueden conocer, a través del juicio de amparo directo, de aquellas sentencias de los tribunales ordinarios, que en última instancia no atiendan a la función de los derechos fundamentales como principios objetivos del ordenamiento jurídico mexicano. Así, en esta hipótesis y cuando se reúnan los requisitos de procedencia del juicio de amparo directo, los Tribunales Colegiados de Circuito resultan competentes para declarar si dicha interpretación encuentra cabida en el texto constitucional”.*

en condominio, las servidumbres como se encuentran reguladas en las codificaciones civiles no resultan aplicables al caso concreto.

Se sostiene lo anterior porque, contrario a lo expresado por la autoridad responsable en la sentencia reclamada, la celebración de la asamblea general ordinaria donde se aprobó el reglamento condominal, no puso en un plano superior al de las normas generales que regulan las servidumbres, ya que el régimen de propiedad en condominio goza de características muy particulares, por lo que las reglas genéricas para las servidumbres establecida en la legislación sustantiva civil estatal en estudio, no resulta del todo aplicable en tanto que, las servidumbres no se encuentran sujetas para su modificación al reglamento pues son disposiciones que se originaron con la propiedad constituyendo derechos reales y no como consecuencia de la administración de la propiedad condominal. Lo anterior significa que las servidumbres no están sujetas a cambio o modificación de forma, a capricho de lo que establezca el administrador del condominio o el consejo de administración, sino que, en todo caso, esa circunstancia debe ser materia de análisis durante la celebración de una asamblea extraordinaria correspondiente con el fin de adecuarlas a las necesidades de la comunidad mediante la modificación del reglamento.

Efectivamente, como ha quedado de manifiesto a lo largo de esta ejecutoria, la naturaleza jurídica de esta modalidad de propiedad -condominio- configura un doble derecho concurrente pues, por un lado, se advierte el derecho de propiedad particular de quien adquiere el inmueble dentro del fraccionamiento y, por el otro, el de copropiedad sobre los elementos comunes. Por ende, el condómino tendrá un derecho singular sobre la unidad privada que haya adquirido y un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes que lo conformen.

La atención de aspectos relacionados con esta dualidad, esto es, la propiedad común -y en algunos casos la propiedad privada-, amerita un tipo de organización que determine quién debe atender cada rubro, así como los medios y procedimientos necesarios para ello; por lo que a fin de satisfacer esas necesidades se crea la figura de la asamblea de condóminos, mediante la cual se designa la integración y duración de los órganos básicos como la asamblea general, el consejo de administración y el comité de vigilancia.

De esa manera, debe considerarse que la asamblea de condóminos tiene una finalidad lícita, a saber: la conservación y mejoramiento del desarrollo inmobiliario sujeto al fraccionamiento, a través de la sana y adecuada convivencia entre sus miembros, **quienes al adquirir un inmueble bajo el régimen de condominio o en fraccionamiento deben conocer los lineamientos sobre los que contratan**, bajo la premisa de que al obtener la propiedad bajo el régimen aludido pretenden una plusvalía distinta a la existente en diversas partes del municipio de que se trate, en las que no existe, por ejemplo, uniformidad en cuanto a tamaño y estilo de las viviendas, ni áreas comunes, o en la regulación de la implementación de las políticas de seguridad dentro del desarrollo inmobiliario.

En ese sentido, el reglamento constituye el conjunto de disposiciones y condiciones internas propias de cada inmueble o de la administración del condominio en las que se establecen medidas de orden técnico, administrativo, aspectos funcionales, derechos y obligaciones de los condóminos en general; el cual fue elaborado y anexado en la escritura constitutiva del condominio.

Dicho documento goza de las características de una norma general, por contar la asamblea general que la emitió, con facultades

legales para ello, a fin de establecer obligaciones, prohibiciones y limitaciones que deben de seguir los habitantes del condominio en que se constituyó, para preservar el orden, la armonía y seguridad, así como plusvalía de sus casas-habitación; dirigida a los habitantes de ese lugar, para lograr los fines aludidos a través de la definición de los hechos, actos y situaciones a los que se aplica, y las consecuencias que derivan de tales supuestos, resultando obligatorio observarlo y acatarlo. Esto es, contiene normas creadoras de situaciones jurídicas de carácter general, abstracto y de observancia obligatoria, que no pueden ser modificadas sino por otro acto de la misma naturaleza del que las creó, dicho en otras palabras, se refiere a una pluralidad de casos indeterminados e indeterminables; está dirigido a todos los habitantes del fraccionamiento, no a una persona en concreto; su aplicación es permanente mientras no sea abrogado o derogado y, además, debe ser observado por dichas personas<sup>47</sup>.

