

24/10/89



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA ADJUDICACION DE INMUEBLES DE INTERES SOCIAL EN FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS DE LOS CREDITOHABIENTES DE INFONAVIT.

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE;
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A ;

MARIA BEATRIZ MARQUEZ LANDA



FALLA DE ORIGEN

MEXICO, D. F.

1989



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

I N D I C E:

INTRODUCCION:

PAG.

CAP. I. BREVE PANORAMA DEL INFONAVIT CREADO POR EL GOBIERNO FEDERAL PARA ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES. -----	1	a	5
I.1. Objetivos sociales del INFONAVIT.	6	a	7
I.2. Integración del patrimonio del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. -----	7	a	10
I.3. Naturaleza jurídica de las aportaciones. -----	10	a	15
I.4. Devolución de las aportaciones. ---	15	a	18
I.5. Destino de los recursos del INFONAVIT y sus sistemas de otorgamiento de créditos. -----	18	a	23
I.6. Certificado de Entrega de Vivienda.	24	a	27
I.7. Titulación de viviendas. -----	28	a	38
I.8. Amortización y liberación de créditos. -----	38	a	41

	PAG.
CAP. II. EL FIDEICOMISO. -----	
II.1. Antecedentes del Fideicomiso.--	42 a 48
II.2. Antecedentes del Fideicomiso en México. -----	48 a 54
II.3. Concepto de Fideicomiso.-----	55
II.4. Materia del Fideicomiso.-----	55
II.5. Elementos del Fideicomiso.-----	55 a 63
II.6. Naturaleza jurídica del <u>fideicomiso</u> en México. -----	63 a 65
II.7. Principales características de los <u>fideicomisos</u> . -----	65 a 66
II.8. Actos jurídicos que se consig--nan en los <u>fideicomisos</u> que celebra el INFONAVIT.-----	66 a 68
II.9. Fines del <u>fideicomiso</u> .-----	68
II.10. Forma del <u>fideicomiso</u> .-----	68 a 69
II.11. Plazos y extinción del <u>fideicomiso</u> .	69

CAP. III. LA ADJUDICACION-----	
III.1. Caja de seguros.-----	70
III.2. Objetivos de la caja de seguros.-----	70 a 71
III.3. Formato de Designación de Beneficiarios.-----	71 a 76
III.4. Textos originales y reformas al Artículo 145 de la Ley Federal del Trabajo.	77
III.5. Textos originales y reformas al Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.-----	78
III.6. Exposición de Motivos del Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT.-----	79 a 81
III.7. Definiciones de adjudicación.-----	81 a 82
III.8. Opinión en relación a las definiciones planteadas.-----	82 a 83
III.9. Procedimiento de adjudicación en el Derecho Mexicano.-----	84
III.10. Facultades del INFONAVIT en materia de adjudicación con fundamento a las reformas hechas a diversas leyes.-----	85 a 89
III.11. Trámite administrativo que se lleva a cabo en el INFONAVIT para que procedan las adjudicaciones.-----	89 a 98
III.12. Facultades de la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje para designación de beneficiarios.	98 a 104
III.13. El testamento social.-----	104 a 107

CONSIDERACIONES FINALES.

BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCIÓN:

El objeto primordial de esta tesis, es presentar un breve panorama sobre la figura jurídica de la "adjudicación".

Partiendo para su elaboración desde la base de los antecedentes que hicieron posible la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, organismo que ha recogido todas las experiencias acumuladas durante su larga trayectoria, en beneficio de sus derechohabientes.

Hecho que le ha permitido implementar mecanismos novedosos para la agilización y regularización de las viviendas, y como consecuencia de lo anterior, fue posible que el Ejecutivo Federal lo revistiera de facultades -- fedatarias para realizar adjudicaciones, figura que aunque en la práctica representa algunos inconvenientes, también es cierto, que sus resultados -- le han servido al Instituto para proporcionar mayor seguridad jurídica -- al patrimonio familiar de los trabajadores.

Motivo por los cuales mi estudio versará sobre las facultades del ----- INFONAVIT en materia de " ADJUDICACION ", así como las ventajas y desventajas que dicho trámite administrativo implica.

C A P I T U L O

I

BREVE PANORAMA DEL INFONAVIT CREADO POR EL GOBIERNO FEDERAL PARA ATENDER LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LOS TRABAJADORES:

Su antecedente inmediato es la Constitución de 1917, año en que la producción de esa época era totalmente agrícola o minera, y las contrataciones de personal se manejaban por contratos civiles, lo que después se modificó -- cuando se crearon las industrias y los trabajadores empezaron a agruparse por la inquietud que se despertó durante la Revolución Industrial.

Esta situación llevó al Congreso en el mes de diciembre de 1916, a que se sometieran a debate los Artículos 40. y 50. constitucionales, los cuales se referían a las garantías individuales que señalaban que: "toda persona te nía la libertad de dedicarse a la industria o cualquier trabajo siempre y cuando fuera lícito", esto causó que los trabajadores solicitaran al Congreso que se elevara a nivel constitucional los derechos de los trabajadores, lo que originó que se estableciera el Artículo 123⁽¹⁾.

Fue así como el 23 de enero de 1917, el Constituyente de Querétaro aprobó por unanimidad el Artículo 123, con esto se abría una nueva etapa para la historia del Estado-

[1] Gutiérrez Fuster, Raúl. Seminario sobre el INFONAVIT y sus Implicaciones Legales, celebrado el día 15 de junio de 1989, en el Auditorio de la Cámara Nacional de la Industria del Hierro y del Acero.

progreso del pensamiento humano. Partiendo de la base de que una Constitución, como ley fundamental, no debería concretarse a garantizar únicamente los clásicos derechos de libertad, sino también de justicia que permitan a todos y cada uno de los hombres alcanzar su pleno desenvolvimiento⁽²⁾.

De esta forma nuestra Carta Magna fue la primera en consignar un conjunto de garantías sociales y dentro de su texto la única que incluía el derecho de los trabajadores a la vivienda, ya que la Fracción XII del Artículo 123 -- constitucional, estipulaba que: "los patrones estaban obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podían cobrar rentas que no excedieran del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas..."

Pero a pesar de esta inclusión del Artículo 123 en la Constitución, la obligación de la Fracción XII no se cumplió.

Posteriormente, en 1931 se promulgó la Ley Federal del Trabajo, en la cual se reproducía el precepto constitucional de referencia, sin embargo, el derecho a la habitación que señalaba nuestra Carta Magna continuó sin cumplirse.

(2) "Nuestro México, el Congreso Constituyente 1916-1917".
Revista No. 7 de la UNAM, México, D.F., 1983.

Lo anterior, ponía en evidencia la urgente necesidad de hacer una revisión exhaustiva y un replanteamiento del problema habitacional en México. Era indudable que para ello se requería de nuevas fórmulas y la colaboración de personas con imaginación y amplio sentido de responsabilidad social^[3].

Desde el punto de vista social la idea era aplausible, ya que propiciaba una mejora en las condiciones de vida de los trabajadores y sus familiares.

Cincuenta y tres años habían transcurrido desde que el constituyente del 17, con visionaria decisión consagrara en las páginas de nuestra Carta Fundamental esta indiscutible conquista de la clase trabajadora, y, por tanto, de la Revolución Mexicana, y el problema no sólo seguía latente, sino que se había tornado cada día más apremiante como consecuencia del tránsito de una sociedad predominantemente rural a un país urbano y de un acelerado crecimiento demográfico^[4].

Para abordarlo, en 1970 se expidió una nueva Ley Federal del Trabajo, la cual en su Capítulo III del Título IV -- contempló la reglamentación de la Fracción XII del Artículo 123 constitucional, bajo la denominación de "Habitaciones para los Trabajadores".

[3] Buelink, J.H. Programa Financiero de Vivienda. Fondos Revertentes para la Vivienda. Estudio No. 1, Conceptos Básicos. México, D.F., Noviembre de 1970.

[4] Buelink, J.H. Op. Cit.

Con la promulgación de la Ley Federal del Trabajo que entró en vigor el 10. de mayo de 1970, el Gobierno de México puso en operación un nuevo instrumento en favor del desarrollo social, a través de la obligación para todos los empresarios de proporcionar habitaciones para los trabajadores, señalando que para su obtención era necesario: Ser personal de planta; contar con una antigüedad mínima de un año, y además se fijó un plazo para convenir entre trabajadores y patrones si les otorgaban viviendas, o si a cambio les daban una compensación mensual.

Consecuentemente, y como no llegó a cumplirse con tales disposiciones, esto provocó la búsqueda de nuevos caminos para una solución racional y costeable de este problema, esto fue la meta principal para que el Ejecutivo Federal, convocara a una reunión de análisis sobre la situación económica y social del país, misma que se efectuó el 17 de mayo de 1971 en Palacio Nacional con la asistencia del Sector Empresarial, Obrero y Estatal, partiendo de la premisa de que la demanda acumulada y potencial de recursos para la vivienda de los trabajadores, no podía ser atendida ni por la banca privada ni por los institutos oficiales dedicados a la construcción de viviendas populares.

Como corolario de la reunión, la representación obrera propuso que se constituyera una Comisión Nacional Tripartita, formada por los Sectores Gubernamental, Empresarial y Obrero, para que estudiaran las ponencias exhibidas, petición que fue aceptada por el Ejecutivo y posteriormente presentada al Presidente de esa época Licencia

do Luis Echeverría Álvarez, quien sometió la exposición - de motivos de reformas a la Fracción XII del Artículo 123 constitucional y a la Ley Federal del Trabajo, a la consideración de la Cámara de Diputados del Congreso de la --- Unión, para su discusión y de ser aprobadas se declarara de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del Gobierno Federal, de los Trabajadores y de los Patrones, -- que administrara los recursos del fondo nacional de la vivienda, por corresponder a una evolución del Derecho Social para garantizar las condiciones mínimas de bienestar para la clase trabajadora, mediante un sistema de solidaridad más que a través de la exigencia a una empresa determinada, de esta forma se sustituya la obligación directa que tenían los patrones⁽⁵⁾.

Finalmente, tanto las reformas como la iniciativa de ley fueron aprobadas por las Cámaras y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 24 de abril de 1972.

Así nace el INFONAVIT, como un organismo de servicio social, ante la necesidad del Gobierno Federal de acelerar todos los procesos mediante una justa distribución del ingreso y mejoramiento de la población para afrentar globalmente el problema de la vivienda, incorporando en los beneficios de una política habitacional a todos los trabajadores sujetos al Apartado "A" de la Ley Federal del Trabajo.

(5) Disposiciones Legales del INFONAVIT. México, D.F., 1974.

I.1. OBJETIVOS SOCIALES DEL INFONAVIT:

Estos se encuentran contemplados en el Artículo 20. de la Ley del INFONAVIT, que le otorga el carácter de:

"...servicio social, personalidad jurídica y patrimonio propio..."

Cuya naturaleza misma son los beneficios y derechos que para los trabajadores se deriven del fondo nacional de la vivienda, con lo anterior, se define su sentido de servicio social.

A mayor abundamiento, cabe señalar que lo anterior, fue confirmado con las reformas a la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal de 14 de mayo de 1986⁽⁶⁾ y con la expedición de la Ley Federal de Entidades Paraestatales de esa misma fecha, ya que de este último ordenamiento la Fracción II del Artículo 14 hace la distinción que existe entre: "servicio público" propiamente dicho, y --- "servicio social" que deben proporcionar las entidades paraestatales, lo anterior se reafirma con lo preceptuado por el numeral 50. de la ley de referencia que contempla un régimen específico de excepción para el INFONAVIT.

Por otra parte, con la modificación al Artículo 90⁽⁷⁾ de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se amplía el sentido de recurrir a la creación de entidades descentralizadas del poder público para auxiliar al Ejecutivo Federal en el cumplimiento de sus funciones de-

(6) Artículos 30. y 45.

(7) Reformado en el mes de abril de 1981.

un modo más ágil y eficaz, corroborándole de esta forma al INFONAVIT su personalidad jurídica y patrimonio propio.

Otros de los objetivos sociales del Instituto, se desprenden del contenido del Artículo 3o. de su propia Ley, los cuales, son:

"I. Administrar los recursos del fondo de la vivienda.

II. Establecer y operar un sistema de financiamiento que permita a los trabajadores obtener crédito... y

III. Coordinar y financiar programas de construcción de habitaciones destinadas para ser adquiridas en propiedad por los trabajadores".

I.2. INTEGRACION DEL PATRIMONIO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES:

El patrimonio del INFONAVIT, se integra según lo señalado por el Artículo 5o. de su Ley:

"I. Con el Fondo Nacional de la Vivienda, que se constituye con las aportaciones que deben hacer los patrones, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 123, Fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Título Cuarto Capítulo III de-

la Ley Federal del Trabajo y con los rendimientos que provengan de la inversión de estos recursos;

- II. Con las aportaciones en numerario, servicios y subsidios que proporcione el Gobierno Federal;
- III. Con los bienes y derechos que adquiera por cualquier título; y
- IV. Con los rendimientos que obtenga de la inversión de los recursos a que se refieren las Fracciones II y III".

La precisión de los elementos que integran el patrimonio del Instituto contenida en este Artículo, responde por anticipado, al requisito que en tal sentido prescribe la nueva Ley Federal de las Entidades Paraestatales en su precepto 15 Fracción IV, disposición que exige que los organismos descentralizados señalen, en sus leyes de creación, "las aportaciones y fuentes de recursos para integrar su patrimonio, así como aquellas que se determinen para su incremento". La justificación de esta exigencia legal tiende a procurar la transparencia en el manejo y destino de los recursos que se confían a una entidad paraestatal.

Tal y como se desprende de la Fracción I del Artículo 50. de la Ley del INFONAVIT, el elemento fundamental que integra su patrimonio, está constituido por las aportaciones que los patrones efectúen sobre el 5% de los salarios de --

Los trabajadores a su servicio, de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 136 de la Ley Federal del Trabajo y 29 de su propia Ley. Al estar ligado dicho elemento con el empleo, asegura la operación permanente del Instituto y, por tanto, el cumplimiento de sus fines.

No obstante lo anterior, si bien es cierto que en la medida en que la fuerza laboral se expande, y por tanto, los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda se incrementan, el número de derechohabientes con necesidades de vivienda también se eleva. En ese sentido y por virtud de la independencia económica del sistema de recaudación de fondos con base exclusivamente en las aportaciones patronales, a partir del inicio de las operaciones del INFONAVIT en --- 1972, el Gobierno Federal efectuó una primera aportación y posteriormente, en 1981, el mismo Gobierno hizo la aportación complementaria.

Por otra parte, los bienes y derechos que el Instituto ha adquirido se reducen básicamente a los inmuebles para oficinas e instalaciones administrativas.

Los rendimientos que se obtienen de la inversión de sus recursos y que en los términos del Artículo 43 sólo pueden efectuarse en valores gubernamentales de inmediata realización, se incorporan a los recursos financieros para el desarrollo de programas de vivienda y otorgamiento de créditos habitacionales, ampliando con ello las posibilidades de atender las necesidades de vivienda de los derechohabientes, que de otra forma, se verían limitadas a

la recaudación normal de aportaciones, así como a la recu
peración de los créditos otorgados ⁽⁸⁾.

1.3. NATURALEZA JURIDICA DE LAS APORTACIONES:

Tienen la característica de ser triple, por:

1) SER SALARIO:

Su naturaleza se funda en que las aportaciones son sala
rio, en virtud de que su pago se genera por la presta-
ción de un servicio por parte del trabajador, por lo --
que el patrón sólo está obligado a cumplir con la apor
tación en la medida en que el trabajador le preste sus-
servicios, retribución que se integran con los pagos he
chos en efectivo por cuota diaria, gratificaciones, per
cepciones, habitación, etc. ⁽⁹⁾

Esta aportación representa una ventaja económica a fa-
vor de los trabajadores, a cambio de la prestación de -
sus servicios, ya que con las mismas se constituyen de-
pósitos a su favor, naturaleza que se refuerza con lo -
que señala el Artículo 84 de la Ley Federal del Traba-
jo.

(8) Ley del INFONAVIT Comentada y Concordada. Editada por
el Departamento de Difusión del INFONAVIT, México, D.F.
1988.

(9) Artículos 82 y 84 de la Ley Federal del Trabajo. 57a.
ed. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1988.

2) SER GASTO DE PREVISION SOCIAL:

Se considera que las aportaciones son gastos de previsión social de las empresas, por disposición expresa del Artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo, ya que se aplican en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores, para atender sus necesidades de habitación, o en su caso su devolución, de conformidad a lo estipulado en el numeral 40 de la Ley -- del INFONAVIT.

Esta disposición presenta una doble naturaleza de carácter social, ya que:

PRIMERO:

Por un lado, representa un pacto de solidaridad que logra movilizar recursos financieros masivos durante un periodo de tiempo con objeto de operar un programa de otorgamiento de crédito a los trabajadores para la adquisición, --- construcción, reparación y mejoramiento de su vivienda, y

SEGUNDO:

Porque constituye depósitos y da lugar a la creación de -- un conjunto de cuentas de ahorro individuales para cada -- trabajador inscrito en el INFONAVIT, lo que representa un patrimonio familiar a favor del trabajador⁽¹⁰⁾.

Este aspecto es de suma importancia e implica avances con siderables que se apegan, sin duda alguna, con mayor fide lidad a los propósitos de previsión social de la clase -- trabajadora que inspiró al Constituyente del 17.

(10) Court Manuel, Claudine. "La Cuenta Individual", en: Revista Vivienda. Vol. 7, No. 3, mayo-junio, publicación bimestral del INFONAVIT, pp. 324 y 325, México, D.F., 19

3) TENER CARACTER FISCAL:

Con base en el Artículo 30⁽¹¹⁾ de la Ley del INFONAVIT que señala que:

"Las obligaciones de efectuar las aportaciones y enterar los descuentos a que se refiere el artículo anterior, así como su cobro, tienen el carácter de fiscales.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de organismo fiscal autónomo, está facultado, en los términos del Código Fiscal de la Federación, para determinar, en caso de incumplimiento, el importe de las aportaciones patronales y de los descuentos omitidos, señalar las bases para su liquidación, fijarlos en cantidad líquida, requerir su pago y determinar los recargos que correspondan.

Los pagos que deban efectuarse conforme a lo señalado en este artículo, se harán en las oficinas del propio Instituto o en las sociedades nacionales o instituciones de crédito que autorice la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

El cobro y ejecución de los créditos no cubiertos, estará a cargo de la Oficina Federal de Hacienda que corresponda con sujeción a las normas del Código Fiscal de la Federación".

(11) Reformado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1988.

El artículo de referencia ya transcrito, tiene concordancia con el 29 y 56 de su propia Ley y con el 20. y 145 - del Código Fiscal de la Federación que señalan:

ARTICULO 20. (12)

"Las contribuciones se clasifican en impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos las que se definen de la siguiente manera:

I. ...

II. Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en la ley a -- cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionadas por el mismo Estado..."

ARTICULO 145:

"Las autoridades fiscales exigirán el pago de -- los créditos fiscales que no hubieren sido --- cubiertos o garantizados dentro de los plazos-- señalados por la ley, mediante el procedimien-- to administrativo de ejecución..."

(12) Reforma publicada en el Diario Oficial de 31 de di--- ciembre de 1985. Impuestos Federales y Leyes Conexas. Tomo Segundo, décima quinta edición, 1975, Editorial Andrade, S.A.

Cabe aclarar que el legislador, al considerar como fisca les las obligaciones del patrón de efectuar las aportaciones y enterar los descuentos e invertir al INFONAVIT con el carácter de organismo fiscal autónomo, reconoce la importancia del cumplimiento y operación del sistema de financiamiento para la habitación, generalizado a la totalidad de la clase trabajadora, en el que también con curren con sus aportaciones todos los patrones. Dicho sistema generalizado y obligatorio, justifica la naturaleza fiscal de las obligaciones habitacionales de los patrones y del organismo administrador del fondo, pues como se señala en la Exposición de Motivos de la iniciativa de Ley que el Ejecutivo Federal envió al Congreso de la Unión, mediante la cual se propuso la creación del Instituto, "compete al Estado el deber de implantar mecanismos que permitan la adecuada protección de las garantías de todos los trabajadores, vigilar su cumplimiento y administrar las instituciones correspondientes".

Conforme al segundo párrafo del Artículo 30 de referencia, se ratifica el carácter de autoridad fiscal del INFONAVIT, para exigir el debido cumplimiento de tales obligaciones, asegurando así, como lo señala la citada Exposición de Motivos, "la adecuada operación del fondo" toda vez que las aportaciones patronales "representan contribuciones destinadas a la realización de un servicio social a cargo del Instituto".

En consecuencia, como autoridad fiscal que es, el Instituto goza de facultad para emitir actos jurídicos que inciden en la esfera patrimonial de los particulares y ha-

cer cumplir sus determinaciones a través del procedimiento administrativo de ejecución, que llevan a cabo las -- Oficinas Federales de Hacienda.

Sin embargo, de acuerdo con el principio de autodeterminación de las cargas fiscales que sustenta al sistema -- tributario mexicano, consistente en que corresponde originalmente al sujeto pasivo obligado, calcular y efectuar el pago de la contribución de que se trate, se entiende que el INFONAVIT, como autoridad fiscal, podrá, -- en caso de incumplimiento del patrón sustituirlo y en -- ejercicio de sus facultades de revisión y comprobación, -- podrá determinar y liquidar el crédito fiscal y accesorios que resulten a cargo del obligado.

En este sentido, el calificativo de autónomo que se da a este organismo fiscal, se refiere precisamente a la libertad y posibilidad legal que tiene de fincar directamente los créditos fiscales derivados de la omisión en -- el cumplimiento de las obligaciones habitacionales para -- requerir su pago.

Por otra parte, el carácter fiscal y de previsión social de las aportaciones al INFONAVIT, ha quedado ratificado -- por la reforma hecha al Artículo 2o. Fracción II del Código Fiscal de la Federación de 31 de diciembre de 1985.

1.4. DEVOLUCION DE LAS APORTACIONES:

Para que proceda la devolución de las aportaciones, es -- preciso remitirnos al contenido de lo que estipula el Artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo, mismo que se transcribe:

"Las aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda son gastos de previsión social de -- las empresas y se aplicarán en su totalidad a constituir depósitos en favor de los trabajadores que se sujetarán a las bases siguientes:

- I. En caso de incapacidad total permanente, de jubilación o de muerte del trabajador, se entregará el total de los depósitos constituidos a él o a sus beneficiarios con una cantidad adicional igual a dichos depósitos, en los términos de la Ley a que se refiere - el Artículo 139.

