

Artículo 48.

Conforme a la regla decimaquinta el trabajador podrá, en cualquier tiempo, efectuar pagos anticipados a cuenta del principal.

Una cuestión por demás importante de tratar es la relativa al respaldo que el instituto otorga a los trabajadores en razón de lo dispuesto en la regla vigésimo quinta, que determina la existencia de un seguro de los créditos en caso de incapacidad total permanente o muerte, incapacidad parcial permanente del 50 por ciento o más, de invalidez definitiva en los términos previstos en la Ley del Seguro Social y de conformidad con el artículo 51 de la propia ley del instituto, seguro que libera al trabajador o a sus beneficiarios del adeudo, gravámenes o limitaciones de dominio derivados de los mismos.

Finalmente, las reglas confirman en favor del trabajador la procedencia del recurso de inconformidad, previsto en el artículo 51 de la ley en comento, en caso de actos del instituto que lesionen alguno de sus derechos o bien respecto de la no conformidad con su derecho a recibir créditos.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

Artículo 48. El Consejo de Administración mediante disposiciones de carácter general que al efecto publique en el Diario Oficial de la Federación, determinará: los montos máximos de los créditos que otorgue el instituto, en función de, entre otros factores, los ingresos de los trabajadores acreditados, así como el precio máximo de venta de las habitaciones cuya adquisición o construcción pueda ser objeto de los créditos citados.

Comentario: Este artículo fue reformado en el decreto publicado en el *Diario Oficial de la Federación* del 24 de febrero de 1992.

Confirma la facultad establecida en la fracción IX del artículo 16 de la ley, a favor del Consejo de Administración del instituto relativa al establecimiento de las Reglas para el Otorgamiento de Créditos, disponiendo específicamente la facultad de dicho órgano colegiado para determinar los montos máximos de los mismos, así como el precio máximo de venta de las viviendas.

En el propio artículo se prevé que el Consejo de Administración deberá tomar en cuenta diversos factores para la fijación de los montos máximos de los créditos; pero, de manera expresa, señala que habrán de considerarse los ingresos de los trabajadores acreditados.

Conforme a las Reglas para el Otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores actualmente en vigor, del 20 de octubre de 1992 (con reformas publicadas el 25 de octubre de 1993), existe una tabla de puntuación, anexa a dichas reglas, que señala los montos máximos de los créditos otorgados por el instituto, que atiende al salario integrado de los trabajadores. Los montos aludidos se actualizan con el índice de precios al consumidor, al momento del otorgamiento del crédito.

De igual manera, las reglas determinan que el precio máximo de las viviendas que podrán ser objeto de créditos otorgados por el Infonavit, es de trescientas veces el salario mínimo mensual.

ANA GABRIELA URANGA VILLEGAS

Artículo 49. Los créditos que otorgue el instituto se darán por vencidos anticipadamente cuando sin su consentimiento los deudores enajenen o graven las viviendas en favor de personas que no tengan el carácter de derechohabientes y sin que haya mediado autorización previa de aquél, para garantizar el pago de los créditos concedidos. En caso de que arrienden las viviendas o trasmitan su uso por cualquier título o incurran en violación de cualesquiera de las causas consignadas en los contratos respectivos, será motivo de rescisión.

Tratándose de créditos otorgados para la adquisición de viviendas financiadas directamente por el instituto, éstos se darán por cancelados y el contrato rescindido si los deudores incurren en alguna de las causales señaladas en el párrafo anterior, por lo que el deudor o quien ocupe la vivienda deberá desocuparla en un término de 45 días naturales contados a partir de la fecha en que se reciba el aviso respectivo.

En el caso del párrafo anterior, las cantidades que hayan cubierto los trabajadores hasta la fecha en que se desocupe la vivienda, se aplicarán a favor del instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.

Comentario: La finalidad de esta disposición es “sancionar” a los trabajadores que habiendo sido favorecidos con créditos del fondo, incurran en alguna o algunas violaciones a los contratos celebrados para ese efecto.

La primera parte se refiere a los créditos otorgados para su aplicación en los términos del artículo 42, fracción I, de la misma ley, bajo dos hipótesis: 1) la enajenación o constitución de gravámenes de las viviendas, y 2) el arrendamiento o transmisión de uso de las mismas, ambas ejecutadas bajo dos premisas: a) que se hagan en favor de personas que no tengan el carácter de derechohabientes, y b) que se realicen sin la autorización previa del instituto (sin duda se trata de proteger que se cumpla la finalidad de la ley, así como de garantizar el pago del crédito).

Corresponde primero determinar que para este cuerpo normativo, derechohabientes son “las personas sujetas a una relación de trabajo regida por el artículo 123, apartado A de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, inscritos en el Infonavit”.¹⁶

¹⁶ Esta definición refiere las reglas a que se someterán las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales, establecidas por la Asamblea General del Infonavit, el 8 de octubre de 1992 y publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 20 de octubre del mismo año.