Desde esa perspectiva, es claro que en el caso, la delimitación de las vialidades que sirven como servidumbre para la movilidad de los condóminos dentro del desarrollo habitacional, quedó plenamente estipulado desde el momento de la constitución del condominio y de la consecuente aprobación de su reglamento, de lo cual tenían pleno conocimiento los colonos y quienes pretendieran enajenar con posterioridad, al estar la escritura constitutiva debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad como lo ordena la ley sustantiva civil.

En esas condiciones, no resulta acertada la postura del tribunal responsable en el sentido de que, el acatar los lineamientos del reglamento implica la modificación del régimen de las servidumbres

---

<sup>47</sup> Lo anterior fue sustentado al resolver el Amparo Directo en Revisión 106/2019, en sesión de trece de febrero de dos mil veinte, bajo la Ponencia del señor Ministro Pardo Rebolledo. (Mayoría de tres votos, en contra de los emitidos por los señores Ministros González Alcántara Carranca y Piña Hernández).

establecido en el código civil estatal, pues es precisamente a partir de dicha regulación interna donde se genera la forma en que se van a distribuir las vialidades y las reglas de conducta que los colonos deben de acatar durante su tránsito; siendo que la única posibilidad para la modificación de las servidumbres ocurriría mediante la celebración de alguna asamblea extraordinaria para la modificación del reglamento, lo cual tendría que ser aprobado por los condóminos que representen cuando menos el setenta y cinco por ciento de los derechos sobre el condominio, de conformidad con lo previsto por el artículo 1021 del Código Civil del Estado de Jalisco.

Por tanto, la forma en la que el tribunal de apelación debió abordar la problemática, era precisamente atendiendo a la forma en que se establecieron las servidumbres en la escritura constitutiva del condominio y en el reglamento, y a partir de ello, dilucidar si efectivamente se impidió el acceso al demandante, a su cuerpo de seguridad, a sus proveedores o algún otro, mediante la valoración de los medios de prueba ofrecidos por las partes; no obstante, ante la omisión de la sala de apelación, dicho análisis será desarrollado en párrafos subsecuentes por este Alto Tribunal.

Como punto de partida, debe precisarse que el seis de marzo de dos mil uno, Banco Internacional, S.A., Institución de Banca Múltiple, Integrante del Grupo Financiero Bital, División Fiduciaria, actuando por conducto de su apoderada especial \*\*\*\*\* -en su calidad de fiduciario-; y México Inversiones, S.A. de C.V. por conducto de su administrador general \*\*\*\*\*; El Palomar Country Club, S.A. de C.V. e Inmobiliaria Megaterra de Occidente, S.A. de C.V., ambas representadas por su apoderado general \*\*\*\*\*, conjuntamente en su calidad de fideicomitentes y fideicomisarias, formalizaron ante la presencia del Notario Público Número \*\*\*\*\* de la Ciudad de \*\*\*\*\*, escritura de

constitución de un régimen jurídico de propiedad en condominio, sobre el predio ubicado en la sección “\*\*\*\*\*”, que forma parte del fraccionamiento “\*\*\*\*\*”, perteneciente al Municipio de \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , cuya denominación sería “\*\*\*\*\*”<sup>48</sup>.

En tal documento se estableció que el condominio tendría el carácter de una persona jurídica privada, y su extensión sería de índole horizontal, cuya duración sería indefinida hasta en tanto subsistiera el régimen jurídico que le dio origen. De igual forma, se precisó la ubicación y su clasificación, siendo esta última la de un condominio compuesto en atención al funcionamiento y aprovechamiento de sus elementos comunes. Aunado a ello, se hizo referencia a los permisos de constitución y licencias, para luego efectuar una descripción pormenorizada de cada una de las unidades privativas y áreas comunes que lo componen<sup>49</sup>.

