

Artículo 49.

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.

Conforme al texto legal, debe suponerse que cuando en la operación de enajenación o de gravamen, el favorecido tenga la condición de derechohabiente, la operación podría convalidarse siempre que el propio instituto lo autorizara, lo cual podrá ocurrir si el crédito queda garantizado a satisfacción de las normas preestablecidas al respecto, y conviene insistir aquí, y siempre que se trate de normas de derecho social, en cuidar que se garantice el aspecto económico —léase el crédito concedido— para vigilar su destino.¹⁷

Al no existir impedimentos o habiéndose cumplido las condiciones, debe comprenderse que la operación es legalmente válida. En caso contrario, procede la sanción consistente en anticipar el vencimiento del crédito correspondiente y, obviamente, el deudor originario continúa siendo el deudor responsable.

Por otra parte, la disposición determina que los contratos respectivos sean rescindidos cuando se transmita el uso de las viviendas, sea por arrendamiento o por cualquier otro título (que puede ser mutuo, comodato, préstamo, subarriendo o cualquier otra forma que se aplique); así como cuando se violen cualesquiera de las causas consignadas en los propios contratos.

Concretamente, de acuerdo con la segunda parte de la disposición, la sanción consiste, por un lado, en la cancelación del crédito, y por el otro, en la invalidez de los acuerdos celebrados con terceros del que dará origen a responsabilidades frente a éstos (circunstancias que quedan fuera del ámbito de nuestra materia). Se comprende que por desvirtuarse la finalidad del instituto, ese “traspaso de uso” no será factible legalmente ni con su autorización y acaso deba atenderse la disposición del artículo 58 de la misma ley.

En la segunda parte del artículo que comentamos se contemplan los casos en que el instituto ha financiado directamente la vivienda (artículo 42, fracción II) y que el beneficiario del crédito la enajene o la grave en favor de personas que no sean derechohabientes y sin que haya mediado la autorización del instituto, lo que se sanciona con los vencimientos anticipados de los créditos. En este supuesto habrá que considerar la posibilidad de que el “traspaso” pueda convalidarse cuando la operación se realice con otro derechohabiente y con la autorización de la institución.

La disposición es clara en sus señalamientos; sin embargo, valen algunas reflexiones derivadas de la función social de la propiedad, que se manifiesta en tanto que se trata de créditos otorgados por institución constituida sin fines lucrativos, para proteger al trabajador en el cumplimiento de su derecho a la vivienda, estipulado en el artículo 123 constitucional, fracción XII, y en la LFT, título cuarto, capítulo III.

Queda claro que el vencimiento anticipado del crédito, que implica la rescisión del contrato respectivo, es la sanción principal, pero a ésta hay que agregar la exigencia de desocupar la vivienda en un plazo máximo de 45 días naturales a partir de la fecha en que se dé el aviso respectivo, además de que el

¹⁷ Cfr. el artículo 50 de la misma ley.

monto cubierto por el trabajador hasta esa fecha se aplicará a favor del instituto a título de pago por el uso de la misma.

La sanción es aceptable porque es comprensible, pues la violación cometida por el propio derechohabiente es la que favorece la desaparición del espíritu social de la transacción crediticia.

La preocupación fundamental la constituye la protección a la familia del derechohabiente, por lo que sería muy interesante, y daría relieve a los propósitos y al sentido social de la Ley del Infonavit, tomar en cuenta la situación particular del trabajador que haya procedido indebidamente, así como el estado de abandono en que queden, o en que deje a sus dependientes económicos, en cuyo caso sería conveniente estudiar la forma de permitir a éstos habitar la vivienda y brindarles la oportunidad de que encuentren soluciones de pago, con el trato análogo al que el artículo 59 de la misma ley establece. Soluciones de este tipo estarían acordes con la utilidad social que ordena su primer artículo.

En conclusión, la disposición, que es ampliamente justificada, tiene carácter coactivo. La consideración de las condiciones de los familiares derechohabientes, sobre todo tratándose de menores, del monto del crédito pendiente, el cálculo del valor del arrendamiento de la vivienda, el tiempo de uso, etcétera, le daría una característica más vinculatoria con los principios del derecho laboral.

PATRICIA KURCZYN VILLALOBOS

Artículo 50. El instituto vigilará que los créditos y los financiamientos que otorgue, se destinen al fin para los que fueron concedidos.

Comentario: La disposición de este artículo refuerza los ordenamientos que marca el que le antecede y corresponde a una de las funciones que el artículo 18 de la misma ley le encomienda a la Comisión de Vigilancia. En el caso particular de la disposición que comentamos, se encuentra la referencia en la fracción I de ese mismo artículo 18 y en el artículo 42 que ordena el destino de los recursos del instituto.

PATRICIA KURCZYN VILLALOBOS

Artículo 51. Los créditos que el instituto otorgue a los trabajadores estarán cubiertos por un seguro para los casos de incapacidad total permanente o de muerte, que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del instituto derivados de esos créditos.

Para estos efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilite para