

795
2es



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ANALISIS SOBRE LAS REGLAS Y
CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO
DEL CREDITO INFONAVIT

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :
HECTOR RAMOS ROJAS

MEXICO, D. F.

1993

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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

C O N C E P T O

Nº. PAGINA

Introducción.	1
-----------------------	---

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTO Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

I	Estudio Histórico del Crédito	3
	1. Civilizaciones Antiguas	3
	2. Grecia y Roma	7
	3. Edad Media	9
	4. Tiempos Modernos	12
	5. Epoca Contemporánea	13
	6. Antecedentes en México	16
II	Diferentes Aceptaciones de la Palabra Crédito	19
III	Ubicación del Crédito - Infonavit dentro del Derecho	21
IV	El Crédito - Infonavit como motivo de este estudio	24

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CREDITO - INFONAVIT

I	La constitución de 1917	27
---	-----------------------------------	----

II	Evolución constitucional y legal del derecho a la habitación de 1917 hasta el anteproyecto de Ley Federal del Trabajo de 1967	36
III	Ley Federal del Trabajo de 1970 y sus reformas en materia habitacional	43
IV	Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores de 1972 y sus reformas en relación a los créditos que otorga. .	55

CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL CREDITO - INFONAVIT Y COMPARACION CON ALGUNAS FIGURAS DEL CREDITO MERCANTIL

I	Elementos del contrato de Crédito - Infonavit en relación a los mercantiles	62
1.	Elementos de existencia	62
	a) Consentimiento	62
	b) Objeto	66
2.	Elementos de validez.	68
	a) Capacidad	68
	b) Ausencia de vicios del consentimiento . . .	71
	c) Licitud en el objeto motivo o fin.	72
	d) Formalidades que la ley establece.	73
II	Naturaleza Jurídica del Contrato de Crédito - Infonavit	74
III	Reglas para el otorgamiento del Crédito - Infonavit. .	75

IV	Objeto y destino del Crédito Infonavit en comparación a los créditos mercantiles	82
V	Formas de garantizar los créditos en general	84
VI	Tipos de seguros que se pueden establecer en el Crédito - Infonavit	88

CAPITULO CUARTO

RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACION APLICABLES AL CREDITO -
 INFONAVIT

I	Recurso de inconformidad	93
	Procedimiento del recurso de inconformidad	94
II	Otros recursos a favor del Trabajador	99
III	Acciones a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.	105
	CONCLUSIONES	110
	BIBLIOGRAFIA	115

I N T R O D U C C I O N

El presente trabajo como su título lo indica, sugiere una búsqueda de las reglas que se han establecido para que un trabajador, pueda gozar de los beneficios del otorgamiento de un crédito, a cargo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Dicha búsqueda, nos compromete a que el estudio que se lleve a cabo no se contraiga de manera limitativa a contemplar únicamente las condiciones que se han establecido, para que el otorgamiento de dicho crédito se verifique, sino que busca encontrar el génesis del mismo, dentro de los orígenes del crédito en general, para posteriormente individualizarlo.

El análisis que se realiza en la presente tesis, pretende establecer las diferencias generales, que pueden existir entre un crédito con características de tipo mercantil, y un crédito cuyo objetivo primordial es el desarrollo de una determinada clase social, en este caso la trabajadora.

Debido al alto contenido social que el establecimiento de dicho crédito representa, se hizo necesario establecer su naturaleza jurídica, para lo cual se determinó su finalidad y así poder ubicarlo según nuestro criterio, dentro de la rama del derecho a la cual pertenece, logrando así su definida ubicación.

Sin embargo sabemos, que todo derecho concebido ocasiona actos ilegales y abusos que surgen en torno del mismo, motivo por el cual se consideró necesario establecer un capítulo que nos marque los medios de defensa y recursos con que cuentan las partes, en la celebración de un contrato de Crédito-Infonavit para dirimir sus controversias, estableciéndose las instancias y los actos procedimentales en cada una de sus etapas.

Por último, considero necesario hacer mención, que el presente trabajo se inspiró en un deseo del autor de conocer más a fondo un derecho que goza la clase trabajadora, y que es tener, al igual que cualquier ser humano, una vivienda digna y decorosa, donde pueda encontrarse con los suyos, y en el cual encuentre un lugar donde pueda desarrollar plenamente sus aptitudes físicas, mentales y espirituales, para que por medio de ellas pueda darle a su sociedad y su país, lo que tanto anhela, Independencia y Libertad.

CAPITULO PRIMERO

CONCEPTO Y PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

I. ESTUDIO HISTORICO DEL CREDITO.

Todo estudio que se pretenda hacer respecto de alguna figura jurídica, de acuerdo a nuestra opinión debe analizarse primeramente desde el punto de vista histórico, ya que desconocer este aspecto nos puede llevar a cometer errores, y no comprender bien su estructura actual, por lo cual se ha considerado pertinente analizar al crédito desde sus más remotos antecedentes.

1.- CIVILIZACIONES ANTIGUAS.

El análisis histórico del crédito, punto de partida del presente estudio, nos obliga a entenderlo en su expresión más sencilla, del mismo modo como surgió dentro de las primeras civilizaciones, es decir, como la transferencia de dinero que una persona le otorga a otra, con la obligación de esta última de restituir dicha cantidad en el plazo y término convenido, debiendo pagar los intereses pactados, cuando éstos estuvieren permitidos: ya que como se observará más adelante, no siempre fué admitida la estipulación de intereses.

Desde que el hombre recurrió a otros hombres para unirse en sociedad, con el objeto de satisfacer sus necesidades, descubrió

que el conjunto de bienes que integraban su patrimonio, no eran suficientes para cubrir todas sus necesidades, por lo que en un principio recurrió al trueque para obtener aquellas cosas, de las cuales requería y no podía obtener de un modo lícito, dentro de esa sociedad primitiva de derecho. Conforme esta sociedad fué evolucionando, el trueque se substituyó por una operación más sencilla que pudiera utilizar un instrumento de cambio, que sirviera como común denominador para la adquisición de bienes y servicios, siendo de este modo, uno de los primeros instrumentos de cambio, las semillas y los cereales; es así que el hombre empieza a realizar operaciones de préstamo con este instrumento, primero de una manera individual y posteriormente de un modo organizado.

El antecedente más remoto de una civilización que haya realizado operaciones de crédito, de una manera organizada, lo encontramos en los contornos de la antigua Mesopotamia, dentro de la ciudad perdida de Uruk.

"Aquí se encontraba un edificio bancario, en donde se llevaban a cabo préstamos con interés, de semillas y cereales para agricultores y comerciantes de la región también se otorgaban préstamos a los esclavos para redimirse y a los guerreros caídos en prisión para ser liberados. Esta actividad fue realizada por los sacerdotes del templo, surgiendo entonces, para el debido control de las operaciones, el cálculo y re-

(1)
gistro de cuentas".

Otro antecedente de origen remoto lo encontramos en la ciudad Caldea de Ur, en la cual se desarrolló una importante actividad bancaria, siendo las principales operaciones, el depósito gratuito y el préstamo a interés, el cual era del treinta y tres por ciento anual para cereales y dátiles y, del veinte por ciento anual para los metales, dichos préstamos quedaban confirmados por medio de un acta escrita, en la cual se estipulaba una garantía, sirviendo para la misma, los campos, las casas y los esclavos propiedad del prestatario.

"Debido al hecho de que a lado de los templos existían haciendas pertenecientes a grandes propietarios, descendientes de servidores reales a los que se había recompensado con el regalo de tierras, el comercio se secularizó poco a poco, en virtud de que algunos arrendatarios se dedicaron a explotar estas haciendas laicas y, cuando tenían la necesidad de cualquier adelanto se dirigían a los propietarios, los cuales, se habituaron a realizar operaciones bancarias en competencia con los templos".
(2)

- 1) A. Dauphin-Maunier. HISTORIA DE LA BANCA, traducción de Ignacio L. Bajona Oliveras, 1a. Edición, Editorial Vergara, S.A., Barcelona, España 1958. p.p. 7 y 8.
- 2) Ibidem; p. 9

A ellos se debe que el crédito hipotecario sobre bienes raíces se propagara.

Debido a la gran importancia que para los babilonios significaba el préstamo de dinero, dentro del código de Hammurabi se establecieron normas tendientes a regular esta actividad; se distinguían dos tipos de préstamo, la cebada (entendiéndose bajo este nombre toda clase de cereales y frutos), cuya tasa máxima de interés era del treinta y tres por ciento anual y, a la plata cuyo interés variaba entre un veinte y un doce por ciento anual, según las circunstancias. Todos los contratos de préstamos debían ser aprobados por funcionarios reales, con el objeto de evitar se estipularan intereses superiores a los señalados.

"El acreedor podía ejercer aprehmio corporal sobre el deudor o en su defecto, sobre su mujer, sus hijos o sus esclavos; siempre que se tratara de un deudor de buena fé, eran acordadas facilidades de pago cuando le era imposible mantener un compromiso."⁽³⁾

Ante la caída del imperio babilonio en poder de los hititas, estos últimos se consolidaron como un imperio mercantil; prestaban a grandes riesgos y daban adelantos a largo plazo con ayuda de sus propios recursos; quedando el desarrollo de estas actividades a cargo de grandes firmas, agrupadas en especies de cámaras

3) Ibidem; p.p. 10 y 11.

de comercio. Este pueblo dió vida a un organismo denominado Karum, encargado de resolver conflictos derivados de los préstamos que realizaban estas agrupaciones; así, cuando los reembolsos de los préstamos no se realizaban en la fecha prevista en los contratos el Karum tenía que fijar el tanto por ciento mensual que debía pagarse por motivo de la mora incurrida por el deudor.

2. GRECIA Y ROMA.

Ante el invento de la moneda en el siglo VIII antes de la era Cristiana, se dan en Grecia un gran número de prestamistas a interés libre, a los cuales se les denominaba trapezistas y colubistas. Los templos al igual que los prestamistas laicos, otorgaban préstamos gracias a las grandes cantidades de dinero que recibían en depósitos sin interés, para su custodia. El Estado dentro de los templos tenía un consejo de vigilancia para las operaciones crediticias que se celebraban; a partir del siglo IV antes de Cristo, en Grecia comenzaron a operar los bancos públicos en contraposición a los religiosos y laicos, con el deseo de normalizar el canon del interés y las modalidades de los empréstitos.

Los romanos desde su integración como pueblo, se distinguieron por ser eminentemente agricultores, no es sino hasta la República, con sus deseos de expansión, que se militariza y entra en

contacto con otras culturas. principalmente la griega; este hecho dió origen a que el pueblo romano se extendiera, no solo en sus fronteras territoriales sino también comerciales; es entonces, que la moneda pasa a ser, de un simple instrumento de cambio, a un medio generador de riqueza.

"El negocio de los créditos se hallaba generalmente en manos de los caballeros (clase social intermedia y el patriciado), que hacen su aparición en los últimos años de la República y, emplean sus grandes fortunas mobiliarias - fruto del botín bélico - en préstamos a nobles y plebeyos por igual; las tasas a las cuales se realizaban estas operaciones constituyen un verdadero gravamen a las actividades de toda la sociedad romana, (4) que, poco a poco van siendo paralizadas."

Los Argentarii romanos, efectuaban todas las operaciones que los trapezistas griegos, de este modo recibían depósitos de dinero, prestaban a interés, con garantía o sin ella, se convirtieron en fiadores para sus clientes, intervenían en ventas de las subastas, otorgando adelantos a los participantes y, especialmente abonando a los vendedores su importe por cuenta de los compradores, de los cuales se convertían en acreedores; también escribían a sus corresponsales en diversas plazas para que tuvieran a disposición de sus clientes, la cantidad determinada de dinero, a la

4) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo V, Editorial Bibliografía, S. A., Argentina, Buenos Aires. p. 44.

presentación de una letra de crédito del mismo importe, evitando así, el molesto transporte de grandes cantidades de dinero de un lugar a otro.

Ante la limitante que se estableció al canon del interés en la ley de las doce tablas, los Argentarii concibieron la idea de anexar al mutuum, una estipulatio que tuviera por objeto el establecimiento de intereses de la suma prestada, para que de este modo, se recurriera al nuevo procedimiento de Foenus, por el cual el prestamista, estipula la restitución del capital y de los intereses a la vez.

"Otro grupo que de modo organizado se dedicó al préstamo de dinero con intereses dentro de la Roma Imperialista, fueron los negotiatores, los cuales estaban constituidos principalmente por judíos, los cuales operaban como bancos privados."⁽⁵⁾

3. EDAD MEDIA.

A la caída del imperio romano de occidente, hacia el año 476 de nuestra era cristiana, la economía europea comienza a cerrarse, los caminos son poco seguros, el noble vive de sus posesio-

5) A. Dauphin-Maunier, Op.Cit., p.p. 31 y 32.

nes, el siervo de su parcela y la villa de sus contornos, el comercio se limita de manera escasa solo a algunos puertos del mediterráneo, el crédito empieza a volverse obsoleto.

A partir del siglo VIII de nuestra era, queda destruida la economía occidental al darse una ruptura total con el mundo oriental (imperio romano oriental), con la conquista de los Arabes a España.

"En esta época, la Iglesia al extender su predominio sobre los gobiernos temporales, impone con todo rigor el precepto evangélico que enseña *mutuum date, nihil inde sperantes*, llegando a enumerar al préstamo a interés entre las causas de excomunión. Pero la vida dispendiosa de los señores medievales, fomenta este tipo de préstamo y lleva a la creación de innumerables estratagemas destinadas a burlar esta prohibición; es por ello que Sixto V por bula del año 1580, equipara al préstamo usuario todas aquellas convenciones en las cuales no existe entre los contratantes igualdad de riesgos y beneficios".⁽⁶⁾

Los sirios y los judíos eran los únicos traficantes de dinero en esta época, llegando a especializarse en el préstamo mediante garantías; únicos en practicarlo en la Europa occidental

6) Enciclopedia Jurídica Omeba. Op.cit., p. 44.

por más de cinco siglos, los judíos fijaron las condiciones de este préstamo, posteriormente, sus reglamentaciones serán adoptadas por los montes de piedad.

Los sirios y los judíos operaban en los centros urbanos y en los campos intervenían los monasterios, los cuales disponían de grandes capitales. Sin caer bajo la prohibición canónica del préstamo a interés, los monasterios practicaban el crédito agrícola, en beneficio de los cultivadores de la tierra, de dos formas, la mort-gage y la compra de rentas reales.

La mort-gage, es decir la muerte-fianza, era una especie de hipoteca, en la cual se gravaban los inmuebles de los señores, a los cuales se les proporcionaban fondos suficientes para la obtención de los víveres indispensables para su subsistencia, consintiendo los señores, una fianza sobre sus bienes raíces, cuyos frutos iban a parar a los prestamistas en perjuicio del reembolso integral.

"La compra de rentas reales, consistía en la inversión de un capital a cambio de una renta fundada en los beneficios de un inmueble, los señores propietarios interesados en recibir un préstamo a largo plazo, vendían una renta sobre este inmueble, dicho de otro modo, se comprometían a pagar a los monasterios una renta redimible o no; el interés oscilaba entre el ocho y el diez

por ciento anual." (7)

La situación comienza a cambiar fundamentalmente en el siglo XIII, como consecuencia de la reactivación general del comercio y de la industria que traen las cruzadas; por ello, los teólogos, que siempre habían aceptado la indemnización del daño emergente (intereses moratorios), comienzan a justificar la indemnización del lucro cesante (intereses comunes), en número cada vez mayor de casos.

Las prohibiciones, sin embargo, cesan recién en el siglo XVII cuando, como consecuencia de la nueva distribución de fuerzas la Iglesia no puede imponerse ya a los gobiernos nacionales que, bajo la influencia del naciente Derecho comercial (de inspiración romana), aceptan el mutuo oneroso con la sola limitación de lo que a tasa se refiere.

4. TIEMPOS MODERNOS.

La profunda modificación sufrida por la estructura económica europea durante los siglos XV y XVI, como consecuencia del descubrimiento de América y la desaparición del feudalismo, dió renovado impulso al desarrollo de la institución que estudiamos, ya que tanto como las empresas colonizadoras como las actividades de

7) A. Dauphin-Maunier. Op.cit. p. 48.

los gobiernos centralizados, exigen grandes sumas de dinero. Aparece en esta época el crédito público.

El progreso comercial y, por consiguiente, el del crédito, supera una nueva etapa en los siglos XVII y XVIII, cuando los bancos comienzan a aplicar, en forma corriente, la práctica del descuento de documentos, hecho posible por la generalización del endoso, que eliminaba las engorrosas gestiones de la cesión de créditos.

" Los Goldsmiths ingleses son los que inician esta práctica crediticia a mediados del siglo XVII contribuyendo a la difusión del crédito la aparición en esta misma época de los bancos de emisión, poderosos auxiliares del crédito." (8)

5. EPOCA CONTEMPORANEA.

Si el desarrollo del crédito es importante en épocas anteriores, se torna extraordinario a partir del siglo XIX, cuando la revolución industrial exige constante suministro de capitales, como requisito fundamental para la producción. Los grandes capitales requeridos para financiar las nuevas industrias y el giro comercial cada vez más veloz, traen tres consecuencias directas.

8) Enciclopedia Jurídica Omeba, Op.cit., p. 44.

1) La creación de grandes bancos de depósito, en los cuales se acumulan los capitales necesarios para financiar la industria.

2) La difusión de los títulos de crédito, mediante los cuales se movilizan las riquezas.

3) La internacionalización del crédito.

Todas estas circunstancias permitieron un fabuloso desarrollo de las facilidades crediticias, pero, por otro lado, permitieron conocer, en la primera mitad del siglo XX, los inconvenientes derivados del uso incontrolado de este recurso económico.

"El primer ejemplo lo dió la guerra que comenzó en 1914, cuando, bajo la presión de las necesidades bélicas, los países utilizaron inmoderadamente de todos los tipos de crédito; los empréstitos internos y externos, las emisiones fiduciarias y los empréstitos de gobierno a gobierno se hicieron cosa común, movilizándose por estos medios no sólo los recursos disponibles, sino asimismo los de las generaciones pasadas y futuras, con lo que se logró una multiplicación artificial de los medios de pago, que disfracó la real pauperización de las naciones, cuyo efecto se sintió alrededor del año de 1926 (después de finalizar la guerra), cuando, al cortar los bancos americanos el crédito a los países

Europeos, suspenden las compras de estos a los Estados Unidos y, de inmediato, bajan los valores de las materias primas, comenzando la especulación en valores industriales que trajo el crash de 1929, con todas sus conocidas consecuencias." (9)

Al finalizar dicha crisis, el mecanismo del crédito y el comercio internacional quedó completamente deshecho y todas las naciones buscaron en el nacionalismo económico la solución de sus males.

La segunda guerra mundial no hizo sino repetir y agravar estos problemas, habiéndose eliminado hasta el presente una crisis de postguerra, debido a la subsistencia de la tensión bélica, que permitió el mantenimiento ficticio de las economías mediante la continuación de los gastos improductivos, con lo que se posterga la estabilización del crédito y el comercio mundiales.

"Es de esperar, sin embargo, que cuando cesen tales erogaciones, el mundo no deba capear otra crisis gracias al efectivo funcionamiento de los mecanismos de control creados en la actualidad por casi todos los países, a fin de limitar las fluctuaciones económicas." (10)

9) Ibidem. p. 44.

10) Ibidem. p. 55.

6. ANTECEDENTES EN MEXICO.

Antes de la conquista los pueblos indígenas no conocieron a fondo lo que actualmente conocemos por crédito, simplemente realizaban operaciones de trueque entre ellos mismos.

Dentro de la época precortesiana, los pueblos indígenas utilizaron para realizar sus operaciones cambiarias, cierta clase de almendra de cacao, otras almendras comestibles producidas por un árbol llamado quahpatlaxtli, unas mantas de algodón llamadas cuachtli otras llamadas patolcuachtli, el polvo de oro encerrado en cañones de pluma y en algunas partes, unas láminas delgadas de cobre en forma de tau griega, de ancho de tres o cuatro dedos.

"Se observa que se toman como monedas objetos que por su estimación general eran frecuentemente usados para la permuta, les faltan cualidades esenciales de toda moneda; no había ley alguna que hiciera obligatorio recibir tales efectos en pago, o, como hoy se dice que tuvieran facultad liberatoria de obligaciones, no había la limitación de su producción, ni el control por el Estado para establecer la relación de precios, ni el destino exclusivo de tales artículos a la solución de obligaciones, puesto que eran consumidas como alimentos o, eran usadas como parte de la vestimenta. No habiendo moneda, no podía existir la compra-venta, ni la medida

exacta para una prestación futura, por lo mismo no existía el crédito ni palabra en el idioma azteca que lo expresara." (11)

Dentro de la colonia, con la inclusión de la moneda se diéron varias figuras jurídicas, se celebran contratos de compra-venta y mutuo, se establecen procedimientos judiciales tendientes a salvaguardar los derechos de los contratantes.

El préstamo de dinero que se permitió en la colonia por su naturaleza era gratuito, sin embargo podía estipularse un interés hasta del seis por ciento anual, siempre que hubiere daño emergente, o bien, tratándose de comerciantes lucro cesante.

El crédito en la colonia se ejerció principalmente por los comerciantes y organizaciones eclesiásticas. En 1784 se creó el Banco de Avío de Minas, destinado a apoyar a la minería mexicana, sin embargo desapareció a principios del siglo XIX. También encontramos que el 2 de abril de 1774 se autorizó una institución llamada del Monte de Piedad de Animas, con el objeto de hacer préstamos prendarios a la gente necesitada.

"Dentro de los primeros años del México independiente,

11) ESQUIVEL Obregón Toribio, APUNTES PARA LA HISTORIA DE MEXICO Tomo I, 2da. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1984. p. 182.

el crédito fué ejercido principalmente por agiotistas particulares, casas de empeño y casas comerciales. Posteriormente surgen un gran número de Bancos privados, los cuales carecían de una ley especial que regulara su funcionamiento; ésto hasta la aparición de la ley de Instituciones de Crédito del 19 de Marzo de 1897." (12)

Dentro de nuestro país, se han expedido un total de siete leyes que han regulado la actividad bancaria, de acuerdo a las características y necesidades económicas prevalecientes en cada época, siendo éstas las siguientes:

- 1.- Ley de Instituciones de Crédito de 1897.
- 2.- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1924.
- 3.- Ley General de Instituciones de Crédito y Establecimientos Bancarios de 1926.
- 4.- Ley General de Instituciones de Crédito de 1932.
- 5.- Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito de 1982.
- 6.- Ley Reglamentaria del Servicio de Banca y Crédito de 1985.
- 7.- Ley de Instituciones de Crédito de 1990.

12) ACOSTA Romero, Miguel. DERECHO BANCARIO, 4a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1991, p.p. 115 y 116.

A lo largo de cada una de estas leyes, se han establecido diferentes tipos de Instituciones de Crédito, así, a manera de ejemplo se establecieron Bancos de Emisión, Bancos Hipotecarios, Bancos de Fideicomiso, Bancos Refaccionarios; etc. Actualmente en la Ley vigente en materia bancaria establece dos tipos de instituciones de crédito: las Instituciones de Banca Múltiple y las Instituciones de Banca de Desarrollo, marcando así, desde 1990 una nueva época en nuestro país, por lo que a Instituciones de Crédito se refiere.

II. DIFERENTES ACEPCIONES DE LA PALABRA CREDITO.

Dentro de este apartado intentaremos definir al crédito, primeramente basándonos en definiciones que algunos doctrinarios en la materia han dado, para posteriormente y en base a dichas definiciones dar una propia.

"La vida moderna no podría ser concebida sin el crédito. La mayor parte de la riqueza es crediticia. Por el crédito se desenvuelven y multiplican los capitales y se realiza el fenómeno de fundamental de la producción. El descubrimiento del valor mágico del crédito, como generador de riqueza, marca indudablemente un momento estelar en la historia del hombre. El crédito ha sido el pivote del progreso de la sociedad contemporá-

nea." (13)

Se vuelve necesario, en todo estudio dogmático que se refiera al crédito, hacer un intento por tratar de definirlo; así tenemos que la palabra crédito proviene del latín credere, que significa confianza de una persona en quien se cree.

"Pablo Greco nos dice que: 'En sentido moral crédito es la buena reputación de que goza una persona. En sentido jurídico, crédito indica el derecho subjetivo que deriva de cualquier relación obligatoria y, se contrapone al débito, que incumbe al sujeto pasivo de la relación. En sentido económico-jurídico, significa cuando en una operación de dar o poseer existente entre dos sujetos, se da en un primer tiempo para recobrar después un segundo tiempo, lo que se ha dado'.

Para Stuart Mill, el crédito es el permiso de utilizar el capital de otras personas en provecho propio; Charles Gide, nos dice que es el cambio de una riqueza presente por una riqueza futura; Kleinwacher, entiende por crédito la confianza en la capacidad de prestación de un tercero, o más concretamente, la confianza en la posibilidad, o la voluntad y solvencia de un individuo,

13) CERVANTES Ahumada, Raul. TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, 10a. Edición, Editorial Herrero, S.A., México 1978. p. 207.

por lo que se refiere al cumplimiento de una obligación
contraída.

En términos generales puede decirse que crédito es la
transferencia de bienes que se hacen en un momento dado
por una persona a otra, para ser devueltos a futuro en
un plazo señalado y, generalmente con el pago de una
cantidad por el uso de los mismos."⁽¹⁴⁾

En base a la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito
vigente podemos señalar que crédito es el contrato en el cual una
persona llamada acreditante, se obliga a poner una suma de dinero
a disposición de otra llamada acreditado, o a contraer por cuenta
de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito
concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos,
quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las
sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe
de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagar los intere-
ses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.

En la anterior definición debemos decir que el artículo 219
de la citada ley no solamente contempla el préstamo monetario,
sino también la adquisición de obligaciones por parte del acredi-
tante.

14) ACOSTA Romero, Miguel, Op.cit. p. 527.

En base a las anteriores definiciones podemos concluir de manera concreta, que el crédito es la transferencia de dinero de una persona a otra, con la obligación de esta última de restituirlo en el plazo y términos convenidos, debiendo pagar los intereses cuando éstos se hayan estipulado.

III. UBICACION DEL CREDITO-INFONAVIT DENTRO DEL DERECHO

El enfrentarnos a la problemática de ubicar al Crédito-Infonavit dentro del derecho, requiere que el estudio se haga de una manera deductiva, es decir, vamos a ir de lo general a lo particular. Partiendo de esta primicia y considerando al derecho desde su aspecto universal, nos encontramos con el dualismo que se ha establecido entre el derecho positivo y el derecho natural. Siguiendo este orden de ideas, tenemos que derecho positivo es aquel que en un momento histórico determinado y en relación con un pueblo determinado, según el criterio del legislador, no sólo es, sino que también es el que debe ser.

"Por derecho natural debe entenderse como el conjunto de normas que los hombres deducen de la intimidad de su propia conciencia y, que estiman como expresión de la justicia en un momento histórico determinado. La idea de la existencia de este derecho, sigue al hombre en el curso de la historia, pero es una idea cambiante con el

tiempo." (15)

El derecho positivo, generalmente se ha clasificado en varios grupos, así tenemos, que algunos tratadistas lo han dividido para su estudio en Derecho Público y Derecho Privado; sin embargo, en base a este orden de ideas, a comienzos del presente siglo comienza a gestarse una nueva rama del Derecho, la cual contiene normas de equilibrio y justicia social, surge de este modo lo que comunmente se a denominado Derecho Social. Dentro de esta categoría podemos encontrar al Derecho del Trabajo y al Derecho de la Seguridad Social.

Debemos considerar al Crédito-Infonavit dentro de la categoría del Derecho Social, en virtud de que éste ha surgido gracias a los esfuerzos de la clase trabajadora, con la formación de un organismo encargado de proporcionar mediante el otorgamiento de créditos, habitaciones para los trabajadores.

Por otra parte, si bien es cierto que este crédito surge bajo una idea de justicia social, no podemos dejar de reconocer, que toma para su integración elementos que surgen dentro de la naturaleza del Derecho Privado; así, a manera de ejemplo tenemos las reglas para su otorgamiento, el establecimiento de un interés y de una garantía protectora del crédito; elementos que tendremos

15) DE PINA Vara, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, Volumen 10., 11a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1981.p.p. 51 y 53

oportunidad de analizar de una manera más amplia, en el estudio del capítulo tercero de esta tesis.

Sin embargo, como se dijo anteriormente y a pesar de las consideraciones antes mencionadas, el Crédito-Infonavit debe ubicarse dentro de la categoría del Derecho Social, en virtud de que deben tomarse en cuenta las finalidades por las cuales fué creado, y no solamente los elementos integradores para su información y otorgamiento.

IV. EL CREDITO-INFONAVIT COMO MOTIVO DE ESTE ESTUDIO.

El motivo de estudiar en la presente tesis a la figura del Crédito-Infonavit, surge de la inquietud que se deriva de la problemática que se le presenta a la sociedad, de atender y satisfacer las necesidades de vivienda del trabajador empresarial y de su familia, en virtud, de que es en la casa donde un hombre, bajo condiciones favorables, puede encontrar su máximo desarrollo; dicho de otra forma y como se estableciera dentro de la exposición de motivos de la Ley Fedral del Trabajo de 1970, "La casa es el lugar donde se forma la familia y donde se educa a los hijos, de tal manera que constituye una de las condiciones primordiales para la elevación de los niveles de vida de los hombres".