- II. Cuando el trabajador deja de estar sujeto a una relación de trabajo y --- cuenta con 50 o más años de edad, tendrá derecho a que se le haga entrega del total de los depósitos que se hubieren hecho a su favor, en los términos de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

- III. En caso de que el trabajador hubiere recibido crédito del Instituto, las cantidades a que tuviere derecho en los términos de las fracciones anteriores, se aplicarán a la amortización del crédito, si después de hacer

la aplicación de dichas cantidades a la amortización del crédito quedare saldo a favor del trabajador se le entregará a éste el monto correspondiente, salvo en los casos de incapacidad total permanente o de muerte, en los términos del Artículo 145".

Para la devolución de los depósitos y cantidades adicionales bastará que la solicitud por escrito se acompañe de las pruebas pertinentes.

El Artículo 141 ya transcrito, tiene como correlativo el numeral 40 de la Ley del INFONAVIT.

En cuanto al derecho para retirar el fondo, éste prescribe a los cinco años.

Resulta claramente evidente, una vez analizado el contenido del Artículo 141 de la Ley Federal del Trabajo en mención, la doble naturaleza que dichas aportaciones tienen, pues al estar destinadas en forma inmediata a satisfacer las necesidades colectivas de los trabajadores, quedan subsumidas dentro de la especie legal denominada "aportaciones de seguridad social" :

PRIMERO:

Por constituir depósitos que habrán de ser entregados al trabajador o a sus sucesores, al cumplirse los supuestos previstos en el precepto legal invocado ya transcrito, y

SEGUNDO:

Porque forman parte de su salario, con la característica de que en tanto no se configuren las situaciones jurídi-

cas de disponibilidad a que se hace referencia, están -- destinadas a cumplir con la finalidad de seguridad so--- cial que les ha asignado la Constitución y las leyes de referencia.

Por otra parte, estas aportaciones al estar clasificadas como gastos de previsión social de las empresas, tienen trascendencia para los efectos de la determinación del Impuesto Sobre la Renta, ya que su Artículo 24 Fracción XII, incluye como concepto de erogaciones deducibles a los gastos de previsión social destinados a fondos de ahorro constituidos en beneficio de los trabajadores ⁽¹³⁾.

1.5. DESTINO DE LOS RECURSOS DEL INFONAVIT Y SUS SISTEMAS DE OTORGAMIENTO DE CREDITOS:

La finalidad de los recursos del INFONAVIT, están estipulados en el Artículo 42 de su Ley, que señala que serán destinados:

1. Al otorgamiento de créditos a los trabajadores que sean titulares de depósitos constituidos a su favor en el Instituto.

El importe de estos créditos deberá aplicarse para la obtención de:

(13) Armienta Calderón, Gonzalo. El Proceso Tributario en México, 2a. edición, en proceso de reimpresión.

- a) Adquisición en propiedad de viviendas cuya construcción ha sido coordinada y financiada con cargo al Fondo Nacional de la Vivienda;
- b) Adquisición en propiedad de vivienda de terceros;
- c) Financiamiento para la construcción de vivienda en terreno propiedad del trabajador;
- d) Ampliación, reparación o mejoramiento de vivienda propiedad del trabajador, y
- e) Al pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

II. Al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales para ser adquiridos por los trabajadores, mediante créditos que les otorgue el Instituto.

Estos financiamientos sólo se concederán por concurso, tratándose de programas habitacionales aprobados por el Instituto, y que se ajusten a las disposiciones aplicables en materia de construcción.

El Instituto, en todos los financiamientos que otorgue para la realización de --

conjuntos habitacionales, establecerá la obligación para quienes los construyan - de adquirir, con preferencia, los materiales que provengan de empresas ejidales, cuando se encuentren en igualdad de calidad y precio a los que ofrezcan --- otros proveedores.

Los trabajadores tienen derecho a ejercer el crédito que se les otorgue en la localidad que designen.

- III. Al pago de los depósitos que les corresponden a los trabajadores, en los términos de la Ley.
- IV. A cubrir los gastos de administración, - Operación y vigilancia del Instituto, en los términos del Artículo 10, Fracción - VI.
- V. A la inversión de inmuebles estrictamente necesarios para sus fines, y
- VI. A las demás erogaciones relacionadas con su objeto.

Los contratos y las operaciones relacionadas - con los inmuebles a que se refiere este ar--- tículo, así como el desarrollo y ejecución de los conjuntos habitacionales que se lleven a - cabo con financiamiento del Instituto, estarán exentas del pago de toda clase de impuestos, -

derechos o contribuciones de la Federación, y, en su caso, el precio de venta a que se refiere el Artículo 48 se tendrá como valor de avalúo de las habitaciones; el impuesto predial y los derechos por consumo de agua, así como las donaciones y equipamiento urbano se causarán y cumplirán en los términos de las disposiciones legales aplicables.

Los contratos y las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, así como la constitución del régimen de propiedad en condominio de los conjuntos que financie el Instituto podrán hacerse constar en documentos privados, ante dos testigos, e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad que corresponda, con la constancia del registrador sobre la autenticidad de las firmas y de la voluntad de las partes.

Los beneficios otorgados por el presente artículo a los programas habitacionales que se realizan con fondos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se harán extensivos a los trabajadores derecho habientes de ese Instituto, que realicen operaciones de compra de casa habitación por medios distintos a los del INFONAVIT, siempre y cuando sean para su uso y el monto de la operación así realizada no sea superior al valor de las casas-habitación que el mismo proporciona a sus afiliados. Por el excedente se pagarán los impuestos en los términos previstos por las leyes respectivas".

Es importante resaltar, que el precepto anteriormente transcrito, tiene como propósito señalar explícitamente los fines y objetivos a los que se pueden destinar los recursos financieros del INFONAVIT y que se captan a través de las aportaciones patronales básicamente, pero --- también mediante la recuperación de los créditos habitacionales, así como por medio de los rendimientos que produce la inversión de esos recursos.

En cuanto a la Fracción I, ésta responde al objetivo primordial del Instituto, señalado en la Fracción II de su Artículo 3o. al cual ya hicimos referencia en el Apartado I.1 de este capítulo. Como se anota en el comentario de esta última disposición, el otorgamiento de crédito a los trabajadores titulares de depósitos constituidos a su favor ante el propio Instituto, se propone el beneficio permanente de los mismos, ya que dichos créditos les permiten satisfacer sus necesidades habitacionales. Lo anterior, en virtud de que de 1917 a 1972 la --- obligación patronal se expresaba, lisa y llanamente, en proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, sin que se precisaran los términos y las condiciones de su cumplimiento, ya que, tanto el texto constitucional respectivo, como la Ley Federal del Trabajo de 1931, se referían al arrendamiento como un medio de cumplir con esa obligación y no es, sino, hasta las reformas de 1972 a la Constitución y a la Ley Federal del Trabajo que se pudo concretar el derecho de los trabajadores para adquirir sus viviendas en propiedad, pues si bien el texto original de la Ley Laboral de 1970 introdujo cambios significativos, dicha adquisición de vivienda en propiedad por los trabajadores no era el objetivo fundamental.

Por lo que se refiere a la Fracción II de la disposición en comento, en ésta se prevé que los recursos institucionales se destinarán al financiamiento de la construcción de conjuntos habitacionales, esta finalidad se ha canalizado mediante la realización de programas colectivos de viviendas a través del "Sistema de Promociones de Vivienda", cuya regulación se llevó a cabo al expedirse las reglas respectivas por la Asamblea General del INFONAVIT, las cuales fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 11 de mayo de 1978.

En cuanto a la Fracción III, preserva uno de los objetivos primordiales del INFONAVIT, consignado tanto por la Fracción XII del Artículo 123 constitucional como en el numeral 141 de la Ley Federal del Trabajo, ya que hace referencia a la entrega del fondo de ahorro o pago de depósitos constituidos en favor de cada trabajador.

Respecto a la Fracción IV, la misma estipula la limitación del monto de los recursos que se destinan a los gastos de administración, operación y vigilancia del Instituto, el cual no debe exceder del 1.5% de los recursos totales que maneje el Instituto, lo anterior, permite asegurar un uso eficaz y racional de los gastos que en ese renglón exige una correcta planeación y utilización de los recursos con que cuenta el INFONAVIT.

En cuanto a los comentarios de los 3 últimos párrafos del Artículo 42 en estudio, los mismos los haré en el punto 1.7 que más adelante plantearé, dado que se relacionan con la titulación de viviendas que al efecto realiza el Instituto.

I.6. CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA:

En los inicios del INFONAVIT, el Departamento de Contratos se dió a la tarea de buscar y elegir las figuras jurídicas idóneas que permitieran dar mayor seguridad jurídica a los trabajadores al momento del otorgamiento de -- sus créditos habitacionales, motivo por el cual se analizaron las ventajas y desventajas de diversos instrumentos jurídicos, llegándose a la conclusión que el más adecuado era el Certificado de Entrega de Vivienda.

Lo anterior, tomando como base:

PRIMERO:

Que la mayor demanda que tiene el Instituto para el otorgamiento de créditos es el de Línea I, el cual es aprobado por medio de Promociones de Viviendas, y toda vez que para la celebración de este tipo de línea se requiere de la celebración de "fideicomisos", se optó por tal motivo, la expedición de Certificados de Entrega de Vivienda, y

SEGUNDO:

Por los antecedentes jurídicos que en nuestro país tienen los Certificados de referencia, ya que fueron creados por Decretos Presidenciales de 26 y 27 de diciembre de 1963, - publicados ambos en el Diario Oficial de la Federación de fecha 30 de diciembre del mismo mes y año, y conforme a -- éstos fueron adicionados los Artículos 228-A bis de la -- Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito que establece que:

"Los certificados de vivienda son títulos que representan el derecho, mediante el pago de la totalidad de las cuotas estipuladas, a -- que se transmita la propiedad de una vivienda, gozándose entre tanto el aprovechamiento directo del inmueble..."

y la Fracción I del numeral 44 de la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares, cuyo contenido faculta:

"A las sociedades o a las instituciones de -- crédito que disfruten de concesión para llevar a cabo las operaciones fiduciarias estarán autorizadas en los términos de esta ley:

I. Para emitir los certificados de vivienda -- a que se refiere el Artículo 228-A bis de la Ley General de Títulos y Operaciones -- de Crédito, sobre bienes inmuebles afectos en fideicomiso..."

De las disposiciones anteriormente transcritas, se puede deducir como características principales de los Certificados de Entrega de Vivienda que expide el INFONAVIT, -- las siguientes:

- 1) Que son títulos de crédito;
- 2) Que deben ser emitidos por una institución fiduciaria;
- 3) Que conceden al trabajador la posesión de la vivienda, desde el momento en que le es otorgado el crédito por el Instituto, y

- 4) Establecer los derechos y obligaciones de los acreditados (14).

Entre los principales derechos que se consignan en el -- Certificado de Entrega de Vivienda del INFONAVIT, destacan los siguientes:

- 1) La protección de la vivienda por un seguro contra daños, cuyo costo se carga al crédito otorgado;
- 2) Un seguro cuyo costo es cubierto por el INFONAVIT, para que en los casos de: Incapacidad Total Permanente; Incapacidad Parcial de un 50% o más e Invalidez, se libere al trabajador o a sus beneficiarios en caso de muerte de éste, de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio, así como del saldo insoluto -- del crédito;
- 3) La concesión de prórrogas al trabajador en sus amortizaciones, por:
 - a) Doce meses in intereses moratorios: En los casos de renuncia, despido o enfermedad del trabajador.
 - b) De dos años sin intereses moratorios: Cuando el -- trabajador se vea afectado por una Incapacidad Parcial del 50% o más, o por Invalidez, lapso durante el cual si llega a tener una nueva relación de tra

(14) Jiménez Codinach, María de Lourdes. Titulación Masiva: Seguridad Legal" en Revista Vivienda. Vol. 7, - No. 3, mayo-junio, publicación bimestral del INFONAVIT México, D.F., 1982.

bajo se le continua descontando su adeudo, pero si despues de dos años el trabajador ya no labora, -- procede de inmediato se aplique el seguro que seña la el inciso 2o. de este apartado;

- 4) La posibilidad de que su vivienda quede amparada por el Régimen de Propiedad en Condominio, y
- 5) La estipulación de que en caso de fallecimiento del-acreditado, además de la liberación del adeudo, se -proceda a la "adjudicación" de la vivienda, libre de gravámenes, en beneficio de las personas que al efec-to haya designado el trabajador ante el Instituto, -mediante el llenado del Formato de Designación de Be-neficiarios, lo anterior de conformidad con lo que -estipulan los Artículos 145 de la Ley Federal del -- Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT.

Como conclusión tenemos que el Certificado de Vivienda, representa el derecho a que se transmita o adjudique al titular o a los beneficiarios de los trabajadores la -- propiedad de la vivienda, una vez pagada la totalidad -de las amortizaciones, o en su defecto por liberación -por cualquiera de las eventualidades que pudiera sufrir el trabajador, mismas que ya fueron citadas en el inci-so 2o. de este capítulo, se agrega copia fotostática de un Certificado de Entrega de Vivienda.



FIANAVIT
TRABAJAMOS PARA
LOS TRABAJADORES

CERTIFICADO
DE ENTREGA
DE VIVIENDA
PARA
CREDITOS DE
LINEA I

SUBDIRECCION FINANCIERA
DEPARTAMENTO DE CREDITO

CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA



EN LA CIUDAD DE _____
ESTADO DE _____
LOS _____ DIAS DE _____ DE 19 _____ SE
FIRMARON EN _____

EL SR. _____ EN SU CARACTER
DE REPRESENTANTE DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA
LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL INFONAVIT, ENTREGA AL SR. _____

EN
LO SUCESIVO EL TRABAJADOR, LA POSESIÓN DE LA VIVIENDA CON LAS CARACTERÍSTICAS
QUE SE MENCIONAN EN ESTE DOCUMENTO.

En virtud de que el TRABAJADOR mencionado fue seleccionado para el otorgamiento de un crédito, el INFONAVIT en esta acto le entrega y éste recibe la posesión de la vivienda descrita anteriormente, y cuya construcción fue financiada por el INFONAVIT, en los términos de su Ley, Cajas y Reglamentos.

El presente Certificado de Entrega de Vivienda, constituye un acto previo a la transmisión de la propiedad del terreno y construcciones, por lo que el INFONAVIT proveerá lo necesario para la formalización de instrumento jurídico correspondiente, en los términos de la Ley del Instituto. Las partes reconocen que la vivienda objeto del presente, se encuentra totalmente terminada y en condiciones de ser habitada desde luego, manifestando el TRABAJADOR que la recibe a su entera satisfacción, liberando al INFONAVIT de toda responsabilidad, respecto a los terminados y accionados de la misma.

C. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL TRABAJADOR.

1. El TRABAJADOR reconoce haber y se obliga a pagar al INFONAVIT, el monto de crédito que se le ha otorgado, y que se señala en este documento, mismo que devengará un interés del 4% anual sobre saldos insolutos.
2. El TRABAJADOR en cumplimiento de lo establecido por los Artículos 37 Fracción III y 110 Fracción III de la Ley Federal del Trabajo, acepta y autoriza expresamente a su patrón para que a partir del bimestre siguiente al que recibe el aviso de retención de documento que gre al INFONAVIT, empiece a hacer los descuentos de su salario integrado para cubrir los abonos correspondientes hasta la total amortización del crédito otorgado, así como el 1% que sobre el mismo habrá de cubrir el TRABAJADOR por concepto de cuota de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional financiado por INFONAVIT.
3. El TRABAJADOR se obliga a amortizar el crédito que se le ha concedido mediante pagos mensuales calculados de la siguiente manera: Cuando el salario que percibe por cuota diaria sea hasta 1.25 veces el salario mínimo de la zona de que se trate, el porcentaje de amortización será del 16%; cuando sea mayor a 1.25 y hasta 2 veces el salario mínimo de la zona de que se trate, al 18%; cuando sea mayor a 2 veces, el 20%. La amortización del crédito se calculará aplicando el porcentaje que corresponde en los términos del párrafo anterior, al salario integrado que perciba el trabajador mensualmente. Si el salario por cuota diaria del trabajador se modificara en el futuro, se aplicará automáticamente el porcentaje de amortización correspondiente, conforme a lo señalado en este apartado.
4. El TRABAJADOR autoriza al INFONAVIT para que contrate un seguro por el valor que se estime para la parte destructible del inmueble que ampara esta Certificación, contra los riesgos de incendio, rayo y/o explosión, huracán, ciclón, granizo, terremoto y erupción volcánica, quedando comprendido el importe total de las primas correspondientes dentro del monto total del crédito. El aumento de la prima incrementará el saldo del crédito. En la póliza respectiva deberá designarse al INFONAVIT como beneficiario, quedando la misma en su poder para ser renovada cuantas veces sea necesario. Este seguro estará en vigor por todo el tiempo que permanezca insóluto el crédito a favor del INFONAVIT.
5. En cumplimiento de los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT, el TRABAJADOR tiene el carácter de miembro de la Caja de Seguros del propio Instituto y de acuerdo con los Estatutos de dicha Caja, el TRABAJADOR o sus beneficiarios quedarán liberados de cubrir el saldo insóluto del crédito en caso de muerte o de incapacidad total permanente del titular de esta Certificación.
6. Si por la naturaleza y características de la vivienda a su disposición de la Ley, se requiere constar a la vivienda objeto de esta entrega al régimen de propiedad en condominio, el TRABAJADOR se obliga a respetar y cumplir las limitaciones que dicho régimen supone, a formar parte de la Asociación de Vecinos o de la Asamblea de Condominios que se establezca, a hacer uso debido de las partes comunes, a respetar el reglamento de condominio, y a cubrir las cuotas destinadas al mantenimiento y a la construcción y reparación del fondo de reserva que se acuerda desde este momento independientemente del descuento del 1% que se refiere al apartado 2o, conforme a lo dispuesto por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito Federal o la correspondiente en la Entidad Federativa de que se trate.
Cuando el conjunto no esté sujeto a dicho régimen, el trabajador está conforme en pagar las cuotas adicionales que, en su caso, establezcan las asociaciones de vecinos para estos efectos.
7. El TRABAJADOR se obliga a partir de esta fecha a erogar los gastos de conservación, mantenimiento, copropiedades y acondicionamiento de la vivienda objeto de esta Certificación, liberando al INFONAVIT de toda responsabilidad, por lo que el inmueble queda bajo el cuidado y responsabilidad exclusiva del TRABAJADOR, incluyendo los desperfectos por el no uso de la casa. Asimismo se obliga a usar su vivienda, según los supuestos "Reglas para el uso de Viviendas Financiables por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores", y por lo tanto no podrá destinarla a un fin distinto que el de habitación para él y sus dependientes o a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, ni efectuar acto alguno o incurrir en omisiones, aun en el interior de sus viviendas que perturben la tranquilidad de sus vecinos, o comprometan la salud, seguridad, salubridad y comodidad de las demás viviendas del Conjunto Habitacional.
8. Si el TRABAJADOR deja de prestar sus servicios a un patrón, salvo el previsto en el Art. 41 de la Ley del INFONAVIT, vendrá la obligación de seguir amortizando el crédito que le ha sido otorgado de la siguiente forma:
A) Bajo el Régimen Especial de Amortización, inmediatamente después de que cese su relación laboral o
B) Bajo el Régimen de Contribución Voluntaria o para incorporarse a este régimen, el TRABAJADOR, tendrá la obligación de seguir cubriendo directamente el 1% por concepto de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional financiado por el INFONAVIT a que se refiere el Apartado 2o de esta Certificación.

10. El TRABAJADOR podrá solicitar el otorgamiento de una prórroga para el pago de sus amortizaciones, por un período de hasta 12 meses, cuando haya dejado de prestar sus servicios a un patrón, independientemente de que exista litigio sobre la subsistencia de la relación laboral, siempre y cuando solicite el otorgamiento de la prórroga dentro del mes siguiente a aquel en que haya dejado de prestar sus servicios, acompañando a la solicitud el "Aviso de baja del trabajador", "Folios de libreción a la retención" y copia del "Aviso de baja del Seguro Social".
11. Son causas de cancelación de crédito y rescisión de la operación objeto del presente sin necesidad de declaración judicial, las siguientes:
- Si el TRABAJADOR dejare de cubrir, por causa imputable a él, dos pagos en las cuotas de amortización del crédito, o los pagos correspondientes al 1.º de su salario para los gastos de administración, operación y mantenimiento de los contratos, salvo en el caso de la prórroga a que se refiere la estipulación novena de este Certificado.
 - Si el TRABAJADOR ensena o greve el inmueble materia de esta operación, salvo que se obtenga previamente la conformidad del INFONAVIT cada por escrito. Dicho consentimiento podrá otorgarse por el INFONAVIT, o la persona a quien se le pretende transmitir la vivienda objeto del presente es desahucio del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, cumple los requisitos que al efecto tiene el propio Instituto y se garantiza debidamente el pago del crédito otorgado.
 - Si el TRABAJADOR no habita, arrienda o por cualquier otro título transmite el uso o algún otro derecho sobre el inmueble objeto del presente Certificado.
 - Si el TRABAJADOR altera o modifica sustancialmente la construcción sin previo consentimiento expreso del INFONAVIT, cada por escrito, o construye, o cede los bienes comunes para su exclusiva provecho o bien construye la vivienda total o parcialmente a un fin distinto al de habitación familiar.
 - Si el TRABAJADOR no paga a partir de esta fecha, por dos bimestres consecutivos, el impuesto predial o los derechos por servicio de agua del inmueble que en este acto recibe, o no pague cualquier otro estudio fiscal a cargo del mismo inmueble, obligándose a exhibir los comprobantes respectivos cuando así lo requiere el INFONAVIT.
 - Si el TRABAJADOR no da aviso por escrito al INFONAVIT en el caso de que cambie de domicilio, dentro de los quince días siguientes a aquel en que tenga lugar el cambio.
 - Si con posterioridad a este acto se descubre que el TRABAJADOR proporcionó datos falsos para la obtención del crédito ejercido mediante este instrumento.
 - Si el TRABAJADOR incumple cualquiera otra de las obligaciones que contrae en este acto y que se contienen en el presente Certificado, así como cualquiera otra causa señalada en la Ley y Reglamentos del INFONAVIT.
12. El TRABAJADOR se obliga ante el INFONAVIT a habitar la vivienda asignada ocupándola en un plazo máximo de treinta días naturales contados a partir de la firma del presente Certificado. Este plazo podrá ser prorrogado previa autorización que por escrito solicite el INFONAVIT. Cuando transcurra el plazo señalado o en su caso venza la prórroga autorizada, sin que el TRABAJADOR habite la vivienda, se tendrá por no cumplida esta obligación, haciéndose constar este hecho en forma fehaciente e incontestable por el INFONAVIT. En tal caso, el Instituto dará por cancelado el crédito otorgado, rescindiendo la presente operación y procederá a la recuperación de la posesión jurídica y material del inmueble, sin necesidad de declaración judicial, en los términos del artículo 49 de la Ley del INFONAVIT. Todos los gastos que ocasione este procedimiento serán a cargo del TRABAJADOR. El hecho de que el TRABAJADOR, sin autorización del INFONAVIT dada por escrito, deje de habitar su vivienda por más de seis meses, se considerará como la manifestación indubitable de renuncia a su derecho adquirido, procediéndose en los términos señalados en el párrafo inmediato anterior. Si con anterioridad a la cancelación del crédito y rescisión de la operación, el TRABAJADOR justifica a criterio del INFONAVIT la causa por la que dejó de habitar la vivienda, no se aplicará ninguna sanción.
13. En virtud del adjuvo reconocido en este acto, el TRABAJADOR y en su caso su cónyuge, si estuvieren casados bajo el régimen de sociedad conyugal, prometen hipotecar a favor del INFONAVIT los derechos que tienen o puedan tener sobre el terreno y la construcción que comprende su vivienda, materia de este instrumento. Dicho gravamen se constituirá al momento de formalizarse el contrato en que se transmite el dominio del inmueble al TRABAJADOR.