Luego de establecerse las limitaciones de dominio, en la Cláusula Sexta, con apoyo en lo dispuesto por la codificación civil estatal, se establecieron las disposiciones para la constitución y delimitación de las servidumbres voluntarias, mismas que se acordó inscribir de manera especial en el Registro Público de la Propiedad para que surtieran efectos con terceros. En específico se hizo referencia a las superficies dentro de una unidad privativa o lote destinadas a espacio abierto, la servidumbre frontal, lateral, posterior, así como de carácter utilitario y de desalojo de canales pluviales.

En las subsecuentes cláusulas, se determinaron las condiciones en que podría modificarse el régimen de propiedad en condominio, el otorgamiento de planos del predio y de cada unidad privativa que

---

<sup>48</sup> Lo anterior se desprende de la Cláusula Primera de la escritura constitutiva, foja \*\*\*\*\*.

<sup>49</sup> Cláusulas segunda y tercera, foja \*\*\*\*\*.

componían el desarrollo, el nombramiento del consejo de administración y las facultades conferidas, la designación de administradora del condominio y las atribuciones que le corresponden<sup>50</sup>; para luego agregarse íntegramente el reglamento de administración del condominio<sup>51</sup>.

Al igual que en la escritura constitutiva, en dicho reglamento se estipuló inicialmente la denominación y personalidad jurídica del condominio, para luego establecer su clasificación, constitución y localización, así como la definición de diferentes términos, entre otros, en relación a qué debía entenderse por condominio, condómino, unidad privativa, unidad privativa especial, áreas comunes, elementos comunes y **reglamento de administración**. En relación con esta última definición, se indicó: *“Es el ordenamiento que consiga el presente documento y que tiene por objeto regular la conducta entre los condóminos y sus causahabientes, para garantizar un ambiente de orden, seguridad y una armoniosa convivencia social y familiar. Asimismo, **este instrumento constituye un contrato de adhesión mediante el cual se establecen los derechos y obligaciones de los condóminos, sus causahabientes y visitantes transitorios o permanentes, frente a las autoridades, al condominio y de éstos entre sí. [...] es de observancia obligatoria para todos los condóminos, tiene por objeto establecer normas que permitan la mejor convivencia entre los habitantes**”*.<sup>52</sup>

Posteriormente, en los capítulos VI a VIII, que abarca de los Artículos Seis a Catorce, se hace alusión a todo lo relativo a las áreas y elementos comunes, las unidades privativas, así como las limitaciones de dominio y personales sobre estas últimas.

---

<sup>50</sup> Cláusulas Séptima a Décima Segunda. Fojas \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de la escritura constitutiva.

<sup>51</sup> Cláusula Décima Tercera. Foja \*\*\*\*\*.

<sup>52</sup> Artículos Primero al Quinto del Reglamento de Administración. Foja \*\*\*\*\*.

Una vez establecido todo lo relacionado el proceso de construcción, suspensión de obra y sanciones por violación a los lineamientos de edificación, así como las obligaciones ecológicas y de salud pública; en el capítulo XI, se establece lo relativo a las vialidades y seguridad pública del desarrollo inmobiliario.

Fundamentalmente, en la sección primera, se precisan los límites en que los condóminos deben observar para la seguridad y el control de los vehículos y las formas en que deben respetarse las vialidades. Sin embargo, en la sección segunda se regulan los mecanismos de seguridad que deben seguirse dentro de la propiedad condominal, y en el Artículo Ochenta y Uno, se establece lo que a continuación se transcribe de forma literal:

***“Queda prohibido dentro de las áreas comunes del condominio la portación y uso de armas de cualquier tipo. En el momento de descubrirse se dará parte a la autoridad correspondiente para que proceda conforme a la Ley. Asimismo, se prohíbe el ingreso al condominio de escoltas o elementos de seguridad, así como el ingreso a vehículos para escoltas o elementos de seguridad. En caso de contar con los servicios de chofer, que haga o no, las funciones de seguridad, éste tendrá que permanecer dentro de la casa habitación de la unidad privativa, nunca en las áreas de servidumbre. No se permitirá, por ningún motivo, el ingreso de automotores con aditamentos de tipo escolta.”***