Dentro del presente estudio, se pretende analizar, las reglas y condiciones que se han establecido como un Derecho Social, para que todo trabajador empresarial tenga la oportunidad de adquirir por medio de un crédito barato y suficiente, la propiedad de una habitación cómoda e higiénica; o bien, que a través del mismo crédito pueda tener la posibilidad de construir, reparar, ampliar o mejorar sus propias habitaciones, logrando obtener de esta manera, una elevación en su calidad de vida; por otra parte, se busca con ésto, hacer efectivo el precepto constitucional que determina el Derecho que toda familia tiene de disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Aunque el deseo del constituyente parezca muy lejano todavía con la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se ha buscado a través de este organismo, un medio por virtud del cual se le de una solución a la gran demanda de habitaciones que en las últimas décadas ha surgido.

Por otra parte, consideramos al crédito no solamente como una operación lucrativa, con aplicaciones exclusivamente mercantilistas, sino como un instrumento regulado jurídicamente que puede tener aplicación en diferentes ramas del Derecho; así tenemos a manera de ejemplo, que el crédito puede ser utilizado dentro de la administración pública, donde el Estado lo utiliza como un medio para obtener recursos para sanear la economía de un país; o bien, dentro del Derecho Social, donde se busca por medio

de su aplicación satisfacer las demandas habitacionales de un sector de la población.

Es por ello, que en base a las anteriores consideraciones, nace el deseo de elaborar un trabajo que contenga un breve estudio del instrumento que bien manejado, puede ser la solución al problema de vivienda en esta nación.

CAPITULO SEGUNDO

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CREDITO-INFONAVIT

I. LA CONSTITUCION DE 1917.

El congreso constituyente de 1916-1917, tuvo para la elaboración de la fracción XII del Artículo 123 Constitucional, como marco de referencia, varios antecedentes que sirvieron como base para su integración siendo algunos de los más importantes los siguientes:

"1. El programa del Partido Liberar del primero de julio de 1906, el cual estableció en sus artículos 26 y 30 respectivamente:

Artículo 26.- Obligar a los patronos o propietarios rurales a dar alojamiento higiénico a los trabajadores, cuando la naturaleza del trabajo de éstos exija que reciban albergue de dichos patronos o propietarios.

Artículo 30.- Obligar a los arrendadores de campos y casas que indemnicen a los arrendatarios de sus propiedades por las mejoras necesarias que dejen en ellas.

2. La Ley sobre Casas de Obreros y Empleados Públicos

del Estado de Chihuahua del primero de noviembre de 1906, la cual establecía inmunidades y exenciones a los obreros y empleados públicos que edificasen casa cuyo uso fuera exclusivamente para habitación propia o de sus familias.

3. La Ley de inmigración del 26 de diciembre de 1908, que estableció la obligación de las empresas navieras que transportaran inmigrantes trabajadores, a establecer alojamientos adecuados a los puestos.

4. El proyecto de reformas a las fracciones VII y XXII del Artículo 72 constitucional de septiembre de 1913, por los cuales se pretendía obligar al patrón a que celebrara contratos de prestación de servicio con trabajadores y aprendices, a darles habitaciones sanas y cómodas cuando estos hubieren de permanecer en el campo o en el centro de trabajo.

5. La Ley de Chiapas del 31 de octubre de 1914, por la cual los dueños, administradores o encargados de fincas rústicas o negociaciones industriales, fabriles o mineras debían facilitar a los peones habitación con las comodidades posibles en la finca.

6. La Ley de Veracruz del 29 de octubre de 1914, en

que se otorgaba a todos los trabajadores el derecho de alojamiento y alimentación cuando por costumbre hubiere de vivir en la hacienda, fábrica o talleres.

7. La Ley del Estado de México del 10 de marzo de 1915, por la cual se creó en la parte sur de la ciudad de Toluca, una colonia destinada para habitaciones de las familias de la clase obrera, adjudicando los lotes gratuitamente a los trabajadores que reunieran los requisitos establecidos por esa Ley.

8. Proyecto de Ley del Trabajo, presentado a don Venustiano Carranza por el Licenciado Rafael Zubarán Capmany del 12 de abril de 1915, en el cual se establecía la obligación del patrón a proporcionar habitación cómoda e higiénica al obrero si éste debía vivir fuera de las poblaciones; y administrarle alimentación y habitación según la posición de ambos, cuando el obrero debía vivir con el patrón.

9. La Ley del Estado de Jalisco del 10. de enero de 1916, que establecía el derecho de los obreros en negociaciones agrícolas, de que se les proporcionara habitación.

10. La Ley del Estado de Coahuila del 27 de octubre de

1916 que fué copia casi exacta del proyecto presentado
(16)
a Carranza en abril de 1915."

Integrado el congreso constituyente de 1916-1917, el primer jefe del ejército constitucionalista, Venustiano Carranza, presentó ante la representación nacional un proyecto de Constitución, el cual, produjo una profunda decepción en la asamblea, pues ninguna de las grandes reformas sociales quedó debidamente asegurada: el Artículo 27 remitía la reforma agraria a la legislación ordinaria y la fracción X del Artículo 73 se limitaba a autorizar al poder legislativo para regular la materia del trabajo.

"El Artículo 5o. fué agregado con un párrafo al precepto correlativo de la vieja Constitución, limitando a un año la obligatoriedad del contrato de trabajo. En el mes de diciembre de 1916, las diputaciones de Veracruz y Yucatán, presentaron dos iniciativas de reforma al citado artículo, en la que propusieron algunas normas concretas en favor de los trabajadores. La comisión encargada del proyecto del artículo 5o. incluyó en él el principio de la jornada máxima de ocho horas, prohibió el trabajo nocturno industrial de las mujeres (17) y de los niños y consignó el trabajo hebdomadario."

- 16) REMOLINA Roqueñí, Felipe. EL ARTICULO 123, Imprenta D' Lerma, México 1974. 1a. Edición, p.p. 12,15,55,69,71,81,83,111 y 129.
17) DE LA CUEVA, Mario. EL NUEVO DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO, Tomo I, 6a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1985 p. 48.

Los primeros debates del Artículo 5o., giraron exclusivamente alrededor de su contenido. Algunos diputados como Fernando Lizardi, cuestionaban su posibilidad técnica y otros lo apoyaron en los términos en que se había presentado. Sin embargo, en la asamblea ya se sentía, que dicho artículo no era concretamente, el reflejo de la aspiración de los trabajadores.

Así el 26 de diciembre en la XXIII sesión ordinaria, después de varios oradores, subió a la tribuna el diputado obrero por Yucatán Hector Victoria, quien por primera vez mencionó la necesidad de que la Constitución se adicionara con los derechos de los trabajadores. Su proposición era completar el artículo 5o. con ellos. Esta idea sería desarrollada más tarde en la misma sesión. El diputado Von Versen, pidió que la Constitución expresamente reconociera los derechos obreros, aunque ello fuera contra la técnica jurídica. Apoyando esa proposición el diputado Manjarez lanzó un encendido discurso en donde pidió que los constituyentes dejaran al margen las trivialidades y fueran al fondo de la cuestión, introduciendo todas las reformas que fueran necesarias, y pidió a la comisión que presentase un proyecto, en el cual, se comprendiera en un título completo los derechos de la clase trabajadora.

"A partir de este momento diversas voces se sumaron a la petición de que los derechos obreros fueran tratados por separado y en forma especial. Por ello, la Comi-

sión retiró su propuesta para preparar lo que sería el catálogo completo sobre el trabajo.

En realidad, fueron pocas las referencias directas, que durante los debates del Artículo 5o. y posteriormente del 123 se hicieron sobre la habitación de los trabajadores.

En la XXIV sesión del 27 de diciembre de 1916, encontramos el primer comentario, cuando el diputado Del Castillo, al impugnar el dictamen sobre el Artículo V Constitucional y criticando a los capitalistas, hizo mención de que los trabajadores no recibían compensación alguna por las mejoras que hacían a las fincas que arrendaban. Más tarde en la misma Sesión, el diputado Natividad Macías, haría la referencia más clara y abundante sobre la habitación de los trabajadores, al referirse a la Ley del Trabajo que se había sometido a la consideración de Venustiano Carranza. En la parte conducente, dijo Macías:

'... ni las leyes americanas, ni las leyes inglesas, ni las leyes belgas conceden a los trabajadores de aquellas naciones lo que este proyecto de ley concede a los obreros mexicanos, casas secas aireadas, perfectamente higiénicas, que tengan cuando menos tres piezas; ten-

drán agua. estarán dotadas de agua, y si no la hubiere a una distancia de quinientos metros, no se le podrá exigir que paguen...'.¹⁸⁾

Los constituyentes se volvieron a ocupar de los demás tópicos sobre trabajo, no siendo hasta el 23 de enero de 1917, en la XXVIII Sesión ordinaria, en la que se presentó el dictamen sobre el capítulo de trabajo cuando se trata en él, la habitación de los trabajadores.

"Al explicar en el dictamen el contenido del artículo, se comentaba en su párrafo octavo: .

'La renta que tendrán derecho a cobrar los empresarios por las casas que proporcionaren a los obreros puede fijarse desde ahora en el interés de medio por ciento mensual. De la obligación de proporcionar dichas habitaciones no deben quedar exentas las negociaciones establecidas en algún centro de población, en virtud de que no siempre se encuentran en un lugar poblado alojamientos higiénicos para la clase obrera'.

La fracción explicada en el párrafo anterior sería la XII del Artículo 123, que en el primer proyecto quedó

18) ROCHA, Bándala Juan Francisco, HABITACION PARA EL TRABAJADOR, Talleres de Grafitec Impresores, México, 1981. p.p. 29 y 30.

redactada de la siguiente forma:

XII.- En toda negociación agrícola, industrial, minera o cualquier otro centro de trabajo, que diste más de dos kilómetros de los centros de población, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que serán equitativas, igualmente, deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios a la comunidad.

De conformidad con la explicación que se daba en el dictamen se proponía la modificación de la fracción XII del Artículo 123, para que se precisara que la renta que podrían cobrar los patronos no excediera del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas.

Es obvio, que la fracción XII sólo se refería a la obligación de arrendar habitaciones a los trabajadores. Esto se comprueba con la inclusión de una fracción XXVIII en el primer proyecto, que se convertiría en la XXX en lo sucesivo, que estableció:

XXX.- Asimismo serán consideradas de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas destinadas para ser ad-

quiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados.

Una vez adicionada la fracción XII con las modificaciones pertinentes, fué aprobada el 23 de enero de 1917, con 163 votos a favor, quedando redactado en la siguiente forma de manera definitiva:

Artículo 123.- El Congreso de la Unión y las legislaturas de los Estados deberán expedir leyes sobre el trabajo, fundadas en las necesidades de cada región, sin contravenir las bases siguientes; las cuales regirán el trabajo de los obreros, jornaleros, empleados, domésticos y artesanos, y de una manera general todo contrato de trabajo.

XII. En toda negociación agrícola, industrial, minera, o cualquier otra clase de trabajo, los patronos estarán obligados a proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Igualmente deberán establecer escuelas, enfermerías y demás servicios necesarios a la comunidad. Si las negociaciones estuviéran situadas dentro de las poblaciones y ocuparen un número de trabajadores mayor de cien, tendrán la

primera de las obligaciones mencionadas." (19)

Podemos ver claramente como el artículo precedente en su texto original solamente contemplaba el arrendamiento, dejando a un lado el derecho de los trabajadores de recibir en propiedad habitaciones cómodas e higiénicas, con cargo a los patrones. situación que posteriormente, como podremos ver, se intentó subsanar.

II. EVOLUCION CONSTITUCIONAL Y LEGAL DEL DERECHO A LA HABITACION, DE 1917 HASTA EL ANTEPROYECTO DE LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1967.

En virtud de que a partir de 1917 las legislaturas locales emitieron un gran número de leyes laborales, las cuales carecían de un criterio unificado; siendo presidente de la República Emilio Portes Gil, el 26 de julio de 1929, el ejecutivo envió una iniciativa de ley al Congreso, por la cual sugería la modificación de la fracción X del artículo 73 y párrafo introductorio del 123 constitucional, con el fin de federalizar la facultad de legislar en materia laboral.

La reforma se aprobó el 31 de julio de 1929 por la Cámara de

19) Ibidem; p.p. 32 y 33.

Senadores, el 5 de agosto de ese mismo año por la de Diputados y el 22 de agosto se contaron los votos de los términos propuestos por el Ejecutivo.

Con esta medida se abría la puerta para que el Congreso de la Unión expidiera una sola ley laboral que rigiera en toda la República.

El Licenciado Emilio Portes Gil ordenó de inmediato la creación de una comisión, integrada por los Licenciados Praxedis Balboa, Enrique Delhumeau y Alfredo Iñarritu, quienes se avocaron a la elaboración de un proyecto de Ley mismo que más adelante se conocería con el nombre del ex-presidente.

"El proyecto no prosperó y en la segunda mitad del año 1931 se celebró en la entonces Secretaría de Industria, Comercio y Trabajo una convención obrero-patronal, que reformando el proyecto Portes Gil, daría las bases para que la comisión mencionada elaborara la iniciativa de Ley Federal del Trabajo, que previo los trámites correspondientes sería sancionada por el Congreso de la Unión el 18 de agosto de 1931 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de ese mismo mes y año.

Esta Ley reguló escasamente la materia habitacional para los trabajadores en general estableciendo en su ar-

ticulo 111 fracción III lo siguiente:

"Artículo 111.- Son obligaciones de los patrones.

III. Proporcionar a los trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas, por las que se podrán cobrar rentas que no excederán del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas. Si las negociaciones estan situadas dentro de las poblaciones y ocupan un número de trabajadores mayor de cien los patrones deberán cumplir con la obligación que les impone esta fracción.

El Ejecutivo federal y los de las entidades federativas, en su caso, atendiendo a las necesidades de los trabajadores, a la clase y duración del trabajo, al lugar de su ejecución y a las posibilidades económicas del patrón, fijarán las condiciones y plazos dentro de los cuales éste deba cumplir con las obligaciones a que se refiere esta fracción." (20) .rm 6.5"

Este artículo al igual que la fracción XII del artículo 123 Constitucional, ya citado, solamente contempla el arrendamiento para cierto grupo de trabajadores, haciéndose notoria la necesidad de realizar reformas constitucionales, a fin de que los trabajadores pudieran gozar de una habitación propia.

20) Ibidem.; p.p. 55 y 56.

Respecto al trabajo de los domésticos. la ley quedó en los mismos términos que el proyecto en lo que se refería a la habitación, con la única diferencia de que el artículo le correspondió el número 130, en lugar del 167 del proyecto y del capítulo fue el XIV en vez del V.