Para los efectos del Artículo 51 de la Ley del Instituto, el TRABAJADOR designa como beneficiario para el caso de fallecimiento, a las siguientes personas:

NUMERO

PARENTESCO

Firman este documento de conformidad y por triplicado, las personas que intervienen quedando un ejemplar en poder del TRABAJADOR y el otro en poder del INFONAVIT por conducto de quien lo representa.

Rivera Paulin Victor H.
SR. VICTOR M. RIVERA PAULIN
Jefe de la Oficina de Adj. de Viv.
INFONAVIT

Miguel Garcia Rodriguez
MIGUEL GARCIA RODRIGUEZ
EL TRABAJADOR

Hernández Chavarría Socor
CONYUGE

1.7. TITULACION DE VIVIENDAS:

LINEA DE CREDITO I:

En cuanto a este tipo de línea, su escrituración se da, independientemente de estar saldado el precio estipulado, pero para que proceda, también se debe contar con las licencias de construcción, permisos, autorizaciones, régimen de propiedad en condominio y demás trámites necesarios que se requieran.

Conviene recordar que esta línea de crédito, tal y como ya se mencionó, se concede a través de promociones de viviendas, financiadas por INFONAVIT y cuya construcción se lleva a cabo mediante un "fideicomiso", en el que intervienen como fideicomitente la persona física o moral que afecta en fideicomiso su bien inmueble o el promotor; como fiduciaria la institución designada para tal efecto y como fideicomisarios el Instituto y los trabajadores, futuros adquirentes de las viviendas que se construyan sobre el inmueble afectado en fideicomiso.

Cabe destacar que como consecuencia de los programas masivos de construcción que implementó el INFONAVIT, para atender la urgente necesidad de viviendas para los trabajadores, esto trajo como resultado que el proceso constructivo rebasara el marco jurídico urbano y con ello, el que se tuviera un gran número de viviendas asignadas que no podían transmitirse en propiedad por carecerse de la documentación que como requisito exigen las autoridades correspondientes para su titulación, como son: Las Licencias, Permisos y demás Autorizaciones.

De lo antes expresado, se puede observar que el proceso de titulación era difícil y complejo; sin embargo, el Instituto tuvo especial interés en regularizar los conjuntos habitacionales, lo cual creó un rezago considerable en la titulación y por la necesidad de abatirlo a la brevedad posible, en 1979, su Consejo de Administración aprobó la creación de un "Programa Especial de Titulación".

Ya expuesto el procedimiento de escrituración de viviendas de la Línea I, a continuación ahondaré sobre el tema, a través de los comentarios sobre los 3 últimos párrafos del Artículo 42 de la Ley del INFONAVIT que no se plantearon en el inciso 1.5 de este capítulo, los cuales están íntimamente ligados tanto a la construcción de los conjuntos como a la titulación de los mismos en instrumentos privados, motivo por el cual los dejé pendientes para citarlos en este apartado.

Con base en lo anterior, es oportuno citar que el Instituto tomando en consideración que tanto los materiales de construcción como la titulación, gravaban de más los créditos concedidos a los trabajadores, en coordinación con el Ejecutivo Federal, acordaron someter a la consideración de la Cámara Legislativa, se reformara el Artículo 42⁽¹⁵⁾ de la Ley del ----- INFONAVIT, con el fin de implantar un régimen fiscal privilegiado respecto a las contribuciones federales, estatales y del Distrito Federal que gravaban tanto -

(15) Reforma publicada en el Diario Oficial de 13 de noviembre de 1981.

Las operaciones como los contratos de referencia.

En cuanto a la adición suñida por dicho Artículo en su penúltimo párrafo, en el mismo se instituye lo -- que se ha denominado como "escritura social", ya que -- persigue el mismo propósito de la desgravación fiscal, es decir, abaratar el costo real de las viviendas consideradas de interés social, ya que como es sabido los gastos de titulación representaban una carga que encarecía su costo final, por ello y ante la conveniencia de ahorrar los gastos notariales en beneficio de los -- trabajadores, se facultó a INFONAVIT a través de la -- reforma en estudio, para que los actos jurídicos relacionados con el cumplimiento de sus fines, pudieran -- otorgarse en documentos privados y sin intervención no -- tarial.

Ahora bien, con base en las adiciones hechas al Ar--- tículo 42 de referencia, el INFONAVIT puede formalizar operaciones de:

- a) Constitución de régimen de propiedad en condominio;
- b) Adquisición de inmuebles, y
- c) Las relativas a las cinco líneas de Crédito que otorga a sus derechohabientes, a través de documentos -- privados, con lo que se excluye la escritura pública.

En cuanto a las ventajas que se obtienen con este tipo -- de escrituración, es apoyar al trabajador a consolidar -- su patrimonio familiar, además del objetivo que se ha to -- mado como prioridad de que la vivienda terminada se con -- vierta en vivienda titulable en el menor tiempo posible.

A mayor abundamiento, considero pertinente mencionar - que las bases legales para que el INFONAVIT celebre -- contratos privados sin intervención notarial, nos casdan los siguientes artículos que también fueron reformados con tal fin:

ARTICULO 2317 DEL CODIGO CIVIL⁽¹⁶⁾:

"...Los contratos por los que el Departamento del Distrito Federal enajene terrenos o casas para la constitución del patrimonio familiar o para personas de escasos recursos económicos, hasta por el valor máximo a que se refiere el artículo 730 de este Código (la cantidad que resulte de multiplicar por 3650 el importe del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en la época en que se constituya el patrimonio), podrán otorgarse en documentos privados, sin los requisitos de testigos o de ratificación de firmas..."

ARTICULO 2917 DEL CODIGO CIVIL:

"Para la constitución de créditos con garantía hipotecaria se observarán las formalidades establecidas en los artículos 2317 y 2320..."

(16) Reformado el 7 de enero de 1988 y publicado en el Diario Oficial de la Federación.

ARTICULO 59-A DE LA LEY DEL NOTARIADO⁽¹⁷⁾:

"Los notarios llevarán un protocolo abierto especial para actos y contratos en que intervenga el Departamento del Distrito Federal. En este mismo protocolo podrán también asentar las actas y escrituras en que intervengan las dependencias y entidades de la administración pública federal, cuando actúen para el fomento de la vivienda o con motivo de los programas para la regularización de la propiedad inmueble..."

ARTICULO 78 DE LA LEY DEL NOTARIADO⁽¹⁸⁾:

"Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor, según avalúo bancario sea mayor de treinta mil pesos y la constitución o transmisión de derechos reales estimados en más de esa suma o que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán constar en escritura pública, salvo los casos de excepción a que se refieren los artículos 730, 2317 y 2917 del Código Civil para el Distrito Federal".

17) Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de enero de 1980.

18) Reformado y publicado. Op. Cit.

ARTICULO 28 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA:

"Las enajenaciones de vivienda y lotes de interés social que realicen las entidades de la Administración Pública Federal, provenientes de bienes del dominio privado de la Federación, no requerirán de intervención notarial. Los contratos que al efecto otorguen, serán los instrumentos que acrediten la titularidad de derechos de propiedad y sus formas serán las que autorice la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecológica, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley General de Bienes Nacionales".

ARTICULO 74 DE LA LEY GENERAL DE BIENES NACIONALES⁽¹⁹⁾:

"No se requerirá intervención de notario en los casos siguientes:

I. ...

II. ...

III. Enajenaciones que realicen las entidades paraestatales a personas de escasos recursos para resolver necesidades de vivienda de interés social..."

[19] Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. Décima novena edición, Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1988.

Podemos aseverar que estas adiciones a las leyes ya comentadas, han permitido al Estado y al Instituto, coordinarse de manera más ágil para el cumplimiento del objetivo de proteger el patrimonio familiar de los trabajadores, de ahí que esta alianza cobre en la actualidad la principal prioridad, lo cual puede corroborarse:

PRIMERO:

Con la firma del convenio de 31 de enero de 1989, por medio del cual se suscribieron acuerdos que celebró el Director General del INFONAVIT, Licenciado Emilio Gamboa Patrón, con:

a) EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD:

El cual se comprometió a facilitar la inscripción masiva de los títulos de propiedad que expide el Instituto, para garantizar el patrimonio de los trabajadores acreditados;

b) CON EL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL:

Que transmitió al INFONAVIT la propiedad de un predio con superficie de 365 mil M², ubicado en la Delegación de Iztapalapa, donde se ha proyectado edificar un conjunto habitacional de aproximadamente 3,500 viviendas.

c) CON EL MISMO DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL:

Para la fluidez del trámite de licencias de construcción y permiso de uso de suelo, y

d) CON LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL:

Para la simplificación de los trámites que realice el INFONAVIT, lo anterior con el fin de que esto le permita cumplir de manera más amplia y expedita con sus objetivos, y

SEGUNDO:

Con la inauguración que se dió el 24 de febrero de 1989, de la Unidad Habitacional "Aguilas Barrioco" CTM, con la asistencia del Presidente de la República Licenciado Carlos Salinas de Gortari; el Secretario General de la CTM C. Fidel Velázquez Sánchez; el Director Sectorial de los Trabajadores Don Blas Chumacero Sánchez; Secretarios de Estado; Jefe del Departamento del Distrito Federal; Líderes Sindicales a nivel nacional y el Director General del INFONAVIT, Licenciado Emilio Gamboa Patrón, fecha de importancia histórica nacional, ya que por primera vez en la existencia del Instituto, se otorgaron los títulos traslativos de dominio con garantía hipotecaria, de manera simultánea a la entrega de viviendas.

Según afirmó Don Blas Chumacero Sánchez, con esta medida se da cabal cumplimiento al mandato constitucional de otorgar a los trabajadores su vivienda en propiedad, y a la vez, se da plena seguridad jurídica al patrimonio familiar de los acreditados.

Añadiendo que con ello el INFONAVIT garantiza la recuperación del crédito mediante hipoteca en primer grado, -

misma que se cancela una vez liberado el adeudo correspondiente⁽²⁰⁾.

Se aclara que actualmente con esta modalidad, al otorgar el INFONAVIT los títulos traslativos de dominio -- con garantía hipotecaria, ha suprimido la expedición -- del Certificado de Entrega de Vivienda, documento el -- cual utilizaba para garantizar el pago de los créditos otorgados, así como la posesión de la vivienda a los -- trabajadores beneficiados con un crédito.

LÍNEA II. (PARA ADQUISICIÓN EN PROPIEDAD DE VIVIENDA - DE TERCERO):

Para la titulación de esta Línea de Crédito, la misma se da, hasta el momento en que se cuenta con el Informe de no Adeudo y documentos que acrediten la personalidad jurídica de los contratantes.

Entre los actos jurídicos que se asientan en estos -- instrumentos, destacan principalmente: La Compraventa; Mutuo con Interés, y Constitución de Garantía Hipotecaria.

LÍNEAS III Y IV (PARA CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIEDAD DEL TRABAJADOR Y AMPLIACIÓN DE CASA-HABITACIÓN):

Para esta escrituración, es necesario que el trabajador mediante escritura pública, acredite su calidad de pro-

(20) Revista: INFORMAVIT. No. 2, Décima Primera Época, febrero de 1989.

pietario del inmueble en que se va a edificar o ampliar. Además, debe proporcionar los antecedentes jurídicos de la operación y las especificaciones de las obras a realizar, como son: Calendario de pagos, Avance de la obra y otras, mismas que serán revisadas y aprobadas en su caso por el Área Técnica del Instituto, por otra parte, también debe de contar con los permisos de: Licencia de Construcción y Manifestación de Terminación de Obra.

En cuanto a los actos que se consignan en este tipo de operaciones, los principales son: Apertura de Crédito con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria.

Finalmente, se aclara que el trabajador al momento de la firma, no recibe la totalidad del crédito otorgado, sino que éste dispone del mismo mediante ministraciones, de acuerdo al calendario de avance de las obras y previa supervisión del INFONAVIT.

LINEA V. (PAGO DE PASIVOS):

Respecto a esta línea, cuando el trabajador es propietario de una vivienda que se encuentra hipotecada y ese gravamen haya sido originado por su adquisición, construcción o ampliación, el Instituto procede a otorgarle un crédito para liberar su hipoteca, esto resulta benéfico para los trabajadores, debido a que las instituciones bancarias imponen altos intereses en comparación con lo que el INFONAVIT cobra que es del 4%, lo que representa una ayuda al acreditado.

Ahora bien, entre los actos jurídicos consignados en la formalización, se encuentran: La Cancelación de Hipoteca; Mutuo con Interés y Constitución de Garantía Hipotecaria (21).

1.8. AMORTIZACION Y LIBERACION DE CREDITOS:

Por lo que toca a las amortizaciones de los créditos otorgados a los trabajadores, ésta se da a través de descuentos quincenales, lo anterior con fundamento a lo que estipula el Artículo 97 Fracción III de la Ley Federal del Trabajo, cuyo contenido es el siguiente:

"Los salarios mínimos no podrán ser objeto de compensación, descuento o reducción salvo en los casos siguientes:

I. ...

II. ...

III. Pago de abonos para cubrir préstamos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores destinados a la adquisición, construcción, reparación, ampliación o mejoras de casa-habitación o al pago de pasivos adquiridos por estos conceptos. Así mismo, a aquellos trabajadores que se les haya otorgado un crédito para-

(21) Jiménez Codinach, Ma. de Lourdes. Op. Cit.

La adquisición de viviendas ubicadas en conjuntos habitacionales financiados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se les descontará el 1% del salario a que se refiere el Artículo 143 de esta Ley, -- que se destinará a cubrir los gastos -- que se eroguen por concepto de administración, operación y mantenimiento del conjunto habitacional de que se trate. Estos descuentos deberán haber sido --- aceptados libremente por el trabajador y no podrán exceder el 20% del salario".

El artículo de referencia tiene concordancia con el - 110 Fracción III de la misma Ley y 29 Fracción III de la Ley del INFONAVIT.

Ahora bien, en los términos del Artículo 44 de la Ley del Instituto, el plazo para amortizar el crédito podrá ser hasta por un máximo de 20 años y queda establecido que si al finalizar este plazo aún existe un saldo insoluto a cargo del acreditado, éste será cancelado, siempre y cuando el trabajador haya cubierto 240 pagos mensuales o su equivalente y se encuentre al corriente en sus amortizaciones.

Con el nuevo sistema de amortización que entró en vigor a partir del 1o. de agosto de 1987, los descuentos para amortizaciones de Línea I son del 1% sobre el salario integrado y para las Líneas II a V del 20%.

Se recuerda que de éstos descuentos, el 1% se destina a gastos de administración.

En síntesis, el Nuevo Sistema de Amortización de Créditos representa para el acreditado, el único compromiso económico de destinar un 20% de su salario para pagar su crédito durante un lapso que no será mayor de 20 años ⁽²²⁾.

En cuanto a la forma de enterar las amortizaciones, éstos abonos son retenidos por el patrón y enterados por éste en forma similar a las aportaciones, es decir, bimestralmente, a través del Formato de Aviso de Retención que le es entregado por el acreditado, este tipo de amortización es conocido como: Régimen Ordinario de Amortización.

Respecto al Régimen Especial de Amortización, este se aplica en los siguientes casos: Por Renuncia, Despido o Enfermedad del acreditado, bajo estas circunstancias el INFONAVIT le otorga al trabajador una prórroga de 12 meses sin cargo de intereses moratorios, al término del cual si no existe una nueva relación laboral, el trabajador debe acudir al Departamento de Crédito del Instituto a solicitar su inscripción en el Régimen Especial de Amortización, para que le sea proporcionado un talonario de pagos y mediante el mismo continúe amortizando su adeudo directamente por caja.

(22) Nuevo Sistema de Amortización de Crédito. Más Créditos para más Trabajadores. Dirección Sectorial de los Trabajadores, Departamento de Difusión del INFONAVIT, Septiembre de 1987.

LIBERACION DE ADEUDOS:

Se hace hincapié que todos los créditos que otorga el INFONAVIT, están amparados por un seguro, el cual libera al trabajador acreditado o a sus beneficiarios y opera de la siguiente forma:

1) POR INCAPACIDAD TOTAL PERMANENTE:

Aquí se aplica el seguro de referencia y se procede a liberar al -- acreditado de su adeudo contraído y se le transmite la propiedad de su vivienda.

2) INCAPACIDAD PARCIAL DEL 50% O MAS O INVALIDEZ:

En estos casos, primeramente se les otorga una prórroga por dos años sin intereses moratorios, pero si durante dicho lapso contraen una -- nueva relación laboral, se les continúa descontando su adeudo, pero si su misma incapacidad les imposibilita seguir trabajando, se les -- aplica el seguro previsto por los Artículos 145 de la Ley Federal -- del Trabajo y 51 del INFONAVIT, e inmediatamente se libera el adeudo y se les transmite la vivienda, y

3) POR FALLECIMIENTO:

En este supuesto, el seguro opera automáticamente, liberando a los -- beneficiarios de los trabajadores acreditados de los gravámenes o -- limitaciones de dominio, e inmediatamente se les " adjudica " el -- inmueble a las personas que al efecto haya designado el acreditado -- a través del llenado del Formato de Designación de Beneficiarios.

C A P I T U L O

II

EL FIDEICÓMISO:

II.1. ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO:

a) DERECHO ROMANO:

El fideicomiso, dentro del Derecho Romano, normalmente se utilizaba con el único fin de permitir - que ciertas personas que no tenían capacidad para heredar pudieran ser favorecidas por la voluntad del dueño de la cosa, para disfrutar post mortem de la misma.

Así el doctor Margadant⁽²³⁾ señala que en el fideicomiso romano, el fideicomitente era el autor de la herencia, el fiduciario el heredero o legatario y el fideicomisario un tercero.

Este fideicomiso se realizaba en forma verbal, -- con absoluta libertad y la base del mismo era la buena fe del fiduciario, la ausencia de la cual - no tenía sanciones jurídicas. De él se ha dicho - que era para favorecer a personas que no tenían - " la testamenti factio passiva o para burlar a la Lex Falcidia".

[23] Margadant S., Guillermo. Derecho Romano, décima edición, Editorial Esfinge, S.A., México, 1981, p. 504.

Otra figura también similar se dió en el Derecho Romano fue la llamada "fiducia cum creditore", lo anterior tomando en cuenta que el acreedor que quería tener una garantía real exigía retener como garantía, durante la existencia del crédito, la propiedad de algún bien del deudor, fiducia cum creditore o ---- compraba por un sestercio un objeto valioso del deudor obligándose a volver a vender el mismo objeto al deudor por el mismo precio, después de que éste hubiera pagado su deuda.

Así en lugar del moderno contrato de prenda, se efectuaba una transmisión de la propiedad, sujetándose a un pacto de retroventa.

En el Derecho Romano, el efecto de tal promesa de retroventa se solía introducir en la venta por un ---- pactum fiduciae, que facultaba al deudor -después de cumplir- a exigir la retroventa, mediante un actio fiduciae.

b) EL MAYORAZGO:

Institución de origen fundamentalmente español y derivada de los odiosos privilegios de la Edad Media.

En efecto, el mayorazgo se inicia en España como una costumbre consistente en que un noble establecía o constituía el mayorazgo sobre un conjunto de bienes, de los cuales únicamente podía ser titular el primogénito sin poder disponer de ellos, y con la obliga-

ción de conservarlos íntegros y dejarlos a su primogénito y así sucesivamente para preservarlos a favor de la familia y con la prohibición de enajenarlos.

El mayorazgo fue admitido en las Leyes de Toro y después en la Novísima Recopilación.

En Francia fue abolido con la legislación emanada de la Revolución Francesa en la ley del año XIII, que -- fue imitada en las legislaciones de casi todos los -- países del mundo; en España su evolución legislativa se orientó también hacia su abolición.

c) LAS CAPELLANIAS:

Se conoce con el nombre de capellanía una especie de censo, desarrollado en la Edad Media en el Derecho Español, que era una carga real impuesta sobre un inmueble. Consistía en establecer precisamente un gravamen sobre un inmueble (denominado fundo capellánico), para tal efecto de que, de sus productos, se celebrara anualmente un determinado número de servicios religiosos, del rito católico, principalmente misas.

También podía establecerse sobre una cantidad de dinero; los intereses de ese capital se destinaban a la celebración de los servicios religiosos antes citados.

El Código de Derecho Canónico prevé las capellanías - en el Canon 1412.

d) EL SALMAN O TREUHAND:

En la Ley Germánica el salman equivale a la figura del feoffee to uses de la temprana estructura inglesa del use. El salman era una persona a quien se --- transfería la tierra con el fin de que pudiera a su vez traspasarla, de acuerdo con las instrucciones -- del donante.

No parece haber mayores estudios sobre esta institución de derecho germánico que, además, no tuvo la -- evolución impresionante ni la utilización tan general que en Inglaterra habrían de tener el use y el trust.

e) EL USE Y EL TRUST:

Como bien lo afirma Scott⁽²⁴⁾, el use y el trust no surgieron a la vida real perfectamente definidos, -- pues hubieron de pasar centenas de gestiones antes -- de que devinieran instituciones legales y centurias de crecimiento y evolución, antes de que esas instituciones tomarán su lugar, como figuras centrales -- del sistema de equidad.

