SENTENCIA.

Relativa al juicio de amparo indirecto **968/2025**, promovido por ******* ** ******* ****, por propio derecho, contra actos del **Congreso, Jefe de Gobierno, Secretario de Turismo, todos de la Ciudad de México y de la Asamblea General de Condóminos del "******** ********** ************ **** ****** *** ******.

I. ANTECEDENTES.

1. Aprobación del reglamento. La quejosa expone que adquirió los departamentos **** **** ********** ***** y **** **** ********** ****** en el ******* ********** ************ **** ****** *** ***** * ubicado en: ******* ************ **** ******* ***** ****** ****** ***** ***** **** *** ************ ******** ** ** ******** ****** ******, Ciudad de México y los destinó como "*estancia turística eventual*" en *Airb&b.*

Sin embargo, narra que el **veintinueve de abril de dos mil veinticinco** fue aprobado y expedido el reglamento interno del condominio, por la Asamblea General de Condóminos en el que se estableció que no se permitiría a los dueños el arrendamiento de las unidades privativas en la modalidad de renta de corto plazo, a través de plataformas digitales.

II. TRÁMITE DEL JUICIO DE AMPARO.

1. Presentación de la demanda. Por escrito presentado el **diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco**, en la Oficina de Correspondencia Común de los Juzgados de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México, ******* ** ******* ****, por propio derecho, solicitó el amparo y la protección de la Justicia de la Unión contra los actos y autoridades que refirió en su demanda.

2. Conocimiento del asunto. Correspondió el conocimiento de la demanda a este juzgado de Distrito y mediante auto de **veinticuatro de**

Versión Pública
SENTENCIA
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
AZTECA AVENIDA 1830000 CDMX

3. Audiencia constitucional. El **veintiuno de enero de dos mil veintiséis** se celebró la audiencia constitucional, como se advierte de lo asentado en el acta que antecede a esta resolución.

III. COMPETENCIA.

Este Juzgado Segundo de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México es competente para conocer y resolver el presente juicio de amparo, conforme a los artículos 107, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 57 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Federación publicada; 35, 37 y 107, fracción I y II de la Ley de Amparo y Acuerdo General 3/2013 emitido por el entonces Pleno del Consejo de la Judicatura Federal[1], relativo a la determinación de competencia, número y límites territoriales de los Circuitos en que se divide la República Mexicana, la jurisdicción territorial y especialización por materia de los Tribunales Colegiados y Unitarios de Circuito y de los Juzgados de Distrito.

IV. FIJACIÓN DEL ACTO RECLAMADO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74, fracción I, de la Ley de Amparo, con la finalidad de lograr congruencia entre lo pedido y lo resuelto, se fijan los actos reclamados en los siguientes términos:

Del Congreso, la Jefa de Gobierno y el Secretario de Turismo, todos de la Ciudad de México:

a) La omisión de adecuar la Ley de Turismo de la Ciudad de México, con lo dispuesto por los artículos 73, fracción XXIX-K y 122, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a que solo el Jefe de Gobierno de esta ciudad, puede expedir leyes, reglamentos y/o acuerdos en materia de turismo en esta entidad y no una asamblea de condóminos.

De la **Asamblea General de Condóminos del "**********:

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a66320000000000000000caaf
15:05:26 1600500

PJF - Versión Pública

[1] Vigente conforme al Acuerdo General del Pleno del Consejo de la Judicatura Federal, que establece las Disposiciones relativas a garantizar la continuidad del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el Consejo de la Judicatura Federal, derivado del Decreto de Reforma Constitucional en Materia de Reforma del Poder Judicial, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintidós de agosto de dos mil veinticinco.

b) La aprobación y expedición al reglamento interno del conjunto condominal referido en el que prohibió el arrendamiento de las unidades de propiedad privada en la modalidad de corto plazo como *Airb&b* u otras.

V. INEXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

En primer lugar, debe precisarse que el **acto reclamado a),** atribuido al Congreso, la Jefa de Gobierno y el Secretario de Turismo, todas de la Ciudad de México, constituye, conforme a su naturaleza, una omisión legislativa relativa, por lo que su existencia debe verificarse conforme a los parámetros de su configuración.

Al respecto, este órgano jurisdiccional no advierte mandato constitucional alguno que imponga al Congreso de la Unión o al de la Ciudad de México el deber de legislar en el sentido pretendido por la parte quejosa, por lo que, se actualiza la causa de sobreseimiento prevista en la fracción IV del artículo 63, de la Ley de Amparo, cuyo contenido es el que sigue:

> "**Artículo 63.** El sobreseimiento en el juicio de amparo procede cuando:
> (…)
> **IV.** De las constancias de autos apareciere claramente demostrado que no existe el acto reclamado, o cuando no se probare su existencia en la audiencia constitucional;"

Para justificar lo anterior, conviene reproducir de algunas de las consideraciones sostenidas por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el amparo en revisión **1359/2015** de su índice, en sesión de **quince de noviembre de dos mil diecisiete**, a saber:

> "(…)
> Las omisiones como actos de autoridad
> En primer lugar, es importante señalar que desde un punto de vista conceptual, la simple inactividad no equivale a una omisión. En el ámbito jurídico, para que se configure una omisión es imprescindible que exista el deber de realizar una conducta y que alguien haya incumplido con esa obligación. En este sentido, es ampliamente aceptado que las autoridades no sólo pueden afectar a los ciudadanos a partir de la realización de actos positivos, sino también a través de actos negativos u omisiones. En este orden de ideas, pueden identificarse al menos tres tipo de omisiones en función del ámbito de competencia de las autoridades a las que se atribuye el incumplimiento de un deber: omisiones administrativas, omisiones judiciales y omisiones legislativas.
> Al respecto, es importante aclarar que aunque en el caso concreto se estudia una omisión legislativa atribuida al Congreso de la Unión, lo cierto es que otras autoridades también podrían estar constitucionalmente obligadas a emitir normas generales, abstractas e impersonales. Sin embargo, en el resto de la sentencia sólo se hará referencia a las omisiones legislativas atribuidas al Poder Legislativo, en tanto se trata del supuesto en estudio.
> Ahora bien, para poder establecer un criterio sobre este tema, esta Primera Sala estima necesario clarificar qué es una "omisión legislativa". En este sentido, hay que tener en cuenta como punto de partida la manera en que esta Suprema Corte ha entendido dicho concepto cuando se ha analizado la constitucionalidad de este tipo de actos en otras vías procesales, como las controversias constitucionales y las acciones de inconstitucionalidad.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e662f65e66320000000000000000caf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
Versión Pública

En este orden de ideas, al resolve y r la controversia constitucional 14/2005, el Tribunal Pleno distinguió entre omisiones legislativas absolutas y relativas. Las primeras se presentan cuando "[el órgano legislativo] simplemente no ha ejercido su competencia de crear leyes en ningún sentido, ni ha externado normativamente ninguna voluntad para hacerlo, de ahí que la misma siga siendo puramente potencia". En cambio, las omisiones legislativas relativas ocurren cuando "el órgano legislativo [ha] ejercido su competencia, pero de manera parcial o simplemente no realizándola de manera completa e integral, impidiendo así el correcto desarrollo y eficacia de su función creadora de leyes."
En esta línea, en dicho precedente también se distinguió entre omisiones legislativas de ejercicio potestativo y de ejercicio obligatorio, en función de si existe una obligación de actuar o si se trata de una facultad discrecional. Así, de la combinación de ambas clasificaciones, podrían distinguirse cuatro tipos distintos de omisiones legislativas: (a) absolutas en competencias de ejercicio obligatorio; (b) relativas en competencias de ejercicio obligatorio; (c) absolutas en competencias de ejercicio potestativo; y (d) relativas en competencias de ejercicio potestativo; clasificación recogida en la tesis jurisprudencial de rubro "**OMISIONES LEGISLATIVAS. SUS TIPOS**."
Por otra parte, no deben confundirse las omisiones legislativas con las lagunas. Existe una laguna normativa cuando el legislador no regula un supuesto de hecho específico, de tal forma que un caso concreto comprendido en ese supuesto no puede ser resuelto con base en una norma prexistente del sistema jurídico. En cambio, como ya se señaló, una omisión legislativa se presenta cuando el legislador no expide una norma o un conjunto de normas estando obligado a ello por la Constitución. Así, mientras las lagunas deben ser colmadas por los jueces creando una norma que sea aplicable al caso (o evitando la laguna interpretando las normas existentes de tal forma que comprendan el supuesto que se les presenta), una omisión legislativa no puede ser reparada unilateralmente por los tribunales, pues éstos no tienen competencia para emitir las leyes ordenadas por la Constitución, por lo que es el órgano legislativo quien debe cumplir con su deber de legislar.
2. **Las omisiones legislativas como actos reclamados**. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, esta Primera Sala considera que en el marco del juicio de amparo **sólo habrá una omisión legislativa propiamente dicha cuando exista un mandato constitucional que establezca de manera precisa el deber de legislar en un determinado sentido y esa obligación haya sido incumplida total o parcialmente**. En efecto, en caso de no existir un mandato constitucional que establezca con toda claridad el deber de legislar, la conducta de la autoridad carecería de toda relevancia jurídica para efectos del juicio de amparo, de ahí que en esta vía procesal no tenga mucho sentido hablar de omisiones de ejercicio potestativo…**"**

Como se ve, el máximo tribunal del país, consideró que para que se pueda considerar que una autoridad responsable incurre en un acto omisivo, es necesario que tenga el deber de realizar una conducta y no lo haga.

Tratándose de omisiones legislativas reclamables en amparo, éstas únicamente se configuran cuando exista un mandato constitucional que imponga de manera concreta al órgano legislativo correspondiente el deber de legislar un determinado sentido y que dicha obligación se haya incumplido de forma total o parcial; en caso contrario, la conducta carecería de toda relevancia jurídica para efectos del juicio de amparo.