Cabe destacar que mediante escritura pública número \*\*\*\*\*, levantada en la Notaría Número \*\*\*\*\* de la Ciudad de \*\*\*\*\*, de fecha veintiséis de octubre de dos mil siete, se protocolizó el acta de asamblea general extraordinaria del condominio \*\*\*\*\*, en el que, entre otras cosas, se determinó aprobar la modificación de superficie de una unidad privativa especial, para **crear una nueva vialidad, así como para modificar las servidumbres voluntarias** y, por consecuencia, **modificar la Escritura Constitutiva del Régimen de Propiedad en**

**Condominio, así como llevar a cabo una reforma de los artículos que conforma el Reglamento de Administración del Condominio**, en virtud de los acuerdos tomados en el desahogo de los puntos del orden del día ahí celebrados.

Con las modificaciones indicadas en el párrafo precedente, el artículo ochenta y uno relacionado con las medidas de seguridad sufrió una reforma, para quedar en los términos siguientes: ***“Queda prohibido dentro de las áreas comunes del condominio la portación y uso de armas de cualquier tipo. En el momento de descubrirse se dará parte a la autoridad correspondiente para que proceda conforme a la ley”***; mientras que en el diverso numeral ochenta y cinco del mismo cuerpo normativo se precisó: ***“El administrador del condominio se reserva el derecho de revisar los vehículos que conduzca los visitantes del condominio, así como los bultos o equipajes que introduzca. Por lo que ve a los empleados del condominio, causahabientes o del propio condominio, el administrador por si o a través de su personal se reserva el derecho de revisarlos al introducirse al condominio o dentro de éste, respecto de sus bienes o persona”***.<sup>53</sup>

Finalmente, en el capítulo XII, denominado “obligaciones de los condóminos, causahabientes y terceros”, específicamente en los artículos ochenta y ocho y ochenta y nueve, se establece lo siguiente:

***“Artículo Ochenta y Ocho.-*** Todos los condominios, causahabientes y terceros de este condominio, quedan obligados a respetar y acatar lo dispuesto en el presente reglamento, y las resoluciones de sus Órganos de Administración y Gobierno y los Comités Auxiliares”.

***“Artículo Ochenta y Nueve.-*** En consecuencia al artículo anterior los mencionados tienen la obligación de conocer el presente reglamento y hacérselo saber a todos aquellos vinculados a ellos. Su

---

<sup>53</sup> Foja \*\*\*\*\* del Reglamento modificado.

*ignorancia o desconocimiento, no los exime de su cumplimiento, responsabilidad o sanciones”.*

De la escritura constitutiva del régimen de propiedad en condominio que ahora nos ocupa, del reglamento anexo a ésta, así como de la modificación al reglamento como medida necesaria adoptada por la asamblea general extraordinaria; podemos advertir -esencialmente- que: **a)** las vialidades o servidumbres tienen el carácter de áreas comunes; **b)** el reglamento establece claramente los límites que los condóminos deben observar para la seguridad y el control de los vehículos, las formas en que deben respetarse las vialidades, al igual que los mecanismos de seguridad que deben seguirse dentro de la propiedad condominal; **c)** en su concepción inicial, el reglamento prohibía no solo el uso y portación de armas de cualquier tipo dentro de las áreas comunes, sino también el ingreso al condominio de escoltas o elementos de seguridad, así como el ingreso a vehículos para escoltas o elementos de seguridad; empero, esa circunstancia se modificó para únicamente prohibir la primera hipótesis, es decir, la imposibilidad de portar y usar cualquier tipo de armas en las unidades comunes; y, **d)** Todos los condominios quedan obligados a respetar y acatar lo dispuesto en el reglamento y las resoluciones de sus órganos de administración, por lo que tienen la obligación de conocer dicha normatividad, pues su desconocimiento no los libera de su observancia.