En efecto, los uses y posteriormente el trust fueron instituciones nacidas del derecho de equidad e íntimamente relacionadas con los tribunales de equidad -- en Inglaterra.

1 24) Scott Austin Wakeman, The Law Of Trusts, Third Edition Little Brown And Co., Boston-Toronto, 1967, Vol. I, P. 3

es un tanto obscuro el origen primitivo del use, pero puede afirmarse, que en cierta forma fue un instrumento ideado por el pueblo, primero para defenderse de las pesadas e injustas cargas que imponían el sistema feudal y los señores feudales sobre sus vasallos, y en segundo lugar, para curiar el régimen -- imperante en esa época.

Creemos que en el fondo del el use fue la respuesta al injusto sistema feudal y en esto estaba la diferencia fundamental con el fideicomiso romano, con el mayorazgo y con las capellanías, pues el use fue una defensa del pueblo contra los señores feudales no -- utilizado sólo para asuntos de sucesiones testamentarias, sino un instrumento muy flexible que servía para muchas finalidades.

En sus orígenes, el use era un instrumento utilizado por un propietario de tierras que transfería parte de ellas a sus sirvientes o vasallos como compensación (enféeofs) para el uso de otro (feoffor).

el que recibía la propiedad se llamaba feoffee to -- uses y el beneficiario se le llamaba cestui que use.

Scott⁽²⁵⁾ divide, para efectos didácticos, el estudio histórico del use y el trust en Inglaterra en cuatro períodos:

(25) Scott. Op. Cit.

- 1) El primero abarca la época medieval a partir del - siglo XII hasta el siglo XIV;
 - 2) El segundo que es el desarrollo progresivo del use, abarca desde el siglo XIV hasta el siglo XV y --- comprende la promulgación del Statute Of Uses --- (1536);
 - 3) El tercer periodo va de 1536 hasta aproximadamente 1650, y
 - 4) El cuarto desde este año hasta nuestro días propia mente.
- 6) LOS TRUSTS EN ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA:

Al igual que en Inglaterra durante alguna época, la equidad fue considerada con recelo en razón de su relación con las prerrogativas del rey, por lo cual pro vocaba sospechas en los habitantes de algunas colo-- nias. La equidad era administrada por los gobernado-- res reales; no obstante, el sistema de equidad fue -- aceptado poco a poco, sobre todo en la primera parte del siglo XIX, por la generalidad de los colonizado-- res de Norteamérica.

La gran contribución hecha por Norteamérica a favor - del desarrollo del trust es el empleo del Trustee --- Corporativo, ya que la primera noticia que existe en Estados Unidos de Norteamérica sobre una autorización otorgada a una corporación para actuar como trustee,-

es la que se otorgó a The Farmers' fire Insurance & Loan Company en la Ciudad de Nueva York en 1822; a partir de este año, se crearon corporaciones con poder para administrar trusts y su utilización comenzó a hacerse cada vez más frecuente.

II.2. ANTECEDENTES DEL FIDEICOMISO EN MEXICO:

Se establece en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, ya que en su Artículo 10. se señala:

" La presente ley establece las bases de organización de la administración pública federal, centralizada y paraestatal.

La Presidencia de la República, las Secretarías de Estado, los Departamentos Administrativos y la Procuraduría General de la República integran la administración pública centralizada".

Así mismo, su Artículo 30. estipula:

" Que el Poder Ejecutivo de la Unión se auxiliará, en los términos de las disposiciones legales correspondientes, de las siguientes entidades de la administración pública paraestatal:

Los organismos descentralizados, las empresas de participación estatal, las instituciones nacionales de crédito, las instituciones nacionales de seguros y de finanzas y los fideicomisos".

Los autores citan como primer antecedente, un trust constituido en Estados Unidos para garantizar emisiones de obligaciones o bonos, destinados a financiar la construcción de ferrocarriles de las compañías mexicanas ferroviarias.

Este trust, llamado trust deed, fue otorgado en el extranjero y surtió efectos en nuestro país al amparo del Código Civil de 1884 y de la Ley para Ferrocarriles de 29 de abril de 1899 y que, para algunos autores, fue considerado como un contrato de préstamo, mandato e hipoteca⁽²⁶⁾.

PROYECTO LIMANTOUR:

A partir del presente siglo surge la necesidad, por parte de tratadistas y legisladores, de regular adecuadamente esta figura tomada del sistema angloamericano y, en 1905, el 21 de noviembre, el señor José V. Limantour, secretario de Hacienda de aquella época, envía al Congreso de la Unión una iniciativa que facultaba al Ejecutivo para expedir la ley por cuya virtud podían constituirse en la República instituciones comerciales encargadas de desempeñar las funciones de "agentes fideicomisarios".

Respecto de este hecho, queremos distinguir varios aspectos. En primer lugar, aunque el proyecto se denominó --- "Limantour", su autor fue el Licenciado Jorge Vera Esta-

[26] Rabasa, Oscar. El Derecho Angloamericano, Estudio-Expositivo y Comparado del Common Law, Fondo de Cultura Económica, México, 1944, pp. 448.

ñol, según afirmación del señor licenciado Pablo Macedo (27).

El proyecto supeditaba la creación de estas "instituciones comerciales" a la autorización y vigilancia de la Secretaría de Hacienda y preveía exenciones y privilegios en materia de impuestos en favor de las mismas.

Es de hacer mención que el término con que se denominó a este tipo de instituciones dentro del proyecto, era -- erróneo, al llamarlas "fideicomisarias" y no "fiducias", como debería haber sido lo correcto.

Al no ser aprobado por el Congreso de la Unión este proyecto, tal vez por razones políticas de la época, se -- constituyó en el primer antecedente, meramente teórico, -- ya que no pasó de proyecto, de esta institución en México.

PROYECTO CREEL:

Siete años después de establecida la Constitución de --- 1917, se presentó otro proyecto sobre Compañías Bancarias de Fideicomiso y Ahorro, cuyo actor fue Don Enrique C. Creel.

Este proyecto recogía la terminología del anterior al -- sustituir la expresión "instituciones fideicomisarias" -- por la denominación "compañías bancarias de fideicomisos

(27) Macedo, Pablo. Estudio sobre el Fideicomiso Mexicano, en la tradud. de la obra de Pierre Lepaulle, Tratado Teórico y Práctico de los Trusts, 1a. ed. Editorial Porrúa, S.A., México, 1975.

y ahorro" y proponía que se autorizara al Ejecutivo para expedir una ley sobre la materia que detallara las bases constitutivas y de operación de las compañías citadas; y sin mencionar el trust ni el fideicomiso se basaba en -- lostrust and saving banks norteamericanos.

La principal operación que regulaba el proyecto Creel -- era la aceptación de hipotecas, de contratos de fideicomiso, de toda clase de propiedades, bonos de compañías, ferrocarriles, etc, así como recibir bienes de viudas, huérfanos y niños.

Este proyecto tampoco tuvo ningún resultado práctico, -- por lo que quedó como otro antecedente de la institución.

PROYECTO VERA ESTANOL:

Este documento fue denominado "Proyecto de Ley Compañías Fideicomisarias y de Ahorro", con lo que incurrió como -- su antecesor de 1905, en el uso de una terminología errónea, ya que como hemos notado el término "fideicomisaria" apunta más al beneficiario del fideicomiso, que a -- la institución o "compañía", (como se le nombró en aquél entonces), mejor conocida como fiduciaria.

El proyecto presentado mantuvo básicamente las ideas expuestas por su autor en el de 1905, pero sirvió de modelo a legislaciones bancarias de otros países latinoamericanos, como Bolivia, Chile y Perú.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1924:

Aunque la primera ley sobre fideicomisos data de 1926, que vamos advertir que la Ley Bancaria de 1924 (Diario Oficial de 16 de enero de 1925), introdujo en su contenido el fideicomiso por primera vez en nuestro derecho: Reputaba a los bancos de fideicomiso como instituciones de crédito para todos los efectos legales y los sometía al régimen de concesión especial que otorgaba el Ejecutivo de la Unión, por un periodo máximo de treinta años.

LEY DE BANCOS DE FIDEICOMISO DE 30 DE JUNIO DE 1926:

El 30 de junio de 1926 se promulgó (Diario Oficial de 17 de julio de 1926), la Ley de Bancos de Fideicomiso. En ella ya se le daba una estructura al fideicomiso mexicano, este ordenamiento fue influido notablemente por las ideas de Alfaro y Creel.

La Exposición de Motivos determinaba que la institución del fideicomiso era nueva en México y que en consecuencia, esa ley importaba una creación, o mejor dicho, la legalización de una institución jurídica moderna que en otros países, especialmente en los anglosajones que se practicaba hacía largo tiempo, con fecundos resultados y permitía que las operaciones financieras y comerciales se hicieran sin las trabas del derecho tradicional.

La Exposición de Motivos en cita, concluyó diciendo que en la nueva ley se autorizaba a los bancos de fideicomiso para tener departamentos de ahorro, y satisfacer así una inminente necesidad social que contribuiría a elevar la condición económica y aun la moral de las clases laborantes; -- autorizaba también el establecimiento de departamentos bancarios para descuentos y depósitos.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO Y ESTABLECIMIENTOS BANCARIOS DE 1926:

La vigencia de la Ley de Bancos de Fideicomiso fue en verdad corta (4 meses), ya que el 31 de agosto del mismo año de 1926 (Diario Oficial de 16 de noviembre) quedó aprobada la nueva ley bancaria denominada Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios, misma que incorporó los preceptos de la anterior de 30 de junio del mismo año, sobre fideicomisos; ofrecía una gran semejanza con esta pues casi reproducía algunos de sus artículos, y su vigencia fue de escasos 6 años.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DE CREDITO DE 1932:

En opinión de Roberto Molina Pasquel,⁽²⁸⁾ durante la vigencia de la ley de 1926, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público no otorgó ninguna concesión para bancos fiduciarios y no se practicó ningún fideicomiso propiamente dicho.

(28) Molina Pasquel, Roberto. Los Derechos del Fideicomisario, Ed. Jus, México, 1946, p. 103.

Esta ley consideró a las fiduciarias como instituciones de crédito, sujetas a concesión del gobierno y con la prohibición, ya tradicional, de que las sucursales de bancos extranjeros pudieran actuar como fiduciarias.

Por último, queremos expresar que después de la Ley Bancaria de 1932, paralela a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (Diario Oficial de 27 de agosto de ---- 1932), la que regulaba el fideicomiso como institución sustantiva y que aún continúa vigente, fue promulgada la Ley General de Instituciones de Crédito y Organizaciones Auxiliares de 1941 (Diario Oficial de 31 de mayo), la que en la actualidad regula las actividades de estas instituciones.

Conviene señalar que sin duda alguna pensamos que el propósito del legislador fue que tanto la Ley de Títulos y Operaciones de Crédito de 32, como la Ley de Instituciones de Crédito del mismo año, suplida por la Ley de 1941, fueran complementarias la una de la otra; la Ley de Títulos teniendo como campo propio la estructuración del fideicomiso, y la de instituciones, la regulación de las fiduciarias que habrían de desempeñarlo.

Además, concluiremos con la mención que la evolución no termina en 1932, con la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y la Ley Bancaria de 1941, sino que existen innumerables disposiciones que se han hecho después de este último año, tanto en forma de leyes como de reglamentos que poco a poco han ido configurando el fideicomiso mexicano.

II.3. CONCEPTO DE FIDEICOMISO:

"Es un negocio de carácter fiduciario, por medio del cual el fideicomitente transmite la titularidad de ciertos bienes o derechos al fiduciario, quien está obligado a disponer de los bienes, a ejercer los derechos de acuerdo únicamente con las estipulaciones pactadas y en beneficio de un tercero que es el fideicomisario"⁽²⁹⁾.

II.4. MATERIA DEL FIDEICOMISO:

La materia del fideicomiso es el conjunto de los bienes o derechos que el fideicomitente transmite al fiduciario, para la realización de los fines estipulados.

Pueden ser materia del fideicomiso toda clase de bienes y derechos, con la única limitación de que los bienes estén dentro del comercio y los derechos puedan ser transmisibles.

II.5. ELEMENTOS DEL FIDEICOMISO:

1. EL FIDEICOMITENTE:

Que es la persona que constituye el fideicomiso y destina los bienes o derechos necesarios para el cumplimiento de sus fines, transmitiendo su titularidad al fiduciario.

(29) Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C. 1a. edic., México, D.F., 1982.

En el caso del INFONAVIT, el fideicomitente es el -- "promotor" en su carácter de representante de los -- trabajadores miembros del grupo promovente y titular de los recursos financieros que le ha otorgado el -- Instituto, en los términos del Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda a que se refiere el Apartado B, inciso 2) de la Cédula de Contratación respectiva, que habrán de afectarse en fideicomiso para el desarrollo y ejecución del programa habitacional⁽³⁰⁾.

PUEDEN SER FIDEICOMITENTES:

Según el Artículo 349 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

"Las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad necesaria para hacer la afectación de bienes que el fideicomiso implica. Las autoridades judiciales o administrativas competentes, cuando se trate de bienes cuya guarda y conservación, administración, liquidación, reparto o enajenación corresponda a dichas autoridades o a las personas que éstas designen".

(30) Bases Generales de Contratación del Fideicomiso de Contratación de Inversión y Administración de Promociones de Vivienda del INFONAVIT. Subdirección - Jurídica, Departamento de Contratos, México, D.F., enero de 1986.

OBLIGACIONES Y FACULTADES DEL FIDEICOMITENTE (PROMOTOR):

Entre sus principales obligaciones y facultades, destacan las siguientes:

- a). Realizar conjuntamente con la(s) Contratista(s) los trámites y gestiones encaminadas a la obtención --- oportuna de todo tipo de licencias, permisos y autorizaciones que deban expedir las autoridades y entidades públicas de naturaleza municipal, estatal y federal, y que sean indispensables para la ejecución y desarrollo de la obra.
- b). Verificar que las obras se ajusten a los planos, -- proyectos, normas y especificaciones aprobadas por el INFONAVIT.
- c). Proponer al INFONAVIT, dentro de los treinta días - siguientes a la fecha en que éste le notifique la - rescisión del (de los) contrato(s) de obra, a la(s) empresa(s) contratista(s) que se harán cargo de la - conclusión de las obras respectivas...
- d). Recibir de la "fiduciaria" la totalidad de las --- obras que se construyan con los recursos objeto de este fideicomiso.
- e). Exigir a la contratista que dé cumplimiento al --- compromiso contraído en la póliza que garantiza la reparación de fallas técnicas y vicios que pudie--

[31] Bases Generales de Contratación del Fideicomiso.
Op. Cit.

ran surgir en las viviendas dentro del plazo de un año, contado a partir de la terminación y entrega de las obras a la "fiduciaria".

- f). Las demás que se señalen en el cuerpo del presente contrato, así como de las contratadas en el Contrato de Financiamiento de Promoción de Vivienda celebrado con el INFONAVIT.

2. EL FIDUCIARIO:

Persona que tiene la titularidad de los bienes o de rechos fideicomitidos y que se encarga de la realización de los fines del fideicomiso, por medio del ejercicio obligatorio de los derechos que le ha --- transmitido el fideicomitente.

PARA INFONAVIT:

Es la institución autorizada para tal efecto que -- propuso el "promotor" y que suscribe el contrato.

PUEDEN SER FIDUCIARIOS:

Con base en lo estipulado por el Artículo 350 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, es privativa de las instituciones autorizadas por la Ley General de Instituciones de Crédito, ya que se requiere concesión del Gobierno Federal y que tenga capacidad suficiente para que se le puedan transmitir los bienes materia del fideicomiso.

OBLIGACIONES Y FACULTADES DE LA INSTITUCION FIDUCIARIA⁽³²⁾

- a). Celebrar en las oficinas del INFONAVIT o en el lugar que El mismo designe, los Contratos de Obra a Precios Unitarios y Tiempo Determinado y/o de Prestación de Servicios Profesionales...
- b). Comunicar por escrito al INFONAVIT, y dentro de los tres días siguientes, la fecha del inicio real de las obras y prórrogas...
- c). Celebrar el(los) Contrato(s) de Prestación de Servicios Profesionales con la(s) persona(s) física(s) o moral(es) encargada(s) de la supervisión y laboratorio de Control de Calidad que proponga la fiduciaria y que apruebe el INFONAVIT.
- d). Exigir fianzas u otro tipo de garantía a la(s) empresa(s) contratista(s) y/o a la(s) persona(s) física(s) para la debida inversión de anticipos y cumplimiento del(de los) contrato(s).
- e). Solicitar al "promotor", a través del INFONAVIT las estimaciones de obra ejecutada y los montos para la liquidación de las mismas...

[32] Bases Generales de Contratación del Fideicomiso.
Ibidem.

- f). Entregar los anticipos a la(s) contratista(s) y efectuar el pago de las estimaciones presentadas, una vez obtenida la aprobación de la supervisora de obra de acuerdo al Sistema de Pasivos Exigibles.
- g). Invertir los fondos ociosos del fideicomiso.
- h). Proporcionar al INFONAVIT estados financieros y estados de cuenta del fideicomiso.
- i). Retener, enterar o compensar los impuestos correspondientes a cargo de la(s) contratista(s) y supervisora(s), cuando así proceda, en los términos de la legislación aplicable.
- j). Verificar que las obras se desarrollen de conformidad con los anexos y en los plazos consignados en los contratos de obra respectivos.
- k). Otorgar conjuntamente con el INFONAVIT y el "promotor" la autorización a la(s) contratista(s) para que cedan los derechos derivados del(de los) contrato(s) de obra a terceras personas.
- l). Exigir al contratista la entrega de la totalidad de los documentos necesarios para la fijación de los precios de venta a las viviendas, al 70% de avance de la obra solicitando a la supervisora su dictamen.
- m). Elaborar actas de recepción y entrega al "promotor", y celebrar con la(s) contratista(s) los convenios de Finiquito correspondientes.

- n). Previo a la recepción de las obras y firmas del Convenio de Finiquito, verificar que la(s) contratista(s) obtengan la totalidad de los permisos, licencias y -- autorizaciones que les corresponda para la realizac-- ción de la obra, así como la entrega de planos y de-- más documentos técnicos que requiera para la constitu-- ción de los regímenes de propiedad en condominio, pa-- ra la titulación de las viviendas y para la entrega - de los conjuntos a las autoridades competentes.
- ñ). Acudir en defensa del Patrimonio fideicomitado obran-- do como lo haría un buen padre de familia, siendo res-- ponsable de los menoscabos, daños, pérdidas y perjui-- cios que se ocasionen por su culpa.

3. FIDEICOMISARIO:

Es la persona que recibe los beneficios del fideicomiso.

PARA INFONAVIT:

- a. Los trabajadores miembros del grupo promovente que se leccionen el INFONAVIT;
- b. Los que proponga directamente el propio INFONAVIT en los términos de las Reglas para el Otorgamiento de -- Créditos del Instituto y de las Reglas a que se someterán las promociones de vivienda, quienes tendrán de rechos a adquirir las viviendas que se construyan con los recursos, materia de este fideicomiso, y

- c. El INFONAVIT quién podrá ejercer las facultades que prevé el presente, en los términos de los Artículos 355 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

PUEDEN SER FIDEICOMISARIOS:

Según el Artículo 348 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito:

"Las personas físicas o jurídicas que tengan la capacidad para recibir el provecho del fideicomiso, con excepción de los extranjeros".

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMISARIOS:

- a. Los que a su favor se deriven del acto constitutivo del fideicomiso.
- b. Del INFONAVIT: Aprobar los planos, proyectos, presupuestos, especificaciones, programas de obra y de erogaciones que presente el "promotor" y que sean indispensables para la formalización del Contrato de Obra.
- c. Del Instituto: Calificar la capacidad técnica y financiera de la(s) empresa(s) contratista(s) que proponga el "promotor" para hacerse cargo de las obras relacionadas con el desarrollo habitacional fin del presente fideicomiso.

- d. Entregar, por cuenta y a nombre del "promotor" en la forma y términos establecidos en el presente instrumento, a la "fiduciaria" los recursos correspondientes con el fin de que ésta se encuentre en posibilidad de sufragar los gastos y erogaciones del mismo.
- e. Vigilar que el financiamiento otorgado se destine al fin para el que fue concedido, a través de los medios que estime pertinentes.
- f. Dictaminar, y en su caso, autorizar incrementos cuando se agoten la(s) partida(s) financiera(s) que integren los recursos objeto del fideicomiso.

II.6. NATURALEZA JURIDICA DEL FIDEICOMISO EN MEXICO: ^[33]

Respecto a su naturaleza jurídica, el mismo se encuentra regulado por el derecho positivo, tal como se utiliza en el uso y la práctica bancaria de nuestro país, motivo -- por el que se considera que es un contrato que puede encuadrarse además como un acto jurídico, por tratarse de la expresión de dos o más personas para crear, transmitir, reconocer, declarar, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

[33] Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México. Op. Cit.

Cabe hacer el comentario de la distinción formal establecida por nuestro Código Civil entre convenio y contrato, lo que resulta un tanto superflua en la vida diaria, pues al no tener sanción, se aprecia que se utilizan en el tráfico jurídico indistintamente las palabras contrato o convenio, para calificar aquellos actos jurídicos en los que las personas, dos o más, expresan su voluntad de crear -- los efectos de derechos antes mencionados, sin que el uso de una u otra expresión traiga aparejada consecuencias para las partes, por lo que es una práctica constante que se usa indistintamente y a veces como sinónimo.

Nos basamos para calificar al fideicomiso mexicano como contrato, por la relación jurídica que se da entre dos o más personas, puesto que siempre existe un "fideicomitente" y una institución "fiduciaria", y esa relación establece derechos y obligaciones entre dos partes y, por lo tanto, no puede concebirse como una manifestación unilateral de voluntad.

Ahora bien, si se reconoce que el fideicomiso implica una relación jurídica entre dos o más personas, que crea, establece, transmite y declara derechos y obligaciones entre las partes, es de concluirse que tiene todas las características atribuidas por el Código Civil, bien sea como convenio, o bien sea como contrato.

Nos inclinamos a afirmar que se trata de un contrato en base a que un sector de la doctrina mexicana así lo considera, y además, porque también en la práctica administrativo legal se abunda en el criterio de que es un contrato.

A mayor abundamiento, cabe señalar que es un instrumento legal mediante el cual una persona física o moral transfiere la propiedad sobre parte de sus bienes a la institución financiera, para que con ellos realice un fin lícito que la propia persona señala en el contrato respectivo, y como consecuencia de lo anterior, puede servir para la más variada gama de finalidades.