En el caso, la parte quejosa reclama del **Congreso, Jefe de Gobierno y Secretario de Turismo, todos de la Ciudad de México** la omisión de adecuar la Ley de Turismo de la Ciudad de México, con lo dispuesto por los artículos 73, fracción XXIX-K y 122, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, relativo a que solo el Jefe de Gobierno de esta

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a6626f65a6632000000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

pjf.gob.mx Versión Pública

ciudad, puede expedir leyes, reglamentos y/o acuerdos en materia de turismo en esta entidad y no una asamblea de condóminos.

Lo anterior, debido a que la quejosa manifestó que el **doce de septiembre de dos mil veinticinco**, la Asamblea General de Condóminos **del "*Conjunto Condominal Popocatépetl* ***, *Agatha del Valle*"** modificó el reglamento, en el que prohibió el arrendamiento de las unidades de propiedad privada en la modalidad de corto plazo como *Airb&b* u otras. Expresó que ni en la Ley de Turismo de la Ciudad de México, ni en su reglamento, se advierte que las Asambleas General de Condóminos tengan facultades para legislar en materia de turismo o tengan la prohibición para hacerlo.

En efecto, los artículos 73, fracción XXIX-K y 122, ambos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos[2] establecen por un lado, las atribuciones que son conferidas al Congreso de la Unión para expedir leyes en materia de turismo y por otro, confiere competencia concurrente al Congreso de la Ciudad de México para establecer reglas claras que procuren el desarrollo equilibrado y sustentable en la prestación del servicio de alojamiento turístico. Un ejemplo de ello sería la reglamentación de la oferta del servicio de hospedaje ofrecido en inmuebles de uso habitacional con el objetivo de prevenir, atender y erradicar las externalidades que se originen a partir del desarrollo de esa actividad turística en el marco de la ley de turismo local.

Así, tratándose de la legislación en materia de turismo corresponde a las entidades federativas, los municipios y a la Federación actuar de manera concurrente respecto de una misma materia, pero será el Congreso de la Unión el que determine la forma y los términos de la participación de esos entes, a través de una ley general o ley marco, en el caso, la Ley de Turismo de la Ciudad de México.

---

[2] "**Artículo 73.** El Congreso tiene facultad:
(…)
XXIX-K. Para expedir leyes en materia de turismo, estableciendo las bases generales de coordinación de las facultades concurrentes entre la Federación, las entidades federativas, los Municipios y, en su caso, las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, así como la participación de los sectores social y privado;
(…)."
"**Artículo 122.** La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.
A. El gobierno de la Ciudad de México está a cargo de sus poderes locales, en los términos establecidos en la Constitución Política de la Ciudad de México, la cual se ajustará a lo dispuesto en la presente Constitución y a las bases siguientes:
(…)
Corresponde a la Legislatura aprobar las adiciones o reformas a la Constitución Política de la Ciudad de México y ejercer las facultades que la misma establezca. Para que las adiciones o reformas lleguen a ser parte de la misma se requiere sean aprobadas por las dos terceras partes de los diputados presentes.
(…)."

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a66320000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

Por su parte, el artículo 4 de la Ley de Turismo de la Ciudad de México establece que la aplicación de esa ley, de su reglamento y de las demás normas jurídicas corresponde al Jefe de Gobierno, a través de la Secretaría de Turismo de la Ciudad de México, al Fondo de Mixto de Promoción Turística de la Ciudad de México y a las Alcaldía en términos de ley.

En ese sentido, contrario a lo expuesto por la quejosa, el hecho de no se establezca que en la Ley de Turismo y/o en su reglamento que las Asambleas Generales de Condóminos se encuentren facultadas o no para legislar en materia de turismo, no configura una omisión legislativa reclamable en amparo, pues para que ello suceda, tal como se ha explicado, es necesario que exista un mandato directo contenido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos o en la Constitución Política de la Ciudad de México que imponga el deber de legislar al Congreso de la Unión o al Congreso Local en ese sentido, sin que en el caso exista.

Se refuerza lo anterior, si se toma en consideración que la pretensión del quejoso es el cuestionamiento de la actitud pasiva del legislador entorno a establecer si las Asambleas Generales de Condóminos se encuentran facultadas para prohibir el arrendamiento en las unidades privadas en modalidades a corto plazo como *Airb&b*; sin embargo, la obligación de "*legislar en materia de turismo"* no es precisa, sino que deja al legislador con un margen amplio de actuación y con libertad configurativa. De manera que, entre menos preciso sea el mandato, el margen de libertad será más amplio.

Pretender que la obligación deba ser colmada de un modo específico –*tal como lo indica la quejosa-*, aun cuando la exigencia no lo imponga así, sin duda, se tornaría una intromisión injustificada en las facultades legislativas, pues en tanto no se contravenga la obligación, no se podría condicionar a una pauta determinada.

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia **1a./J. 63/2022 (11a.)**[3], emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto:

> "**OMISIONES LEGISLATIVAS RELATIVAS Y ABSOLUTAS DE EJERCICIO OBLIGATORIO. NOTAS DISTINTIVAS PARA COMBATIRLAS EN EL JUICIO DE AMPARO.**
> Hechos: Una comunidad indígena promovió demanda de amparo indirecto reclamando la inconstitucionalidad de los artículos 6o., párrafo primero, 10, párrafos primero y cuarto, 15 y 19, fracciones I, II, IV, V y VIII, de la Ley Minera, y como acto de aplicación el otorgamiento de diversos títulos para la explotación y exploración de minerales sobre las tierras que ésta habita. El Juzgado de

3 Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, undécima época, Libro 14, Junio de 2022, Tomo V, página 4029, Materia(s): Común, Registro digital: 2024730

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a6626f65a6632000000000000000caaf
15:05:26 1800/00

PJF - Versión Pública

Distrito del conocimiento determinó, en suplencia de la queja, la existencia de una omisión legislativa de ejercicio obligatorio toda vez que, a su juicio, el legislador federal omitió adecuar dicho ordenamiento conforme al mandato constitucional del artículo segundo transitorio de la reforma al artículo 2o. de la Constitución General, relativo a la consulta previa, libre e informada de las comunidades indígenas.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que cuando en la demanda de amparo no se advierta la voluntad de la parte quejosa para combatir una omisión legislativa absoluta, no puede realizarse su estudio, en suplencia de la queja, a partir del análisis de la inconstitucionalidad de una norma general que sí fue combatida.

Justificación: Cuando se habla de omisiones legislativas de ejercicio obligatorio, pueden existir varias condiciones dependiendo del contenido de la obligación. Esto es, la obligación puede consistir en legislar sobre una materia, expedir una norma en concreto, incluso, establecer o modificar un artículo en específico –cuando así se establezca expresamente–, o adecuar las normas al mandato constitucional. Por lo que el primer punto relevante, es determinar en qué consiste la obligación de legislar, a fin de estar en condiciones de examinar si el legislador la incumplió. Posteriormente, se debe identificar si lo que se reclama es una omisión relativa o absoluta. La omisión absoluta implica un reclamo al órgano legislativo por no dar cumplimiento alguno a un mandato exigible; mientras que la relativa, conlleva un actuar del legislador que se atribuye deficiente o incompleto al cumplir con la obligación. Así, cuando se trata de una omisión relativa, lo que se cuestiona es el actuar incompleto del legislador, por lo que es dable reclamar la omisión parcial en un precepto o cuerpo normativo concreto, al ser donde se atribuye el deficiente cumplimiento a la obligación. En este caso, el acto reclamado podrá ser la propia norma, cuerpo o cuerpos normativos a los que se atribuya la deficiencia, y el análisis debe constreñirse a verificar si su contenido colmó en suficiencia lo exigido. Por el contrario, en tratándose de omisiones legislativas absolutas, lo que se analiza es la carencia total de actividad por parte del legislador al mandato obligatorio; siendo relevante determinar en qué consiste dicha obligación, para analizar su existencia. De esta manera, su impugnación en el juicio de amparo, entonces, no puede partir de normas o artículos en concreto, pues su reclamo deberá ser la actitud pasiva de la autoridad legislativa para colmar la exigencia. Es decir, no podrá hablarse o analizarse una omisión legislativa absoluta si en la demanda de amparo se reclamaron como actos, normas o artículos existentes –se trataría de una omisión relativa–; solamente podrá analizarse de esta manera, si se reclama como tal la omisión absoluta del legislador de cumplir un mandato obligatorio, pues lo que se está aduciendo es que el legislador no ha actuado en forma alguna; condición que no puede desprenderse de una norma específica, dada su libertad configurativa. En estos casos bastará la existencia del contenido normativo exigido para considerar que no se materializa la omisión, incluso habiendo acontecido, si durante el juicio de amparo se emite, lo que daría lugar al sobreseimiento del juicio por cesación de efectos. Asimismo, cuando se trate de una omisión de estas características, debe advertirse la voluntad de la parte quejosa de reclamar la inactividad total del legislador, de lo contrario se estaría frente a la figura de la suplencia de la queja, la cual no tiene el alcance para modificar los actos reclamados, pues ello implicaría alterar la litis. Finalmente, debemos tomar en cuenta que, ante un reclamo de esta naturaleza, lo que se cuestiona es la actitud pasiva del legislador, por lo que, regresando al contenido de la obligación, sí ésta no es precisa sobre la manera de implementar la legislación, el legislador mantiene su margen amplio de actuación y su libertad configurativa; pues, entre menos preciso sea el mandato, el margen de libertad será más amplio. Presuponer que la obligación debe ser colmada de un modo específico, aun cuando la exigencia no lo imponga así, sin duda, se tornaría una intromisión injustificada, pues en tanto no se contravenga la obligación, no se podría condicionar a una pauta determinada."