En ese sentido, si de lo que se dolió el actor en el juicio de origen fue que se le prohibió el ingreso al condominio acompañado de sus escoltas, aduciendo que ello generaba un trato discriminatorio, lo cual fue acogido por el tribunal de apelación, debe indicarse que resulta inadecuada la postura a la que se arribó en la sentencia reclamada.

En efecto, al contestar la demanda, el enjuiciado, ahora quejoso, opuso -entre otras- la excepción de falta de legitimación activa del actor,

en esencia, por considerar que aquél carecía de derecho para reclamar que ha sufrido daño porque no se le permite la entrada, en tanto que a él nunca se le ha negado el ingreso al condominio, sino únicamente a su cuerpo de seguridad por estar armados en aplicación del reglamento.

Como quedo de manifiesto en la reseña de las consideraciones del acto reclamado, es claro que la sala responsable pasó por alto el análisis de la excepción aludida en virtud de la indebida interpretación al principio pro persona que realizó, no obstante, de las constancias de autos se advierte claramente que al actor nunca se le negó el ingreso al condominio, sino únicamente a su cuerpo de seguridad por estar armados en estricta aplicación del reglamento de administración.

Lo anterior se corrobora no solo con la inspección judicial, sino también con la escritura \*\*\*\*\*, de la Notaría Pública Número \*\*\*\*\*, de \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, que contiene la certificación de hechos ofrecida por el enjuiciante, de donde se desprende fehacientemente que, al constituirse en el domicilio del actor, se le permitió el acceso al inmueble mediante el tránsito de las servidumbres, con excepción del personal de seguridad que lo escoltaban por portar armas de fuego.

Así es, en la diligencia de inspección judicial de \*\*\*\*\*, se asentó que el personal del juzgado se constituyó en el lugar, señalando lo siguiente: *“[...] en el lugar se entrevista a un guardia de seguridad a quien se le solicita nos proporcione su nombre y nos informe sobre las condiciones para el ingreso y limitaciones al actor y a su personal de seguridad privada, comentando que tiene instrucciones de su superior de no proporcionar información. [...] Punto III. Se da fe que dada la caseta de acceso del asentamiento urbano “el \*\*\*\*\*” termina la vialidad paseo del palomar y después de la caseta cambia su nombre a \*\*\*\*\* , subiendo por una pendiente, camino pavimentado de dos*

*carriles, con varias curvas, se llega al lote identificado con el número \*\*\*\*\* , tal como se aprecia de la placa que ostenta dicho lote... (ilegible) se fusionó con el lote \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* y que en esos lotes existe una casa habitación dando fe de su existencia”.*

Por su parte, en la certificación de hechos, el notario público referido, asentó que el \*\*\*\*\* , compareció al asentamiento humano denominado \*\*\*\*\* , ubicado en el Fraccionamiento \*\*\*\*\* , en compañía del actor, su abogado y su personal de seguridad privada que prestan el servicio de escolta, para posteriormente precisar: “[...] procedimos a colocarnos en el carril de “residentes”, acercándonos una persona de sexo masculino uniformada [...] persona ante la cual procedo a identificarme en los términos de ley y le hago saber el objeto de la diligencia, conformándose con la misma. A continuación el solicitante de la diligencia le informa al personal de vigilancia con el que entendemos la diligencia, que es su voluntad el que éste sus abogados y el cuerpo de seguridad que lo acompaña, se le permita el ingreso al desarrollo, particularmente al inmueble de su propiedad ubicado en los lotes de terreno marcados con los números \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* de la calle \*\*\*\*\* , a lo que una vez que consultó dicha persona de ingreso vía interfón con quién sin proporcionar su nombre identificó como su “jefe”, y pasados 10 minutos, nos informó que ‘no nos podía permitir el acceso por traer escoltas y las escoltas están prohibidas dentro del desarrollo de conformidad con el Reglamento y por órdenes del Presidente y Administrador. Que si queríamos ingresar, debíamos dejar a cualquier escolta o cuerpo de seguridad, así como el vehículo de los escoltas afuera, porque no está permitido que circulen dentro de \*\*\*\*\* [...] a lo anterior el señor \*\*\*\*\* insistió en su petición de ingresar conjuntamente con su cuerpo de seguridad, argumentando que el vehículo en que viajan sus escoltas cuenta con placas y no tiene ningún tipo de distintivo de escolta [...] explicándole que por razones de