De esta manera, el fideicomiso es útil institucionalmente a las personas, empresas y entidades públicas de toda índole, y se adapta precisamente a esas necesidades.

II.7. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DE LOS FIDEICOMISOS:

1. SER TRASLATIVOS DE DOMINIO:

Porque dentro de los fines que se estipulan, la institución fiduciaria, primeramente recibe la titularidad de los bienes inmuebles sobre los cuales se realizará el programa habitacional correspondiente y posteriormente la propia fiduciaria transmite a los fideicomisarios (o sea al INFONAVIT y trabajadores), la propiedad de las viviendas.

2. SER IRREVOCABLES:

Una vez que el fideicomitente aporta a la fiduciaria los terrenos para el desarrollo de los programas habitacionales, dichos bienes ya no regresan al patrimonio del fideicomitente, por razón, principalmente, de que se le ha cubierto el importe de la contrapresta-

ción o precio de los inmuebles aportados, o porque en el propio fideicomiso se han establecido los términos y condiciones en que deberá pagarse dicha contraprestación. De no ser así no se estaría en posibilidad de cumplir con los fines del fideicomiso.

3. DE ADMINISTRACION:

Porque la fiduciaria en el desempeño de su cargo realiza una serie de servicios administrativos como son: Vigilancia y mantenimiento de las unidades habitacionales y promoción y venta de viviendas.

11.8. ACTOS JURIDICOS QUE SE CONSIGNAN EN LOS FIDEICOMISOS QUE CELEBRA EL INFONAVIT:

1. CONSTITUCIÓN DE GARANTIA:

Se caracteriza porque su finalidad es asegurar el cumplimiento de obligaciones contraídas, en algunos casos, por el fideicomitente y en otros por un tercero, en cuyo caso es el titular de los derechos derivados de esas obligaciones y asume el carácter de fideicomisario. La aplicación de este fideicomiso es muy frecuente y generalmente utilizado en aquellas operaciones en que el pago pactado no se realiza inmediatamente sino en forma parcial y a plazos, o bien, cuando se trata de garantizar el pago de un crédito.

Las características del Fideicomiso de Garantía es que son contratos de carácter accesorio, ya que están relacionados directamente con el incumplimiento de la obligación contraída que ha dado origen a su constitución.

Ahora bien, el modo de formalizar esta clase de fideicomisos, cuando los bienes afectos a la garantía son inmuebles, es la escritura pública. En estos contratos deben quedar establecidos claramente los términos y condiciones conforme a los cuales debe la fiduciaria ejecutar el fideicomiso.

Se estima que los Fideicomisos de Garantía son menos costosos que la hipoteca y su trámite para hacer más efectiva la garantía es más expedita que el fideicomiso, y respecto al valor del inmueble que garantiza la obligación no tiene la limitación del importe del crédito que tiene la hipoteca.

b. RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO:

Las principales características de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio, son:

1. Que cada condomino es titular de un derecho singular y exclusivo de su propiedad, sobre su vivienda, y además, tiene el derecho de copropiedad sobre las partes comunes del inmueble para su uso y disfrute.
2. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

3. Los derechos y obligaciones de los propietarios se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por la --- compraventa correspondiente, por el Reglamento de Condomino de que se trate, por las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, por la Ley del Régimen de Propiedad en Condominio y las de otras leyes que fueren aplicables.

II.9. FINES DEL FIDEICOMISO:

Es el objetivo que se busca con la celebración -- del contrato, y los intereses privados o públicos que se buscan satisfacer con el establecimiento del fideicomiso.

II.10. FORMA DEL FIDEICOMISO:

Nos remontaremos al Derecho Romano, en el cual la palabra *solemne* significó "forma", pero habremos de recordar que en este derecho tanto los contratos verbales como literales eran formales.

En el Derecho Moderno ha triunfado la libertad de forma, en el cual cada uno puede obligarse adoptando la forma que desee.

Atendiendo a lo anterior, podemos establecer para el Derecho Positivo Mexicano, que para constituir un fideicomiso debe ser por escrito y ajustarse a-

la legislación común sobre transmisiones de los de rechos o de la propiedad de las cosas que se entre guen en fideicomiso.

Ahora bien, si se trata de bienes inmuebles, se -- transmite al fiduciario para el cumplimiento de -- los fines del fideicomiso, y si el valor es supe-- rior a 3,650 salarios mínimos vigentes, deberá --- otorgarse en escritura pública, para que tenga --- efectos contra terceros y deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

11.11. PLAZOS Y EXTINCIÓN DEL FIDEICOMISO: (34)

Estará en vigor todo el tiempo que sea necesario - para que se cumplan sus fines, y sólo se extin-- guirá en los siguientes casos:

- a. Por la realización de los fines para los cuales fue constituido;
- b. Por hacerse imposible el cumplimiento de los fi nes;
- c. En el caso previsto en el párrafo final del Ar- tículo 350 de la Ley General de Títulos y Opera ciones de Crédito, y
- d. Por acuerdo de las partes.

(34) Bases Generales de Contratación del Fideicomiso.
Ibidem.

C A P I T U L O
III
" LA ADJUDICACION "

III.1. CAJA DE SEGUROS:

Esta caja de referencia, tiene como fuente principal de su origen, la autorización otorgada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, mediante oficio No. 305-I-17687 de fecha 24 de mayo de 1973, con fundamento en los Artículos 40. de la Ley General de Instituciones de Seguros, 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT, el domicilio que le fue fijado a la caja de seguros, fue la Asesoría Actuarial, dependiente de la Subdirección Financiera del Instituto, misma que sin expedir pólizas o contratos, concede a sus miembros un seguro que los libera a ellos o a sus beneficiarios, de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a su cargo, con motivo del crédito habitacional que les haya sido otorgado.

III.2. OBJETIVOS DE LA CAJA DE SEGURO:

- a) Que los créditos que se otorguen a los trabajadores se liberen en los casos de Incapacidad Total Permanente o Muerte del acreditado.

Posteriormente, con base a las reformas hechas a los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT de 13 de enero de 1986 y 8 de febrero de 1985, respectivamente, este beneficio se hizo extensivo para cubrir las eventualidades de In

capacidad Parcial Permanente del 50% o más y de Invalidez.

- b) Que dicha cancelación se haga a favor del acreditado o de sus beneficiarios, en los casos de fallecimiento de éste.
- c) Que el costo del seguro sea exclusivamente cubierto por el propio Instituto, de acuerdo a su carácter eminentemente social para el que fue creado, - sin fines de lucro y destinado a la protección de los trabajadores acreditados o de sus familiares - del deudor fallecido.

III.3. FORMATO DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS:

Paralelamente a la creación de la Caja de Seguros, el INFONAVIT creó el Formato de Designación de Beneficiarios, documento del cual procederé a señalar sus principales características, las cuales son las siguientes:

- a) Que tiene como fundamentos legales lo contenido en los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT, mismos que establecen que los -- créditos que otorgue el Instituto están cubiertos -- por un seguro para que en caso de fallecimiento -- del acreditado se libere a sus beneficiarios de -- las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto derivados de esos créditos.

- b) Que de acuerdo con lo anterior, el trabajador acreditado puede manifestar libre y expresamente su voluntad ante el Instituto al momento del otorgamiento -- del crédito, para que, en caso de su fallecimiento, - se libere de las obligaciones y se adjudique en propiedad el inmueble a favor y en beneficio de las personas que haya designado.

Así, respetando el derecho que asiste a los acreditados y para tener por cierta y auténtica su manifestación de voluntad, el INFONAVIT pone a disposición de los mismos, el documento "Designación de Beneficiarios", con el fin de que ejerzan cualquiera de las - dos opciones que establece el Artículo 51, formato que debe llenar personalmente el acreditado con su - puño y letra ⁽³⁵⁾.

- c) Que dicho documento cuenta con dos alternativas para la designación de beneficiarios:

1) Si el trabajador desea manifestar su voluntad para designar en forma específica y preferencial a una o más personas como beneficiarios, deberá llenar la cartula denominada "A", anotando el ---- nombre de los mismos, escribiendo en los espacios señalados los apellidos paterno, materno y ---- nombre; edad y parentesco que guardan con él.

(35) Instructivo para la Designación de Beneficiarios de Trabajadores Acreditados por el INFONAVIT. Editado por el Departamento de Difusión. México, D.F., Enero de 1986.

Tal designación se efectúa ante la presencia del --
funcionario del área de crédito que corresponda y --
de dos testigos mayores de 16 años designados por --
el propio trabajador, quienes firmarán en el espa-
cio correspondiente, al igual que el propio trabaja-
dor, y

- 2) Si el trabajador opta por no designar a una o más -
personas específicamente como beneficiarios, puede-
manifestar su conformidad para que el Instituto con-
sidere como tales a las personas que señala el Ar-
tículo 40 de su Ley, en el orden de prelación indi-
cada en los incisos b) a f) que establecen lo si-
guiente:

"a) ...

- b) La viuda, el viudo y los hijos que depen-
dan económicamente del trabajador en el
momento de su muerte.
- c) Los ascendientes concurrirán con las per-
sonas mencionadas en el inciso anterior,
cuando dependan económicamente del traba-
jador.
- d) A falta de viuda o viudo, concurrirán --
con las personas señaladas en las frac-
ciones anteriores, el superstite con ---
quien el derechohabiente vivió como si -
fuera su cónyuge durante los cinco años-
que precedieron inmediatamente a su muer

te, o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieren permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, pero si al morir el trabajador tenía varias relaciones de esta clase, ninguna de las personas con quienes las tuvo tendrán derecho.

- e) Los hijos que no dependan económicamente del trabajador, y
- f) Los ascendientes que no dependan económicamente del trabajador.

Una vez llenado el formulario respectivo por el trabajador acreditado en original y dos copias autógrafas, ante la presencia del Representante del Área de Crédito correspondiente y de dos testigos mayores de 16 años -- que designará el trabajador, el documento original permanecerá en el Instituto para su resguardo; una copia autógrafa se entregará al trabajador acreditado debidamente firmada y sellada, y la tercera copia se destina al Departamento de Sistemas.

Manifestada la voluntad del trabajador, deberá cancelarse con el sello respectivo la opción no ejercida.

En caso de que el trabajador no supiere leer ni escribir, o que sabiéndolo esté incapacitado para manifestar su voluntad de puño y letra, ésta se podrá expresar verbalmente ante el funcionario del Área de Crédito que corresponda, con la presencia de 2 testigos, estampando su huella digital en el espacio correspondiente.

En el supuesto de fallecimiento del trabajador acreditado, los beneficiarios presentarán ante el INFONAVIT la solicitud de liberación de adeudo debidamente requisitada, a la que se acompañará original del acta de defunción; copia autógrafa del formato de designación de beneficiarios correspondiente y documentos de identidad (credencial del IMSS, licencia de manejo, pasaporte, etc.).

En los términos del Artículo 37 de la Ley del Instituto, los beneficiarios del acreditado tienen un plazo máximo de cinco años a partir de que ocurra el fallecimiento de éste, para solicitar la liberación del adeudo, por lo que si dentro de dicho plazo no se ejercita tal derecho, prescribirá el mismo, quedando obligado a pagar el saldo insóluto del crédito.

d) Finalmente, otra de las características de este formato, es que el mismo puede ser posteriormente modificado por el acreditado en el momento en que lo desee.

Cabe destacar que con fundamento en las características ya descritas del documento en estudio, el mismo tiene plena validez jurídica, por ser una declaración expresa del trabajador, misma que queda ratificada por las firmas del acreditado, la presencia y firma de los testigos que dan fe sobre la autenticidad de la designación que ha realizado y por la firma del representante nombrado por el INFONAVIT, con el objeto de que verifique que sean reunidos los requisitos exigidos.

Es oportuno señalar que la designación de beneficiarios que realizan los acreditados por medio del formato que en forma gratuita les proporciona el Instituto, es equiparable a lo que estipula el Artículo 1295 del Código Civil para el Distrito Federal, relacionado con los testamentos, mismo que señala que:


"... es un acto personalísimo, revocable y libre por el cual una persona capaz dispone de sus bienes y derechos y declara o cumple deberes después de su muerte".

Por otra parte, también es similar en cuanto a su llenado y mecanismos que se siguen, a lo contemplado por el numeral 1521 del Código Civil, relacionado con el testamento ológrado, que estipula que:

"... puede ser escrito por el testador o por otra persona a su ruego, y en papel común".

SE AGREGA FORMATO DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS

ANEXO No. 2

 DEPARTAMENTO DE CREDITO	DESIGNACION EXPRESA DE BENEFICIARIOS	FOLIO

CARATULA

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Fecha de clasificación

DIA	MES	ANO		

Por este medio, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley del FONAVIT, comunico a ustedes que es mi voluntad libre y expresa designar como beneficiarios a las personas cuyos nombres se mencionan a continuación a quien (s) en caso de fallecimiento, deberá otorgarse la liberación del adeudo derivado del crédito que se me otorgó, así como adjudicarse la vivienda ubicada en:

Calle	Núm. Exterior e Interior	Colonia
Población		Nombre y Clave de la Promoción (solo para zonas "A")

a título de propiedad, libre de todo gravamen o limitación de dominio.

En consecuencia, por este acto, designo como beneficiario (s) a:

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE	EDAD	PARENTESCO	CLAVE
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>
_____	_____	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/>

ATENTAMENTE,

TESTIGO

TESTIGO

FIRMA DEL ACREDITADO

Nombre y Firma

Nombre y Firma

NUMERO DE CREDITO

NOMBRE DEL ACREDITADO

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombre (s)

REGISTRO FEDERAL DE SOFOMOS

Letras

Numeros

Letras

D.V.

FIRMA DEL BENEFICIARIO DEL FONAVIT

NOTA: Este documento es válido para el trámite de liberación de adeudo y adjudicación de vivienda.



DEPARTAMENTO
DE CREDITO

DESIGNACION DE BENEFICIARIOS
CONFORME AL ORDEN DE PRELACION
ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 40
DE LA LEY DEL FONAVIT

FOLIO

CARATULA B

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES

Fecha de elaboración

DIA	MES	AÑO	

Por este medio, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 51 de la Ley del FONAVIT, comunico a ustedes que es mi voluntad libre y expresa que, en caso de mi fallecimiento y para los efectos de la liberación del adeudo derivado del crédito que se me otorgó, así como de la adjudicación de la vivienda ubicada en:

Calle	Núm. Exterior e Interior	Colonia
Población		Nombre y Clase de la Promoción (solo para línea 1)

se transmite a título de propiedad, libre de todo gravamen o limitación de dominio, en favor de los beneficiarios que establece el artículo 40 de la Ley del FONAVIT, en el orden de preferencia que consignan los incisos b) a f) de la citada disposición legal, la que establece:

"ARTICULO 40.

- A) ...
 B) La viuda, el viudo y los hijos que dependan económicamente del trabajador en el momento de su muerte.
 C) Los ascendientes concurrirán con las personas mencionadas en el inciso anterior, cuando dependan económicamente del trabajador.
 D) A falta de viuda o viudo, concurrirán con las personas señaladas en las fracciones anteriores, el supérstite con quien el derechohabiente vivió como si fuera su cónyuge durante los cinco años que precedieron inmediatamente a su muerte, o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieran permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, pero si el morir el trabajador tenía varias relaciones de esta clase, ninguna de las personas con quienes las tuvo tendrán derecho.
 E) Los hijos que no dependan económicamente del trabajador, y
 F) Los ascendientes que no dependan económicamente del trabajador ..."

ATENTAMENTE,

TESTIGO

TESTIGO

TIRAS DEL ACRREDITADO

Nombre y Firma

Nombre y Firma

NUMERO DE CREDITO

NOMBRE DEL ACRREDITADO

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombre (s)

CURP FEDERAL DE LOS CONTRIBUYENTES

Letras				Nuestro		Honn. D. V.	

Letras				Nuestro		Honn. D. V.	

Letras		Nuestro	

IMPORTE DEL PRECIPUANTE DEL FONAVIT

NOTA: Este documento solo tiene validez para el crédito que se indica.

III.4. TEXTOS ORIGINALES Y REFORMA DEL ARTICULO 145 DE
LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO:

TEXTO ORIGINAL DEL ART.
145 DE LA LEY FEDERAL
DEL TRABAJO: (36)

"Los créditos que se otorguen por el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda, 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 derivadas del crédito".

REFORMA DEL ART. 145
DE LA LEY FEDERAL
DEL TRABAJO, PUBLICA
DA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION
EL 13 DE ENERO DE 1984.

"Los créditos que se otorguen por el organismo que administre el Fondo Nacional de la Vivienda, 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 citado organismo, derivadas de esos créditos.

Para tales efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de facultades o aptitudes de una persona, que la imposibilita para desempeñar cualquier trabajo por el resto de su vida, cualquiera que sea la naturaleza del riesgo que la haya producido.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del 50% o más, o invalidez definitiva, 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, lapsos 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 determine.

(36) Ley Federal del Trabajo, 48a. ed. Editorial Porrúa, S.A.
México, 1982.

111.5 TEXTO ORIGINAL DEL ART.
51 DE LA LEY DEL
INFONAVIT [33]

PRIMER REFORMA AL
ART. 51 [38]

SEGUNDA REFORMA AL
ART. 51 [39]

"Los créditos que el Instituto otorgue a los trabajadores, estarán cubiertos por un seguro para la caso 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 derivadas de esos créditos."

"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 derivadas de esos créditos."

"El costo de este seguro quedará a cargo del Instituto."

"Los trabajadores acreditados podrán manifestar expresamente su voluntad ante el Instituto, en el acto del 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 emite el Instituto sobre la voluntad del trabajador y los medios con que se acreditan 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 a favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del trabajador y los gravámenes o limitaciones de dominio que hubiesen quedado liberados."

"Para estos efectos, se entenderá por incapacidad total permanente la pérdida de las facultades físicas de una persona, que la impida hacer sus propias actividades laborales en razón de su edad, 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 intercepción, 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 determine."

- (37) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de febrero de 1972.
- (38) Publicado en el Diario Oficial de la Federación de 8 de febrero de 1985.
- (39) Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986.

III.6. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL ARTICULO 51 DE LA LEY DEL INFONAVIT:

Entre las previsiones que la vigente Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores contiene en interés del sector obrero, se encuentra la consistente en que se opere la liberación de -- las obligaciones contraídas por los trabajadores al obtener créditos para vivienda, en casos de incapacidad total permanente o de muerte, a través de un seguro -- que cubra tales obligaciones.

Por otra parte, la misma Ley establece la posibilidad de que se hagan constar en documentos privados, otorgados ante dos testigos, los contratos y las operaciones relacionadas con inmuebles para cuya adquisición, construcción, reparación, ampliación, mejora o pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores, se confieran créditos a los trabajadores, los cuales se inscriban en el Registro de la Propiedad que corresponda, facilitándose así su formalización.

El Ejecutivo a mi cargo ha estimado la conveniencia de que, adicionalmente, los beneficiarios del trabajador, en caso de que éste fallezca, obtenga directamente y en forma simplificada la titulación de la vivienda objeto del crédito otorgado al trabajador, mediante traslación de dominio, con sólo las formalidades referidas y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, incorporando, así en el fenómeno de que trato, el sentido social del derecho sucesorio que opera en materia laboral y que está contenido en las disposiciones

ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

previstas en los artículos 115 y 501 de la Ley Federal del trabajo.

Para lo anterior, se propone reformar el artículo 51 de la Ley, correccionándolo con los artículos 40 y 42 de la misma, que señalan respectivamente quiénes son los beneficiarios del trabajador en caso de muerte, para la entrega de los depósitos que tenga a su favor en el Instituto, así como las formalidades para los contratos y operaciones a que arriba se aludió.

Al mismo tiempo, se ha considerado conveniente precisar en el texto del artículo 51, que para el caso de muerte del trabajador acreditado, los beneficiarios de éste, sean quienes queden liberados de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del Instituto, derivadas de los créditos otorgados a los que se "adjudique" el inmueble libre de aquéllos.

Con esta forma se busca que quienes constituyen el número familiar del trabajador sean a la vez beneficiarios del seguro de liberación de las obligaciones de que se trata y de la titulación de la propiedad de la vivienda objeto del crédito, eliminando la dificultad de que en los momentos de mayor necesidad y desamparo tengan que tramitar un juicio sucesorio.

La reforma tiene, pues la intención de fortalecer el patrimonio familiar a través de la transmisión automática e inmediata del inmueble a los beneficiarios del trabajador, con lo que se cumple el sentido social de la ley en beneficio de la clase trabajadora, en los casos de que se trata.

Por las razones anteriores y, con fundamento en lo que dispone la Fracción I del Artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por el digno conducto de ustedes someto a la consideración -- del H. Congreso de la Unión la siguiente iniciativa de reforma al Artículo 51 de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores⁽⁴⁰⁾.

III.7. DEFINICIONES DE ADJUDICACION:

Para el Derecho Romano, era uno de los modos de adquirir la propiedad y la definían como:

"La autorización que daba el Magistrado al Jues para que atribuyese derechos de propiedad e -- impusiese obligaciones a las partes" (41).

El Diccionario Jurídico Mexicano la reconoce como:

"La acción y efecto de declarar que una cosa corresponde a una persona, o conferírsela en satisfacción de algún derecho" (42).

(40) Exposición de Motivos del Artículo 51 del INFONAVIT H. Cámara de Senadores, Oficialía Mayor, Dirección de Documentación y Biblioteca. México, D.F., Año -- Tercero, Período Ordinario, Ramo Público, 16 de noviembre de 1984.

(41) Floris Margadant, Guillermo. El Derecho Privado Romano, 9a. edic: Edit. Esjéngé, S.A., México, D.F., 1979.

(42) Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo I, A-B, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, D.F., 1982.

El Maestro Gutiérrez y González la concibe como:

"El acto jurídico de esencia administrativa, en virtud del cual se atribuye la propiedad u --- otro derecho real, por autoridad judicial o ad ministrativa competente, a favor de persona dí versa a la que se ostentaba como titular" (43).

Para el Lic. Rafael Rojina Villegas:

"Es el acto por el cual se declara lo que per tenece a una persona o se le asigna una cosa como de su propiedad" (44).

III. 8. OPINION EN RELACION A LAS DEFINICIONES PLANTEADAS:

Después de analizar las definiciones descritas, me adhiero a los conceptos de los destacados juristas Ernesto Gutiérrez y González y Rafael Rojina Villegas, dado que los mismos se apegan a la realidad actual y al constante --- cambio de las condiciones sociales que la vida moderna -- impone, ya que no debemos permanecer ajenos al movimiento de transformación que la sociedad ha experimentado a través de los programas implantados por el Ejecutivo Federal con la finalidad de fomentar y simplificar la transmisión de la propiedad.