"El capítulo relativo al trabajo agrícola sufrió modificaciones de consideración. Siendo el XVII de la ley, su título fue cambiado a "Del trabajo del Campo". De entre muchísimas modificaciones, las obligaciones patronales en materia habitacional quedaron en el texto de la Ley de la siguiente manera:

Artículo 197.- Son obligaciones especiales del patrón en el trabajo del campo, los siguientes:

I. Suministrar gratuitamente habitación que reúna las condiciones sanitarias indispensables para la protección de la vida y la salud de los trabajadores, y el terreno necesario para la cría de los animales a que se refiere el artículo 205 de esta ley;

IV. Permitir a los peones acasillados y eventuales que cortan gratuitamente los montes ... la leña indispensable para su uso doméstico ... y permitir que tomen de las presas, tanques, fuentes u ojos de agua la

que necesiten, para su uso doméstico y los de sus animales:

V. Permitir al peón acasillado extraer madera de los montes de la finca para reparación y emanche de sus habitaciones, en las condiciones a que se refiera la fracción anterior;"⁽²¹⁾

Este artículo presenta una gran ventaja en relación a los anteriormente señalados, ya que establece como obligación especial de los patrones, proporcionar a los trabajadores del campo una habitación, la cual será gratuita, sin poder cobrar ninguna renta o retribución por la antes mencionada.

Durante la administración del General Manuel Avila Camacho fueron instrumentadas algunas disposiciones concernientes al aspecto de vivienda, siendo éstas: el acuerdo que crea el Comité Intersecretarial de la Habitación para trabajadores (publicado en el Diario Oficial del 19 de noviembre de 1941); y el reglamento de la fracción III del artículo III de la Ley Federal del Trabajo para Empresas de Jurisdicción Federal.

"La clase patronal objetó por vía de amparo la inconstitucionalidad de los reglamentos, por considerar que no era facultad del Ejecutivo reglamentar lo ya regla-

21) Ibidem.: p. 58.

mentado previamente por el Congreso; por otro lado, la Corte encontró en los reglamentos disposiciones contrarias a los principios de la fracción XII del artículo 123, por lo cual concedió la protección de la justicia federal.

El 31 de diciembre de 1956 se publicó en el Diario Oficial una reforma a la fracción III del artículo 111 de la Ley Laboral facultando al Ejecutivo Federal, así como a los Ejecutivos Locales, a crear un reglamento para que los patrones cumplieran con sus obligaciones habitacionales; esta fórmula no subsanó el vicio de inconstitucionalidad por no ser delegables las facultades concedidas de manera exclusiva al congreso." (22)

El sector capitalista, de alguna manera estaba logrando su objetivo que era no comprometerse ni de hecho ni de derecho a proporcionar viviendas a sus trabajadores y dada la magnitud del problema no se quiso hacer frente al asunto; las prestaciones en materia de vivienda no fueron otra cosa que dádivas empresariales, las cuales en determinados casos funcionaron con alto grado de eficacia; por otro lado, el sector empresarial nunca dejó de argumentar que no podía soportar la carga de la obligación habitacional y que era más válido reinvertir sus ganancias en las mismas empresas, buscando crear nuevas fuentes de empleo.

22) DAVALOS, José. DERECHO DEL TRABAJO I, 2da. Edición. Editorial Porrúa, S.A., México 1988, p. 268.

En el año de 1967 se formuló un anteproyecto de Ley Federal del Trabajo, en el cual, con respecto al problema habitacional de los trabajadores, se planteaban las bases de un sistema de arrendamiento de vivienda con un pago no mayor del seis por ciento anual del valor catastral de las viviendas y, se prevenía la posibilidad de que se celebraran, entre patrones y trabajadores, convenios para que, en lugar de proporcionar habitaciones en arrendamiento, crearan programas de financiamiento para que los trabajadores pudieran adquirir las habitaciones en propiedad." (23)

Este anteproyecto de 1967 significó un gran avance en materia de seguridad social en nuestro país, ya que por primera vez se contempló la necesidad de crear un organismo tendiente a financiar y administrar recursos, cuyo fin primordial se destinaría a la adquisición de viviendas por parte de los trabajadores, significando el antecedente inmediato de la creación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Los patrones no aceptaron el anteproyecto ya que sostenían que aquellas empresas que fueran a ampliar sus instalaciones y como consecuencia de ello, a utilizar nuevo personal, debían aumentar proporcionalmente las habitaciones conforme el número de nuevos trabajadores

23) Ibidem.; p. 269.

contratados. Proponían los patrones la aportación del uno por ciento sobre las nóminas de sus trabajadores, proposición que no fué aceptada por el gobierno, que argumentó que el objetivo que se persigue en el artículo 123, fracción XII, es proporcionar habitaciones, como una obligación a cargo de los patrones y no pagar una contribución en dinero." (24)

Los intentos patronales de proporcionar una aportación del uno por ciento sobre las nóminas de los trabajadores fueron infructuosas, consolidándose como veremos más adelante, a favor de los trabajadores una aportación del cinco por ciento sobre las nóminas para crear un Fondo Nacional de la Vivienda.

III. LEY FEDERAL DEL TRABAJO DE 1970 Y SUS REFORMAS EN MATERIA HABITACIONAL.

En el mes de diciembre de 1968 el Congreso de la Unión recibió la iniciativa de una nueva Ley Federal del Trabajo, por parte del entonces Presidente de la República, Licenciado Gustavo Díaz Ordaz, el cual, un año antes había convocado a una comisión para que se abocara a la tarea de redactar un anteproyecto de lo que sería la nueva Ley Laboral, dicho anteproyecto una vez elaborado fué puesto a la consideración de organizaciones obreras y patro-

24) Ibidem.; p. 269.

nales, con el objeto de que emitieran sus puntos de vista.

Dentro de la exposición de motivos de dicha iniciativa, se explicaban los cambios que se introducían en relación a su antecesora de 1931.

"Al recibir la iniciativa de Ley Federal del Trabajo, el 30 de octubre de 1969, se presentó el dictamen a la primera lectura en la Cámara de Diputados. El diario de los debates de esa fecha menciona que por la trascendencia del asunto de que se trataba se le había dado participación a todos los sectores nacionales que tuvieran interés en la materia, especialmente las organizaciones de trabajadores y patronos.

Después de haberse escuchado a todos los sectores interesados, a los grupos políticos y a las autoridades federales, la iniciativa original que constaba de 890 artículos, paso el cuatro de noviembre del mismo año a discusión." (25)

Después de hacer uso de la palabra Adrián Tiburcio González como representante del Partido Auténtico de la Revolución Mexicana, el Diputado Carlos Sánchez Cárdenas, Gloria Rodríguez de Campos como representante del Partido Popular Socialista, Efraín

25) ROCHA Bandala, Francisco. Op. Cit. p. 63.

González Luna Morfin como representante del Partido Acción Nacional todos ellos apoyando la iniciativa de Ley Federal del Trabajo en lo general, llegó a la tribuna el Diputado obrero Blas Chumacero Sánchez, quien después de analizar las diversas situaciones establecidas en el proyecto, fué el único que se refirió específicamente al problema de la habitación para los trabajadores, en este periodo de discusión en lo general.

"El Diputado Blas Chumacero al referirse a este aspecto dijo:

'En materia de habitación para los trabajadores, la ley vigente habla dejado incumplida la obligación consignada en el artículo 123 constitucional, condicionando su observancia a una reglamentación, no prevista por el texto fundamental. A cincuenta y dos años de distancia todavía los trabajadores no han disfrutado de hogar cómodo e higiénico. La Ley que está por aprobarse, dará, sin duda alguna, vigencia al mandato. Los trabajadores atendiendo a los preceptos por aprobarse, podrán disfrutar de una habitación consecuente a sus necesidades y dignidad humana'." (26)

El 6 de noviembre de 1969 la sesión se inició con la lectura del dictamen para la discusión en particular, correspondiéndole

26) Ibidem.: p. 64.

el capítulo relativo a la habitación para los trabajadores el tercero, comprendiendo los artículos del 136 al 153 de dicha ley, los cuales a la letra establecían:

"Artículo 136.- Están obligadas a proporcionar habitaciones a sus trabajadores:

I. Las empresas agrícolas, Industriales, mineras o de cualquier otra clase de trabajo, situadas fuera de las poblaciones si la distancia entre unas y otras es mayor a tres kilómetros o cuando, si es menor, no existe un servicio regular y ordinario de transportación para personas.

II. Las mismas empresas mencionadas en la fracción anterior, situadas dentro de las poblaciones cuando ocupen un número de trabajadores mayor de cien.

Artículo 137.- Cuando la empresa se componga de varios establecimientos, la obligación se extiende a cada uno de ellos y a la empresa en conjunto.

Artículo 138.- Las habitaciones deberán ser cómodas e higiénicas.

Artículo 139.- Los trabajadores de planta perma-

nentes, con una antigüedad de un año, por lo menos, tienen derecho a que se les proporcionen habitaciones.

Artículo 140.- Para los efectos del artículo anterior, los trabajadores deberán hacer saber a la empresa directamente o por conducto del sindicato, su deseo de que se les proporcionen habitaciones.

Artículo 141.- Las empresas que dispongan de habitaciones en número suficiente para satisfacer las necesidades de los trabajadores lo pondrán en conocimiento del Sindicato o de los trabajadores. Si no se ponen de acuerdo, podrán los trabajadores acudir ante la Junta de Conciliación y Arbitraje, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 782 y siguientes.

Artículo 142.- Si la empresa no dispone de habitaciones en número suficiente para satisfacer las necesidades de los trabajadores, o no puede adquirirlas por un título legal lo pondrá en conocimiento del sindicato o de los trabajadores.

Artículo 143.- En caso del artículo anterior, los sindicatos de trabajadores y las empresas, dentro del término de tres años, contados a partir de la fecha en que entre en vigor esta Ley, o desde el día siguiente a

la terminación del primer año de funcionamiento, si se trata de empresas de nueva creación establecerán en convenios las modalidades para el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere este capítulo.

Dentro del mismo término a que se refiere el párrafo anterior, los trabajadores de confianza convenirán con la empresa las modalidades para que se les proporcionen habitaciones.

Artículo 144.- En las empresas o establecimientos en los que no existan sindicatos, los trabajadores podrán acudir ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, ante los Gobernadores de los Estados o Territorios, o ante el Jefe del Departamento del Distrito Federal, para que estas autoridades promuevan la celebración de los convenios.

Artículo 145.- Los convenios a que se refieren los artículos anteriores contendrán:

I. El número de trabajadores con derecho a habitación y el de los que hubiesen manifestado su deseo de que se les proporcione;

II. La forma y los términos dentro de los cuales

cumplirán las empresas la obligación de proporcionar habitaciones a los trabajadores que tengan derecho a ellas;

III. En el caso del artículo 142, las características de las habitaciones que se construirán, tales como superficie de cada habitación, número y dimensiones de los cuartos de que se compondrá, servicios sanitarios y de cocina y demás dependencias;

IV. Si la empresa construye las habitaciones para darlas en arrendamiento a los trabajadores podrá cobrar hasta el seis por ciento anual del valor catastral de las habitaciones, por concepto de renta;

V. Si las habitaciones se construyen para que sean adquiridas por los trabajadores, se observarán las normas siguientes:

a) La aportación de la empresa para la construcción de las habitaciones.

b) La forma de financiamiento para completar el costo de la construcción, el que deberá ser pagado por los trabajadores con las modalidades que convengan las partes.

VI. El número de habitaciones que deberá construirse, anualmente o dentro del término que se convenga, y las fechas para la construcción de nuevas habitaciones, hasta satisfacer las necesidades de todos los trabajadores.

Artículo 146.- Las habitaciones podrán ser unitarias o multifamiliares.

Podrán construirse habitaciones de diferentes características y costos, tomando en consideración el tabulador de salarios de la empresa.

Artículo 147.- Las empresas que amplien sus instalaciones o aumenten su personal, convendrán con los sindicatos o con sus trabajadores las modalidades para la construcción de nuevas habitaciones.

Artículo 148.- Para la asignación de las habitaciones a los trabajadores se observarán las normas siguientes:

I. Tendrán preferencia los trabajadores más antiguos.

II. En igualdad de antigüedad tendrán preferencia:

- a) Los jefes de familia.
- b) Los sindicalizados.

Artículo 149.- Cuando se trate de trabajadores propietarios de alguna habitación, se observarán las normas siguientes:

I. Si les fué proporcionada en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 123 de la Constitución y en los contratos colectivos, no tendrán derecho a que se les proporcione la nueva habitación, aún cuando se trate de diversas empresas; y

II. Si adquirió la propiedad de la habitación independientemente de sus relaciones de trabajo, tendrá derecho a que se le proporcione una nueva habitación, una vez que se hayan satisfecho las necesidades de los demás trabajadores de la empresa.

Artículo 150.- Si las habitaciones se dan en arrendamiento a los trabajadores, se observarán las normas siguientes:

I. Las empresas están obligadas a mantener las habitaciones en condiciones de habitabilidad y hacer oportunamente las reparaciones necesarias convenientes.

tes:

II. Los trabajadores tienen las obligaciones siguientes:

- a) Pagar las rentas.
- b) Cuidar de la habitación como si fuera propia.
- c) Poner en conocimiento de la empresa los defectos o deterioros que observen.
- d) Desocupar las habitaciones a la terminación de las relaciones de trabajo dentro de un término de cuarenta y cinco días; y

III. Está prohibido a los trabajadores:

- a) Subarrendar las habitaciones.

Artículo 151.- Los trabajadores tendrán derecho, entretanto se les entregan las habitaciones, a percibir una compensación mensual, la que se fijará en los convenios a que se refiere este capítulo; faltando esa disposición, la compensación se fijará tomando en consideración el tipo de habitaciones que deberá propor-

cionar la empresa y la diferencia entre la renta que podría cobrar y la tengan que pagar los trabajadores por una habitación de condiciones semejantes.

Artículo 152.- Los trabajadores tendrán derecho a ejercitar ante las Juntas de Conciliación y Arbitraje las acciones individuales y colectivas que deriven del incumplimiento de las obligaciones impuestas en este capítulo.

Artículo 153.- Las empresas podrán ejercitar las acciones que les corresponda en contra de los trabajadores por incumplimiento de las obligaciones que les impone este capítulo." (27)

Una vez hechas las modificaciones pertinentes al presente proyecto, se pasó a discusión en lo particular con los 16 títulos 77 capítulos, 890 artículos y 2 transitorios, que componían la Ley en todo su conjunto. Ningún Senador hizo uso de la palabra por lo que se procedió a recoger la votación nominal en lo general y en lo particular, aprobándose por unanimidad de 49 votos en ambos casos, por lo que se devolvió la iniciativa a la H. Cámara de Diputados para que ésta, cumpliendo con lo establecido por el artículo 72 Constitucional, enviara la ley aprobada por las dos cámaras al titular del Poder Ejecutivo para su publicación; misma

27) Ibidem.; p.p. 65, 66 y 67.

que se hizo en el Diario Oficial de la Federación el 29 de Diciembre de 1969.

A pesar de que con la existencia de la nueva Ley Laboral se regulaba ampliamente el problema habitacional de los trabajadores aún existían muchas deficiencias en su aplicación práctica; por virtud de lo cual se hace necesario realizar en el año de 1972 reformas, tanto a nivel constitucional como legal, a fin de poder darle vida a un organismo que tuviera como objetivo principal, el otorgamiento de créditos a favor de los trabajadores para la adquisición de sus viviendas; formado con fondos creados principalmente por la aportación patronal que se estableció.