*seguridad personal, además por su perfil empresarial, ha sido aconsejado por sus asesores personales para que se haga acompañar por su personal de seguridad (escoltas) para así reforzar su seguridad personal, especialmente cuando ingrese al asentamiento humano conocido como “\*\*\*\*\*” [...] ante lo anterior, volvió la persona de ingreso a solicitar indicaciones [...] nos ratificó ‘que no es necesario que se identifiquen los escoltas, que con esa clase de gente en el vehículo no íbamos a entrar y que no conocer el reglamento era nuestro problema [...] En mérito de lo anterior, y por tener el señor \*\*\*\*\* necesidad imperiosa de ir a su propiedad, accedió a ingresar sin su cuerpo de seguridad, a quienes pidió esperaran al exterior de dicha caseta de ingreso, volviendo a solicitar el ingreso ahora sin la compañía de su personal de seguridad [...] -posteriormente- se permitió el acceso, procediendo a levantar la pluma de acceso [...] nos trasladamos al multicitado inmueble propiedad del solicitante de la diligencia”.*

Bajo ese panorama, en contraposición a lo expuesto por el tribunal de apelación, no es que la demandada hubiera efectuado actos discriminatorios en contra del condómino propietario del inmueble, puesto que, por un lado, es claro que al actor nunca se le prohibió transitar libremente por las servidumbres generadas a partir de la escritura constitutiva y el reglamento de administración, tan es así que tanto el personal del juzgado como el notario público tuvieron acceso junto con el demandante; y por otro, si bien se impidió el ingreso a su cuerpo de seguridad, ello aconteció en virtud de que portaban armas, lo que expresamente está vedado por los lineamientos administrativos, siendo que el tercero interesado tenía pleno conocimiento, por así haberlo reconocido al momento de desahogarse la prueba de declaración de parte en donde se le cuestionó, entre otras cuestiones, lo siguiente:

*“[...] Que describa el declarante el reglamento que rige la vida del ‘Condominio \*\*\*\*\*’ que fue entregado cuando usted compró las unidades privativas identificadas con los números \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* del Condominio \*\*\*\*\* . [...] 5) Que diga el declarante si leyó integrante el texto del reglamento que rige la vida del ‘Condominio \*\*\*\*\*’ que le fue entregado [...]”.*

En respuesta a dicho interrogatorio, el actor en el juicio de origen precisó:

*“A LA CUARTA.- Sí es cierto, sí recibió la copia pero jamás en ese reglamento se aceptaba ningún tipo de discriminación ni renunciaba yo a mis derechos fundamentales.*

*A LA QUINTA.- Sí es cierto, sin embargo, reitero que no se permitió discriminación ni la renuncia a ningún derecho fundamental, ni se extralimitaba el reglamento sobre otros derechos constitucionales que tengo”.*

De tal suerte que, si bien es cierto se restringió el paso del personal de seguridad para ingresar junto con el actor a un inmueble de su propiedad, **ello no resulta violatorio discriminatorio ni transgrede el principio del libre tránsito, porque se trata de una modalidad respecto de la cual el ahora inconforme manifestó su conformidad expresa al momento de comprar los inmuebles.**

Efectivamente, esta Primera Sala considera que la prohibición de ingreso al desarrollo habitacional, precisado en párrafos anteriores, **no vulnera ni restringe el derecho humano a la libre circulación o libertad de tránsito**, pues el efecto que genera esa política es el otorgamiento de seguridad a través del control de plumas de acceso y casetas de vigilancia dentro del fraccionamiento donde reside el tercero interesado, para verificar el acceso de personas armadas, sin que se impida totalmente el paso o circulación de personas o bienes por los lugares en donde se encuentren instalados, razón por la cual en el supuesto estudiado, no se vulnera el derecho fundamental analizado.