Por lo expuesto, es inexistente el **acto reclamado a),** atribuido al **Congreso, el Jefe de Gobierno y el Secretario de Turismo, todas de la Ciudad de México** y en consecuencia, procede decretar el sobreseimiento en el juicio de amparo, con fundamento en lo previsto por el numeral 63, fracción IV, de la Ley de Amparo.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662365a6632000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

Sirve de sustento la tesis sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto, siguientes:

> "**ACTO RECLAMADO, INEXISTENCIA DEL**. De acuerdo con el artículo 74, fracción IV de la Ley de Amparo, procede el sobreseimiento en el juicio de garantías, cuando de las constancias de autos apareciese claramente que no existe el acto reclamado, y también cuando no se prueba su existencia en la audiencia a que se refiere el artículo 155 de la propia ley."

VI. EXISTENCIA DEL ACTO RECLAMADO.

Por su parte, debe tenerse por **cierto el acto reclamado b),** atribuido a la **Asamblea General de Condóminos del "********** ********** ************* **** ****** *** ******* dado que de la convocatoria de la asamblea general extraordinaria, los estatutos y del libro de actas remitida, en el que consta el acta de asamblea de **veintinueve de abril de dos mil veinticinco**, se advierte que se convocó a los condóminos entre otras cosas, para modificar el reglamento.

Certeza que se corrobora con las documentales que anexó el último en mención a su informe, así como el libro de actas remitido por el Juzgado Cuarto de Distrito en Materia Civil de la Ciudad de México, las que obran agregadas a los autos, a las que se les otorga valor probatorio pleno, conforme con los artículos 129, 197 y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, por imperativo expreso de su ordinal 2°.

VII. OPORTUNIDAD DE LA DEMANDA.

La demanda de amparo se presentó oportunamente el **diecinueve de septiembre de dos mil veinticinco**, dado que a pesar de que la modificación del reglamento del **"********** ********** ************* **** ****** *** ****** debió ser notificada por escrito a la quejosa *-al ser condómino-*[4], lo cierto es que de la revisión a las constancias que obran en el autos no se advierte que se haya realizado de esta forma *–sin que las capturas de pantalla exhibidas generen la presunción de que la quejosa haya tenido conocimiento desde la fecha en la que lo aseguran, pues la forma en que debió notificarse es por escrito-.*

4 LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL
"**Artículo 31.-** Las Asambleas Generales se regirán por las siguientes disposiciones:
(…)
IX. El secretario tendrá siempre a la vista de los asistentes el libro de actas y el Administrador les informará en un lapso de 7 días hábiles por escrito a cada condómino y/o poseedor las resoluciones que adopte la Asamblea General.
(…)."

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f636a66320000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

PJF - Versión Pública

En ese sentido, la oportunidad para la presentación de la demanda debe ser tomada en consideración a partir de que aquél tuvo conocimiento de los actos, en términos del artículo 18 de la Ley de Amparo.

En el caso, la quejosa expresa que tuvo conocimiento del acto reclamado el **doce de septiembre de ese año**. Por tanto, el plazo para la presentación de la demanda trascurrió del **dieciocho de septiembre al ocho de octubre de dos mil veinticinco**, sin contar los días **quince, dieciséis, veinte, veintiuno, veintisiete y veintiocho de septiembre, cuatro y cinco de octubre, todos de ese mismo año,** por ser inhábiles.

VIII. ANÁLISIS DE LA PROCEDENCIA

Previo al estudio del fondo, por ser una cuestión de orden público y de carácter preferente, tal como lo prevé el artículo 62 de la Ley de Amparo se procede a analizar si se actualiza alguna causa de improcedencia que hayan hecho valer las partes o alguna que de oficio se advierta.

En el caso, la **Asamblea General de Condóminos del "********** ********** ************ **** ****** *** ****** expuso que debe sobreseerse el juicio respecto del acto que se le atribuye, al actualizarse la causal de improcedencia establecida en el artículo 61, fracción XXIII, en relación a los numerales 1 y 5, fracción II de la Ley de Amparo, toda vez que no les asiste el carácter de autoridad responsable.

Es **infundado.**

En efecto, el artículo 61, fracción XXIII, de la Ley de Amparo[5], dispone, que el juicio de amparo es improcedente, en los casos en que ésta resulte de alguna disposición de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, o de la propia Ley.

Por su parte, el artículo 1º de la Ley de Amparo,[6] fracción I, prevé que el juicio de amparo tiene por objeto resolver toda controversia que se suscite por normas generales, actos u omisiones de la autoridad que violen los derechos humanos y las garantías otorgadas para su protección en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como por los Tratados internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte.

[5] "**Artículo 61**. El juicio de amparo es improcedente:
(…) **XXIII.** En los demás casos en que la improcedencia resulte de alguna disposición de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, o de esta Ley."
[6] "**Artículo 1º**. El juicio de amparo tiene por objeto resolver toda controversia que se suscite:
I. Por leyes o actos de la autoridad que violen las garantías individuales."

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65e6632000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

3.1.99556.0170276

Asimismo, el artículo 5° de la Ley de Amparo,[7] establece que tendrá el carácter autoridad responsable, con independencia de su naturaleza formal, la que dicta, ordena, ejecuta o trata de ejecutar el acto que crea, modifica o extingue situaciones jurídicas en forma unilateral y obligatoria; u omita el acto que de realizarse crearía, modificaría o extinguiría dichas situaciones jurídicas.

En suma, el juicio de amparo constituye un medio de control de la contitucionalidad, que se inicia mediante la acción de una persona física, jurídico colectiva, e incluso oficial, por sí o en representación de persona diversa, contra leyes, actos u omisiones de autoridad, ante la posible transgresión de sus derechos fundamentales.

Sobre ese punto, el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió la tesis P. XXVII/97[8] de rubro "***AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO. LO SON AQUELLOS FUNCIONARIOS DE ORGANISMOS PÚBLICOS QUE CON FUNDAMENTO EN LA LEY EMITEN ACTOS UNILATERALES POR LOS QUE CREAN, MODIFICAN O EXTINGUEN SITUACIONES JURÍDICAS QUE AFECTAN LA ESFERA LEGAL DEL GOBERNADO***.", en la que definió a quién debe considerarse, para efectos del amparo, como autoridad.

De igual manera, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la jurisprudencia de rubro "***AUTORIDAD PARA LOS EFECTOS DEL JUICIO DE AMPARO. NOTAS DISTINTIVAS***"[9], estableció las características que una autoridad debe tener para que se le considere como responsable para los efectos del juicio de amparo, las cuales son:

1) La existencia de un ente de hecho o de derecho que establece una relación de supra a subordinación con un particular;

2) Que esa relación tenga su nacimiento en la ley, lo que dota al ente de una facultad administrativa, cuyo ejercicio es irrenunciable, al ser de naturaleza pública la fuente de esa potestad;

---

[7] "**Artículo 5º.** Son partes en el juicio de amparo:
(…) **II**. La autoridad responsable, teniendo tal carácter, con independencia de su naturaleza formal, la que dicta, ordena, ejecuta o trata de ejecutar el acto que crea, modifica o extingue situaciones jurídicas en forma unilateral y obligatoria; u omita el acto que de realizarse crearía, modificaría o extinguiría dichas situaciones jurídicas.
Para los efectos de esta Ley, los particulares tendrán la calidad de autoridad responsable cuando realicen actos equivalentes a los de autoridad, que afecten derechos en los términos de esta fracción, y cuyas funciones estén determinadas por una norma general."

[8] Consultada en la página 118, del tomo V, Febrero de 1997, Novena Época, del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta.

[9] Apéndice de 2011. Tomo II. Procesal Constitucional 1. Común Primera Parte - SCJN Cuarta Sección - Partes en el juicio de amparo. Materia(s): Común. Página: 520. Registro: 1002545.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a6626365a6632000000000000000caaf
15/05/26 1630030

PJF - Versión Pública

3) Que con motivo de esa relación emita actos unilaterales y obligatorios a través de los cuales cree, modifique o extinga por sí o ante sí, situaciones jurídicas que afecten la esfera legal del particular; y,

4) Que para emitir esos actos no requiera de acudir a los órganos judiciales ni precise del consenso de la voluntad del afectado.

De lo anterior, se colige por una parte, que el ente de quien se reclamen actos presumiblemente violatorios de derechos humanos, debe ser un ente que, con independencia de su naturaleza formal, unilateralmente impone su voluntad en relaciones de supra a subordinación regidas por normas generales y que afecten el ámbito jurídico del gobernado.

En ese orden, de acuerdo con la doctrina, las **relaciones de coordinación**, son las que por regla general, se establecen entre particulares, en las cuales éstos actúan en un mismo plano, es decir, en igualdad y bilateralidad en el seno del derecho privado, por lo que para dirimir sus diferencias e impedir que se hagan justicia por sí mismos, a través de normas generales se crean los procedimientos ordinarios necesarios para resolverlas, a los que deben acudir las partes involucradas para que los tribunales ordinarios competentes, de manera coactiva, impongan las consecuencias jurídicas procedentes.

En cambio, las **relaciones de supra a subordinación** son las que se entablan entre dos sujetos, por actuar los primeros en un plano superior a los segundos, en beneficio del orden público y del interés social; relaciones que se regulan por normas generales en el que también típicamente se establecen los procedimientos para ventilar los conflictos que se susciten por la actuación de los órganos del Estado, entre ellos destaca, en el ámbito ordinario, el procedimiento contencioso administrativo y los mecanismos de defensa de los derechos humanos. Mientras que en el parámetro constitucional, el juicio de amparo, caracterizándose por la unilateralidad y obligatoriedad; por esto, la Constitución General de la República establece una serie de derechos fundamentales como limitaciones al actuar del gobernante, ya que el ente estatal dispone de facultades para imponer su voluntad sin necesidad de acudir a los tribunales.

