

Artículo 51.

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

desempeñar cualquier trabajo el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

El costo del seguro quedará a cargo del instituto.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, en los términos de la Ley del Seguro Social, se liberará al trabajador acreditado del adeudo, los gravámenes o limitaciones de dominio a favor del instituto, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo por un periodo mínimo de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

Los trabajadores acreditados podrán manifestar expresamente su voluntad ante el instituto, en el acto de otorgamiento del crédito o posteriormente, para que en caso de muerte, la liberación de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio que existan a favor del instituto, así como la adjudicación del inmueble libre de aquéllos, se haga en beneficio de las personas que designen conforme a lo que señala el artículo 40 de esta ley, con la prelación ahí establecida cuando así lo haya manifestado expresamente el trabajador, con sólo las formalidades previstas en el penúltimo párrafo del artículo 42 de esta misma ley y la constancia que asiente el instituto sobre la voluntad del trabajador y los medios con que se acrediten la capacidad e identidad de los beneficiarios. En caso de controversia, el instituto procederá exclusivamente a la liberación referida y se abstendrá de adjudicar el inmueble.

En los casos a que se refiere el párrafo anterior, los registros públicos de la propiedad correspondientes deberán efectuar la inscripción de los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del trabajador y los gravámenes o limitaciones de dominio que hubieren quedado liberados.

Comentario: Desde la creación de la ley del instituto, quedó plasmada en el primer párrafo de este artículo la preocupación del legislador por proteger a los trabajadores acreditados o a sus beneficiarios con un seguro gratuito para solventar sus obligaciones derivadas de los adeudos contraídos con el Infonavit, en caso de que el acreditado sufriera alguna afección que le significara la pérdida de su empleo y de sus aptitudes para seguir obteniendo ingresos, a través de una relación laboral. Así, con este propósito, se consideraron inicialmente los casos de incapacidad total permanente o de muerte del trabajador como causales para liberarlo del adeudo a él o a sus beneficiarios.

Sin embargo, en el texto original de este artículo no se definía lo que debía entenderse por incapacidad total permanente ni tampoco se otorgaba expresamente la facultad a este organismo para calificar a los beneficiarios del trabajador acreditado en caso de muerte; asimismo, no se contemplaban en el

texto original otras figuras como la invalidez definitiva regulada por la Ley del Seguro Social en sus artículos 128 y 129 ni la incapacidad parcial permanente del 50 por ciento o más, definida en el artículo 479 de la Ley Federal del Trabajo. Estas causales fueron incorporadas a la disposición legal que se comenta, mediante reforma publicada en el *Diario Oficial de la Federación* del 8 de febrero de 1985, en este mismo sentido fue reformado el supuesto correlativo contenido en el artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo.

La citada reforma definió en términos del artículo 480 de la Ley Federal del Trabajo lo que debe entenderse por incapacidad total permanente, sin precisar los conceptos correspondientes a incapacidad parcial permanente del 50 por ciento o más; sin embargo, atendiendo a que esta figura también proviene de un riesgo de trabajo, se puede acudir válidamente a la definición que respecto de incapacidad permanente parcial establece el artículo 479 de la misma Ley Federal del Trabajo, al señalar que “es la disminución de las facultades o aptitudes de una persona para trabajar” y, respecto del porcentaje, se puede acudir a las tablas de valuación previstas en los artículos 513 y 514 de la multicitada ley laboral. El artículo que se comenta tampoco define lo que debe entenderse por invalidez definitiva, pero al establecer que es aquella que se da “en los términos de la Ley del Seguro Social”, habrá que estarse a lo dispuesto por el artículo 128 de dicho ordenamiento, que a la letra dice:

Para los efectos de esta ley existe invalidez cuando el asegurado se haya imposibilitado para procurarse mediante un trabajo, una remuneración superior al 50 por ciento de su remuneración habitual percibida durante el último año de trabajo y que esa imposibilidad derive de una enfermedad o accidente no profesionales.

De lo anterior se desprende que esta causal se origina en una enfermedad general que no tiene vinculación directa con la relación de trabajo.

Cabe aclarar que respecto a la incapacidad permanente parcial del 50 por ciento o más e invalidez definitiva, el artículo que se comenta establece que se liberará al trabajador acreditado del adeudo, siempre y cuando no sea sujeto de una nueva relación de trabajo durante el término de dos años, lapso durante el cual gozará de una prórroga, sin causa de intereses para el pago de su crédito.

Ahora bien, con el propósito de simplificar los trámites que los deudos de los trabajadores fallecidos tenían que realizar de acuerdo con la legislación común para que el instituto les reconociera su calidad de beneficiarios y, en consecuencia, los liberase del crédito habitacional y les adjudicara la vivienda objeto del mismo, el legislador, con un sentido profundamente social, estableció el sistema de designación de beneficiarios que consigna este artículo.

Con motivo de las reformas a la ley, del 24 de febrero de 1992, y de conformidad con lo establecido en el artículo 4º transitorio de las mencionadas reformas, se encuentran subsistentes dos sistemas relativos a la designación de beneficiarios:

1. En el caso de créditos otorgados con anterioridad a la reforma y en el supuesto de que el trabajador no hubiese designado beneficiarios, el orden de prelación de las personas a quienes deberá otorgárseles tal calidad, queda establecido en el texto anterior del artículo 40 de la ley.
2. Para los casos de créditos otorgados con posterioridad a las reformas de febrero de 1992 y también en el supuesto de que el trabajador acreditado no hubiese designado beneficiarios, el orden de prelación a que se ha venido haciendo mención es el establecido en el artículo 501 de la Ley Federal del Trabajo, remisión que hace el penúltimo párrafo del artículo 40 en vigor de la Ley del Infonavit.

En ambos casos, para que proceda aplicar las prelación es necesario que el trabajador acreditado lo hubiese manifestado expresamente.

Finalmente, sin descuidar el sentido social que animó la reforma del 8 de febrero de 1985, pero en previsión de los problemas que podrían presentarse en la realidad, el legislador estableció que en caso de controversia entre las personas que se consideren beneficiarios del trabajador acreditado, el Infonavit sólo procederá a liberarlos del adeudo, absteniéndose de adjudicar el inmueble. En tal supuesto, la autoridad competente será quien determine a los beneficiarios.

JUVENTINO SÁNCHEZ ARIAS

Artículo 51 bis. Los financiamientos para la construcción de conjuntos de habitaciones para ser adquiridas por los trabajadores se adjudicarán a las personas que estén inscritas en el registro de constructores que al efecto lleve el instituto, a través de subastas públicas, mediante convocatoria para que libremente se presenten proposiciones en sobre cerrado, que será abierto públicamente.

El saldo insoluto de los financiamientos para la construcción de conjuntos de habitaciones que otorgue el instituto, no podrá excederse un vigésimo del saldo insoluto de los créditos a que se refiere la fracción I del artículo 42.

Comentario: Este artículo se adicionó con motivo de las reformas a la ley, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 24 de febrero de 1992.

Determina que los financiamientos que otorga el instituto para la construcción de conjuntos habitacionales, se harán a través de un sistema de subastas públicas, eliminándose el sistema anterior denominado de "promociones de vivienda".

Este nuevo procedimiento de subastas pretende otorgar transparencia absoluta a la asignación de los financiamientos para la construcción de conjuntos habitacionales que otorgue el instituto.