La Ley Federal de Trabajo ha sufrido durante su vigencia, a partir de 1972, tres reformas, que de ninguna manera han afectado radicalmente, en materia habitacional, los fines que se propusieron aquellos que establecieron su estructura actual, y le dieron forma a un derecho de la clase trabajadora.

IV. LEY DEL INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DE 1972 Y SUS REFORMAS EN RELACION A LOS CREDITOS QUE OTORGA.

La Ley del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores fué creada por decreto del 21 de abril de 1972 y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 24 del mismo mes y año.

Esta ley le dió vida al instituto que regula, el cual es un organismo de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Los objetivos del Instituto son:

I. Administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda.

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

a) La adquisición en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas.

b) La construcción, reparación, ampliación o mejoramiento

de sus habitaciones; y

c) El pago de pasivos contraídos por los conceptos anteriores.

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

IV. Los demás a que se refiere la fracción XII del apartado A del Artículo 123 Constitucional y el título cuarto, capítulo III de la Ley Federal del Trabajo, así como lo que esta ley establece.

Esta Ley señala que el Instituto se integrará por los siguientes órganos:

- Asamblea General.
- Consejo de Administración.
- Comisión de Vigilancia.
- Director General.
- Dos Directores Secretariales.
- Comisión de Inconformidades y Valuación.
- Comisiones Consultivas Regionales.

Cabe mencionar que la Asamblea General, como autoridad su-

prema del Instituto, se integra tripartitamente con cuarenta y cinco miembros, designados; quince por el Ejecutivo Federal, quince por las organizaciones nacionales de trabajadores y quince por las organizaciones nacionales patronales.

El patrimonio de este Instituto queda constituido con las aportaciones de los patronos, del Gobierno Federal y con los bienes y derechos que adquiera o los rendimientos que obtenga con la inversión de los recursos que maneje. La Comisión Nacional Bancaria y de Seguros y la Secretaría de Hacienda y Crédito Público quedarán encargados de vigilar que los recursos del Instituto se manejen debidamente.

Las aportaciones que los patronos tienen que realizar al Fondo Nacional de la Vivienda consistirán en el cinco por ciento sobre los salarios ordinarios de los trabajadores que tenga a su servicio.

Dentro del capítulo tercero de este estudio se analizará detenidamente las reglas y condiciones para que operen los otorgamientos de créditos para los trabajadores, por lo que no haremos mayor abundamiento dentro de este inciso a dicho aspecto.

Esta Ley ha sido objeto de pocas reformas, siendo la última la más importante de ellas. Siguiendo este orden de ideas, encontramos que la primera reforma que sufre esta Ley es por el de-

creto del 23 de diciembre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1983, en el cual se reforman y adicionan los artículos 30, 36, 40, 41, 49 y 55; dentro de estas reformas y adiciones se contemplan aspectos fiscales, así como las causas por virtud de las cuales, un crédito otorgado a favor del trabajador puede darse por vencido anticipadamente.

El 8 de febrero de 1985, la Ley multicitada es objeto de una adición en su artículo 51, el cual se refiere al derecho que tienen los trabajadores de designar sus beneficiarios en relación al seguro que cubre el crédito.

Por decreto del 20 de diciembre de 1985, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de enero de 1986, se reforman los artículos 23 fracción primera, 40, 44 y 51, todas ellas en relación a funciones de dirección, entrega de depósitos, costo del crédito y seguro sobre éste respectivamente.

El 22 de febrero de 1992, se publica en el Diario Oficial de la Federación un decreto por virtud del cual se reforman, adicionan y derogan diferentes disposiciones de la Ley materia de estudio. Dentro de estas reformas se determinan las condiciones por virtud de las cuales los patrones ya no entregarán directamente sus aportaciones al Fondo Nacional de la Vivienda, sino que se depositarán a una subcuenta del Fondo Nacional de la Vivienda, derivada del Sistema de Ahorro para el Retiro, abiertas a nombre

de los trabajadores. Dichas cuentas deberán contener para su identificación el registro federal de contribuyentes del trabajador.

Estas reformas a grandes rasgos establecen, la obligación de las instituciones de crédito de proporcionar a los patrones comprobantes individuales a nombre de cada trabajador para que les sean entregados por conducto de su patrón. (Artículo 38).

Los patrones deberán proporcionar a la institución de crédito, una relación que contenga además del Registro Federal de Contribuyentes, el domicilio y el monto de la aportación que corresponda a cada uno de sus trabajadores.

Un aspecto importante que se maneja dentro de estas reformas es el hecho de que el saldo de las subcuentas de vivienda, gozará del pago de intereses en función del remanente de operación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

Para tal efecto el Consejo de Administración procederá, al cierre de cada ejercicio, a estimar los elementos del activo y del pasivo del Instituto de acuerdo con los criterios aplicables y ajustándose a sanas técnicas contables, hecho lo cual se pasará a determinar el remanente de operación. No se considerarán remanentes de operación las cantidades que se lleven a las reservas

previstas por la Ley. (Artículo 39).

El pago de las aportaciones que deben hacer los patrones deberán hacerse de manera bimestral, a más tardar los días 17 de los meses de enero, marzo, mayo, julio, septiembre y noviembre de cada año.

Al igual que la anterior disposición el artículo 33 se reforma y establece la exención de toda clase de impuestos a las aportaciones previstas por la ley.

Por último, se dió una reforma el 20 de octubre de 1992 en relación a las reglas para el otorgamiento de créditos por parte del Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, las cuales modifican de manera radical la forma de solicitar los créditos, así como, su evaluación, otorgamiento y amortización.

Son a grandes rasgos los anteriores aspectos los más importantes de esta reforma, reservándonos una explicación más amplia de la función de las instituciones de crédito en el análisis del siguiente capítulo, es sin embargo necesario mencionar, que puede considerarse esta medida, más que de fines sociales, de fines económicos, ya que la actividad bancaria se verá favorecida en virtud de que podrá obtener la captación de mayores recursos económicos, básicos para el desempeño de sus funciones, por otra

parte el trabajador tendrá la facilidad de checar personalmente las cantidades que tenga a su favor por concepto de las aportaciones patronales.

C A P I T U L O T E R C E R O

ANALISIS DEL CREDITO-INFONAVIT Y COMPARACION CON ALGUNAS FIGURAS DEL CREDITO MERCANTIL

I. ELEMENTOS DEL CONTRATO DE CREDITO-INFONAVIT EN RELACION A LOS MERCANTILES.

1. ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

A) Consentimiento.

Para que un contrato goce de una plena existencia dentro de nuestro sistema de Derecho, es necesario, que se manifieste el consentimiento de las partes que lo celebran.

El maestro Rafael Rojina Villegas nos define el consentimiento de tipo contractual como:

"El acuerdo o concurso de voluntades, que tienen por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones"
(28).

Consideramos de nuestra parte, que la anterior definición carece de una validez parcial, en virtud de que ésta no toma en

28) ROJINA, Villegas, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo V, Volumen I, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1976, p. 176.

cuenta la exteriorización de dicha voluntad, elemento indiscutible en el estudio del contrato en cuestión, motivo por virtud del cual, encontramos en la definición de Guillermo F. Margadant S. una mayor aceptación al decir que consiste en:

"La congruencia entre las voluntades declaradas de las partes".
(29)

Bajo este orden de ideas diremos por nuestra parte, que el consentimiento contractual consiste en la concurrencia de voluntades externadas de manera objetiva, a favor de un fin determinado, que tendrá por objeto la creación y transmisión de derechos y obligaciones.

Ahora bien, sin adentrarnos en el estudio de los elementos del consentimiento, ni en su forma de expresarlo, ya que no es objetivo de este estudio, diremos, entrando de lleno a la materia que en la formación de un contrato de crédito de tipo mercantil, el consentimiento se dará en función de la conformidad que externe una de las partes de obligarse a poner a disposición de la otra una determinada suma de dinero, o a contraer una obligación a cargo de esta última con el fin inmediato de que disponga del dinero. Sin embargo, debemos mencionar que la conformidad que manifieste el acreditante, no surgirá de una manera aislada, sino

29) FLORIS Margadant, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, 8a. Edición, Editorial Esfinge, S.A., México. 1978, P. 333.

que se presentará de un modo paralelo a la conformidad externada de su contraparte, en este caso llamado acreditado, de restituir la suma de dinero de la cual haya dispuesto, o bien a cubrir el importe de la obligación contraída.

En algunos tipos de crédito, por así corresponder a su naturaleza, el consentimiento deberá de formarse en virtud de la seguridad relativa de la cual gozará el acreditante, de que el importe del crédito será destinado a un fin determinado, dando lugar de esta manera, a la creación de distintos tipos de crédito, como por ejemplo los refaccionarios y de habilitación o avío.

En los contratos de crédito que otorga el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (acreditante), a sus derecho-habientes (acreditados) deberán concurrir a la formación del consentimiento por parte del acreditante que el trabajador reúna los siguientes requisitos:

1. Que el trabajador sea titular de un depósito constituido a su favor en el propio Instituto.
2. Que el trabajador cumpla con la puntuación mínima establecida por el consejo de administración.
3. Que el crédito sea solicitado personalmente por el trabajador o por su representante ante el Instituto.

4. Que el trabajador no haya recibido un crédito por parte del Instituto con anterioridad.

5. Que presente su solicitud en los formatos expedidos por el consejo de administración.

6. Que anexe a su solicitud los documentos que marquen los reglamentos.

7. Que exista disponibilidad de recursos por parte del Instituto.

8. Que el Crédito sea destinado a:

a) La adquisición, en propiedad de habitaciones cómodas e higiénicas nuevas o usadas.

b) La construcción reparación ampliación o mejoramiento de habitaciones de los trabajadores, y

c) El pago de los pasivos contraídos por los trabajadores con terceros, por cualquiera de los conceptos señalados en los incisos anteriores.

Cumplidos los anteriores requisitos, el consentimiento por parte del Instituto deberá de surgir de una manera obligatoria:

situación que generalmente no se da en los contratos ni de tipo civil y menos aún en los mercantiles.

Una vez configurado el consentimiento por parte del Instituto, el cual tendrá el carácter peculiar de una asignación formal del crédito, se le hará saber al trabajador por notificación a través de correo certificado en su domicilio.

El consentimiento por parte del trabajador se manifestará en dos momentos, el primero surgirá al momento de su solicitud, y el segundo se presentará en el momento de la aceptación del mismo; ya que aquí puede suceder que el consentimiento se de en un primer lugar y al momento de la asignación no se satisfagan las demandas del acreditado, con lo cual no surgirá el consentimiento en el segundo momento, ocasionando con esto la falta de su configuración plena.

B) Objeto del Contrato.

El contrato como una fuente de creación y transmisión de derechos y obligaciones, a ocasionado que el estudio del objeto por parte de los doctrinarios se haya dividido en objeto directo, en objeto indirecto y lo que llamaremos para efecto de este estudio objeto material.

Siguiendo al Maestro Ernesto Gutiérrez y González en su obra

"Derecho de las Obligaciones", diremos que:

"El objeto directo de un contrato consistirá en la creación y transmisión de derechos y obligaciones; el objeto indirecto será la conducta que debe cumplir el deudor, la cual podrá ser de tres maneras:

1. De dar,
2. De hacer y
3. De no hacer.

Finalmente el Objeto material consistirá en la cosa material que la persona debe entregar." (30)

En base al anterior orden de ideas, encontramos que en un contrato de crédito mercantil al igual que en un contrato de crédito-Infonavit los objetos serán los siguientes:

- a) Objeto Directo. Consiste en la creación de la obligación del acreditante frente al acreditado, y del acreditado frente al acreditante.
- b) Objeto Indirecto. Consiste en la entrega del dinero, o bien el contraer una obligación del acreditante a favor

30) GUTIERREZ y González, Ernesto. DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, 5a. Edición, Editorial José Ma. Cajica Jr., S. A., Puebla 1974, p. 228 y 229.

del acreditado y la restitución de la suma del dinero del que se haya dispuesto, o bien el cubrir el importe de la obligación anteriormente contraída.

c) Objeto Material. Será el dinero.

2. ELEMENTOS DE VALIDEZ.

A) Capacidad.

La capacidad es:

"La aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y para ejercitarlos. En principio todo sujeto tiene capacidad, y solo determinados grupos de personas, a título excepcional son incapaces. Hay dos clases de capacidad:

1. Capacidad de goce (aptitud de ser titular de derechos y obligaciones).

2. Capacidad de ejercicio (aptitud para ejercitar o hacer valer por sí sus derechos)."⁽³¹⁾

31) BEJARANO Sánchez, Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, 2a. Edición, Editorial Harla, S.A., México 1983, p. 130.

Como se desprende de la anterior definición podemos concluir que toda persona que desee realizar un acto jurídico, deberá tener la capacidad para celebrarlo.

Ahora bien, en los contratos crediticios de naturaleza mercantil encontramos que el acreditante deberá ser siempre una sociedad, la cual, debido a una mal llamada ficción del Derecho se crea para las personas morales de esta naturaleza la figura de la representación:

"La cual recae sobre una persona física con una plena capacidad de goce y ejercicio; para que celebre actos que repercutan y surtan efectos en la esfera jurídico-económica de su representado."
(32)

Por su parte el representado podrá ser indistintamente una persona moral, con las características de la representación anteriormente mencionada, o una persona física la cual para contratar deberá contar con una capacidad de goce, misma que todo ser humano en nuestro país tiene, y una capacidad de ejercicio que gozará en materia mercantil el individuo, cuando no se encuentre en alguno de los supuestos enumerados en el artículo cuatrocientos cincuenta del Código Civil vigente, el cual establece:

"Artículo 450.- Tienen incapacidad legal y natu-

32) Ibidem.

ral:

I. Los menores de edad.

II. Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos;

III. Los sordos-mudos que no saben leer ni escribir.

IV. Los ebrios consuetudinarios y los que habitualmente hacen uso inmoderado de drogas enervantes."

Por su parte, en los contratos de crédito celebrados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores deberá concurrir un representante legal a la celebración del contrato por parte de aquel.

Respecto al trabajador causahabiente su capacidad de ejercicio se dará a partir de los dieciseis años en base a lo establecido por el artículo veintitres de la Ley Federal del Trabajo que señala que los mayores de dieciseis años pueden prestar libremente sus servicios, por lo que se deduce que podrán ser titulares de un depósito a su favor en el Instituto, no así los menores de dieciseis años y mayores de catorce años, que tienen una capacidad juridico-laboral limitada.

b) Ausencia de vicios del consentimiento.

Debemos entender por vicios del consentimiento aquellas circunstancias que concurren al consentimiento, ocasionando que éste no surja de un modo libre y espontáneo.

El Código Civil señala que serán vicios del consentimiento el error, el dolo y la violencia.

Conforme al artículo 1815 de nuestro Código Civil vigente, se entenderá por dolo en los contratos cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantenerlo en él a alguno de los contratantes.

El Código Civil vigente no da una definición de lo que puede considerarse el error, solo hace una lista enunciativa de tres tipos de errores, siendo estos, el de derecho, el de hecho y el de cálculo, produciendo los dos primeros una invalidación del acto; y el tercero una rectificación simplemente.

Podemos decir, que el error es la falsa perspectiva, lógico-objetiva de la realidad.

La violencia, surgirá en el momento de emplearse fuerza física o amenazas, que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del

contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado. (Artículo 1819 Código Civil).

Sin adentrarnos demasiado en el estudio de estos factores productores de los vicios del consentimiento, diremos que se pueden presentar de manera indefinida y variable en cualquier tipo de contrato ya sea civil, mercantil o de cualquier otro tipo produciendo con su aparición que el contrato celebrado entre las partes se vea afectado por una causal de nulidad.

c) Licitud en el objeto, motivo o fin.

Todo contrato que se celebre y del cual se pretenda que tenga una plena validez dentro del campo jurídico, es necesario que el objeto, motivo o fin que se persiga sea lícito.

Basándonos a lo que establece nuestra legislación civil vigente, habrá licitud cuando el objeto, motivo o fin no sea contrario a las leyes del orden público y a las buenas costumbres. (Artículo 1830 del Código Civil).

Debemos entender en base a la anterior definición, que para que un contrato tenga licitud debe contraerse a las reglas establecidas, por un órgano legalmente constituido, en base a lo establecido en la constitución interna de cada país o nación.

Las buenas costumbres:

"Se inspiran en un sentido de profundo respeto a la conciencia de la sociedad, que no debe ser turbada ni trastornada por especulaciones torpes y por contratos escandalosos, y en un sentido de dignidad que la Ley tiene por sí misma porque no quiere convertirse en instrumento de la maldad de otros y hacer servir la forma del contrato y la fuerza obligatoria que le es anexa para constreñir a otros a una acción o prestación inmoral."
(33)

d) Formalidades que la ley establece.

Este cuarto y último aspecto determina que los contratos deben celebrarse de acuerdo a la forma que la ley establezca, es decir, si la ley nos señala que el contrato de compraventa que supere el monto de operación de trescientas sesenta y cinco veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, deberá constar en documento privado firmado por los contratantes ante dos testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o Registro Público de la Propiedad, esta formalidad es requisito de validez del contrato, sin la cual provocaría que tal no tuviera un pleno desarrollo jurídico.

33) BORJA Soriano, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1984, p. 151.

En los contratos de crédito mercantiles, la forma que deberá sugerirse para la celebración de los mismos, será establecida de acuerdo a los reglamentos internos que establezcan las instituciones de crédito.

Por otra parte, los contratos que celebre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, con los trabajadores causa-habientes, en materia crediticia, deberá de realizarse por escrito, conforme a las formalidades establecidas y previamente determinadas por los reglamentos internos de dicha Institución, y que por mandato expreso del artículo dieciseis fracción novena de la Ley del multicitado Instituto, corresponderá al Consejo de Administración el establecimiento de las reglas para el otorgamiento de dichos créditos, quedando a cargo de la Asamblea General su expedición en Reglamento.

II. NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE CREDITO-INFONAVIT

En base a los puntos anteriormente analizados, podemos determinar la naturaleza del contrato de Crédito-Infonavit.

Debemos señalar en primer lugar, que el acto jurídico que celebran por una parte el Instituto y por otra los trabajadores causa-habientes, para el otorgamiento de un crédito, es la de un

contrato, el cual tendrá las características de un crédito simple, que se extinguirá por la disposición que el acreditado realice del importe total del crédito, que el acreditante le haya otorgado.

A dicho crédito se le constituirá una garantía hipotecaria en el caso de adquisición de vivienda, situación que no debe ser considerada para la distinción entre el crédito simple que se otorga y el establecimiento de un crédito hipotecario, ya que la hipoteca es simplemente un accesorio del principal.

También debemos señalar, como ya se dijo anteriormente, que este crédito será de naturaleza eminentemente de Derecho Social y no mercantil.

III. REGLAS PARA EL OTORGAMIENTO DEL CREDITO-INFONAVIT.

El establecimiento de las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derecho-habientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, quedará a cargo del Consejo de Administración del propio Instituto, por mandato expreso del artículo dieciseis fracción novena y cuarenta y siete de la Ley de dicho organismo; dichas reglas deberán publicarse en el Diario Oficial de la Federación.

Dicho lo anterior, encontramos que estas reglas fueron recientemente modificadas y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el Veinte de Octubre de mil novecientos noventa y dos, quedando insubsistentes las respectivas de fecha veintinueve de agosto de mil novecientos setenta y dos.

Sería inoficioso transcribir de manera completa el reglamento actual, ya que algunos de sus artículos contemplan otros aspectos que no se refieren de manera exclusiva al otorgamiento de dichos créditos; por lo que simplemente estableceremos las bases más importantes que debe cumplir un trabajador, para poder obtener un crédito por parte de dicho Instituto.

En primer lugar debemos mencionar, que el trabajador que desee recibir un crédito tendrá que ser titular de un depósito, el cual deberá de estar constituido a su favor en el propio Instituto. Satisfecha esta condición podrá solicitar una hoja de puntuación, que tendrá como objetivo principal mostrar la capacidad de pago por parte del trabajador, su edad, el número de dependientes económicos del trabajador, el número de sus aportaciones y su saldo en la subcuenta de vivienda. Estos factores serán calificados en base a un sistema numérico, que al ser sumado deberá dar una determinada cantidad de puntos la cual si es igual o superior a la puntuación mínima fijada por el Consejo de Administración, le otorgará el derecho de solicitar al departamento de crédito del Instituto su crédito.

El trabajador al solicitar su crédito deberá de presentar la siguiente documentación básica:

1. El último estado de cuenta emitido por la institución de crédito respectiva, que contenga el saldo de la sub-cuenta de vivienda.
2. La tarjeta de afiliación al Instituto Mexicano del Seguro Social que determine los dependientes económicos del trabajador.
3. Copia del último recibo de sueldo o constancia expedida por el patrón.
4. Copia certificada del acta de nacimiento del trabajador
5. Documentación oficial la cual acredite el domicilio del trabajador.

Si lo que desea el trabajador es adquirir una vivienda deberá presentar además la siguiente documentación:

1. La documentación que acredite la propiedad del inmueble y la personalidad del vendedor.
2. El compromiso por escrito del vendedor, de sostener su

oferta de venta durante un plazo determinado.

3. Avalúo vigente del inmueble expedido por una Institución Bancaria.
4. Certificado de libertad de gravámenes.
5. Recibos tanto prediales como de agua que estén al corriente de pago.

Si el trabajador desea aplicar su crédito a la construcción, reparación o mejora de su vivienda, deberá agregar a la documentación básica la siguiente:

1. La escritura pública de su predio o vivienda.
2. Certificado de libertad de gravámenes.
3. Los formatos establecidos por el instituto en el que se señale el proyecto, presupuesto, especificaciones, programas de obra y calendario de pagos de la obra a ejecutar.
4. El contrato de obra a precio alzado, que celebren el trabajador y el constructor. En caso de una auto-construcción por parte del trabajador, se le podrá eximir

de la presentación de este requisito.

Cuando el crédito sea utilizado para el pago de pasivos por concepto de vivienda, el trabajador deberá presentar además de los documentos básicos los siguientes:

1. La escritura pública, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, en la que se haga constar que es el propietario de la vivienda;
2. La que certifique que respecto de la vivienda no existe adeudo alguno por falta de pago de impuesto predial y de los derechos por consumo de agua; y
3. La carta de instrucción en donde autorice el acreedor hipotecario la liquidación y cancelación de la hipoteca, de conformidad con el estado de cuenta que para el efecto presenta.

Con la presentación de estos documentos se hará necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos:

1. Que el crédito y la tramitación del mismo se haga de manera personal por el trabajador o por su representante ante el Instituto.

2. Que el trabajador no haya recibido un crédito anteriormente por parte del Instituto.

Una vez presentada la solicitud con los documentos respectivos por parte del trabajador, ésta será sellada de recibida y foliada con un número progresivo, entregándole al trabajador en acto siguiente su copia de recibido; enviándose a la comisión consultiva regional una copia del recibo.

Aprobado que sea el crédito por parte del Instituto, se le hará saber de manera inmediata al trabajador en vía de correo certificado. El documento en el que se haga constar al trabajador el derecho a recibir un crédito, tendrá el carácter de una asignación formal del mismo por parte del Instituto. Dicho documento deberá contener los siguientes requisitos:

1. El monto del crédito al cual tiene derecho el trabajador expresado en veces el salario mínimo mensual.
2. El plazo que tiene el trabajador para ejercer dicho crédito.
3. La indicación de que el crédito deberá ser aplicado en la adquisición de vivienda nueva o usada de la preferencia del trabajador, misma que podrá formar parte o no de conjuntos habitacionales financiados por el Ins-

tituto o para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones, y para el pago de pasivos contraídos por el propio trabajador con terceros por cualquiera de los conceptos anteriores.

4. La instrucción de que una vez integrada la documentación por parte del trabajador, el interesado deberá acudir a las oficinas del Instituto, para que se le indique la fecha en que se llevará a cabo la formalización del crédito mediante el contrato respectivo.

Cada otorgamiento de créditos estará sujeto a la disponibilidad de recursos aprobados por el Instituto.

El monto de un crédito dependerá de una relación que se establezca entre el ingreso de un trabajador, y el plazo para la amortización de dicho crédito.

El plazo para la amortización de un crédito no será mayor de treinta años; si transcurriese el plazo y todavía existiere saldo insoluto por parte del trabajador, el Instituto lo liberará del pago de dicho saldo, cancelando los gravámenes constituidos sobre la vivienda, con la única condición de que el trabajador se encuentre al corriente de sus pagos.

Los créditos que se otorguen devengarán intereses sobre su

saldo insoluto, ajustado conforme a la tasa que el Consejo de Administración determine, la cual no podrá ser en ningún momento inferior al cuatro por ciento. Así tenemos que la actual tasa de intereses de los créditos es del seis por ciento anual, conforme al cuarto transitorio de las reglas para el otorgamiento de los créditos a los trabajadores derecho-habientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

El precio máximo de la vivienda que podrá ser objeto del crédito que otorgue el Instituto, será de trescientas veces el salario mínimo mensual. (Datos obtenidos de las reglas para el otorgamiento de créditos a los trabajadores derecho-habientes del Infonavit).

Con la anterior medida se intenta dar un margen, para que no sean objeto de adquisición viviendas demasiado suntuosas.

IV. OBJETO Y DESTINO DEL CREDITO-INFONAVIT EN COMPARACION A LOS CREDITOS MERCANTILES.

Nos encontramos que en todo tipo de crédito, el objeto del mismo consistirá en la disponibilidad de una suma de dinero que tenga el acreditado a cargo del acreditante.

Cuando nos referimos al uso que deberá de darse al dinero, estaremos hablando del destino que tendrá el crédito. De este modo nos encontramos que el Crédito-Infonavit tendrá como destino el siguiente:

1. La adquisición en propiedad de habitaciones;
2. La construcción, reparación, ampliación o mejoras de habitaciones; y
3. El pago de pasivos adquiridos por cualquiera de los conceptos anteriores.

En este caso, la Ley del Instituto nos marca de una manera limitativa el destino que deberán tener estos créditos, por mandato expreso del artículo cuarenta y dos de la mencionada Ley; así mismo, se señala que el Instituto deberá de vigilar que los créditos y los financiamientos que se otorguen, se destinen para el fin al cual fueron concedidos, pudiéndose equiparar al fraude aquel crédito que se haya obtenido por medio del engaño.

Por otra parte nos encontramos que dentro de la actividad bancaria, se le da al crédito una gran diversidad de destinos, así encontramos, que existen créditos refaccionarios, de habilitación o avío, créditos hipotecarios industriales, etcétera; o bien existen créditos cuyo destino no está específicamente deter-

minado, es decir, el uso que el acreditado le da al crédito no representará ninguna situación relevante para el acreditante, por ejemplo, el crédito en cuenta corriente que se otorga en una tarjeta de crédito.

Por lo que podemos concluir que habrá tantos tipos de crédito como destinos sea posible a éste darle.

V. FORMAS DE GARANTIZAR LOS CREDITOS EN GENERAL

El contrato que tiene por objeto otorgar un crédito, generalmente va acompañado de una garantía. Dentro de nuestro sistema de Derecho nos encontramos con dos tipos de garantías, las reales y las personales. El origen de la constitución de dichas garantías sobre los contratos de crédito de una manera organizada, lo encontramos en la antigua Roma, en donde:

"Se creaban garantías personales con el compromiso de una o varias personas, de obligarse con el deudor principal cerca del acreedor, de manera que podía dirigirse al más solvente para hacerse pagar. Por su parte las garantías reales se constituían por la afectación de una cosa al pago de una deuda." (34)

34) PETIT, Eugène, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, 9a. Edición, Editora Nacional, S.A., México 1971, p. 296.

Algunos tratadistas, como Von Tuhr A. consideran como garantía :

"A la consignación en depósito de una cantidad de dinero o de valores, en un establecimiento oficial que la ley designe al efecto en un banco de seguro." (35)

Por nuestra parte consideramos, que el depósito como garantía podría encuadrarse dentro de las reales, ya que el bien depositado se verá afectado al pago de una deuda en el caso de incumplimiento.

Generalmente a un contrato de crédito se le podrá constituir una garantía real a través de las siguientes figuras:

1. Prenda.
2. Hipoteca.
3. Fideicomiso en garantía.

Y personal por medio de:

1. Fianza
2. Aval.

Debemos mencionar que:

35) VON Tuhr, A. TRATADO DE LAS OBLIGACIONES. Tomo I, Traducción de W. Roces, 1a. Edición, Editorial Reus, S.A. Madrid 1934, p. 99.

"La especialidad de la garantía descansa tanto en su objetividad, como en la existencia de un crédito preferente sobre ella, a favor de los tenedores de abonos."
(36)

En base a lo anterior, encontramos que el Doctor Miguel Acosta Romero en su libro Derecho Bancario clasifica a los créditos de acuerdo a la garantía que se puede constituir sobre ellos, del siguiente modo:

I. Créditos con garantía.

1. Refaccionario.
2. Habilitación o Avío.
3. Hipotecario.
4. Prendario.
5. Fiduciario.
6. Hipotecario Industrial.
7. Garantía de Ingresos Públicos.
8. Avaes.
9. Garantía del Gobierno Federal Estados y Municipios.

II. Créditos sin garantía.

36) RODRIGUEZ y Rodriguez, Joaquín. CURSO DE DERECHO MERCANTIL, Tomo II, 15a. Edición. Editorial Porrúa, S. A., México 1980, p. 74

1. Personales.

(37)

2. Directos o Quirografarios.

En base a lo anterior, encontramos que en el caso de los créditos que otorga el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, para la adquisición de una vivienda, deberá de constituirse garantía hipotecaria en favor del propio Instituto.