Finalmente, las **relaciones de supraordinación** son las que se establecen entre los órganos del propio Estado, en las que éstos actúan en

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65be6632000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

un plano de igualdad o coordinación, regulándose por el derecho público que establece mecanismos de solución política y jurisdiccional.

Por otra parte, conforme al párrafo segundo de la fracción II del artículo 5° de la Ley de Amparo, también pueden ser considerados actos de autoridad los realizados por particulares cuando realicen actos equivalentes a los de autoridad, que afecten derechos y cuyas funciones estén determinadas por una norma general.

Debe indicarse que, *-contrario a lo que expone la asamblea responsable-*, es inexacto que todos los acuerdos tomados por asambleas de condóminos sean actos entre particulares no impugnables en amparo indirecto, pues ello depende de si la actuación en particular reviste las características de unilateralidad y coercibilidad, así como de los derechos y obligaciones que se creen, modifiquen o extingan.

Ordinariamente los condóminos se mueven en un ámbito de coordinación al convenir las estipulaciones que conforman el orden reglamentario del condominio, pero los derechos humanos no son renunciables y, por tanto, no están sujetos al ámbito de disponibilidad de una mayoría de condóminos, ni siquiera al cobijo de la norma general que los faculta para emitir reglamentos o acuerdos de asamblea.

En el caso, la modificación al reglamento para prohibir que los condóminos que habiten en el conjunto habitacional arrienden sus propiedades en la modalidad de corto plazo en las aplicaciones de *Airb&b* u otras, **se tratan de un acto equivalente a los de autoridad**. Escenario que no encuadra en una relación de coordinación, conforme lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para esta Ciudad[10]

Por sus características no se trata de un problema de mera legalidad que pueda resolverse en acciones ordinarias, por el contrario, la materialidad, inmediatez y la fuerza con que se desplegó y ejecutó la decisión de la asamblea condominal es susceptible de afectar los derechos fundamentales de la quejosa y sus características se asemejan a los de autoridad al imponerse en un plano de supra a subordinación, de manera obligatoria y cuya fuente está determinada en una norma general.

[10] "**Artículo 1**.- Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto regular la constitución, modificación, organización, funcionamiento, administración y extinción del Régimen de Propiedad en Condominio. Asimismo regulará las relaciones entre los condóminos y, poseedores y entre éstos y su administración, estableciendo las bases para resolver las controversias que se susciten con motivo de tales relaciones, mediante la conciliación, el arbitraje, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México, sin perjuicio de la competencia que corresponda a otras autoridades judiciales o administrativas."

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a6632000000000000000eaf
15:05:26 1600/00

PJF - Versión Pública

El artículo 2 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para esta Ciudad, establece que la asamblea general de condóminos es el órgano del condominio que constituye la máxima instancia en la toma de decisiones para expresar, discutir y resolver puntos de interés propio y común, celebrada en los términos de la propia ley, su escritura constitutiva y su reglamento interno. El condominio supone una modalidad de la propiedad que permite a cada individuo usar, disfrutar y disponer de su propiedad exclusiva, así como utilizar y compartir áreas y espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades, sin detrimento de su propiedad exclusiva, todo con las limitaciones que imponen las leyes, su escritura constitutiva y su reglamento.

Esta modalidad de la propiedad cuenta con órganos de gobierno y éstos, a su vez, cuentan con un atributo de la personalidad, esto es, representación jurídica a través del conjunto de condóminos al constituirse en asamblea general. Por regla general, los actos de la asamblea de condóminos son actos de particulares. Esa regla admite excepciones como en el caso en que actúa como máximo órgano normativo al interior del condominio, pues esa actuación puede rebasar el ámbito de disponibilidad que le otorga la ley de propiedad en condominio y las disposiciones de derecho privado para insertarse en el marco indisponible de derechos humanos fundamentales de los condóminos como el de propiedad y la libertad de trabajo, que debe ser sometido a escrutinio constitucional de ahí lo **infundado** de la causa de improcedencia propuesta.

Sirve de orientación, la tesis I.15o.C.9 K (11a.) de rubro: “***ACTO DE PARTICULAR EQUIPARABLE AL DE AUTORIDAD PARA EFECTOS DEL AMPARO. LO CONSTITUYE LA ORDEN DE LA ASAMBLEA GENERAL DE CONDÓMINOS DE BLOQUEAR EL USO DEL ELEVADOR A UNA PERSONA ADULTA MAYOR EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD***.”

Por su parte, es innecesario realizar el análisis de las causales de improcedencia que hace valer el **Congreso, Jefe de Gobierno, Secretario de Turismo, todos de la Ciudad de México**, dado que por un lado, se trata de la misma que se estudió en el apartado quinto y que provocó el sobreseimiento del acto atribuido y por otro, a nada conduciría el estudio de las demás causales de improcedencia cuando el acto atribuido a ellos ha sido declarado inexistente, lo que no variaría el sentido de la resolución respecto de ese acto.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e662365e662000000000000000caf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

En ese sentido, al no actualizarse la causal de improcedencia que se hizo valer y al no advertir alguna otra de oficio, lo procedente es estudiar los conceptos de violación.

IX. ESTUDIO DE FONDO.

CUESTIÓN PREVIA.

Se debe declara **inoperante** el concepto de violación **primero** –*argumentos tendentes a evidenciar la omisión legislativa de la Ley de Turismo*-, dado el sobreseimiento decretado en el **considerando quinto** de esta resolución.

Sirve de apoyo la jurisprudencia sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de anterior integración, visible en la página 49, del Volumen 24, Tercera Parte del Semanario Judicial de la Federación, correspondiente a la Séptima Época, consultable con el número de registro 239006, que textualmente dice:

> *"***SOBRESEIMIENTO. NO PERMITE ENTRAR AL ESTUDIO DE LAS CUESTIONES DE FONDO.** No causa agravio la sentencia que no se ocupa de los razonamientos tendientes a demostrar la violación de garantías individuales por los actos reclamados de las autoridades responsables, que constituyen el problema de fondo, si se decreta el sobreseimiento del juicio*".*

En consecuencia, en el apartado correspondiente, se procederá al estudio de los restantes conceptos de violación relativos **al acto reclamado b)** consistente en la modificación al reglamento de condóminos reclamado.

SÍNTESIS DE LOS CONCEPTOS DE VIOLACIÓN.

En el **segundo concepto de violación**, la parte quejosa indica que la modificación del reglamento condominal, particularmente el inciso a), del Anexo 1, contraviene los principios de subordinación jerárquica y de reserva de ley al exceder el alcance de la Ley de Turismo.

Indica que si bien la Asamblea Genera tiene la facultad de reformar el reglamento interno del condominio, ésta se encuentra limitada, pues no cuenta con facultades para legislar en materia de turismo, sino que esa atribución se encuentra conferida en favor de las facultades concurrentes de la Federación, las entidades, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a662f000000000000000caaf
15:05:26 18/09/20

Versión Pública

Señala que con la modificación del reglamento que prohíbe el arrendamiento de unidades de propiedad privada en modalidad de renta a corto plazo como *Airb&b* u otras, excede la Ley de Turismo de la Ciudad de México, pues ésta regula el servicio de "*Estancia Turística Eventual*", mientras que la modificación reclamada la prohíbe, violentando la reserva de ley.

En el **tercer concepto de violación** la parte quejosa expone que la modificación al reglamento de condóminos violenta la libertad de trabajo y de comercio, en términos del artículo 5 Constitucional y el diverso 6.1 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales porque la "*Estancia Turística Eventual*" es una actividad lícita, no afecta un derecho preferente en favor de otro, ni transgrede la convivencia y bienestar social.

Manifiesta que esa modificación genera una carga desmedida, excesiva e injustificada que hace nugatoria su libertad de trabajo y de comercio por no poderse dedicarse a la actividad que desea.

En el **cuarto concepto de violación** la parte quejosa dice que la modificación del reglamento de condóminos constituye un acto privativo al derecho de propiedad y posesión establecido en el artículo 14 Constitucional, dado no puede disponer libremente del bien raíz para brindar el servicio de "*Estancia Turística Eventual*".

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65be662f000000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

CUESTIÓN A RESOLVER.

En esta sentencia se resolverá si, ¿La asamblea general de condóminos al aprobar el reglamento interno del condominio puede prohibir a los dueños de las unidades privativas el arrendamiento en la modalidad de corto plazo como *Airb&b* u otras?

NORMATIVIDAD.

- **Estancia eventual turística.**

De conformidad con los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el diverso 29, apartado D, de la Constitución Política de la Ciudad de México, se llevó a cabo a la reforma a la Ley de Turismo para regular la "***estancia turística***

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
Versión Pública

eventual". Iniciativas que dieron origen al ***"****Decreto por el que modifica la denominación, así como reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Turismo del Distrito Federal*", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México **el cuatro de abril de dos mil veinticuatro**, dada la evolución de los turistas para reservar alojamiento, actividades y experiencias a través de las plataformas como *Airb&b, Booking.com* y otras que han revolucionado la industria para ofrecer a los viajeros diversas opciones a precios competitivos.

La transformación ha sido significativa en la Ciudad de México donde existe variedad en los alojamientos a través de las plataformas digitales que han ido en aumento. Precisamente por ello, se establecieron acciones necesarias para lograr un equilibrio y fomentar la actividad turística, lo que puede aportar beneficios que rompan con situaciones negativas. Los anfitriones que ofrecen sus inmuebles de uso habitacional para uso turístico, a través de estas plataformas obtienen ingresos adicionales, mientras que los turistas tienen acceso a una amplia gama de opciones de hospedaje. Opciones que mejoran la competitividad de la Ciudad como destino turístico.

A pesar de los beneficios, la falta de regulación adecuada a estas plataformas digitales también ha planteado desafíos importantes como el tema sobre la seguridad, la calidad de los alojamientos, el impacto en las comunidades locales y la equidad fiscal.

Precisamente con esa reforma, el legislador buscó proponer normar las obligaciones y responsabilidades a las que estarán sujetos los oferentes, así como los derechos y obligaciones que tendrán los usuarios, que permitan dar certidumbre jurídica a todos los actores que participen en este esquema, garantizando que los inmuebles ofertados cumplan con las medidas básicas de seguridad y salubridad y hará una competencia más justa respecto de aquellos establecimientos mercantiles que para ofrecer alojamiento, deben cumplir con diversas obligaciones en múltiples materias, como son los hoteles.

En otras palabras, la finalidad de la reforma relativa a las estancias eventuales turísticas tiene lugar en mitigar el fenómeno de la *"gentrificación*", proteger los derechos de los turistas y de los propios anfitriones, salvaguardar la integridad y vida de niñas, niños y adolescentes, evitar evasión fiscal y sobretodo propiciar una competencia legal y leal entre los servicios de hospedaje tradicional.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65ba6632000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

PDF-Versión Pública

En ese contexto, dado el fenómeno específico que se somete a la decisión de este juzgador debe tenerse presente que en el caso convergen diversos derechos y valores constitucionales que deben analizarse; por un lado, debe sopesarse el derecho del dueño a ejercer sus derechos a la propiedad y a la libertad de trabajo, frente a los valores que pretende proteger la asamblea responsable relativos a la sana convivencia, seguridad y estabilidad del condominio.

- **Test de proporcionalidad.**

El test de proporcionalidad ha cobrado auge en México en los últimos años. Éste es un mecanismo que permite evaluar si una restricción a un derecho está justificada o no. Su ámbito de aplicación más frecuente es el de los derechos constitucionales.

La teoría de la proporcionalidad parte de la suposición de que algunos derechos no son absolutos y, por ello, pueden llegar a ser restringidos cuando ocurre un conflicto con otro derecho (derecho contra derecho) o, en su caso, con un interés (derecho contra interés).Según esa teoría, para que sea correcta una medida que restringe un derecho se requiere que el beneficio que se obtendrá (el desarrollo de otro derecho o el de un interés) sea, al menos, proporcional a la restricción del derecho en cuestión. El test de proporcionalidad es un mecanismo propuesto para satisfacer esa exigencia.

El examen de la constitucionalidad de una medida debe realizarse a través de un análisis en dos etapas. En una primera etapa, debe determinarse si la norma impugnada incide en el alcance o contenido inicial del derecho en cuestión, es decir, debe establecerse si la medida impugnada efectivamente limita al derecho fundamental. De esta manera, en esta primera fase corresponde precisar cuáles son las conductas cubiertas *prima facie* o inicialmente por el derecho.

Una vez hecho lo anterior, debe decidirse si la norma impugnada tiene algún efecto sobre esa conducta; esto es, si incide en el ámbito de protección *prima facie* del derecho aludido. Si la conclusión es negativa, el examen debe terminar en esta etapa con la declaración de que la medida legislativa impugnada es constitucional. En cambio, si la conclusión es positiva, debe pasarse a otro nivel de análisis.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e662f65e662000000000000000caf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

En esta segunda fase, debe examinarse si en el caso concreto existe una justificación constitucional para que la medida legislativa reduzca o limite la extensión de la protección que otorga inicialmente el derecho. Al respecto, es necesario tener presente que los derechos y sus respectivos límites operan como principios, de tal manera que las relaciones entre el derecho y sus límites encierran una colisión que debe resolverse con ayuda de un método específico denominado test de proporcionalidad.

La segunda etapa del test se cumple sólo si se satisfacen, de forma progresiva, los cuatro subtest siguientes: **1)** el de la adecuación del fin que persigue la medida restrictiva, **2)** el de la idoneidad de la medida para llegar a ese fin, **3)** el de la necesidad de dicha medida, y **4)** el de la ponderación (balancing) entre el peso del derecho que se restringe y el peso del fin de la medida restrictiva. En el derecho constitucional en particular, la satisfacción de las cuatro etapas conlleva a la constitucionalidad de la medida restrictiva; la no satisfacción de cualquiera de ellas, a su inconstitucionalidad.

La **primera etapa** del test de proporcionalidad requiere que el fin que persiga una medida restrictiva no esté prohibido y pertenezca, al menos, al mismo orden jerárquico al que pertenece el derecho que se va a restringir. La superación de esta etapa es sólo una condición necesaria para que la medida restrictiva sea proporcional, pero no una condición suficiente. Esto significa que de no superar esta etapa, indefectiblemente la medida no es proporcional y no habrá necesidad de someterla al examen de las etapas siguientes; pero de superarse, la medida sólo habría conseguido superar uno de los cuatro requisitos para llegar a ser proporcional.

La etapa de idoneidad (**segunda etapa**) requiere que la medida restrictiva mantenga una conexión racional con respecto al fin que se persigue. Se ha dicho ampliamente que este requisito no pide que la medida restrictiva sea la única posible o la más eficiente para conducir a ese fin. La etapa de la idoneidad sólo pide que haya al menos un vínculo racional entre la medida restrictiva y la finalidad, no importa lo inadmisible que éste sea.

La **tercera etapa** (la necesidad) exige que una medida restrictiva sea indispensable para llegar a un fin en el sentido de que no sea posible introducir otra que también sea idónea para el fin, pero menos lesiva con el derecho en cuestión. Pide que una medida, por más que sea idónea, tiene que ser necesaria. Nuevamente, ésta es una condición necesaria, pero no suficiente para la proporcionalidad de una medida restrictiva.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e6626f636a6632000000000000000caaf
15:05:26 18:00:00

Pública - Versión Pú

Por último, en la fase de la proporcionalidad (**cuarta etapa**) es la ponderación o proporcionalidad en sentido estricto. En términos concisos, exige que la restricción a un derecho valga la pena. No se puede restringir un derecho con el pretexto de obtener un pequeño beneficio; aun cuando éste tenga un fin adecuado y se busque a través de una medida idónea y necesaria.

Sirve de orientación la tesis 1a. CCLXIII/2016 (10a.)[11] de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "***TEST DE PROPORCIONALIDAD. METODOLOGÍA PARA ANALIZAR MEDIDAS LEGISLATIVAS QUE INTERVENGAN CON UN DERECHO FUNDAMENTAL.***"

CONCLUSIÓN.

En relación a la pregunta de si, ¿La asamblea general de condóminos al aprobar el reglamento interno del condominio puede prohibir a los dueños de las unidades privativas el arrendamiento en la modalidad de corto plazo como *Airb&b* u otras?, se responde en **sentido negativo.**

Para justificar la respuesta, es necesario establecer que el motivo de reclamo es la modificación del reglamento del "******* ********** ********** **** ****** *** ****** en el que, entre otras cosas, se prohibió a todos los condóminos el arrendamiento de las unidades de propiedad privada en la modalidad de corto plazo como *Airb&b* u otras.

Modificación que, expresa la quejosa, restringe su libertad de trabajo y su derecho de propiedad privada, dado que ella es condómino[12] y *"anfitriona"*[13] que brinda el servicio de "*Estancia Turística Eventual"* [14] de los departamentos *** ********** **** y *** ********** ***** del referido conjunto condominal, lo que demostró con la cédula confiable[15] y el Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para que

11 Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima época, Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 915, Materia(s): Constitucional, Registro digital: 2013156

12 **CONDÓMINO**: Persona física o moral, propietaria de una o más unidades de propiedad privativa y, para los efectos de esta Ley, y su Reglamento, a la que haya celebrado contrato en virtud del cual, de cumplirse en sus términos, llegue a ser propietario bajo el régimen de propiedad en condominio.

13 **Anfitriones:** Persona física o moral que en su carácter de propietario, o poseedor legalmente reconocido pone a disposición de los turistas, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual

14 **Estancia Turística Eventual:** Servicio de estancia temporal en inmuebles de uso habitacional a cambio de una contraprestación.

15 **Cédula confiable:** Documento que acredita el registro del establecimiento en el Padrón de Responsabilidad Social Mercantil y deberá ser colocado en un lugar visible, a fin de hacer del conocimiento de las autoridades verificadoras y de la ciudadanía que se cumple con todas y cada una de sus obligaciones fiscales y regulatorias aplicables.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f636a66320000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

3.399556.070276

en lo sucesivo funciones con Aviso para operar Establecimiento Mercantil[16] con giro de bajo impacto[17], en el que estableció que sus departamentos prestan servicios de hotelería y se rentan a través de plataformas electrónicas (*Airb&b).*

En ese sentido, de la revisión a las constancias que obran en autos, como: **1)** la convocatoria de la asamblea general extraordinaria y **2)** el libro de actas que contiene el acta de asamblea de **veintinueve de abril de dos mil veinticinco, 3)** los estatutos vigentes, **4)** el resumen de los temas tratados en la asamblea, **5)** el reglamento interno del condominio y **6)** *"Un aviso importante"*, permiten evidenciar que fue realizada la modificación al reglamento.