En tal contexto, tal política reglamentaria tiene como finalidad salvaguardar la seguridad y orden público, así como para garantizar los derechos y libertades de terceros dentro de la comunidad, por lo que **no constituye una restricción al derecho fundamental de tránsito**, máxime que con fundamento en el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, es un hecho notorio el alto índice delictivo que padecen diversos estados integrantes de la República Mexicana, razón por la cual se considera que el referido método no es inconstitucional siempre y cuando se apeguen al marco normativo aplicable del lugar donde pretendan hacer válidas, pues redundaría en un beneficio a favor de los condóminos, sin que ello implique una prohibición total en el tránsito de personas o bienes por los mismos.

Por tanto, si el tercero perjudicado consintió, al comprar dentro del desarrollo condominal de mérito, sujetarse a su reglamento interior, en cuanto a la reglamentación que sobre las vialidades o servidumbres y los mecanismos de seguridad se convinieron en beneficio de todos los pobladores del fraccionamiento para bienestar y armonía del conjunto; es manifiesto que aceptó las modalidades que el mismo establece, como es la dispuesta en el artículo 81, que alude a la prohibición expresa de ingresar por las servidumbres portando cualquier tipo de arma.

Lo que incluso es acorde con lo pactado en la Cláusula Quinta de los contratos de compraventa números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* (los primeros dos celebrados el treinta de junio de dos mil ocho, mientras que los restantes diez de agosto de dos mil diez); mediante los cuales México Inversiones, S.A. de C.V., vendió a favor de \*\*\*\*\* diversas unidades privativas identificadas con los números \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* y \*\*\*\*\* , respectivamente, al

igual que sus áreas y elementos comunes, en donde se precisó: *“El comprador se obliga a partir de la firma de este instrumento a sujetarse al Reglamento de Administración vigente que forma parte del régimen jurídico de propiedad en condominio denominado ‘Condominio \*\*\*\*\*’ en el que se encuentra la unidad objeto material de esta operación, el cual el comprador acepta en su totalidad, mismo que fue autorizado por la asamblea de condóminos. [...] Si el comprador incumple con cualquiera de sus obligaciones derivadas del régimen jurídico de propiedad en condominio, incluido el reglamento de administración del condominio, se hará acreedor a las penas y sanciones señaladas en dicho reglamento, independientemente de las señaladas en el presente contrato”.*

Además, guarda relación con lo estipulado por el artículo 1306 del Código Civil del Estado de Jalisco, que refiere: *“ En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos en que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente señalados por la ley”.*

En ese sentido, debe decirse que el sometimiento a la modalidad consistente en la imposibilidad para cualquier persona de transitar armado por las áreas comunes, no tuvo como origen la imposición del administrador o del consejo de administración, sino la voluntad del particular que ahora se dice afectado, en la medida en que, de no tener la intención de someterse al reglamento de un fraccionamiento, cuya asamblea general cuenta con facultades legales para emitirlo; entonces, estaba en aptitud de adquirir una propiedad en un desarrollo con políticas de seguridad más flexibles a las que se establecieron por la asamblea general y a las cuales se sometió.

De ahí que, como ya quedó precisado, el hecho de que se haya impedido el ingreso del personal de seguridad del actor, de ninguna manera puede estimarse violatorio del principio del libre tránsito y, por ende, discriminatorio, máxime que, se reitera, el ahora inconforme se sometió a esa modalidad por voluntad propia.

Por las razones anteriormente señaladas, no resulta procedente la condena a la indemnización por daño moral determinada por la sala responsable con base en las violaciones a los derechos fundamentales aludidos.

Finalmente, toda vez que resultó fundado el concepto de violación invocado por el quejoso, el cual fue suficiente para concederle la protección constitucional que solicitó, debe indicarse que resulta innecesario el estudio del resto de sus motivos de queja<sup>54</sup>.

En las relatadas circunstancias, lo procedente es **conceder** el amparo y la protección de la Justicia Federal a la quejosa, para los efectos siguientes:

- a) La sala responsable deje insubsistente la sentencia reclamada.
- b) En su lugar emita otra en la que, atendiendo a que no existió vulneración al principio del libre tránsito, ni por ende transgresión a la garantía de no discriminación, considere que no era factible sujetar la indemnización por concepto de daño moral a esas violaciones; y,

---

<sup>54</sup> Tesis sustentada por la extinta Tercera Sala, consultable en la Séptima Época del Semanario Judicial de la Federación, Volumen 175-180, Cuarta Parte, Página: 72, cuyo rubro y texto disponen: “**CONCEPTOS DE VIOLACION, ESTUDIO INNECESARIO DE LOS.** Si al examinar los conceptos de violación invocados en la demanda de amparo resulta fundado uno de éstos y el mismo es suficiente para otorgar al peticionario de garantías la protección y el amparo de la justicia federal, resulta innecesario el estudio de los demás motivos de queja”.