[43] Gutiérrez y González, Ernesto. El Patrimonio Pecunia rio y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio, 2a. Edic. Edit. Cajica, Puebla, Pue. 1979.

[44] Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes, Derechos Reales, Posesión. 4a. edic. Editorial Porrúa, S.A., México, D.F., 1976.

Ahora bien, considero que del acto jurídico de "adjudicación" que realiza el INFONAVIT, destacan las siguientes características:

1o. QUE ES DECLARATIVO:

Va que por medio de este acto se declara lo que -- pertenece a una persona, por medio de un trámite administrativo que da cumplimiento a la manifestación expresa de la voluntad del trabajador acreditado;

2o. SER TRASLATIVO:

Porque transfiere la propiedad a favor de persona diversa a la que se ostentaba como titular, ej: del trabajador acreditado fallecido se transmite a sus beneficiarios, y

3o. SER CREATIVO DE DERECHOS:

Dado que crea el derecho de seguridad jurídica tanto para el titular de la vivienda como de sus beneficiarios en caso de fallecimiento del acreditado, transmisión que ejecuta con todas las formalidades previstas por el Registro Público de la Propiedad.

III.9. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN EN EL DERECHO MEXICANO (45);

Consiste en la atribución como propia a persona determinada de una cosa mueble o inmueble, como consecuencia de una subasta o partición hereditaria, con la consiguiente entrega de la misma a la persona interesada.

La "adjudicación", ocurre principalmente por medio de:

- Herencia;
- Venta judicial;
- Remate, y
- Actualmente por actos administrativos realizados por organismos de la Administración Pública, en su calidad de sujetos de derecho público, y no en su calidad de persona jurídica sometida a las normas del Derecho Civil.

Es pues, una resolución judicial cuyo efecto traslativo de dominio queda estrechamente vinculado con el concepto de pago, por medio del cual se transfiere el derecho de un titular a otra persona, aclarando que tratándose de bienes inmuebles, es necesario que, además de la declaración judicial, se observen las formalidades de ley como son el otorgamiento de escritura pública y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

(45) Soto Alvarez, Clemente. Nociones de Derecho Civil.

2a. ed. Editorial Limusa, S.A., México, 1981.

III.10. FACULTADES DEL INFONAVIT EN MATERIA DE ADJUDICACION CON FUNDAMENTO A LAS REFORMAS HECHAS A DIVERSAS LEYES:

La competencia del INFONAVIT para realizar actos de adjudicación a favor de los beneficiarios de los trabajadores acreditados fallecidos, emana de las reformas que por tal motivo tuvieron que hacerse a los siguientes artículos:

a) ARTICULO 23 DEL INFONAVIT⁽⁴⁶⁾:

Cuya modificación le otorgó al Director General del Instituto, la facultad para acreditar su personalidad legal, así como el de delegarla, para que en su auxilio representen al INFONAVIT ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje., lo que es de suma importancia, ya que le permite al Director un mejor cumplimiento en sus atribuciones y funciones.

Por otra parte, hay que tomar en cuenta que la representación legal de cualquier persona moral o jurídica, es imprescindible para legitimar su actuación, máxime si se trata, como en el presente caso de un organismo que para ciertos efectos se considera como autoridad frente a los particulares.

De acuerdo a lo anterior, y dado el carácter de órgano ejecutivo por excelencia de la Dirección General de cualquier organismo, la ley de creación del -----

(46) Reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1974.

INFONAVIT y que, rige su funcionamiento y operación - también atribuyó, desde su expedición en abril de --- 1972, tales facultades de representación a su Director General en la forma más amplia posible con arreglo a derecho, según lo prescribe el artículo 2554 -- del Código Civil para el Distrito Federal, cuya aplicación subsidiaria en materia administrativa resulta incuestionable.

b) ARTICULO 42 DEL INFONAVIT⁽⁴⁷⁾:

Tal y como ya se planteó en el Capítulo I de esta tesis, sus adiciones son de gran contenido social, dado que hace extensivo a todos los derechohabientes del - INFONAVIT que realicen operaciones de crédito habitacional, el beneficio de:

1. Gozar de un régimen especial privilegiado, en materia fiscal, y
2. Permite la formalización de créditos a través de - instrumentos privados, sin costo para los acreditados.

c) ARTICULO 51 DEL INFONAVIT:

Este ordenamiento ya estudiado en el Capítulo III de este trabajo, también es de trascendencia por la protección social que de su contenido se desprende, debido a

(47) Adiciones publicadas en el Diario Oficial de la Federación de 13 de noviembre de 1981.

La amplia cobertura que le otorga a los titulares de las viviendas y a sus beneficiarios, como:

1. El establecimiento de un seguro para los créditos otorgados, cuyo costo está a cargo del INFONAVIT;
2. La liberación de los adeudos a los acreditados -- que sean víctimas de una Incapacidad Total Permanente; Incapacidad Parcial del 50% o más, Invalidez o Muerte.
3. La obligación por parte del Instituto de "adjudicar" los inmuebles a los beneficiarios de los -- acreditados al momento en que éstos fallezcan, y
4. El beneficio mayor, que consiste en que para la -- procedencia de la "adjudicación" aludida, no es -- necesario que se promueva juicio sucesorio alguno, sólo basta con la presentación del Formato -- de Designación de Beneficiarios, documento median -- te el cual el trabajador acreditado manifiesta y -- designa en forma expresa a sus beneficiarios.

Ahora bien, en caso de que dicho formato no haya -- sido llenado, los beneficiarios se tendrán que -- recurrir a la Junta de Conciliación y Arbitraje, -- para que sea dicha autoridad quien haga la desig -- nación que corresponda.

d) ARTICULO 145 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO:

Artículo que contiene los mismos beneficios del 51 -- del INFONAVIT, motivo por el cual no haré ningún -- desglose del mismo, dado que también ya fue estudia-

do en el Capítulo III de esta tesis.

¹ e) Finalmente, independientemente de las reformas ya mencionadas, también es importante señalar que existen -- otros ordenamientos que fueron modificados para tal -- fin, los cuales como ya se transcribieron en el Capítu lo I de este estudio, sólo citaré que se tratan de las siguientes leyes:

1. Código Civil para el Distrito Federal, Artículos -- 730, 2317 y 2917.
2. Ley del Notariado, Artículos 59-A y 78.
3. Ley Federal de Vivienda, Artículo 28.
4. Ley General de Bienes Nacionales, Artículo 74, y
5. El Plan Global de Desarrollo 1983-1988 y el de --- 1989-1994, cuyo apartado referente a la "vivienda"- se fija como principal prioridad la regularización de la tenencia de las viviendas de interés social.

Ya expuestos los fundamentos que prueban que el acto judicial de "adjudicación" que realiza el INFONAVIT, es -- una nueva modalidad impuesta por el Estado para el ---- cumplimiento de las acciones prioritarias y emergentes -- en materia de vivienda de interés social, creo que re-- sulta a todas luces evidente el afán tanto del Estado co mo del Instituto que por medio de este acto pretendan -- aplicar un enfoque integral para el bienestar de los --- acreditados y su familia.

A mayor abundamiento, cabe resaltar que esta medida es de gran relevancia por los beneficios que los programas habitacionales proporcionan a los sectores económicamente débiles, lo que confirma aún más la necesidad de la modernización de la Administración Pública que facilite el cumplimiento de las funciones de sus dependencias, así como la desconcentración de las actividades, para el logro de los servicios que brinda a la ciudadanía.

III.11. TRÁMITE ADMINISTRATIVO QUE SE LLEVA A CABO EN EL INFONAVIT PARA QUE PROCEDAN LAS ADJUDICACIONES:

Con motivo de las adiciones hechas al Artículo 51 de la Ley del INFONAVIT el 8 de febrero de 1985, el Licenciado José Campillo Sáinz, en su carácter de Director General en ese entonces del Instituto, se sirvió expedir con fecha 19 de febrero de 1986, la Circular No. 8, con el propósito de uniformar los procedimientos y reglas aplicables en materia de liberación, cancelación de hipoteca y "adjudicación".

Esta Circular fue emitida con la finalidad de lograr una mayor precisión en los criterios jurídicos que deben prevalecer en la emisión de las resoluciones positivas o negativas de las solicitudes de liberación de adeudo y la consecuente "adjudicación" de la vivienda libre de gravamen o limitación de dominio, conforme a las siguientes disposiciones:

Que las facultades de resolver las solicitudes de liberación de adeudo, corresponde a la Subdirección Jurídica y podrá delegarlas al Departamento Legal para las solicitudes del Distrito Federal y a los Delegados Regionales o Representantes de la Dirección General para las que deban resolverse en sus respectivas jurisdicciones, en cuanto a la competencia territorial, lo es el lugar del otorgamiento del crédito.

Por ruerte, la Circular de referencia la define como:

"El fallecimiento del trabajador independiente de la causa que la haya originado".

RESOLUCIONES POSITIVAS:

Consisten en la liberación a los beneficiarios del trabajador acreditado de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del INFONAVIT, derivadas del crédito habitacional que se hubiese otorgado al trabajador fallecido. Al presentarse una solicitud de liberación de adeudo por esta causa, para que se emitan estas, deberán satisfacerse los requisitos siguientes:

1. Presentar ante el Departamento Legal o la Oficina de Servicios Jurídicos de la Delegación Regional respectiva, el formato de solicitud de liberación de adeudo debidamente requisitado y firmado por los interesados;
2. Copia certificada del Acta de Defunción expedida por el Registro Civil que acredite el deceso del trabajador acreditado;

3. Documentos que a juicio del Instituto, permitan la identificación del o los beneficiarios designados expresamente por el trabajador acreditado, ante el INFONAVIT y que constan en el Formato de Designación de Beneficiarios de Trabajadores Acreditados, cuyo original obra en el expediente físico del crédito del trabajador fallecido;

4. En el caso de que el trabajador acreditado hubiese designado como beneficiarios a las personas cuyo orden de prelación señalan los incisos b) a f) del artículo 40 de la ley del INFONAVIT, que se transcrib

b) La viuda, el viudo y los hijos que dependan económicamente del trabajador en el momento de su muerte;

c) Los ascendientes concurrirán con las personas mencionadas en el inciso anterior cuando dependan económicamente del trabajador;

d) A falta de viuda o viudo, concurrirán con las personas señaladas en las dos fracciones anteriores, el supérstite, con quien el derechohabiente vivió como si fuera su cónyuge durante los cinco años que precedieron a su muerte, o con el que tuvo hijos, siempre que ambos hubieran permanecido libres de matrimonio durante el concubinato, -

pero si al morir el trabajador tenía va
rias relaciones de esta clase, ninguna-
de las personas con quienes las tuvo --
tendrán derecho;

- e) Los hijos que no dependan económicamen-
te del trabajador, y
- f) Los ascendientes que no dependan econó-
micamente del trabajador".

Dichas personas deberán presentar la siguiente documenta
ción para efectos de identificación:

- a) Cuando se esté en los casos previstos por el ar-
tículo 40, inciso b) de la Ley del INFONAVIT, --
bastará con la presentación de copias certifica-
das de las actas del Registro Civil, expedidas -
por la Oficialía del Registro Civil correspon---
diente;
- b) Tratándose del caso previsto por el artículo 40-
inciso c) de la Ley del INFONAVIT, los ascendien-
tes deberán presentar las copias certificadas --
del Registro Civil, que acrediten su parentesco-
y además su dependencia económica, mediante la -
declaración correspondiente de la Junta Federal-
de Conciliación y Arbitraje, y
- c) Cuando concurren la concubina o concubinario, en
los términos del artículo 40, inciso d), o los -
hijos mayores de 16 años o ascendientes que no -

dependían económicamente del trabajador, en los términos de los incisos e) y f), del mismo artículo 40, se requiriera resolución de la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje que los declare beneficiarios del -- acreditado fallecido, o declaración judicial que contenga la designación respectiva.

5. En caso de que el trabajador acreditado no hubiese hecho designación de beneficiarios, o haciéndolo no hubiese cumplido con los términos y formalidades señaladas por el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, o --- bien si existe controversia entre las personas que se ostentan como beneficiarias sobre la base de un mayor derecho, el INFONAVIT solamente procederá a dictaminar la liberación del adeudo en favor de las personas que resulten y acrediten ser beneficiarios en los términos del artículo 40 de la Ley que lo exige, cancelándose en consecuencia los gravámenes o limitaciones de dominio que existan en favor del Instituto sobre los inmuebles materia del crédito, pero absteniéndose de adjudicar el inmueble hasta que se reciba la notificación del laudo o resolución judicial firme de autoridad competente que así lo determine.

RESOLUCIONES NEGATIVAS DE LIBERACIÓN DE ADEUDO POR MUERTE:

Deberán omitirse éstas, respecto de solicitudes de liberación de adeudo por esta causa, en los supuestos siguientes:

- a) Cuando los solicitantes no satisfagan los requisitos señalados en el inciso 4, ya transcrito, y
- b) Cuando haya transcurrido el plazo de prescripción -- previsto en el artículo 37 de la Ley del INFONAVIT, -- contando a partir de la fecha del fallecimiento.

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACION DE LA -
LIBERACION DEL ADEUDO:

Analizada la documentación del expediente del trabajador, así como la proporcionada por los solicitantes del trámite, se emitirá un dictamen en que se determinará la liberación del adeudo y de los beneficiarios, en su caso, en cuyo favor se hará la adjudicación respectiva. Dicho dictamen se hará autorizado por el Subdirector Jurídico para casos de liberación en el Distrito Federal, o por el Delegado Regional o Representante de la Dirección, en su caso, que corresponda. Hecho lo cual, el Departamento Legal, tratándose de oficinas centrales, remitirá copia del dictamen respectivo a los Departamentos de Contratos y de Crédito, a fin de que el primero proceda a la adjudicación del inmueble en favor de las personas que resulten beneficiarios del trabajador, y este último ordene las afectaciones al Catálogo Básico de Acreditados. En Delegaciones Regionales, las Oficinas de Servicios Jurídicos procederán en consecuencia, turnando copia de dicha resolución al Área de Crédito. Presentada la solicitud y satisfechos los requisitos legales del caso, procederá el Instituto a declarar liberado el crédito en un término de 90 días hábiles.

DE LA CANCELACIÓN DE LOS GRAVAMENES O LIMITACIONES DE DOMINIO Y DE LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA LIBERADA, EN SU CASO:

Tratándose de liberación de adeudo por muerte del trabajador acreditado, y siempre y cuando no exista controversia sobre la designación de beneficiarios, además de la cancelación de gravamen o limitación de dominio, deberá procederse a adjudicar el inmueble directamente a los beneficiarios designados por el trabajador acreditado ante el INFONAVIT, siguiendo el procedimiento y términos de adjudicación que señala el artículo 42 de la Ley del Instituto.

DE LA ADJUDICACIÓN DE LA VIVIENDA A LOS BENEFICIARIOS:

1. Contando con el dictamen de liberación por muerte del trabajador, el Departamento de Contratos o la Oficina de Servicios Jurídicos que corresponda, procederá a --elaborar de inmediato el instrumento privado a través del cual se adjudicará el inmueble objeto del crédito otorgado, cualquiera que sea la línea de crédito --- (I a V) en favor de los beneficiarios comprendidos en el dictamen de liberación, adjudicación, que se formalizará de acuerdo a los términos del formato autorizado.
2. Previamente a la formalización del instrumento de adjudicación de la vivienda, los beneficiarios deberán entregar al área jurídica correspondiente la documentación necesaria como:

- Constancia de no adeudo;
 - Certificado de libertad de gravamen;
 - Avalúo bancario, y
 - Cualquier otra que se requiera por la legislación respectiva para la transmisión de la propiedad;
3. Igualmente antes de firmar el instrumento respectivo - se indicará a los beneficiarios el monto de los impuestos y derechos causados por la adjudicación del inmueble, con el objeto de que, una vez formalizada la operación aludida, concurren ante la Tesorería recaudadora correspondiente, para efectuar los pagos respectivos. Dichas constancias serán entregadas al INFONAVIT - a fin de que este proceda a inscribir el instrumento - relativo, ante el Registro Público de la Propiedad que corresponda, y una vez registrado el título éste le será entregado a los beneficiarios, y
4. El INFONAVIT no reconocerá validez legal alguna para - los efectos de la adjudicación de la vivienda liberada del adeudo en los términos del artículo 51 de su ley, - a la designación que se hubiere hecho sin las formalidades antes indicadas.

En consecuencia, cuando no exista designación de beneficiarios, o existiendo no se cumpla con las formalidades señaladas, por el artículo 51 de la Ley del INFONAVIT, o si existe controversia entre personas que se ostenten con mayor derecho, cualquiera que sea el caso, el Instituto, - procederá exclusivamente a la liberación del adeudo y se abstendrá de adjudicar el inmueble hasta que una resolución judicial firme, así lo determine.

DE LOS CASOS DE CONTROVERSIAS EN LA DETERMINACION DE BENEFICIARIOS:

1. Se entiende por controversia el conflicto de intereses entre dos o más personas, ya sea sobre la designación de beneficiarios, sobre la propiedad o posesión de la vivienda, sobre cuestiones de copropiedad, y, en general, la existencia de litigio sobre el particular;
2. En cualquier caso, deberá solicitarse al Instituto - por quien acredite legalmente su interés jurídico, - que se abstenga de titular el inmueble por existir - controversia. Asimismo, el Instituto está facultado para suspender el trámite de adjudicación, si encontrare causas o hechos suficientes que hagan presumir un conflicto de intereses, sin perjuicio de continuar el trámite de liberación de adeudo;
3. En forma ejemplificativa más no limitativa, a continuación se señalan algunos supuestos que presumiblemente indican la presencia de controversias entre -- los beneficiarios:
 - a) Cuando el Instituto, por cualquier circunstancia, tenga conocimiento de que existe controversia sobre la titulación del inmueble, siempre y cuando este conocimiento sea con anterioridad a la emisión del dictamen correspondiente, o de la adjudicación respectiva, y

- b) En el caso de que las personas que hayan iniciado el trámite, no concuerden con los beneficiarios designados por el trabajador. En este caso, el área jurídica deberá hacer del conocimiento de estos últimos, - el trámite iniciado, a fin de que si lo juzga pertinente, acudan ante la autoridad competente a hacer valer lo que a su interés convenga.

III.12. FACULTADES DE LA JUNTA FEDERAL DE CONCILIACION Y ARBITRAJE PARA DESIGNACION DE BENEFICIARIOS:

Esta facultad de designación de beneficiarios, recae en la Procuraduría Federal de la Defensa del Trabajador⁽⁴⁸⁾ y la Junta Especial Número 14 de la Federal de Conciliación y Arbitraje, cuya competencia para conocer y resolver las controversias de los supuestos beneficiarios se da, en base a los Artículos 123 Constitucional, Apartado "A", Fracciones XX y XXXI y sus correlativos - el 501, 503, 504, 527 y 840 a 844 de la Ley Federal del Trabajo en vigor.

Lo anterior, tomando en cuenta que en ocasiones el propio trabajador faculta a un tercero para que, a su nombre reciba el pago del salario, según lo estipulado por el Artículo 100 de la Ley Federal del Trabajo.

- (48) Creada mediante Decreto Presidencial, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 2 de junio de 1975.

Puede ocurrir, sin embargo, que los derechos de contenido económico del trabajador, por alguna razón, no le hayan sido cubiertos oportunamente y que éste fallezca. - En ese caso las prestaciones de que se trate, que integran ya su patrimonio habrán de ser transmitidas a -- quienes de acuerdo con la ley, tengan derecho a ello.

Ahora bien, las reglas generales para la transmisión -- del patrimonio por causa de muerte integran el derecho-sucesorio, parte fundamental del Derecho Civil y que -- tiene, primordialmente, el carácter de un derecho común. En materia laboral no operan estas reglas, ya que, de -- manera expresa la Ley Federal del Trabajo en su Artículo 115 establece que:

"Los beneficiarios del trabajador fallecido tendrán derecho a percibir las prestaciones e indemnizaciones pendientes de cubrirse, ejercitar las acciones y continuar los juicios, sin necesidad de juicio sucesorio".

Esta designación de beneficiarios, se hace con apoyo en el orden de prelación previsto en el numeral 561 de la -- ley de referencia.

SUCESION LABORAL:

Por sucesión laboral se entiende, que es "la sustitución de una persona en los derechos transmisibles de otra ^[49]". Según nos dice Castán Tobeñas, la idea de sucesión la in

[49] Castán Tobeñas. Derecho Civil Español Común y Foral. Madrid, 1960. T.VI. Vol. 1, La Sucesión General, pág. 24.

tegran dos elementos: "El cambio de sujeto y la identidad de la relación de derecho que permanece lo mismo después y antes de la transmisión".

En el Derecho del Trabajo, la sucesión laboral tiene un campo muy limitado y sólo comprende, como lo señala el Artículo 115 de la Ley Laboral, "las prestaciones e indemnizaciones pendientes de cubrirse", lo que se produce con las medidas de protección al salario que al efecto contempla el Artículo 112 de la misma ley.

Por último, en el 115 de referencia, se señala que los beneficiarios de un trabajador fallecido tendrán derecho a ejercitar las acciones y continuar los juicios, sin necesidad de seguir juicio sucesorio. Este derecho, a pesar de que por la redacción del precepto pudiera entenderse lo contrario, se transmite por vía de sucesión laboral. Lo que excluye el legislador es la necesidad de seguir una vía de sucesión civil.

De lo expuesto podemos deducir ya algunas conclusiones que nos permitirán ir perfilando las características de la sucesión laboral, que son las siguientes:

- a) Al lado de la sucesión civil debe entenderse que existe una sucesión específica, en materia laboral;
- b) La sucesión laboral sólo comprende los derechos del trabajador, de contenido patrimonial, que no se extingue con su muerte;
- c) Sólo son transmisibles, por vía de sucesión laboral, las prestaciones e indemnizaciones pendientes de cubrirse, y

- d) Los sucesores laborales quedan facultados para iniciar o continuar las acciones que no se hayan extinguido - con la muerte del trabajador⁽⁵⁰⁾.

LOS SUCESORES Y BENEFICIARIOS EN MATERIA LABORAL:

En la sucesión del derecho civil el factor decisivo para la transmisión del patrimonio del de cuius lo constituye - su propia voluntad. La sucesión testamentaria es preferente a la legítima, a partir del Código Civil de 1884.

En el Derecho Laboral, a pesar de lo precario de la reglamentación legal, para establecer los derechos de sucesión de beneficiario: La relación familiar (matrimonial, de parentesco o concubinaria) y la dependencia económica, juegan un orden de preferencia, siempre condicionado a la --- comprobación de la segunda.