La determinación alcanzada por los condóminos votantes atendió –*específicamente a prohibir el arriendo de los departamentos en modalidad de corto plazo-* al **i)** alto índice delictivo que existe en los lugares en donde se permite este tipo de arrendamientos y **ii)** a que los inquilinos que los rentan, poco cuidan las áreas comunes y producen un intensificado desgaste de las áreas y bienes comunes del condominio.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a66320000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

Ahora bien, a fin de corroborar si esa prohibición se encuentra justificada o no, debe atenderse en primer momento, a establecer si aquélla medida limita algún derecho fundamental.

En el caso, en el reglamento interno del condominio se estableció en el Anexo 1, inciso a), lo que sigue:

> "**ANEXOS 1.**
> a) No se permite el arrendamiento de unidades de propiedad privada en la modalidad de renta a corto plazo como *Airb&b* u otras"

La prohibición de que se trata, permite observar por un lado, que la referida asamblea busca promover un ambiente seguro y estable *–al asociarse con problemas de seguridad sobre el condominio-* y por otro, evitar el deterioro de las áreas comunes con facilidad *–al señalar que los inquilinos lo usan con mayor frecuencia que los propios propietarios-.*

En contraste, la quejosa encuentra un obstáculo para poder ejercer plenamente el uso, goce y disposición de su propiedad *–derecho de*

Versión Pública

16 **Establecimiento mercantil:** Local ubicado en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios lícitos, con fines de lucro.
17 **Giro de Bajo Impacto**: Las actividades desarrolladas en un establecimiento mercantil, relativas a la intermediación, compraventa, arrendamiento, distribución de bienes o prestación de servicios, y que no se encuentran contempladas dentro de las actividades consideradas de Impacto zonal y de impacto vecinal.

propiedad establecido en el artículo 27 Constitucional-, en la que incluye el arriendo lo que, en consecuencia, restringe la capacidad para obtener ingresos de su propiedad –*libertad de trabajo establecido en el artículo 5 Constitucional-.*

El artículo 5 Constitucional reconoce la **libertad de trabajo** que se traduce en que, a ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial.

La libertad de trabajo es un derecho vinculado claramente con la autonomía personal, en la medida en la que permite a los individuos dedicarse a la actividad profesional que mejor se adapte a su plan de vida.

Sirve de apoyo, por las razones que la integran, la jurisprudencia 29/99[18], del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro y texto:

> “**LIBERTAD DE TRABAJO. EL PODER LEGISLATIVO NO PUEDE RESTRINGIR ESA GARANTÍA A GOBERNADOS EN PARTICULAR.** Del análisis cuidadoso del artículo 5o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que el Poder Legislativo puede, al emitir una ley, restringir la libertad de trabajo de una manera general, impersonal y abstracta, determinando que una actividad es ilícita, pero de ninguna manera puede establecer restricciones a esa garantía en relación con gobernados en particular, aunque éstos se mencionen de modo implícito, de modo tal que una vez aplicada a ellos la disposición, ésta pierda su eficacia. La razón radica en que la ley debe tener los atributos señalados y, además, en que el propio precepto constitucional reserva a la función judicial y a la administrativa ese tipo de restricciones personales al determinar que la libertad ocupacional puede vedarse por resolución judicial, cuando se afecten derechos de terceros, y por resolución gubernativa, en los términos que señale la ley, cuando se afecten derechos de la sociedad.”

Asimismo, la libertad de trabajo encuentra su límite entre otras, cuando se ataquen los derechos de tercero, lo que podría traducirse en que el restringir a los condóminos que den en arrendamiento los departamentos de su propiedad con fines turísticos a corto supone el bienestar del restantes condóminos votantes. Aquéllos que han señalado que la estancia turística eventual practicada dentro del edificio que habitan, no permite la seguridad en el interior y desgastan en mayor medida las áreas y bienes comunes que utilizan y mantienen en buen estado el resto de ellos.

18 Publicada en la Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, novena época, Tomo IX, Abril de 1999, página 258, Materia(s): Constitucional, Registro digital: 2013156

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e662f65e66320000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

Por su parte, el artículo 27 Constitucional[19] establece una garantía consistente en que el Estado sólo puede limitar la propiedad privada si las modalidades que impone persiguen un fin que pueda considerarse de interés público.

En este orden de ideas, la Suprema Corte también ha explicado que "*la imposición de modalidades a la propiedad privada se traduce necesariamente en la supresión o en la limitación de alguno de los derechos reales inherentes y consustanciales a ella, como lo son el derecho a usar la cosa, el de disfrutar de la misma y el de disponer de ésta*", de ahí que válidamente pueda señalarse que "*la imposición de modalidades a una cosa o bien no equivale a la imposición de modalidades a los derechos reales que sobre dicha cosa o bien se tengan, sino sólo en la medida que éstos se limiten o restrinjan"*, argumentos contenidos en la tesis de rubro "***PROPIEDAD PRIVADA, MODALIDADES A LA. SU IMPOSICIÓN, CONFORME AL ARTÍCULO 27 DE LA CONSTITUCIÓN FEDERAL, ESTÁ REFERIDA A LOS DERECHOS REALES QUE SE TENGAN SOBRE LA COSA O EL BIEN***".[20]

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a66320000000000000000caaf
15/05/26 18:00:00

En el caso, con la modificación al reglamento interno del conjunto habitacional, la **Asamblea General de Condóminos del "********** ********** ************* ***** ****** *** ******* busca propiciar un ambiente seguro al restringir arrendamientos temporales que pueden asociarse a problemas de seguridad y daños en mayor medida a las áreas y bienes de uso común por el uso de los inquilinos *–lo que sin duda es un objetivo legítimo-,* mientras que la quejosa, quien tiene dos departamentos, se encuentra potencialmente afectada al incidir sobre sus derechos fundamentales de propiedad y libertad de trabajo.

De manera que, al advertirse que en el caso, la medida impugnada sí incide *prima facie* en los derechos de la quejosa, debe pasarse al siguiente nivel de análisis, es decir, al **test de proporcionalidad,** a través del cual se encontrará una respuesta a la coalición de derechos fundamentales que se observa y con ello determinar si la medida es o no constitucional.

PJF - Versión Pública

---

19 "**Artículo 27**. (…) La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.
(…)."

20 Novena Época, Registro: 190599, Instancia: Primera Sala, Tipo de Tesis: Aislada, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XII, Diciembre de 2000, Materia(s): Constitucional y Civil, Tesis: 1a. XLI/2000, Página: 257.

1) Fin constitucionalmente válido: la seguridad de los condóminos y la preservación de áreas comunes.

La prohibición de arrendar los departamentos tiene como finalidad que de acuerdo con la responsable se evite la comisión de delitos –*como puede ser robo y/o secuestro, por enunciar algunos*-, al restringir la entrada a personas que son ajenas al condominio.

Del mismo modo, con la restricción de que se trata, los condóminos votantes buscan que no exista un desgaste mayor al que suele realizarse respecto de las áreas y bienes de uso común –*las que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos-,* pues se dijo que los arrendatarios que utilizan esta modalidad, estiman que deben obtener el mayor provecho en porción al costo pagado.

Se estableció que en ocasiones, se utilizan las áreas de forma descuidada, dado lo transicional que resulta su estancia y que generan un intensificación en el desgaste de esas áreas frente a los propietarios del condominio.

Dichas finalidades son legítimas y constitucionalmente válidas, dado que, se encuentran inmersas en los artículos 3, 16 y 21, fracciones II y III de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la ahora Ciudad de México[21],que establecen que la seguridad de los condóminos y la preservación de áreas comunes se tratan de un problema de interés.

Ciertamente, debe considerarse que esos fines son perseguidos como eje central por la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, pues permite a la **Asamblea General de Condóminos**

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a6632000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

21 **Artículo 3**. La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.
Artículo 16. Cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tiene el derecho del uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás, pues en caso contrario se le aplicarán las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de las responsabilidades del orden civil o penal en que pueda incurrir.
Si existiera una afectación a las áreas verdes, el administrador, condóminos o poseedores, deberán dar aviso a la Procuraduría Ambienta. (…).
Artículo 21.- Queda prohibido a los condóminos, poseedores y en general a toda persona y habitantes del condominio: (…).
II. Realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y/o poseedores, que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad y comodidad del condominio, o incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados;
III. Efectuar todo acto, en el exterior o en el interior de su unidad de propiedad privativa, que impida o haga ineficaz la operación de los servicios comunes e instalaciones generales, estorbe o dificulte el uso de las áreas y bienes de uso común incluyendo las áreas verdes o ponga en riesgo la seguridad o tranquilidad de los condóminos o poseedores; así como abrir claros, puertas o ventanas, entre otras, que afecten la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad. (…).

3.599556.070276

del "******** ********** ************ **** ****** *** ****** modificar el reglamento interno con la finalidad de establecer reglas para regular las relaciones entre los condóminos y/o poseedores y entre éstos y su administración, norma que persigue un *interés público*, puesto que es aprobada por la asamblea legislativa que ostenta la representación popular.

La superación de esta etapa es sólo una condición necesaria para que la medida restrictiva sea proporcional, pero no una condición suficiente para determinar la constitucionalidad o no, de la medida adoptada.

2) La idoneidad: evitar la comisión de actos delictivos y el desgaste en mayor medida de las áreas comunes.

Para analizar este rubro es necesario plantear que la conducta prohibida es el arrendamiento en modalidad de corto plazo, cuya finalidad inmediata es la seguridad de los demás condóminos y en consecuencia, evitar el desgaste en las áreas y bienes comunes al ser utilizados en mayor medida por los inquilinos, por lo que, para superar la grada es suficiente que exista una relación de instrumentalidad entre la medida adoptada y la finalidad perseguida.