Sin embargo, el ya citado reglamento no nos menciona de que modo se garantizarán los créditos que se otorguen para la construcción, reparación, ampliación o mejoramiento de habitaciones; o para el pago de pasivos contraídos por los trabajadores con terceros por cualquiera de los conceptos anteriores; situación que el anterior reglamento, que regulaba el otorgamiento de créditos por parte del Instituto si establecía, ya que de acuerdo a su artículo quinto cualquier tipo de crédito que se otorgara, debería de estar protegido mediante una garantía legal que el propio Instituto determinaba. Por lo que podemos señalar que en este aspecto existe una laguna en el reglamento, la cual debe de estar contemplada para posteriores reformas que se hagan al mismo, ya que no se puede dejar insalvable la falta de una garantía que se establezca en contratos de créditos que no sean únicamente destinados a la adquisición de viviendas.

37) ACOSTA Romero, Miguel, Op. cit., p.p. 531 y 532.

VI. TIPOS DE SEGUROS QUE SE PUEDEN ESTABLECER EN EL CREDITO INFONAVIT.

Dentro de este apartado analizaremos al seguro de manera individual, y los tipos que se pueden establecer en un contrato de Crédito - Infonavit.

"Desde que el hombre ensayó la vida en comunidad, sintió la necesidad de protegerse contra las consecuencias que podrían acarrearle los acontecimientos dañosos, y fué inventando a través de la historia instrumentos jurídicos para solucionar tales consecuencias." (38)

Para poder establecer los tipos de seguros que por ley se pueden adherir al contrato de Crédito-Infonavit, es necesario determinar primeramente, que es lo que se entiende por contrato de seguro.

Encontramos que para el Maestro Oscar Vázquez del Mercado, el contrato de seguro será:

"La relación jurídica en virtud de la cual la empresa aseguradora, contra el pago de una prima, se obliga a relevar al asegurado, en los términos convenidos, de

38) CERVANTES Ahumada, Raul. DERECHO MERCANTIL PRIMER CURSO, 4a. Edición, Editorial Herrero, S.A., México 1990, p. 578.

las consecuencias de un evento dañoso e incierto." (39)

Por su parte, el artículo primero de la Ley sobre el contrato de seguro nos define que por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato.

Nos encontramos que en la sociedad actual en la que vivimos, el seguro a tomado una importancia relevante, ya que en una gran cantidad de contratos de crédito celebrados va adherido al mismo un contrato de seguro, y existen sociedades en donde el contratar un seguro es requisito indispensable para la celebración de un contrato.

A esta invasión de seguros no podía sustraerse el contrato de Crédito-Infonavit, ya que gracias a éste se le otorga al trabajador la tranquilidad de saber protegida su vivienda en el caso de una situación imprevista.

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

39) VAZQUEZ del Mercado, Oscar, CONTRATOS MERCANTILES, 4a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1992, p. 166.

a favor del Instituto derivados de esos créditos.

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

El costo del seguro quedará a cargo del Instituto.

Tratándose de los casos de incapacidad parcial permanente, cuando ésta sea del cincuenta por ciento 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 interés, para el pago de su crédito. La existencia de cualquiera de estos supuestos deberá comprobarse ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores dentro del mes siguiente a la fecha en que se determinen.

En los casos en que se refiere el párrafo anterior, los Registros Públicos de la propiedad correspondientes deberán efectuar la inscripción de los inmuebles en favor de los beneficiarios, cancelando en consecuencia la que existiere a nombre del

trabajador y los gravámenes o limitaciones de dominio que hubie-
ren quedado liberados. (Artículo cincuenta y uno de la Ley del
Infonavit).

En base a este artículo debemos entender que el seguro cu-
brirá no solamente incapacidad permanente, sino también la inca-
pacidad parcial permanente del cincuenta por ciento o más, y la
invalidez definitiva, lo anterior en base al reglamento para el
otorgamiento de los créditos.

Con esta medida el trabajador causa-habiente y sus benefi-
ciarios quedan protegidos contra cualquier percance, quedando a
salvo su patrimonio.

C A P I T U L O C U A R T O

RECURSOS Y MEDIOS DE IMPUGNACION APLICABLES AL CREDITO-INFONAVIT

En muchas de las relaciones que existen entre los seres humanos, nos encontramos con la probabilidad, de que se deriven de ellas consecuencias jurídicas susceptibles de beneficiar a una parte y perjudicar a la otra, rompiendo el equilibrio justo que siempre debe prevalecer ante el ciego interes de las partes.

Es este el motivo por el cual, el hombre crea un órgano supremo ajeno a las partes, capaz de intervenir como mediador en sus conflictos, utilizando como instrumento para resolver las controversias un sistema de normas jurídicas y un razonamiento justo de los hechos, teniendo dicho organismo, la facultad de dictar resoluciones.

Por tal situación, dentro de este capítulo, entraremos al estudio de los recursos, con los cuales pueden contar los trabajadores y el Instituto, para intentar resolver los conflictos que con motivo del otorgamiento de un crédito se deriven.

I. RECURSOS DE INCONFORMIDAD.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en su carácter de organismo público descentralizado, cuenta con un recurso interno propio, que tiene por objeto, solucionar las posibles controversias que pudiéran surgir con motivo de su funcionamiento; su contemplación legal la encontramos regulada por el artículo cincuenta y dos primer párrafo de la Ley del Instituto de referencia que nos señala "En los casos de inconformidad de las empresas, de los trabajadores o de sus beneficiarios sobre la inscripción en el Instituto, derecho a créditos, cuantía de aportaciones y descuentos, así como sobre cualquier acto del Instituto que lesione derechos de los trabajadores inscritos, de sus beneficiarios o de los patrones, se podrá promover ante el propio Instituto un recurso de inconformidad".

La Comisión de Inconformidades y Valuación del propio Instituto, tendrá la competencia para el conocimiento, substanciación y resolución de los recursos que ante el Instituto se interpongan.

Dicha comisión se integrará por tres miembros designados por el Consejo de Administración.

El recurso de inconformidad no es el único medio que tiene el trabajador para dirimir sus controversias, que en materia cre-

diticia tenga con el Instituto, ya que por mandato expreso del artículo cincuenta y tres párrafo tercero de la Ley del Instituto, se le da al trabajador la opción de acudir, o a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje o a los Tribunales competentes, entendiéndose por éstos los tribunales del fuero común. No obstante lo anteriormente señalado, el párrafo primero del mencionado artículo establece la obligación de agotar previamente el recurso de inconformidad, incurriendo dicho artículo en una grave controversia.

Por nuestra parte entendemos, que el hecho de agotar, el recurso de inconformidad, debe quedar de manera opcional a favor del trabajador, basándonos para la anterior consideración en la máxima jurídica de que nadie puede ser juez y parte al mismo tiempo.

PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD

El recurso de inconformidad, deberá de interponerse por escrito directamente ante la Comisión con acuse de recibo, caso éste último en que se tendrá como fecha de presentación la del día en que hayan sido depositados en la oficina de correos.

El término que tiene el trabajador para interponer el recurso de inconformidad será de treinta días hábiles, contados a par-

tir del día de la notificación, o de aquel en que el interesado demuestre haber tenido conocimiento del acto recurrido.

Siempre que se actúe a nombre de otro, el promovente deberá acreditar su personalidad en los términos del Artículo 692 de la Ley Federal del Trabajo que nos señala:

"Artículo 692. Las partes podrán comparecer a juicio en forma directa por conducto de apoderado legalmente autorizado.

Tratándose de apoderado, la personalidad se acreditará conforme a las siguientes reglas:

I. Cuando el compareciente actúa como apoderado de persona física, podrá hacerlo mediante poder notarial o carta poder firmada por el otorgante y ante dos testigos sin necesidad de ser ratificada ante la Junta:

II. Cuando el apoderado actúe como representante legal de persona moral, deberá exhibir el testimonio notarial respectivo que así lo acredite;

III. Cuando el compareciente actúe como apoderado de persona moral, podrá acreditar su personalidad mediante testimonio notarial o carta poder otorgada ante

dos testigos, previa comprobación de que quien le otorga el poder está legalmente autorizado para ello; y

IV. Los representantes de los sindicatos acreditarán su personalidad con la certificación que les extienda la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, o la Junta Local de Conciliación y Arbitraje de haber quedado registrada la directiva del sindicato."

El escrito por medio del cual se interponga el recurso de inconformidad deberá contener:

1. Nombre del promovente y, en su caso, el de su representante;
2. Domicilio para recibir notificaciones;
3. Número de inscripción en el Registro Federal de Causantes, si lo supiere;
4. Nombre y domicilio del tercero o terceros interesados si los hubiere; y
5. Las razones por las que a su juicio, la resolución del Instituto lesiona sus derechos.

Además deberá de acompañarse las pruebas respectivas y las copias necesarias para dar vista a los interesados.

Cuando existiere imprecisión en el recurso, o fuere incompleto o no se hubiere acreditado la personalidad, se requerirá al promovente para que en el término de diez días hábiles lo aclare, lo corrija o lo complete, con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo será desechado de plano.

Las pruebas deberán relacionarse con los hechos controvertidos desechándose aquellas que no se relacionen estrictamente con la controversia, o sean contrarias a la moral o al derecho. La comisión en ningún momento admitirá la prueba confesional.

Al admitirse el recurso de inconformidad, se dará vista por notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, con las copias respectivas, a los terceros interesados. en su caso, para que en el término de diez días manifiesten lo que a su derecho convenga y para que acompañen sus pruebas. Asimismo, se solicitará de las dependencias respectivas del Instituto el expediente del que haya emanado el acto impugnado que deberán enviar en un plazo no mayor de cinco días.

En el caso de que los terceros interesados sean más de veinte, no se les correrá traslado con el escrito de inconformidad, pero se les manifestará que dentro del plazo de veinte días pue-

den acudir a la Secretaría de la Comisión o a la respectiva Delegación Regional del Instituto a conocer el citado escrito de inconformidad.

Cuando los terceros interesados sean trabajadores sindicalizados bastará para los efectos de este artículo dar vista al sindicato titular del contrato colectivo de trabajo o administrador del contrato ley. Si son trabajadores no sindicalizados, al dárseles vista se les requerirá para que designen a un representante común dentro del mismo plazo de diez días, apercibidos de que de no hacerlo, lo designará la Comisión. Los trabajadores que no estén conformes con la representación común deberán manifestarlo expresamente a la Comisión, dentro de este último plazo, para poder promover separadamente. (Artículo 12 del Reglamento de la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Infonavit).

La Comisión para el desahogo de las pruebas que así lo ameriten otorgará un plazo de diez días, dentro de los cuales el recurrente podrá presentar aquellas pruebas que no hubiere podido acompañar con el escrito inicial.

Recibido el expediente del que haya emanado el acto recurrido y en su caso, rendidas las pruebas, la Secretaría de la Comisión formulará dentro de los diez días siguientes, proyecto de resolución que será turnado a la misma, para que resuelva dentro de los quince días ulteriores.

Las resoluciones y dictámenes de la Comisión, deberán ser aprobados por mayoría de votos.

Las resoluciones y dictámenes deberán ser notificadas personalmente o por correo certificado con acuse de recibo a los interesados, y por oficio a la dependencia del Instituto que corresponda.

Las notificaciones surtirán sus efectos al día siguiente del cual se hubieren practicado.

II. OTROS RECURSOS A FAVOR DEL TRABAJADOR.

El artículo veinticuatro del Reglamento de la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, establece la obligación de que todas las resoluciones que emanen de dicho Instituto y que versen sobre el derecho a créditos, deberán expresar la facultad que tienen los interesados para interponer el recurso de inconformidad ante la comisión o, en su caso, que puedan acudir ante los tribunales competentes.

Lo anterior nos da la base para determinar firmemente que el trabajador cuenta con otros recursos, para hacer valer sus dere-

chos en otras instancias, en contra de supuestas violaciones que se deriven por virtud del otorgamiento de un crédito por parte del Instituto.

El fundamento legal para que un trabajador recurra a una acción de tipo civil o laboral la encontramos en el tercer párrafo del artículo cincuenta y tres ya mencionado.

En base a lo anterior, el trabajador podrá acudir a un juzgado civil cuando vea violados sus derechos en virtud del incumplimiento de una obligación a cargo del Instituto.

Si alguien preguntara qué tipo de violación podría ser la causa de interponer una acción de carácter civil, contestaríamos por ejemplo, la entrega de una vivienda en malas condiciones, obtenida por virtud de un crédito otorgado para la adquisición de viviendas financiadas por el propio Instituto; o bien, el retraso injustificado para el otorgamiento de un crédito; o bien, el otorgamiento incompleto de éste.

Sin embargo, en la práctica se pueden presentar una amplia gama de posibilidades cuya enumeración es interminable, por lo que a continuación procederemos a establecer de manera breve, el tipo de procedimiento que se ventilará ante los juzgados civiles, y sus características.

Primeramente nos encontramos, que la vía por virtud de la cual el perjudicado deberá de intentar su acción será la ordinaria civil, cuya regulación se encuentra establecida para el caso del Distrito Federal dentro del Título sexto, Capítulo primero del Código de Procedimientos Civiles.

El escrito que contenga la reclamación por parte del trabajador, deberá de contener los requisitos mínimos establecidos para la integración de una demanda civil, siendo éstos enumerados por el artículo doscientos cincuenta y cinco del ya citado ordenamiento.

Una vez integrada la demanda y admitida por el juzgado, se correrá traslado con las copias de la misma al representante legal del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, y se le emplazará para que la contesten dentro de nueve días.

En el caso de oscuridad o irregularidad en el escrito de demanda, el juez realizará una prevención de tipo verbal al actor, señalándole los puntos que se deban corregir o aclarar.

El Instituto contará con una Subdirección Jurídica que tendrá, entre sus múltiples funciones la de intervenir en los conflictos jurídicos en los que el Instituto sea parte. Dicha Subdirección contará con un Departamento Legal quien será el encar-

gado de formular la contestación de la demanda, oponer las excepciones que se tengan o bien proponer la reconvencción en los casos en que proceda.

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción, el Juez señalará fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, otorgándole al actor en el mismo acuerdo un plazo de tres y seis días respectivamente para que desahogue la vista de las excepciones y en su caso conteste la reconvencción.

Si transcurriere el término fijado en el emplazamiento, sin que el demandado realice la contestación de la misma, el Juez declarará la rebeldía en que ha incurrido, teniendo como efectos dicha declaración que las ulteriores notificaciones le surtan efectos al demandado por medio de boletín judicial, teniéndose a su vez, por confesados los hechos de la demanda que se dejó sin contestar.

Una vez efectuada la audiencia previa y de conciliación sin que las partes hayan dirimido su conflicto, el Juez mandará abrir el juicio a prueba, otorgando diez días comunes a ambas partes para que ofrezcan sus pruebas.

Admitidas las pruebas el juez señalará fecha y hora para el desahogo de las mismas, ordenando se preparen aquellas que por

naturaleza así lo ameriten.