La regla fundamental en esta materia está contenida en el Artículo 501, que aún cuando se refiere a las indemnizaciones derivadas de los riesgos, resulta aplicable a la sucesión laboral, mismo que tiene como correlativos el 40 de la Ley del INFONAVIT ya transcrito y 1602 del Código Civil para el Distrito Federal.

EL PROCEDIMIENTO DE DESIGNACION DE BENEFICIARIOS:

El procedimiento a seguir previsto en el Artículo 503 de la Ley Federal del Trabajo, consiste:

[50] De Buen Lozano, Néstor. Derecho del Trabajo. Tomo II. Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.

10. En que la Junta de Conciliación Permanente o el Inspector del Trabajo que reciban el aviso de la muerte, o la Junta de Conciliación y Arbitraje ante la que se reclame el pago de la indemnización de las prestaciones devengadas, en caso de sucesión), mandará practicar dentro de las 24 horas siguientes, una investigación encaminada a averiguar qué personas dependían económicamente del trabajador y ordenará se fije un aviso en un lugar visible del establecimiento donde prestaba sus servicios, convocando a los beneficiarios (o sucesores) para que en un término de 30 días, comparezcan a ejercer sus derechos ante la Junta de Conciliación y Arbitraje;

20. Si la residencia del trabajador en el lugar de su muerte fue menor de seis meses, se girará un exhorto a las autoridades laborales competentes de su anterior domicilio, para que se practique la investigación y se fije el aviso antes mencionado, en su antiguo lugar de trabajo;

30. Las autoridades laborales podrán emplear otros medios publicitarios que juzguen convenientes, para convocar a los beneficiarios;

40. La junta de Conciliación y Arbitraje podrá apreciar libremente las pruebas que acrediten la relación de esposo, esposa, hijos y ascendientes, pero no podrá dejar de reconocer lo asentado en las actas del Registro Civil;

50. Satisfechos los requisitos de publicidad antes mencionados, la Junta de Conciliación y Arbitraje dictará la resolución que corresponda señalando quiénes son los beneficiarios.

Lo esencial en el procedimiento establecido en el Artículo 503 de la Ley Laboral, es el requisito de publicidad que se exige cumplir, en los términos razonables, ya que ha de publicarse el aviso en el lugar de trabajo. Por otra parte la investigación que debe de practicarse, es una excelente solución.

Debe declararse que, tal como dispone la Fracción VII del Artículo 503 en estudio, siempre queda abierta la posibilidad de que otras personas con igual o mejor de recho se presenten con posterioridad a deducirlos; aún cuando en ese caso habrán de hacerlo sólo en contra de los beneficiarios que lo hubieren recibido.

De esto se deduce que la ley no da margen para que en la sucesión o en el de designación de beneficiarios se pueda tener en cuenta esa voluntad del propio trabajador, ya que mantiene un estricto criterio de dependencia económica, amortiguado por la eventual concurrencia de vínculos familiares.

A diferencia de esta fórmula tan rígida, en los contratos colectivos de trabajo se encuentran otras soluciones más adecuadas, consistentes en la posibilidad de que el trabajador interesado designe a sus beneficia--

rios respecto de alguna ventaja contractual y sólo en su defecto, o cuando por algún motivo no pueda hacerse efectiva su declaración de voluntad, se aplican las reglas contenidas en el Artículo 501 de la Ley Federal -- del Trabajo.

NATURALEZA JURIDICA DE LA DESIGNACION DE BENEFICIARIOS:

De acuerdo con lo expuesto nos encontramos con que el derecho a la sucesión tiene la misma naturaleza jurídica en el derecho civil que en el derecho laboral, si se limita la sucesión civil a la legítima. Se trata de -- una transferencia patrimonial por causa de muerte.

De acuerdo con lo anterior, la naturaleza jurídica de la designación de beneficiarios de acuerdo con el llamado "pliego testamentario", en realidad no tiene tal carácter, por no tratarse de un documento transmisor de derechos, sino creador de ellos, o para ser más preciso, el medio para imputar un beneficio que nacerá con la muerte del trabajador.

III.13. EL TESTAMENTO SOCIAL⁽⁵¹⁾:

Por Decreto de 16 de diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de febrero de 1985, se reformó el Artículo 51 de la Ley del Instituto del -

(51) De Buen Lozano, Néstor. Op. Cit.

Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, -- estableciendo un procedimiento revolucionario en materia de sucesión laboral.

La primera parte de la disposición se mantuvo con el -- texto original.

En la segunda parte, de especial amplitud física, se indica que los trabajadores podrán hacer manifestación de voluntad ante el propio Instituto, bien en el acto del otorgamiento del crédito, bien 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 aquellos, se haga en beneficio de las personas -- que designen conforme a lo que señala el artículo 40 de esta ley, con la prelación establecida cuando así lo haya manifestado expresamente el trabajador, con solo las formalidades previstas en el último 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".

La última parte de la nueva disposición, obliga a los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes a 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.

El Artículo 40 de la misma ley autoriza a los trabajadores que tengan constituidos depósitos en el ----- INFONAVIT a designar como beneficiarios, en primer -- término, a la persona o personas que deseen, y sólo a falta de disposición expresa, a la viuda, viudo, hijos dependientes económicos, ascendientes dependientes, concubino superstite, los hijos no dependientes y los ascendientes no dependientes.

Es indiscutible que esta disposición establece una forma de sucesión testamentaria hecha con formalidades mínimas de naturaleza semejante a los testamentos especiales previstos en el Código Civil vigente en el Distrito Federal. Guarda un mayor parecido, salvadas las evidentes diferencias, con el testamento ológrafo, cuya validez depende de su depósito en el Archivo General de Notarías (Artículo 1550 del Código Civil).

En realidad lo llamativo de la nueva institución radica en la función fedataria que prácticamente se otorga al INFONAVIT respecto de la identidad del trabajador otorgante y los medios con que se acrediten la capacidad e identidad de los beneficiarios. En el caso se producen, ante el mismo Instituto, el otorgamiento del que llamaríamos, con ciertas libertades, "Testamento-Social" y la adjudicación a los beneficiarios designados o a los legales, en su caso.

Hay razones sociales que impulsan a establecer este sistema:

PRIMERO:

La ignorancia de la ley, que no excusa de su cumplimiento, pero que a veces es un factor negativo aplastante.

SEGUNDO:

Muchas veces, el costo evidente de los testamentos y de las testamentarias, hace que los trabajadores se abstengan de cumplir con las formas legales, generándose meros derechos posesorios, enormemente inestables, susceptibles de ser atacados con facilidad. De esta nueva forma el trabajador toma conciencia desde el primer momento de la posibilidad de resolver fácilmente, en beneficio de sus herederos, el problema de la sucesión.

De lo anterior, resulta evidente la utilidad social de esta reforma, lo cual no puede ser puesta en tela de juicio.

Finalmente como cierre de este trabajo y para un más claro conocimiento del tema central de la tesis, se adjunta un formato de "Instrumento Privado de Adjudicación"



SOLICITUD DE LIBERACION DE ADEUDO
POR INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE

EXP. No.

DE _____ DE _____

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.
CAJA DE SEGUROS
DELEGACION No. _____

LOCALIDAD _____

P R E S E N T E

CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 145 DE LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, Y
51 DE LA LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES,
SOLICITO SE ME LIBERE DEL ADEUDO CONTRAIDO CON ESA INSTITUCION POR MOTIVO DEL
CREDITO QUE SE ME OTORGO.

DATOS DEL TRABAJADOR INCAPACITADO TITULAR DEL CREDITO

NOMBRE _____
APPELLIDO PATERNO _____ MATRNO _____
NOMBRE DEL _____ No CUENTA FONAVIT _____
MES FED CAUSA _____ DIBITO CONTROL _____
DOMICILIO _____
CALLE _____ No. _____ COLONIA _____
C. P. O. MUNICIPALIDAD _____ ENTIDAD FEDERATIVA _____ TELEFONO _____

EMPRESA(S) EN QUE LABORO DESDE EL 1º DE MAYO DE 1972 HASTA LA FECHA EN QUE
OCURRIO LA INCAPACIDAD TOTAL Y PERMANENTE TEMPEZANDO POR EL ULTIMO TRABAJO:

NOMBRE DE LA EMPRESA _____ No CUENTA FONAVIT DE LA EMPRESA _____
MES FED CAUSA _____ DIBITO CONTROL _____

- 1 - _____
- 2 - _____
- 3 - _____
- 4 - _____

DATOS GENERALES DEL CREDITO OTORGADO

No. DEL CREDITO _____ VALOR DEL CREDITO _____

DOCUMENTOS MEDIANTE LOS CUALES SE OTORGO EL CREDITO:

ESCRITURA CERTIFICADO DE ENTREGA DE VIVIENDA OTRO _____

FECHA EN QUE SE OTORGO EL CREDITO _____
AÑO _____ MES _____ DIA _____

LUGAR DE OTORGAMIENTO DEL CREDITO _____
CIUDAD _____

UBICACION _____ EN _____ ENTIDAD FEDERATIVA _____

LINEA DE CREDITO OTORGADA _____

- | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 1 - VIVIENDA _____ | <input type="radio"/> | 4 - AMPLIACION Y REPARACION _____ | <input type="radio"/> |
| 2 - VIVIENDA EN TERRENO _____ | <input type="radio"/> | 5 - PAGO DE PASIVO _____ | <input type="radio"/> |
| 3 - CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO _____ | <input type="radio"/> | | |



ANEXO 2-B

INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
SARRANCA DEL ALBERTO 2811 GUADALUPE NN 01029 MEXICO DF

INSTRUMENTO NUMERO

CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO CUARENTA Y DOS DE LA LEY DEL
INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES,
SE CELEBRA EL INSTRUMENTO PRIVADO DE ADJUDICACION, LIBERACION DE
ADEUDO Y CANCELACION DE HIPOTECA QUE OTORGA EL INSTITUTO DEL FONDO
NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, EN LO SUCESIVO EL
INFONAVIT, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR -----
----- EN FAVOR DE -----

EN LO SUCESIVO LOS BENEFICIARIOS, DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES
DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I.- DECLARA EL INFONAVIT:

A).- Que es un organismo de servicio social, con personalidad
Jurídica y patrimonio propio, creado por ley publicada en el
Diario Oficial de veinticuatro de abril de mil novecientos
setenta y dos, y cuyos objetivos fundamentales son, conforme a lo
dispuesto en el artículo tercero de la misma ley, la
administración del Fondo Nacional de la Vivienda para los
Trabajadores, así como la promoción, coordinación y financiamiento
de programas de construcción de habitaciones destinadas a ser
adquiridas en propiedad por trabajadores titulares de depósitos en
el régimen de fondo.

B).- Que por Instrumento Privado ----- de



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARRANCA DEL PUERTO 280, GUADALUPE INN, 01029, MEXICO, D.F.

INSTRUMENTO NUMERO

fecha _____, inscrita en el
Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad,
bajo _____ se otorgó el crédito
número _____ a favor de
_____, en lo sucesivo, el
TRABAJADOR, por la cantidad de \$ _____, mismo que
destinó para la adquisición de la vivienda ubicada en

con una superficie de _____ y las siguientes
medidas y linderos:

Asimismo, en dicho acto el TRABAJADOR constituyó en favor del
INFONAVIT, hipoteca especial, expresa y en primer lugar sobre el
inmueble mencionado, a fin de garantizar la restitución del
capital mutuado y sus accesorios.

C.- Que de conformidad con el artículo cincuenta y uno de la Ley
del INFONAVIT, se establece que los créditos otorgados por el
Instituto, estarán cubiertos por un seguro, entre otros sujestos,
para el caso de muerte del TRABAJADOR, que libere a los
BENEFICIARIOS de las obligaciones, suavámenes o limitaciones, de



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARRANCA DEL MUERTO 250, GUADALUPE RIV. 01029, MEXICO, D.F.

INSTRUMENTO NUMERO

dominio a favor del Instituto derivadas del crédito.

La disposición legal mencionada en sus párrafos tercero y cuarto establece:

Los trabajadores acreditados podrán manifestar expresamente su voluntad ante el Instituto, en el acto del 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 aquellos, se haga en beneficio de las personas que designen conforme a lo que señala el Artículo cuarenta 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 cuarenta y dos 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



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARRANCA DEL MILERTO 260, GUADALUPE NN, 01029, MEXICO, DF

INSTRUMENTO NUMERO

trabajador y los gravámenes por limitaciones de dominio que
hubieren quedado liberados.

D).- De acuerdo a lo señalado en la declaración que antecede, el
TRABAJADOR designó como BENEFICIARIOS a: _____

tal como consta en la documentación que obra en el expediente
respectivo.

E).- Que con fecha _____ el
TRABAJADOR falleció tal como se demuestra con el acta de defunción
presentada ante el INFONAVIT.

F).- Mediante oficio número _____ de fecha
_____, y en base a las
constancias existentes en este Instituto, el INFONAVIT, emitió
dictamen de liberación de adeudo por defunción a favor de los
BENEFICIARIOS _____

liberándolos del adeudo contraído por el TRABAJADOR con este
INSTITUTO.

II.- DECLARAN LOS BENEFICIARIOS:

A).- Que el inmueble mencionado se encuentra libre de gravámenes y
limitaciones de dominio, con inscripción de la hipoteca constituida
en favor del INFONAVIT, tal como consta en el Certificado



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARRANCA DEL MUERTO 200, GUADALUPE #2N, 01029, MEXICO, DF

INSTRUMENTO NUMERO

respetivo de fecha _____ expedido por
el C. Director General del Registro Público de la Propiedad de
esta Ciudad, el cual se anexa al presente.

B.- Que el inmueble objeto de la presente operación se encuentra
al corriente en el pago del impuesto predial, así como de
cualquier otra contribución e orden fiscal, como se comprueba con
la constancia número _____, de fecha
_____, expedida por
_____.

C).- Que el Banco _____, con
fecha _____,
practicó avaldo sobre el inmueble objeto del presente, asignándole
un valor comercial de \$ _____.

Expuesto lo anterior, los comparecientes convienen en otorgar las
siguientes:

C L A U S U L A S

--- PRIMERA.--- EL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA
LOS TRABAJADORES, con fundamento en el Artículo cincuenta y uno de
su Ley Constitutiva, por este acto adjudica a _____
_____ en su calidad de BENEFICIARIOS del TRABAJADOR, y éstos adquieron



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARRANCA DEL MUERTO 380. GUADALUPE N.M. 01023. MEXICO. D.F.

INSTRUMENTO NUMERO

la vivienda ubicada en _____
con la superficie medidas y linderos que han quedado descritos en
la declaración segunda que antecede. los cuales se tienen aquí por
reproducidos como si a la letra se insertasen.

SEGUNDA.- El INFONAVIT, libera a los BENEFICIARIOS de pagar el
saldo insoluto del crédito a la fecha en que falleció el
TRABAJADOR y que asciende a la cantidad de \$ _____,
en virtud de haberse realizado la hipótesis prevista en el
Artículo cincuenta y uno de su Ley Constitutiva.

El monto de la liberación de acuerdo al Artículo Segundo de los
Estatutos para la Caja de Seguros, será cubierto por esta Caja,
con cargo al patrimonio del INFONAVIT.

TERCERA.- El INFONAVIT cancela la hipoteca que reporta el bien
inmueble objeto de la presente operación, y consiente en que se
hayan las anotaciones y tildaciones en el Registro Público de la
Propiedad para los efectos a que haya lugar.

CUARTA.- Los derechos e impuestos que se causen por la celebración
de la presente operación, son a cargo de los BENEFICIARIOS.

PERSONALIDAD

DEL INFONAVIT. _____



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARREDA DEL PUERTO 270, GUADALUPE, MEXICO, D.F.

INSTRUMENTO NUMERO

GENERALES

Por sus Generales los Testigos Declaran ser:

Estando de acuerdo las partes y enteradas del valor y alcance del
contenido de este Instrumento, lo firman de conformidad en
----- a los ----- días del mes de
----- de mil novecientos -----.

EL INFONAVIT



INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA
VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
BARANCA DEL ALBERTO 250. GUADALUPE INN. 01029. MEXCO. DF.

INSTRUMENTO NUMERO

B E N E F I C I A R I O S

T E S T I G O S



PARA OBTENER COPIAS LEGIBLES USE MÁQUINA DE ESCRIBIR SENSIBLE

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

DIRECCION GENERAL DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

FOLIO DE ENTRADA Y TRAMITE

N.º DE COPIAS DE DOCUMENTOS CONTENIDAS EN ESTE REGISTRO	CONTROL DE ENTRADA	MÁQUINA REGISTRADORA
--	--------------------	----------------------

1	FORMA DE REGISTRO, VALORES Y DERECHOS DE REGISTRO Y COPIAS								
	PERSONALIDAD DE LA FIRMA O PERSONAL MORTAL O BIEN		Edificio "León Felipe", Entrada 6, Domic. 203						
TIPO DE BIEN DE QUE SE TRATA		El Rosario I, Sector IC Unidad Habitacional "El Rosario", Azcapotzalco							
2	ANTECEDENTES REGISTRALES		FOLIO LIBRO <input type="radio"/> FRAC <input type="radio"/> P. <input type="radio"/> HOJA <input type="radio"/> N.º		SECC.	LIBRO O FOLIO	VOLUMEN	FOJA	PARTIDA N.º
	No. No.		994						
3	ACTOS Y JURISDICCIONES REGISTRAR			LEY MODIFICADA		VALOR BASE		IMPORTE DERECHOS	
				ART. FRAC.					
	A. Adjudicación							\$ 102,677.00	
	B. Liberación y Can. Hip.							50,900.00	
	C. Sucesión							70,000.00	
						TOTAL		\$ 313,177.00	
4	TIPO DE REGISTRO		FRANCISCO TULE GONZALEZ						
	NUEVO SI		MARIA LUZ MARIN CARRILLO						
	REGISTRAR SI		VICENTE TULE MARIN						

5	ÁREA DE CALIFICACION E INSCRIPCION		
	NOMBRE DEL REGISTRADOR		FECHA
	FECHA EN QUE RECIBE		FECHA
NOMBRE DEL REGISTRADOR		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
NOMBRE DEL REGISTRADOR		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL

6	ÁREA DE CALIFICACION ESPECIALIZADA		
	NOMBRE DEL ABOGADO		FECHA
	FECHA EN QUE RECIBE		FECHA
NOMBRE DEL ABOGADO		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
NOMBRE DEL ABOGADO		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL

7	ÁREA TIEMPO DE AUXILIARES DE LA DIRECCION GENERAL		
	AUXILIAR		FECHA
	FECHA EN QUE RECIBE		FECHA
AUXILIAR		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
AUXILIAR		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL
FECHA EN QUE RECIBE		FECHA	TIPO DE DOCUMENTO LEGAL

CONSIDERACIONES FINALES:

Respecto al estudio desarrollado en esta tesis, considero importante preséntar mis consideraciones finales, las cuales son las siguientes:

1. En cuanto al antecedente inmediato que dió origen al INFONAVIT, es -- loable señalar la preocupación de los legisladores de 1917, al con-- templar dentro del contenido del Artículo 123 de la Constitución Polí-- tica de los Estados Unidos Mexicanos, el concepto más amplio y puro - del Derecho Social, cuya particular importancia es haber proclamado - dentro de su contenido el "Derecho de Propiedad", con limitaciones de carácter social.

Hecho fundamental que dió creación al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, mediante decreto publicado en el - Diario Oficial de la Federación de 24 de abril de 1972, con el fin de resolver el problema habitacional, y cuyos objetivos son de carácter-- eminentemente sociales y en beneficio de la clase trabajadora, tal y-- como ya se destacó en el capítulo primero de este estudio.

Actualmente, con la creación del INFONAVIT, ha sido posible resolver-- paulatinamente el problema de la vivienda en México, Esto ha sido po-- sible gracias a la aportación de los patrones del 5% de los salarios-- de los trabajadores a su servicio, así como al subsidio que otorga el Gobierno Federal, aportación que por su propia naturaleza jurídica es -- tã ampliamente protegida:

- 1o. Porque tiene la característica de estar contemplada como salario, gasto de previsión social y tener carácter fiscal, y
- 2o. Porque representa un fondo de ahorro en beneficio de los trabaja-- dores, los cuales al contar con 50 años de edad o por disolución--

de la relación laboral, le es devuelto dicho fondo, y por otra parte, en casos de los riesgos de Incapacidad Total Permanente, Incapacidad Parcial de un 50% o más, Invalidez o Muerte del trabajador, dicha aportación se le entrega con una cantidad adicional igual a los depósitos constituidos a su favor, ya sea al propio trabajador o a sus beneficiarios.

2. Ahora bien, en cuanto a la finalidad de los recursos del INFONAVIT, - cuyo Artículo 42 de su Ley fue reformado, cabe mencionar que, en efecto, las modificaciones al ordenamiento en cita, implantaron un sistema de crédito barato para que los trabajadores adquieran sus viviendas en propiedad. Sin embargo, ello no excluyó la posibilidad de abarcar otras modalidades igualmente necesarias, ya que la mera adquisición de la propiedad no era suficiente para solucionar el problema habitacional, si no se contemplaba también la: Construcción, Reparación, Ampliación, Mejoras o Pago de Pasivos de las viviendas propiedad del trabajador.

Lo anterior, asegura el uso eficaz y racional de los recursos con que cuenta el Instituto.

3. En relación a los Certificados de Entrega de Vivienda, éstos ya no se expiden, ya que actualmente se otorgan los Títulos Traslativos de Dominio con Garantía Hipotecaria, de manera simultánea a la entrega de la vivienda, con ello el INFONAVIT garantiza la recuperación del crédito mediante hipoteca en primer grado y a la vez, le da mayor seguridad jurídica al patrimonio familiar de los acreditados.
4. En cuanto a la titulación de las viviendas, fue necesario que se reformara el Artículo 42 de la Ley del INFONAVIT, para que la escritura

ción pudiera llevarse a cabo a través de documentos privados, sustrayéndose de esta forma de la legislación civil que es la que prevee la forma de transmitir los bienes inmuebles entre los particulares, para ubicarla en el Derecho Social del Trabajo de carácter federal, en virtud del cual se transfiere la propiedad de bienes inmuebles a un grupo de trabajadores específicamente identificados, siendo suficiente -- para su autenticidad y validez jurídica la firma de un instrumento -- privado exigible no solamente entre las partes, sino ante cualquier -- tercero, e inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

Esto, de conformidad a las adiciones hechas al Artículo 42 de la Ley del Instituto, mediante las cuales puede formalizar operaciones de -- constitución de régimen de propiedad en condominio; adquisición de inmuebles y las relativas a sus cinco líneas de crédito que otorga a -- sus derechohabientes, a través de documentos privados con lo cual se excluye la escritura formalizada ante Notario Público.