Es ampliamente conocido que las "*estancias eventuales turísticas*", en la que los anfitriones ofrecen sus inmuebles de uso habitacional para uso turístico, a través de plataformas como *Airb&b*, también supone riesgos de seguridad para quienes habitan dentro del conjunto habitacional. Lo mismo para el tema de las áreas comunes, pues tal como se expuso en el "aviso importante" que se exhibió, los inquilinos que ocupan esta modalidad de arriendo hacen uso de las áreas de uso común aprovechando el pago que se realiza.

En ese sentido, es posible sostener que la medida prohibitiva sí guarda una relación de instrumentalidad, toda vez que existe un vínculo racional entre ésta y la finalidad que persigue, -*sin importar su admisibilidad, pues basta con que la medida contribuya en algún grado a lograr el fin buscado con la medida-,* pues el evitar que existan condóminos que den en arrendamiento a corto plazo sus departamentos encuentra la posibilidad de mayor bienestar a las personas que viven ahí, al tener la tranquilidad de que habitan y conviven con personas que viven ahí habitualmente.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a66320000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

Versión Pública

3) La necesidad: no es posible lograr la seguridad de los condóminos y evitar el desgaste de las áreas comunes si no se prohíbe el arrendamiento a corto plazo dentro del condominio.

Corresponde analizar si la medida prohibitiva es necesaria o si, por el contrario, existen medidas alternativas que sean menos lesivas para los derechos de los condóminos.

Así, el examen de necesidad implica corroborar, en primer lugar, si existen otros medios igualmente idóneos para lograr los fines que se persiguen y, en segundo lugar, determinar si estas alternativas intervienen con menor intensidad el derecho fundamental afectado. Sirve de orientación la tesis 1a. CCLXX/2016 (10a.)[22] de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro: "***TERCERA ETAPA DEL TEST DE PROPORCIONALIDAD. EXAMEN DE LA NECESIDAD DE LA MEDIDA LEGISLATIVA.***"

En ese sentido, este juzgador advierte que la medida sujeta a revisión constitucional no supera esta grada del test dado que, en consideración de quien esto juzga, existen otros medios igualmente idóneos para lograr la seguridad de los condóminos y evitar el desgaste de las áreas comunes, tales como:

1) El control de acceso a las personas que arriendan en esta modalidad.

2) El registro de cada uno de los ocupantes, lo que podría incluir el dejar documentos oficiales que los identifique, así como números de contacto e incluso, el vehículo con el que ingresen.

3) En caso de contar con elevadores automatizados, que se restrinja el acceso a otro piso que no sea el alquilado.

4) Establecer reglas para el uso de las áreas y bienes de uso común y a su llegada, hacerlas de conocimiento de los arrendatarios.

5) Se establezca la necesidad de los dueños de otorgar depósitos o fianzas que garanticen la reparación de los posibles daños que puedan ser ocasionados a las áreas y bienes de uso común.

22 Publicada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima época Libro 36, Noviembre de 2016, Tomo II, página 914, Materia(s): Constitucional, Registro digital: 2013154

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706e662f65e66320000000000000000caaf
15:05:26 1600300

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

Versión Pública

3.399556.070276

6) Que el propietario del inmueble dado en arrendamiento bajo esta modalidad informe con anticipación que dará en alquiler su departamento, a fin de que se tomen las medidas de seguridad correspondientes.

7) Que el propietario del inmueble tenga la obligación de estar al pendiente de las actividades que realizan los arrendatarios durante el alquiler.

8) Dar a conocer al resto de condóminos los datos de contacto del anfitrión y/o administración donde puedan reportar usos indebidos de las áreas comunes.

Medidas alternativas que también resultan idóneas y en mayor medida producen eficacia y rapidez con el fin que se busca, frente a la medida adoptada, pues incluso, algunas de ellas son consideradas como obligaciones de los anfitriones –*personas que dan en arrendamiento sus propiedades de uso habitacional para uso turístico*-, en la Ley de Turismo de la Ciudad de México, específicamente en el artículo 61 Ter, a saber:

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a6632000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

"**Artículo 61 Ter.** Son obligaciones de los Anfitriones:
I. Registrase en el Padrón de Anfitriones de la Ciudad de México;
II. Inscribir los inmuebles de uso habitacional que ponen a disposición de los turistas;
III. Proporcionar a los turistas información clara, cierta y detallada de las características, precios y reglas de uso del inmueble ofertado;
IV. Exhibir en un sitio visible del inmueble los números de emergencia de la Ciudad de México, los números de contacto para solicitar la asistencia del Anfitrión o un representante, así como la constancia y folio del inmueble otorgado por la Secretaría;
V. Proporcionar semestralmente a la Secretaría, en los meses de enero y julio de cada año, un reporte del número de ocasiones en las que se han ocupado los inmuebles, la cantidad de noches ocupadas durante el periodo a reportar; proporcionar información falsa o ser omiso en la entrega de los informes de referencia, será motivo de baja del padrón;
VI. Contar con instalaciones seguras e higiénicas para el uso de los turistas;
VII. Informar a los vecinos inmediatos sobre el uso turístico de los inmuebles ofertados y proporcionar números de contacto para recibir reportes sobre el mal uso o situaciones de emergencia sobre dichos inmuebles;
VIII. Garantizar los requisitos de seguridad, atendiendo la normatividad en materia de gestión integral de riesgos y protección civil;
IX. Cumplir con las obligaciones en materia fiscal establecidas en la normatividad aplicable;
X. Registrar ante la Secretaría, en el Padrón de Anfitriones, número telefónico y correo electrónico para la recepción y solución de quejas por parte de vecinos y turistas relacionadas con el inmueble ofertado;
XI. Proteger los datos personales proporcionados por los turistas en términos de lo dispuesto por la Ley de la materia;
XII. Vigilar que no se ocupen las viviendas para actividades que alteren el orden público o afecten el interés social en las comunidades anfitrionas; y
XIII. Las demás que se señalen en esta Ley, su Reglamento y en las demás leyes aplicables en la Ciudad de México."

(Lo subrayado es propio)

Versión Pública

Medidas que constituyen alternativas que se han diseñado para regular el mismo fenómeno, que garantizan los fines que se persiguen y constituyen medidas menos restrictivas de los derechos de la quejosa.

En ese sentido, al encontrarse otras medidas que son igualmente idóneas para proteger el fin constitucional que se busca y que a su vez intervienen con menor intensidad en los derechos de propiedad y de libertad de trabajo de quien arrienda bajo esa modalidad –*en el caso, la quejosa-,* **se concluye que no existe necesidad en la medida.**

Se afirma lo anterior, pues tal como se ha precisado, existen diversas medidas que se encuentran como alternativas para proteger los derechos de los demás condóminos, las que incluso son menos lesivas que la adoptada –*la prohibición de arrendar su inmueble en modalidad de corto plazo*-, debido a que aquélla limita el derecho de propiedad y de libertad de trabajo, prerrogativas que se encuentran protegidas constitucionalmente en los artículos 14 y 5, así como en el diverso 3 y 7 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México[23], **de ahí lo fundado de los conceptos de violación tercero y cuarto.**

Así, al no haberse superado la tercera etapa del test de proporcionalidad, es innecesario el análisis de la **cuarta etapa** (la ponderación), al no encontrarse satisfecha la necesidad de la medida, por lo que, se concluye que la prohibición adoptada por la asamblea responsable es inconstitucional.

A mayor abundamiento, este juzgado federal estima, que desde un punto de vista constitucional, la asamblea de condóminos no tiene facultades para limitar el uso y goce de la propiedad privada de los dueños de las unidades privativas. El artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que el Estado es el único que tiene el derecho de imponer a la propiedad privada modalidades e incluso éste, sólo puede hacerlo por causas de interés público, por lo que, es claro que si esa facultad está acotada para el Estado, desde luego que los particulares no pueden imponer prohibiciones, pues la propiedad privada sólo está limitada en nuestra sistema jurídico por su función social.

23 **Artículo 7.-** En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a66320000000000000000caaf
15:05:26 1600/00

PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

3.1995567070276

Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia **P./J. 37/2006** del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación de rubro y texto siguiente:

> "**PROPIEDAD PRIVADA. EL DERECHO RELATIVO ESTÁ LIMITADO POR SU FUNCIÓN SOCIAL.** La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en sus artículos 14, 16 y principalmente el 27, reconoce como derecho fundamental el de la propiedad privada; sin embargo, lo delimita fijando su contenido, a fin de garantizar otros bienes o valores constitucionales, como el bien común o el respeto al ejercicio de los derechos de los demás integrantes de la sociedad. Luego, tratándose de aquel derecho, la Constitución Federal lo limita a su función social, toda vez que conforme al indicado artículo 27, el Estado puede imponer modalidades a la propiedad privada por causas de interés público o bien, podrá ser objeto de expropiación por causas de utilidad pública y, por tanto, es ella la que delimita el derecho de propiedad en aras del interés colectivo, por lo que no es oponible frente a la colectividad sino que, por el contrario, en caso de ser necesario debe privilegiarse a esta última sobre el derecho de propiedad privada del individuo, en los términos que dispone expresamente la Norma Fundamental."

X. DECISIÓN.

En esas condiciones, por lo que hace al **acto reclamado b),** al haber resultado fundado el **tercer y cuarto concepto de violación**, lo procedente es conceder el amparo y protección de la justicia federal, para que la **Asamblea General de Condóminos del "********** ********** ************* ***** ****** *** ****** realice lo siguiente:

a) Convoque nuevamente a la celebración de una asamblea extraordinaria en la que, atendiendo a lo establecido en la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México, deje insubsistente únicamente el punto tres "*actualización de las normas de convivencias del reglamento interno del condominio" a*cordado en el acta de asamblea extraordinaria celebrada el **veintinueve de abril de dos mil veinticinco**, relativo a la prohibición del arrendamiento de las unidades privativas en la modalidad de renta a corto plazo como *airb&b* u otras, quedando expeditas sus facultades para establecer en el reglamento las disposiciones internas que garanticen la seguridad del condominio y el uso adecuado de áreas comunes.