- c) Analice, con plenitud de jurisdicción, los agravios expresados en los recursos de apelación interpuestos.

**NOVENO. Amparo adhesivo.** Tal como quedó precisado en el considerando sexto de la presente ejecutoria, el tercero interesado promovió amparo adhesivo a fin de robustecer las consideraciones de la sentencia reclamada.

Esencialmente, expresó que en dicho fallo no se fijó como punto resolutivo el criterio de interpretación de los reglamentos, tal como fue plasmado en los considerandos. Es decir, en la parte considerativa del acto reclamado se resaltó la fijación de un criterio de interpretación y aplicación de reglamentos condominales, sin embargo, al resolver solo se pronunció acerca de la procedencia de la acción intentada relativa al reconocimiento que hicieron los demandados de la existencia de todas las servidumbres voluntarias.

Derivado de ello, estima que, a fin de otorgar mayor solidez y congruencia, debe reflejarse en los resolutivos de la sentencia reclamada, pues aun cuando se modificó dicho fallo, no se agregó esa circunstancia en la parte resolutive, lo que era necesario para dar cumplimiento al principio de legalidad contenido en el artículo 14 constitucional.

Los conceptos de violación expuestos por el quejoso adherente resultan **inoperantes**.

Efectivamente, en la presente ejecutoria se llegó a la conclusión de que la interpretación otorgada por la sala responsable resulta ilegal, en atención a que la celebración de la asamblea general ordinaria donde se aprobó el reglamento condominal, no puso en un plano superior al de las

normas generales que regulan las servidumbres, ya que éstas últimas no se encuentran sujetas para su modificación al reglamento, pues son disposiciones que se originaron con la propiedad constituyendo derechos reales y no como consecuencia de la administración de la propiedad condominal.

Aunado a ello, se determinó que el acatar los lineamientos del reglamento no implica la modificación del régimen de las servidumbres establecido en el código civil estatal, pues es precisamente a partir de dicha regulación interna donde se genera la forma en que se van a distribuir las vialidades y las reglas de conducta que los colonos deben de acatar durante su tránsito.

Por tal motivo, toda vez que la interpretación de los reglamentos, tal como fue sostenido por el tribunal de alzada, no se encuentra ajustada a derecho, siendo que la concesión del amparo al quejoso principal se otorgó para el efecto de que se dejará insubsistente esa determinación, es claro que sus argumentos resultan inoperantes.

Por lo expuesto y fundado, se resuelve:

**PRIMERO.** Para los efectos precisados en el último considerando de la presente ejecutoria, la Justicia de la Unión **ampara y protege a Vicente Chalita Noemí**, en contra de la sentencia dictada por la Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco, el veintitrés de enero de dos mil diecinueve y su aclaración, dictadas en el toca de apelación \*\*\*\*\*.

**SEGUNDO.** La Justicia de la Unión no ampara ni protege a **Jacobo Michel López**, en su carácter de quejosa adherente, en contra del acto que reclamó del Séptima Sala del Supremo Tribunal de Justicia del

Estado de Jalisco, el veintitrés de enero de dos mil diecinueve y su aclaración, dictadas en el toca de apelación \*\*\*\*\*.

**Notifíquese;** con testimonio de esta ejecutoria, devuélvase los autos relativos al lugar de su origen. En su oportunidad, archívese el expediente como asunto concluido.

En términos de lo previsto en los artículos 113 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; 110 y 113 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública; y el Acuerdo General 11/2017, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicado el dieciocho de septiembre de dos mil diecisiete en el Diario Oficial de la Federación, en esta versión pública se suprime la información considerada legalmente como reservada o confidencial que se encuentra en esos supuestos normativos.