

## Artículo 52.

*de los vicios ocultos y de cualesquiera otra responsabilidad en que hubieren incurrido, en los términos de las disposiciones aplicables.*

**Comentario:** A partir de las reformas de 1992 a este artículo, se determinó que al momento de otorgar el financiamiento a una persona moral o física, esto es a un contratista o postor, el instituto se desvincula de cualquier tipo de responsabilidad, bien sea durante la construcción de los inmuebles o una vez adquiridos por los derechohabientes.

El artículo en comentario alude al segundo tipo de responsabilidad de los contratistas de obras financiadas por el instituto; dicha responsabilidad adquiere sustento en la cláusula 13, inciso *b*, del contrato tipo que se signa para el otorgamiento de los financiamientos a los postores, y que dispone: será responsable el contratista ante los adquirentes de los defectos de construcción, vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad que se derive de la ejecución de las obras.

El primero de los supuestos, responsabilidad en el proceso de ejecución de la obra por parte del postor, se rige por lo dispuesto en el numeral 3.3 de la regla 3 a que se someterán las subastas de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales (20 de octubre de 1993), que puntualiza lo relativo a los contratos; así, se establece lo siguiente: El postor tendrá la obligación de entregar al Infonavit, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la fecha en que haya recibido del instituto el ejemplar del contrato citado en el segundo párrafo del punto anterior, el proyecto ejecutivo así como una póliza de un seguro de daños a favor del Infonavit que cubra, entre otros, los siniestros de incendio, terremoto, explosión, derrumbe e inundación. Dicho seguro deberá estar vigente hasta que se pague totalmente el financiamiento y su cancelación deberá estar condicionada a la autorización previa del instituto.

Para los efectos de reclamos directos de los adquirentes de viviendas financiadas por el instituto por vicios o defectos en las construcciones, los mecanismos con que se cuenta son dos, básicamente, a saber: 1) el Convenio de Cooperación que celebraron la Profeco y el Infonavit para el desarrollo de las quejas en contra de dichos constructores, y 2) la Ley Federal de Protección al Consumidor en todo lo que no disponga dicho convenio.

MARÍA DEL PILAR HERNÁNDEZ MARTÍNEZ

**Artículo 52.** *En los casos de inconformidad de las empresas, de los trabajadores o sus beneficiarios sobre la inscripción en el instituto, derecho a créditos, cuantía de aportaciones y de descuentos, así como sobre cualquier acto del instituto que lesione derechos de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios o de los patronos, se podrá promover ante el propio instituto un recurso de inconformidad.*

*El reglamento correspondiente determinará la forma y términos en que se podrá interponer el recurso de inconformidad a que se refiere este artículo.*

**Comentario:** En los párrafos siguientes se analiza este artículo sólo por lo que a la materia fiscal atañe, es decir, por lo que mira a la cuantía de aportaciones y de descuentos, que como esta ley lo indica, tienen naturaleza de fiscales, pues desembocan en obligaciones de naturaleza fiscal.

Como pudiera suceder que las empresas, los trabajadores o sus beneficiarios no estuvieren satisfechos con la actuación del instituto, se ha creado un recurso de inconformidad.

Sabido es que un recurso, en este caso, es una defensa que promueven los afectados contra la autoridad que emite una resolución o lleva a cabo un acto lesivo de derechos.

El mencionado recurso se encuentra detallado en el Reglamento de la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Infonavit.

Este recurso debe agotarse ante el instituto; para tal efecto se creó un organismo denominado Comisión de Inconformidades y de Evaluación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, que funciona de acuerdo con su reglamento de 29 de mayo de 1973, publicado en el *Diario Oficial de la Federación* el 5 de julio del mismo año.

Dice el artículo 1º de este reglamento: "La comisión conocerá, substanciará y resolverá los recursos que promuevan ante el instituto, los patrones, los trabajadores o sus causahabientes y beneficiarios, en los términos del presente reglamento."

Asimismo, conocerá de las controversias que se susciten sobre el valor de las prestaciones que las empresas estuvieren otorgando a los trabajadores en materia de habitación para dictaminar si son inferiores, iguales o superiores al porcentaje consignado en el artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo, y determinar las aportaciones que deban enterar al instituto o si quedan exentos de tal aportación.

Los artículos 7º y siguientes establecen el procedimiento del recurso de inconformidad.

En general, el procedimiento establecido por el reglamento a que se alude, concuerda con el de revocación y el de oposición al procedimiento administrativo de ejecución, regulados por los artículos 116 y relativos del Código Fiscal de la Federación.

Se señala en el artículo 7º del reglamento, que procede el recurso de inconformidad contra resoluciones individualizadas del instituto que los trabajadores, sus beneficiarios o los patrones juzguen lesivas de sus derechos.

Es importante hacer hincapié en que las resoluciones contra las que procede el recurso son "individualizadas", pues si se trata de las que tengan carácter general, otro será el camino para su impugnación.

Los artículos siguientes del reglamento detallan los requisitos que debe satisfacer el escrito con que se interpone el recurso, el tiempo de que se dispone para interponerlo, las pruebas, los trámites a que se sometería el procedimiento y la resolución al mismo.

GREGORIO RODRÍGUEZ MEJÍA

**Artículo 53.** *Las controversias entre los trabajadores o sus beneficiarios y el instituto, sobre derechos de aquéllos se resolverán por la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje una vez agotado, en su caso, el recurso que establece el artículo anterior.*

*Las controversias derivadas de adeudos de los trabajadores al instituto por créditos que éste les haya concedido, una vez agotado, en su caso, el recurso a que se refiere el artículo anterior, se tramitarán ante los tribunales competentes.*

*Será optativo para los trabajadores, sus causahabientes o beneficiarios agotar el recurso de inconformidad o acudir directamente a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje o a los tribunales competentes.*

**Comentario:** En los casos en que la actuación del instituto sea lesiva de los derechos de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios, o de los patrones, podrá promoverse ante aquél un recurso de inconformidad en defensa de los derechos afectados.

Este recurso es opcional, ya que de acuerdo con el artículo 53 de la Ley del Infonavit, los trabajadores, sus causahabientes o sus beneficiarios pueden agotarlo antes de recurrir a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje a plantear la controversia relativa, o pasar por alto el derecho que tienen de promoverlo.

Como en otros casos de recursos opcionales, es recomendable agotar éste de inconformidad antes de recurrir a la junta, pues la experiencia enseña que es frecuente que el problema se resuelva ante el propio instituto.

Los artículos 7º y siguientes del Reglamento de la Comisión de Inconformidades y de Evaluación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores detallan el régimen a que ha de someterse el mencionado recurso.

La autoridad inmediata para conocer el repetido recurso es la comisión aludida.

Se aclara que la comisión se integra tripartitamente con un miembro por cada representación del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, lo que proporciona una especie de seguridad de justicia a quienes han de intervenir en el recurso (artículos 16, fracción XII, y 25 de la ley).

No satisfecho el legislador, estableció la posibilidad de que haya otra instancia: la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.