Dada la conclusión, es **innecesario** el análisis de los restantes argumentos planteados por la parte quejosa, pues no podría obtener un mayor beneficio al ya alcanzado. Sirve de apoyo a lo anterior, la jurisprudencia **I.4o.A. J/83,**[24] de rubro siguiente: "***CONCEPTOS DE VIOLACIÓN EN AMPARO DIRECTO. EL ESTUDIO DE LOS QUE DETERMINEN SU CONCESIÓN DEBE PREFERIR LOS RELACIONADOS***

[24] La Jurisprudencia **P./J. 3/2005**, con registro 179367, del Pleno del Alto Tribunal, correspondiente a la Novena Época, fue publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Febrero de 2005, Materia Común, Página 5.

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a6632000000000000000caaf
15:05:26 18/09/00

Versión Pública

CON EL FONDO DEL ASUNTO A LOS FORMALES, O BIEN, ATENDER AL PRINCIPIO DE MAYOR BENEFICIO."

Por lo antes expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 74 a 79 y 217 de la Ley de Amparo, se

RESUELVE

PRIMERO. Se **sobresee** en el juicio de amparo promovido por ******* ** ******* ****, por propio derecho, contra actos del **Congreso, Jefe de Gobierno, Secretario de Turismo, todos de la Ciudad de México**, por los motivos expuestos en el considerando V de este fallo.

SEGUNDO. La Justicia de la Unión **ampara y protege** a ******* ** ******* ****, por propio derecho, contra actos **de la Asamblea General de Condóminos del "********** ********** ********** **** ****** *** ******, por los motivos expuestos en el último considerando de este fallo.

Notifíquese de la siguiente manera:

Parte	Tipo de notificación
Quejosa	Electrónica
Autoridades responsables	Oficio
Ministerio Público de la Federación	Electrónica

Lo resolvió y firma **Hugo Roberto Pérez Lugo, Juez Segundo de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México**, hasta hoy **veinticuatro de febrero de dos mil veintiséis,** en que lo permitieron las labores de este órgano jurisdiccional, asistido de **Ximena Betzabe López Dávila**, secretaria con quien actúa y da fe.

Juez | Secretaria

Hugo Roberto Pérez Lugo | **Ximena Betzabe López Dávila**

Elaboró (XBLD)	Secretaria particular	Analista de SISE	Actuaría
Revisó (HRPL)			

La secretaria **certifica**: la audiencia se inició a las **diez horas con veintiocho minutos del veintiuno de enero de dos mil veintiséis**; sin embargo, la sentencia se engrosa y firma hasta el día de hoy, dadas las cargas de trabajo de este juzgado, como consta con las firmas electrónicas y evidencia criptográfica.

Lo anterior, en cumplimiento a lo previsto en el artículo 26 bis del **Acuerdo General 12/2020** del Pleno del entonces Consejo de la Judicatura Federal, que regula la integración y trámite de expediente electrónico y el uso de videoconferencias en todos los asuntos competencia de los órganos jurisdiccionales a cargo del propio Consejo, adicionado a través del similar que abroga los acuerdos de contingencia por covid-19 y reforma, adiciona y deroga diversas

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662f65a6632000000000000000caaf
15:05:26 1600300

disposiciones relativas a la utilización de medios electrónicos y soluciones digitales como ejes rectores del nuevo esquema de trabajo en las áreas administrativas y órganos jurisdiccionales del propio consejo. **Doy fe**.

EN ESTA FECHA SE GIRAN LOS OFICIOS *3545, 3546, 3547 y 3548.*

En la Ciudad de México siendo las nueve horas del día **25 DE FEBRERO DE 2026**, se notifica a las partes la resolución que antecede, por medio de lista que se fija en lugar visible de este Juzgado en términos del artículo 29 de la Ley de Amparo. **Doy fe.**

Con fecha **26 DE FEBRERO DE 2026** surtió todos los efectos legales la notificación a que se refiere la razón que antecede, de conformidad con la fracción II del artículo 31 de la Ley de Amparo**. Doy fe.**

EL ACTUARIO

PJF - Versión Pública

XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA
706a662636a66320000000000000000caaf
15/05/26 1630030

Versión Pública



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

EVIDENCIA CRIPTOGRÁFICA - TRANSACCIÓN

Archivo Firmado:
143549392_0023000039955607027.p7m
Autoridad Certificadora:
Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Firmante(s): 2

FIRMANTE				
Nombre:	XIMENA BETZABE LOPEZ DAVILA	**Validez:**	BIEN	Vigente
FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.ca.af	**Revocación:**	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:43:06 - 24/02/26 13:43:06	**Status:**	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	2b c7 95 b7 b5 1e 1a 66 32 16 01 43 94 79 74 6b 53 44 6c a4 70 41 12 3e 47 75 1e e2 a5 14 f4 6f ae 2a e5 44 01 9e 47 78 60 e1 4a 14 01 7a 1b c2 89 05 5d 0c 1a fb ee 51 74 e3 aa 30 ab 6b ff b4 a9 b2 98 57 2e 3f 30 5c ed 9f 99 32 6e 6d 0a c4 ed 13 d0 cf bc 4a 30 93 25 87 56 ae 2f cf 0e a5 73 4c 69 37 b4 ad 98 53 c0 25 b9 f7 bb 0f 22 82 fa 22 1b f4 56 12 cc ae cb ad e4 e6 b7 7b 58 04 34 a4 c8 6a 08 ff 68 f6 f0 bf b8 e6 d0 af ac b4 98 b6 bf 59 b4 40 45 d8 3d 28 f3 5f a9 6c 00 f3 61 5f 20 af a3 78 72 5c 15 8e 46 81 85 42 42 5f 25 f0 a3 b4 c3 c4 cb bb 71 69 0a c3 40 07 8d 82 26 5b 84 ed 1c 53 93 be c2 5b 32 95 da 0a 36 c7 7c 33 26 b0 8f 15 4e 52 46 e2 12 0c e4 a0 48 d3 69 f3 b2 6b e1 88 aa bc e3 5d 36 9a ab a2 7d 23 88 be d1 de 1a e5 0a 4f 2e 45 d9 29 ae 36 9b 8d			

OCSP	
Fecha: (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:43:07 - 24/02/26 13:43:07
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.ca.af

TSP	
Fecha : (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:43:07 - 24/02/26 13:43:07
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Identificador de la respuesta TSP:	119445480
Datos estampillados:	+X2+XOyv2w3vQt/02WuQWOMvgBc=

PJF



PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN

FIRMANTE				
Nombre:	HUGO ROBERTO PEREZ LUGO	**Validez:**	BIEN	Vigente

FIRMA				
No Serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.98.0c	**Revocación:**	Bien	No revocado
Fecha (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:48:27 - 24/02/26 13:48:27	**Status:**	Bien	Valida
Algoritmo:	RSA-SHA256			
Cadena de firma:	4b 64 87 d0 68 78 c7 25 66 24 7e d8 d0 62 6e aa 7a 4e 4c c8 db 9d cf fb e6 65 9f e6 5f 0b 80 29 55 f3 ad c7 86 68 59 51 8a 51 a2 d7 88 75 de 09 b0 93 9c 18 0e 7a 34 62 d5 55 9f 7c 9f b5 ca b7 62 2e 68 a5 42 66 d5 2b d9 ec c8 ff cb 13 f3 8a 3e 6c b2 66 e2 8d a7 60 99 b5 df 5e ca eb fb 81 20 c0 d0 22 b1 43 10 6f b6 f7 4b a9 de ad d8 0d 87 1b 08 69 e8 ec 36 06 86 7d 2d 5a 4f 88 47 fc ff bf 2c c2 7e ca 07 14 b6 62 43 ab fe 0a c3 93 ea 76 46 c9 f8 87 2f 26 ee 91 a5 a0 e7 2a 86 8a 8e 64 1b a9 8a 57 7e 8a 1a 0f ba 19 9e 24 47 a4 2d 98 65 14 bd 44 f1 ee bf 79 b1 36 bd a6 ce c3 5b fe 82 f3 e7 55 29 8f f1 48 9f 03 06 0f 15 43 fd 79 67 c2 9d e6 3c 30 ca 54 50 19 af 29 85 82 2e a5 07 96 b1 d7 55 91 ad 81 2a c2 ca d7 4f bb ed 5c 3a a2 b2 12 97 36 2b c4 f8 98 41 e3 76 ad			

OCSP	
Fecha: (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:48:27 - 24/02/26 13:48:27
Nombre del respondedor:	Servicio OCSP ACI del Consejo de la Judicatura Federal
Emisor del respondedor:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Número de serie:	70.6a.66.20.63.6a.66.32.00.00.00.00.00.00.00.00.00.00.98.0c

TSP	
Fecha : (UTC/ CDMX)	24/02/26 19:48:27 - 24/02/26 13:48:27
Nombre del emisor de la respuesta TSP:	Autoridad Emisora de Sellos de Tiempo del Consejo de la Judicatura Federal
Emisor del certificado TSP:	Autoridad Certificadora Intermedia del Consejo de la Judicatura Federal
Identificador de la respuesta TSP:	119452203
Datos estampillados:	RxNI1ZWa5U38ShrGIyNi3V+FCpU=

PJF - Versión Pública

El veinticuatro de febrero de dos mil veintiseis, la licenciada Ximena Betzabe López Dávila , Secretario(a), con adscripción en el Juzgado Segundo de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México, hago constar y certifico que en esta versión pública no existe información clasificada como confidencial o reservada en términos de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Conste.

PJF - Versión Pública