Cabe mencionar que en el caso especial de la prueba confesional, ésta se deberá de desahogar por medio de oficio, en el cual se insertarán las preguntas que se le quiera formular, para que sean contestadas dentro del término que designe el Tribunal, y que en ningún caso podrá exceder de ocho días hábiles.

Una vez desahogadas todas las pruebas, se turnará el expediente al Juez para que proceda a dictar la sentencia que conforme a derecho proceda.

Dictada la sentencia y notificada que sea a las partes, la que en su caso se sienta agraviada por el contenido de la misma, tendrá el derecho de acudir a la apelación de la sentencia, para lo cual gozará de un término de cinco días para interponerla ante el Juez que la haya dictado, quien a su vez deberá remitirla a su superior inmediato acompañada de los autos originales. La sala que en este caso tenga conocimiento de la apelación, le otorgará al apelante un plazo de seis días hábiles para que exprese agravios, para que con los mismos se le de al apelado un término de seis días para que los conteste. Una vez contestados los agravios, se turnarán los autos al magistrado ponente para que elabore el proyecto de sentencia y se turnará a firma a los demás magistrados integrantes de la sala.

La sentencia que se dicte tendrá por efecto modificar, confirmar o revocar la sentencia de primera instancia, pero en caso de que la sentencia de apelación deje inconforme a alguna de las partes, ésta tendrá el derecho de acudir al juicio de amparo en los términos establecidos en la Ley de Amparo.

El procedimiento ordinario civil ante los juzgados del fuero común y el recurso de inconformidad ante la Comisión de Inconformidades y de Valuación del Instituto, no son las únicas vías con las cuales cuenta el trabajador para hacer valer sus derechos, sino que también podrán acudir directamente a la Junta Federal de Conciliación y Arbitraje.

De la misma forma que señalamos un caso práctico en la vía civil, diremos que el trabajador podrá acudir en vía laboral cuando el Instituto exija requisitos mayores de manera particular a un trabajador, de los legalmente establecidos para el otorgamiento de un crédito, ésto a manera de ejemplo.

La vía por medio de la cual el trabajador reclamará su derecho será el procedimiento ordinario establecido para las Juntas de Conciliación y Arbitraje. Dicho procedimiento se iniciará con la presentación de la demanda, admitida la demanda se señalará día y hora para la celebración de la audiencia de conciliación, demanda y excepciones y de ofrecimiento y admisión de pruebas; en dicho auto se ordenará se le notifique personalmente al deman-

dado, y se le corra traslado con las copias simples exhibidas de la demanda, con el apercibimiento de tenerlo por inconforme a todo arreglo, por contestada la demanda en sentido afirmativo y por perdido el derecho a ofrecer pruebas si no concurre a la audiencia. Una vez celebrada la audiencia en todas sus fases, la Junta señalará día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas. (Artículos 873 al 884 de la Ley Federal del Trabajo).

Desahogadas las pruebas, las partes formularán sus alegatos y se declarará cerrada la fase de instrucción, formulándose dentro de los diez días siguientes el proyecto de resolución el cual si fuere aprobado, sin adiciones ni modificaciones, se elevará a la categoría de laudo.

III. ACCIONES A CARGO DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES.

El Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, cuenta con la facultad de hacer valer sus derechos, ante los tribunales del fuero común por actos derivados de adeudos que tengan los trabajadores para con este por virtud del otorgamiento de un crédito y que lesionen sus intereses.

Las acciones que generalmente ejercita en su mayoría el Instituto, por no decir las Únicas, son la rescisoria y la hipotecaria.

Cuando el Instituto establece una acción rescisoria en contra del trabajador por incumplimiento de alguna obligación a cargo de éste, se ventilará la demanda por medio de un juicio ejecutivo civil.

La acción rescisoria se presentará generalmente en aquellos créditos que el Instituto otorgue para la adquisición de una vivienda, cuya construcción ha sido financiada por el Instituto, y tendrá como fin inmediato la recuperación de la vivienda. En este caso las cantidades que el trabajador haya cubierto se aplicarán a favor del Instituto a título de pago por el uso de la propia vivienda.

Para ilustrar lo anterior a manera de ejemplo, señalaremos que una de las causas por virtud de las cuales sería motivo de rescisión vendría a ser el arrendamiento del bien inmueble por parte del trabajador a un tercero.

La acción ejecutiva tendrá como característica de que al ser admitida la demanda, se dictará orden de embargo en contra del demandado; una vez realizada la notificación y trabado el embargo se emplazará al demandado para que en el término de nueve días

comparezca al juzgado a oponer las excepciones y defensas que tuviere, siguiéndose en todo, los trámites de un juicio ordinario civil.

La acción hipotecaria por su parte se llevará a cabo generalmente, en aquellos casos en que se otorguen créditos para el pago de pasivos por otros créditos otorgados por los conceptos señalados en el artículo cuarenta y dos de la Ley del Instituto, o bien cuando se otorguen para la construcción, reparación, ampliación, o mejoramiento de las habitaciones de los trabajadores; o para la adquisición en propiedad de habitaciones que no sean financiadas por el Instituto.

La vía que se podrá intentar será la especial hipotecaria y tendrá por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario. Para que éste se lleve a cabo, es requisito indispensable que el crédito conste debidamente registrado y que sea de plazo cumplido.

Ingresado el escrito de demanda, acompañado del instrumento respectivo, se admitirá la demanda y se ordenará la expedición y registro de la cédula hipotecaria y mandará se le corra traslado de la demanda al deudor para que dentro del término de nueve días la conteste y oponga las excepciones que tuviere, continuándose con los trámites de un juicio ordinario.

Todo juicio hipotecario constará de dos secciones:

La del principal conteniendo la demanda, la contestación y todas las actuaciones relativas al juicio hasta la sentencia; y

La segunda sección que será la de ejecución, la cual al terminarse se agregará al cuaderno principal.

El demandado desde el día del emplazamiento, contraerá la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, en caso de que el deudor no quiera aceptar la responsabilidad de depositario, podrá entregar la tenencia material de la finca al actor o al depositario que éste nombre.

Agotado que sea el procedimiento, el Juez si resulta probada la acción dictará la sentencia en la que se decrete el remate del bien hipotecado.

Cuando el Instituto se adjudique un bien inmueble por virtud de un adeudo, tendrá la obligación de venderla en un plazo que no exceda de seis meses. (Artículo 443 al 467 de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

El Instituto contará también con una acción de tipo penal, cuando una persona obtenga un crédito por parte de aquel, sin tener derecho al mismo, mediante el engaño, simulación o sustitución.

ción de alguna persona. considerándose esta acción como un fraude, debiéndose sancionar en terminos del Código Penal para el Distrito Federal en materia del Fuero Común y para toda la República en materia de Fuero Federal.

C O N C L U S I O N E S

PRIMERA: De acuerdo al orden establecido en los capítulos precedentes, considero necesario señalar en primer lugar que al estimar al crédito de manera general, no lo hagamos exclusivamente desde el punto de vista lucrativo, con usos mercantilistas, sino también como un instrumento regulado jurídicamente, que puede tener aplicaciones en diferentes ramas del derecho, como puede ser dentro de la Administración Pública, en donde el Estado puede utilizarlo como un medio para sanear su economía, o bien, dentro del derecho social, en donde se busca que por medio de su aplicación la clase trabajadora satisfaga sus demandas habitacionales.

SEGUNDA: Cuando en el artículo 123 de la Constitución de 1917 se estableció el derecho de los trabajadores a recibir una habitación a cargo de su patrón, se omitieron dos aspectos importantes, en primer lugar, se manejó únicamente el arrendamiento y no la propiedad de dichas viviendas, y en segundo lugar, no se estableció el medio por virtud del cual se pudiera hacer efectiva esta garantía.

Estas omisiones, provocaron que por más de cincuenta años el trabajador contemplara esta disposición como letra muerta, ocasionando con esto un atraso en relación a la habitación del trabajador de más de medio siglo; por lo cual sería conveniente conscientizar y debido a este retraso, si los créditos que otorga el Infonavit, son a personas que verdaderamente necesiten mejorar o adquirir una vivienda, siendo necesario, de acuerdo a mi opinión, establecer de manera legal que los créditos destinados a adquirir viviendas fueran otorgados únicamente a personas que carezcan de ella.

TERCERA: Otro aspecto importante, es que con las diferentes reformas ocurridas el año pasado, se determinaron las condiciones por las cuales los patronos ya no entregarán directamente sus aportaciones al Instituto del Fondo Nacional para la Vivienda de los Trabajadores, sino que los depositarán a una subcuenta del Fondo Nacional de la Vivienda del Sistema de Ahorro para el Retiro, en una institución bancaria; con esta medida, la actividad bancaria se ve favorecida ya que podrá obtener la captación de mayores recursos económicos, básicos para el desempeño de sus funciones, por otra parte el trabajador podrá verificar con mayor facilidad las cantidades que tenga a su favor por concepto de las aportaciones.

CUARTA: Por otra parte debemos mencionar, que las Reglas Generales para el Otorgamiento de Créditos, emitidas el año de 1972 por parte del Instituto, y que fueron abrogadas por el nuevo reglamento publicado el 20 de octubre de 1992, señalaban que todos los créditos que otorgara al Infonavit, ya fuera para adquisición de vivienda o para mejoras de la misma, deberían estar protegidos por una garantía legal que el propio Instituto determinaría, y en el nuevo reglamento no se contempla la garantía que deberá constituirse para el otorgamiento de créditos destinados a las mejoras de las mismas.

De acuerdo a lo anterior podemos señalar que en este aspecto existe una laguna dentro del actual reglamento, por lo que considero de acuerdo a mi opinión, que debería contemplarse esta situación para posteriores reformas que se realicen a este último, ya que no se puede dejar de regular una garantía que proteja a los créditos otorgados para la mejora de viviendas.

QUINTA: Al analizar dentro del cuarto capítulo los recursos legales o administrativos que tienen los trabajadores o sus beneficiarios para hacer valer sus derechos ante el Infonavit, nos encontramos con un conflicto que surge del texto del artículo 53 de la Ley del citado regla-

mento, al señalarse dentro de sus dos primeros párrafos la necesidad de agotar previamente un recurso de inconformidad ante el propio Instituto, antes de acudir a las Juntas Federales de Conciliación y Arbitraje o a los Tribunales competentes. Para posteriormente mencionar dentro de su tercer párrafo que será optativo para el trabajador o sus beneficiarios agotar dicho recurso o acudir directamente ante las autoridades anteriormente indicadas.

Ante tal circunstancia debemos indicar que en este aspecto sería conveniente realizar también una reforma legal para evitar posibles confusiones, aunque de acuerdo a mi opinión, debe prevalecer el párrafo tercero sobre el primero y el segundo, ya que en primer lugar el término para interponer el recurso de inconformidad es de treinta días a partir de la notificación del acto recurrido; siendo más amplio en este caso el término con que se cuenta para acudir a las Juntas Federales de Conciliación y Arbitraje o en su caso a los tribunales competentes y en segundo lugar estimamos que al establecerse en la parte final de dicho artículo la posibilidad de agotar o no dicha instancia nos deja abierta la alternativa de elegir a cual recurrir.

Por último, y en base a pláticas efectuadas con abogados del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, nos encontramos que dentro de la práctica este conflicto suele resolverse de acuerdo al último criterio señalado.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- ACOSTA Romero, Miguel. DERECHO BANCARIO. 4a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1991.
- 2.- A., Dauphine-Meunier. HISTORIA DE LA BANCA, Traducción de Ignacio Bajona Oliveras, Editorial Vergara, Barcelona, España, 1958.
- 3.- BEJARANO Sánchez, Manuel, OBLIGACIONES CIVILES. 2da. Edición, Editorial Harla, S. A., México, 1983.
- 4.- BORJA Soriano, Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1984.
- 5.- CAMPILLO Sainz, José. HOMENAJE A JORGE BARRERA GRAF, Tomo I, 1a. Edición, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1989.
- 6.- CERVANTES Ahumada, Raúl, DERECHO MERCANTIL PRIMER CURSO, 4a. Edición, Editorial Herrero, S. A., México, 1990.
- 7.- CERVANTES Ahumada, Raúl. TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO. 10a. Edición, Editorial Herrero, S. A., México, 1978.

- 8.- DAVALOS. José, DERECHO DEL TRABAJO I, 2da. Edición. Editorial Porrúa, S. A., México, 1988.
- 9.- DAVALOS Mejía, Carlos, TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, QUIEBRAS, 1a. Edición, Editorial Harla, S. A., México, 1990.
- 10.- DE LA CUEVA, Mario, EL NUEVO DERECHO MEXICANO DEL TRABAJO, Tomo I, 6a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1985.
- 11.- DE PINA Vara, Rafael, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, Volumen 1o., 1a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1981.
- 12.- ESQUIVEL Obregón, Toribio, APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO, Tomo I, 2da. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1984.
- 13.- FLORIS Margadant, Guillermo, EL DERECHO PRIVADO ROMANO, 8a. Edición, Editorial Esfinge, S. A., México, 1988.
- 14.- GUTIERREZ y González, Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, 2da. Edición, Editorial José M. Cajica Jr., S. A., Puebla, 1974.
- 15.- PETIT, Eugène, TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO ROMANO, 9a. Edición, Editora Nacional, S. A., México, 1971.

- 16.- REMOLINA Roqueñil, Felipe, EL ARTICULO 123, Imprenta de Lerma, México, 1974.
- 17.- ROCHA Bandala, Juan Francisco, HABITACION PARA EL TRABAJADOR, 1a. Edición, Talleres Grafitec Impresores, México, 1981.
- 18.- RODRIGUEZ y Rodríguez, Joaquín, CURSO DE DERECHO MERCANTIL, Tomo II, 15a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1980.
- 19.- ROJINA Villegas, Rafaél, DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo V, Volumen 1o., 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1976.
- 20.- VAZQUEZ del Mercado, Oscar, CONTRATOS MERCANTILES, 4a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1992.
- 21.- VON Tuhr, A., TRATADO DE LAS OBLIGACIONES, Traducción por W. Roces, 1a. Edición, Editorial Reus, S. A., Madrid, 1934.

D I C C I O N A R I O S

- 1.- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA, Tomo V, Editorial Bibliografia Argentina.

R E V I S T A S

- 1.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Ley Federal del Trabajo, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 24 de abril de 1972.
- 2.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 30 de diciembre de 1983.
- 3.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 8 de febrero de 1985.
- 4.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 13 de enero de 1986.

- 5.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 22 de febrero de 1992.
- 6.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, Reglas para el otorgamiento de Créditos a los Trabajadores Derecho-habientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, México, Distrito Federal, 20 de octubre de 1992.

L E G I S L A C I O N

- 1.- CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, 60a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1992.
- 2.- LEY DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES Y SUS REGLAMENTOS, 60a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1989.
- 3.- LEY FEDERAL DEL TRABAJO, 60a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1989.
- 4.- LEY GENERAL DE TITULOS Y OPERACIONES DE CREDITO, 57a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1992.