En síntesis, puedo aseverar que este mecanismo utilizado por el Instituto para escritura, podría instituirse como "Escritura Social", ya -- que por medio de la escrituración que efectúa en instrumentos privados, se beneficia a los trabajadores acreditados, logro que se dió -- a través de reformas a diversas leyes, destacando entre las principales el Código Civil para el Distrito Federal; la Ley del Notariado; -- la Ley Federal de la Vivienda, y la Ley General de Bienes Nacionales, cuyos resultados son: El abaratamiento del costo real de las viviendas y el ahorro de gastos notariales a favor de los acreditados.

5. Por lo que toca a la amortización y liberación de créditos, es conveniente resaltar en este punto, el carácter estrictamente social del -- INFONAVIT, respecto a las prórrogas que le concede a los acreditados-

en los casos de renuncia o despido en sus trabajos, y por otra parte, la amplia protección que le brinda por Incapacidad Parcial de un 50% o más e Invalidez, y más aún en las Incapacidades Totales o Muerte, - riesgos en los cuales es aplicable el seguro que otorga el Instituto para todas las líneas de crédito y cuyo costo es totalmente cubierto por el INFONAVIT.

Aclarando, que independientemente de liberar a los acreditados o a sus beneficiarios en caso de muerte del trabajador de los adeudos pendientes de cubrir, también se les transmite o adjudica de inmediato la vivienda en propiedad, libre de todo gravamen o limitación de dominio que existiere en favor del Instituto.

6. En cuanto al capítulo segundo, mi inquietud por plantear la figura jurídica del "fideicomiso", obedeció a que se trata de un hecho previo que da origen al procedimiento de adjudicación que realiza el ----- INFONAVIT.

Lo anterior, motivó que me remitiera al estudio del "fideicomiso", aseverando sin temor a equivocarme que actualmente en México el uso de esta figura se ha extendido debido a la función social que desempeña, ya que mediante el mismo se procura la solución de necesidades de grandes masas de la población, buscando al mismo tiempo bajar el costo de las viviendas de interés social en beneficio de personas de bajos ingresos.

Tanto cumple una función social el "fideicomiso" que el Gobierno Federal, así como el INFONAVIT lo utilizan para realizar sus actividades.

7. Respecto a la creación de la Caja de Seguros, la misma ofrece la ventaja de que al estar manejada y administrada por el propio Instituto, no-

desvirtua los fines para los cuales se creó, con esto quiero decir ---
que:

- 1o. No es necesario contratar los servicios de una compañía aseguradora y someter a los trabajadores a molestos trámites de renovación o vigencia de derechos, y
- 2o. Que los acreditados no hacen pago de deducible alguno para poder gozar de sus beneficios.

Lo anterior, implica un beneficio directo a los acreditados, sin mayor trámite que el de ser dados de alta como creditohabientes para automáticamente recibir los beneficios de la Caja de Seguro, con base en lo señalado por los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT.

A mayor abundamiento, es importante resaltar que el costo del seguro es cubierto exclusivamente por el propio Instituto de acuerdo a su carácter social para el cual fue creado.

8. Del Formato de Designación de Beneficiarios, puedo señalar que en cuanto a su validez jurídica, la misma se desprende de sus características ya que es equiparable a lo que dispone el Código Civil del Distrito Federal, respecto a los testamentos, debido a que el fin que persigue es recoger un acto personal y revocable del trabajador acreditado, a través del llenado del formato de referencia, cuya declaración es ratificada con la firma del trabajador y los testigos que dan fe de la designación que él mismo hace, aclarando que la única diferencia que existe entre el formato y lo que señala el Código Civil para que un instrumento sea válido, es que la designación se realiza en presencia de un funcionario nombrado por el INFONAVIT y no ante Notario Público.

Ahora bien, el llenado del formato protege a los beneficiarios de los trabajadores que fallecen de gastos futuros, ya que les ahorra el costo de un testamento y la promoción de un tardado y gravoso juicio sucesorio, características que hace que el formato de referencia se le debiera reconocer como un "pliego testamentario".

9. Respecto al contenido de los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT, se desprende que las reformas a los mismos, contienen una amplia cobertura social de Derecho Sucesorio en Materia Laboral, destacando entre las provisiones contempladas:
 - 1o. El aseguramiento de los créditos otorgados con un seguro cuyo costo es a cargo del Instituto.
 - 2o. La liberación del adeudo y cancelación de la garantía hipotecaria del inmueble.
 - 3o. Punto de gran trascendencia de protección social, ya que no pasó por desapercibido para el legislador los casos en que el trabajador pierde su capacidad física como consecuencia de alguna incapacidad para seguir amortizando su crédito, ya que posteriormente a la liberación del adeudo, existía la duda respecto si los beneficiarios tenían que agotar un juicio sucesorio.

Esto motivó, que en razón de la ausencia de una previsión de situaciones como la apuntada, se adicionaran los artículos de referencia, lo que produjo como consecuencia práctica que cuando no se suscitara controversia alguna entre los beneficiarios, el Instituto procediera no sólo a liberar el adeudo, sino también a adjudicarlo a los beneficiarios.

Ahora bien, en razón del principio de seguridad jurídica, se estableció que en caso de controversia entre los beneficiarios, el Instituto se abstuviera de adjudicar el inmueble, limitándose únicamente a liberar el adeudo, mientras los presuntos beneficiarios dirimen sus diferencias ante la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.

40. También se buscó que quienes constituyeran el núcleo familiar del trabajador, sean los beneficiarios del seguro y de la titulación de la propiedad, eliminado de esta forma, que en los momentos de mayor necesidad y desamparo tengan que tramitar un juicio sucesorio, obteniendo de esta forma y de manera simplificada la titulación de la vivienda, mediante traslación de dominio.
50. Con esto, tanto el Estado como el INFONAVIT, se incorporan al sentido social del derecho sucesorio que opera en materia laboral -- contenido en los Artículos 123 Fracción XXVIII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 115 y 501 de la Ley Federal del Trabajo.

De lo planteado se desprende que la intención del legislador al reformar los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT, fue con el sentido de que en los casos de muerte del acreditado, quienes constituyan el núcleo familiar del trabajador sean a la vez los beneficiarios del seguro de liberación de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio que reporte la vivienda, así como de la titulación de la propiedad en forma directa y simplificada, mediante traslado de dominio, con la finalidad de fortalecer el patrimonio familiar a través de la transmisión automática e inmediata del inmueble a los beneficiarios del trabajador fallecido.

Lo anterior, resalta el interés eminentemente social de la tendencia de nuestra época moderna en beneficio de los trabajadores sujetos al Apartado "A" del Artículo 123 Constitucional.

10. Ahora bien, en cuanto a la figura jurídica de la " ADJUDICACION " -- que realiza el INFONAVIT, tema central de esta tesis, la misma la escogí, por tratarse de un mecanismo novedoso en la práctica y en el Derecho Mexicano, ya que para que esta proceda, no es necesario que medie resolución alguna de autoridad competente designada para tal efecto, salvo en los casos de controversia entre los beneficiarios, destacando que el Instituto no es el único organismo que realiza dichas adjudicaciones, sino que también es utilizada por otras instituciones del Gobierno Federal.

En cuanto a las finalidades que se persigue con estas adjudicaciones, es beneficiar a los sectores de la población cuya capacidad económica es débil, ya que a través de este nuevo mecanismo, se consigue:

- 1o. Asegurar el patrimonio familiar.
- 2o. Regularizar la tenencia de la propiedad de manera ágil, por medio de programas de simplificación creados por el Gobierno Federal y el INFONAVIT, y
- 3o. Finalmente, que el costo de las adjudicaciones sea mínimo, y sin la promoción de juicio sucesorio alguno, además del ahorro de gastos notariales.

En mi opinión, afirmo que la adjudicación aludida, es necesaria, toda vez que la misma se encuentra apegada a la realidad actual y al constante cambio de las condiciones sociales que la vida moderna impone.

Por otra parte, lo anterior es posible de realizarse, gracias a la -- función fedataria de que goza el INFONAVIT, con base a las reformas -- hechas a diversas leyes y que le otorgan dichas facultades para la -- tramitación de las adjudicaciones de referencia, imponiéndose con -- esto una nueva modalidad de transmitir la propiedad.

Ahora bien, en relación a los requisitos exigibles para la formalización de los instrumentos privados de adjudicación, como son:

- Constancia de no adeudo;
- Certificado de Libertad de Gravamen;
- Avalúo Bancario,
- Así como el pago de impuestos y derechos para la adjudicación correspondiente, sobre este punto, considero oportuno externar mi inconformidad, dado que en la práctica no existe un control respecto de la situación jurídica que guardan los acreditados respecto de si se encuentran o no sujetos a los supuestos que marcan los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 del INFONAVIT. Refiriéndome concretamente a los casos de defunción, en virtud de que en la mayoría de las veces son enviados al Registro Público de la Propiedad - sus instrumentos privados en los cuales se consigna el "mutuo con interés y la constitución de garantía hipotecaria" de los créditos otorgados por el Instituto, con el objeto de que sean inscritos para garantizar el pago del crédito concedido al trabajador.

Lo anterior, ocasiona que si al momento del fallecimiento del acreditado si su instrumento ya está inscrito en el Registro, sus beneficiarios para poder formalizar sus adjudicaciones, tienen que llevar a cabo los siguientes trámites:

10. Acudir al Registro Público de la Propiedad con el número de folio que le corresponda al registro de su instrumento, solicitando le expidan un Certificado de Libertad de Gravamen, mismo que reportará la carga hipotecaria o el monto total del crédito otorgado por el INFONAVIT, trámite cuyo costo aproximado es de \$10,000.00
20. También solicitará de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal o del municipio que le corresponda en razón de su domicilio, se le expida un Informe de no Adeudo, trámite cuyo costo es de \$80,000.00, pero si existe algún adeudo pendiente, tendrán -- también que liquidarlo.
30. Por otra parte, tendrá que solicitar a una institución bancaria - la expedición de un avalúo bancario, el cual tiene un costo del - 3% al millar sobre el valor que le asignan a la vivienda, lo que - representa un gasto de \$100,000.00 a \$150,000.00.

Ahora bien, ya contando con todos estos requisitos indispensables para que el Registro Público de la Propiedad acepte la documentación y sea registrado el instrumento de adjudicación, liberación de adeudo y cancelación de hipoteca, deberá cubrir los pagos correspondientes - de inscripción de dicho documento, como son:

\$60,500.00	Por Liberación de adeudo;
60,500.00	Por cancelación de hipoteca, y
70,000.00	Por sucesión.

Lo anterior, da un total que oscila entre los \$550,000.00 ó -----
\$600,000.00.

Por otra parte considero que estas formalidades exigibles para la " ADJUDICACION ", desvirtúan la figura y el carácter de interés social de las viviendas, dado que hay que tomar en cuenta que cuando éstas son otorgadas por el Instituto, es con un costo bajo y si en uno o dos años por fallecimiento del acreditado los beneficiarios de ben de contar con un avalúo para que proceda dicha adjudicación, al momento en que debe pagarse un tanto por ciento sobre el valor que le asignan al inmueble, así como los impuestos y derechos que ----- también deben cubrir, muchas de las veces el total de estas cantidades supera el valor real de la vivienda.

Por otra parte, es conveniente reflexionar que quien adquiere el crédito habitacional, es por lo general la persona que provee de ingresos al hogar y las cónyuges en su mayoría (las beneficiarias en estos casos), no trabajan, situación que se agrava al morir el acreditado, y más aún cuando el Instituto para que le adjudique le solicita un avalúo bancario.

Por lo anterior, considero que con esta medida se altera la protección que tanto la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como la Ley Laboral y del INFONAVIT, proveen en beneficio tanto de los trabajadores acreditados como de sus beneficiarios, ya que como se desprende de la Fracción XXVIII del Artículo 123 Constitucional, la misma señala que: "...el patrimonio familiar... será transmisible a título de herencia con simplificación de las formalidades de los juicios sucesorios". Por otra parte, ¿dónde queda la función social de la propiedad?, prevista por el Artículo 27 de nuestra Carta Magna.

A mayor abundamiento, el 115 de la Ley Federal del Trabajo estipula que: "Los beneficiarios del trabajador fallecido tendrán derecho a percibir - las prestaciones y ...ejercitar las acciones... sin necesidad de juicio sucesorio, consecuentemente el 145 de esta misma ley, fija que: "Los créditos que se otorguen por el Fondo Nacional de la Vivienda, estarán cubiertos por un seguro... que libere al trabajador o a sus beneficiarios de las obligaciones, gravámenes o limitaciones de dominio a favor del citado organismo..." y finalmente, su correlativo el 51 de la Ley del --- INFONAVIT también recalca que "... 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 hará en beneficio de las personas que designen..."

Ante tanto gastos que deben cubrir los beneficiarios para que les pueda ser adjudicada sus viviendas por el INFONAVIT, ¿adónde queda lo estipulado por la fracción XXXVIII del 123 Constitucional? ya transcrito, así como lo previsto por el 115 de la Ley Federal del Trabajo, o la protección que supuestamente señalan las Leyes a favor de los beneficiarios.

¿Dónde queda el carácter de viviendas de interés social? al practicarse les un avalúo bancario, al cual le es asignado generalmente un valor comercial.

Por otra parte, el nuevo Reglamento del Registro Público de la Propiedad, fue con la finalidad de que la función del Registro estrechara sus vínculos con el Derecho Registral, ya que con fundamento en el Reglamento aludido y con las reformas hechas a diversas leyes, se otorgaba mayor seguridad jurídica al patrimonio familiar, en forma masiva y lo menos onerosa - posible al titular.

Finalmente, ¿qué pasa? con la constante preocupación del Estado por medio de la importancia que han quedado plasmadas en el Plan Global de Desarrollo de 1983-1988 que pugna en su punto (7) relativo a la Política Social-

por la vivienda de interés social respecto a su regularización y a su tenencia.

También, otras de las prioridades del actual Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Licenciado Carlos Salinas de Gortari, consignada en el Plan Global de Desarrollo 1989-1994 el cual fue publicado en el Diario Oficial de la Federación de 31 de mayo de 1989, sobresale la promoción de acciones para facilitar y en su caso, abaratar el costo de: engache; escrituración y derechos de las viviendas de interés social.

Resaltando además, que posteriormente el 19 de mayo de 1989, el Presidente del Colegio de Notarios de la Ciudad de México, Lic. Adrián Iurbide Galindo, manifestó a los medios periodísticos que próximamente en coordinación con el Departamento del Distrito Federal y varias Delegaciones Políticas emprendería un programa que difunda a la ciudadanía la realización de testamentos, apuntando que se establecerían tarifas más bajas y al alcance de la población.

Ahora bien, propongo como solución que el INFONAVIT de acuerdo a los objetivos para los cuales fue creado, así como también tomando en cuenta su carácter de sentido social, además del apoyo que siempre le ha brindado el Gobierno Federal, debería celebrar convenios, ya sea con el Departamento del Distrito Federal, o con el Registro Público de la Propiedad, con el fin de implementar un nuevo mecanismo menos oneroso que permita realmente lograr que se exente de dichos pagos a los beneficiarios de los trabajadores fallecidos, basándose en la idea de que se trata de viviendas de interés social y de sectores de la población de escasos recursos, por lo que considero un tanto injusto que el Registro Público de la Propiedad se base en el valor comercial consignado en los avalúos bancarios.

Por otra parte, de no ser posible dicha exención de pagos, también podría solicitarse al Departamento del Distrito Federal que implementara la expe-

dición de avalúos a través de alguna de sus dependencias o de sus Delegaciones Políticas, con el fin de que el valor asignado a éstos, fueron ---acordes con el valor catastral correspondiente a una vivienda de interés-social, lo cual de ninguna manera es equiparable al valor comercial que imponen los bancos y que repercute notablemente en mayores cargas impositivas.

Ahora bien, se aclara que cuando el instrumento privado aún no está inscrito en el Registro Público de la Propiedad y el acreditado fallece, sus beneficiarios en estos casos, no pagan gasto alguno, y esto permite que de forma simplificada se le transmita la vivienda en propiedad.

Con lo anterior, resulta que dicho beneficio dependa de la suerte con que corran los beneficiarios de que haya o no sido enviado el instrumento al Registro Público de la Propiedad.

Con lo anterior, considero que mis propuestas tienen bases jurídicas suficientes para ser reconocidas como eminentemente sociales para beneficio de la clase débil de la sociedad, como lo es la clase trabajadores a la cual le es difícil constituir su patrimonio familiar.

Además, de que con estas medidas independientemente de que se les evita el costo de un juicio sucesorio, también para los beneficiarios sería más ---ágil y menos onerosa la "ADJUDICACION" de sus inmuebles, Por otra parte, -representaría para el Estado una mejor coordinación y mayor regularización de la propiedad, ya que es del conocimiento general que existe un gran rezago en esta materia, así como también que el INFONAVIT cuenta con un atraso debido a que a la mayoría de los beneficiarios no cuenta con ingresos suficientes para cubrir los gastos correspondientes y muchas de las veces --desconocen que los avalúos sólo tienen validez durante 3 meses, los cuales en numerosas ocasiones se vencen y el trámite de adjudicación no puede continuarse, dado que también a veces cumplen con la presentación del avalúo pero carecen de dinero para el importe del Certificado de Libertad de

Gravamen o de la Constancia de no Adeudo y cuando los presentan -
los avalúos ya vencieron.

11. En cuanto a la designación de beneficiarios que hace la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje cuando existe controversia, la misma tiene plena competencia, porque en este caso se trata de un derecho de contenido económico que emana del salario del trabajador.

Refuerzo además mi dicho, en virtud de que a través de la obligación impuesta a los patrones de proporcionar habitaciones, nace - el derecho de todo trabajador de constituir su patrimonio familiar, el cual al fallecer éste, cae dentro de la Sucesión Laboral cuya naturaleza jurídica es: La transferencia patrimonial a sus - beneficiarios por causa de muerte.

Respecto al procedimiento que la Junta sigue para la designación - de los beneficiarios, la misma cumple con el requisito de "publicidad" exigible por la ley en los casos de sucesiones.

Finalmente, también me adhiero a la opinión externada por el Señor Licenciado Néstor de Buen Lozano, en el sentido que del contenido - de los Artículos 145 de la Ley Federal del Trabajo y 51 de la Ley del INFONAVIT, se desprende la figura de lo que podría instituirse como "TESTAMENTO SOCIAL", ya que dichas disposiciones establecen una forma de sucesión testamentaria con formalidades mínimas de naturaleza semejante a los testamentos especiales previstos en el Código Civil del Distrito Federal y equiparable al testamento ológrafo cuya validez únicamente depende de su depósito en el Archivo General de Notarías.

Esto apoya mi proposición en el sentido de:

- La expedición de avalúos por parte del Departamento del Distrito Federal; o
- La exención de las cargas impositivas; u
- Omisión de los requisitos exigibles para "ADJUDICAR".

Lo anterior, con base de que así como fue posible que el Gobierno en -- alianza con el Colegio de Notarios implementara a través de la Delegación Política Benito Juárez, la emisión de testamentos a precios accesibles, creo que también el INFONAVIT podría coordinarse con las autoridades que corresponda, con el fin de implementar un mecanismo menos oneroso en favor de los beneficiarios de los trabajadores acreditados que fallecen.

BIBLIOGRAFIA:

OBRAS:

1. Armienta Calderón, Gonzalo. *El Proceso Tributario en México*, 2a. edición, en proceso de reimpresión.
2. Margadant S., Guillermo. *Derecho Romano*. Décima edición, Editorial Esfinge, S.A., México, 1981.
3. Scott Austin Wakeman, *The Law Of Trusts, Third Edition* Little Brown And Co., Boston-Toronto, 1967, Vol. 1.
4. Rabasa, Oscar. *El Derecho Angloamericano. Estudio Expositivo y Comparado del Common Law*, Fondo de Cultura -- Económica, México, 1944.
5. Macedo Pablo. *Estudio sobre el Fideicomiso Mexicano*, - en la traduc. de la obra de Pierre Lepaulle, *Tratado Teórico y Práctico de los Trusts*, 1a. edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1975.
6. Molina Pasquel, Roberto. *Los Derechos del Fideicomisario*. Ed. Jus, México, 1946.
7. *Las Instituciones Fiduciarias y el Fideicomiso en México*. Fomento Cultural de la Organización Somex, A.C., - 1a. edición, México, 1982.
8. Flores Margadant, Guillermo. *El Derecho Privado Romano*. Novena edición, Editorial Esfinge, S.A., México, 1979.

9. Gutiérrez y González, Ernesto. *El Patrimonio Pecuniario y Moral o Derechos de la Personalidad y Derecho Sucesorio*, 2a. edición, Editorial Cajica, Puebla, Pue. 1979.
10. Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano. Tomo III, Bienes, Derechos Reales, Posesión*. 4a. edición, Editorial Porrúa, - S.A., México 1976.
11. Soto Alvarez Clemente, *Nociones de Derecho Civil*, 2a. edición, - Editorial Limusa, S.A., México 1981.
12. Castán Tobeñas. *Derecho Civil Español Común y Foral*. Madrid, --- 1960. T. VI. Vol. I. *La Sucesión General*.
13. De Buen Lozano, Néstor. *Derecho del Trabajo. Tomo II*. Editorial Porrúa, S.A., México, 1987.
14. *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomos I, IV y VII, Editorial Porrúa, S.A., México, 1982.

LEGISLACIONES:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código Fiscal.

Ley del INFONAVIT.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

Ley Federal de Entidades Paraestatales.

Ley, del Notariado.

Ley Federal de Vivienda.

Ley General de Bienes Nacionales.

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

OTRAS FUENTES:

Plan Global de Desarrollo 1983-88.

Plan Global de Desarrollo 1989-1994.

Seminario sobre el INFONAVIT y sus Implicaciones Legales.

Diario Oficial de la Federación.

Revista: Nuestro México, el Congreso Constituyente 1916-1967.

Revista: Vivienda. La Cuenta Individual. Vol. 7, No. 3. Publicación Bimestral del INFONAVIT.

Revista: INFORMAVIT, No. 2.

Instructivo para la Designación de Beneficiarios de Trabajadores Acreditados por el INFONAVIT.

Bases Generales de Contratación del Fideicomiso de Contratación de Inversión y Administración de Promociones de Vivienda del INFONAVIT.

Periódicos.