

## Viviendas Infonavit derechos transferidos

El Infonavit fue creado el 21 de abril de 1972, con la promulgación de la Ley del Infonavit, que cumplía con el derecho a la vivienda de los trabajadores establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. La ley consistió en reunir en un fondo nacional las aportaciones patronales del 5% del salario de cada trabajador, otorgándoles la oportunidad de obtener un crédito de vivienda o el derecho a que sus ahorros les sean devueltos.

### INTRODUCCION

El 1 de mayo de 1972, Jesús Silva-Herzog asumió el cargo de director general del Infonavit, y se diseñó una estructura organizacional, se reclutó y seleccionó al personal idóneo, y se elaboraron reglamentos, manuales, normas, políticas, proyectos, programas y todo lo necesario para otorgar créditos para vivienda.

la solicitud no se puede hacer de manera personal, sino que la gobierna selecciona a posibles candidatos de su base de datos y contacta directamente a los preseleccionados mediante correos electrónicos, mensajes SMS o cartas.

tiene identificadas 933 mil viviendas con diversos problemas, derivados principalmente de créditos impagables, prácticas ilegales de cobranza o ubicación de casas en zonas alejadas de núcleos urbanos,

Nombre: María López

Lugar: Ecatepec, Estado de México

Año: 15/07/2018

María llevaba años buscando casa. En su trabajo no ganaba lo suficiente para obtener un crédito Infonavit propio, así que cuando un conocido de su hermano le ofreció una vivienda “traspasada”, le pareció una oportunidad única.

El vendedor un hombre llamado Jorge le explicó que él ya no podía seguir pagando su crédito Infonavit y que podía “traspasarle los derechos”.

Incluso le mostró un contrato privado redactado por un abogado y una copia de su estado de cuenta del Infonavit.

María confió. Le entregó 80,000 pesos de anticipo y acordaron que ella seguiría pagando las mensualidades directamente al banco. El trato parecía limpio, incluso firmaron ante notario.

## Desenlace

Durante los primeros dos años todo marchó bien. María pagaba puntualmente, tenía sus recibos y hasta realizó mejoras: cambió el piso, pintó, y puso protecciones en ventanas.

La casa parecía en orden e incluso fue abandonada con los pagos necesarios cada mes sin embargo al volver nunca logró que el Infonavit la reconociera como titular del crédito

Según la ley federal al consumidor (LFPC) los proveedores que intervienen en la asesoría y venta de viviendas distintas a casas habitaciones tienen la obligación legal del registrar su contrato de adhesión ante la procuraduría federal.

Cada vez que acudía a una oficina, le decían lo mismo:

Los pagos de María y el trámite es eso conlleva siempre estuvo a nombre de Jorge

Jorge le aseguraba que “era normal” y que al liquidar se cambiaría el nombre.

En 2022, María recibió una notificación judicial.

El documento decía que la vivienda estaba en proceso de adjudicación por falta de

lugar, Jorge había dejado de pagar meses antes y el Infonavit había iniciado un juicio en su contra.

María mostró sus comprobantes de pago, pero descubrió que sus depósitos se estaban haciendo a una cuenta diferente que no correspondía al crédito original. En otras palabras: había estado pagando a alguien más.

(De acuerdo con el Artículo 2182 del Código Civil Federal, si la cesión de derechos no es consentida ni notificada al deudor —en este caso, el Infonavit—, los pagos realizados al supuesto cesionario no tienen efectos liberatorios ni generan derechos válidos para el comprador.)

Al buscar al supuesto vendedor, éste había desaparecido.

Intentó defenderse, pero el juez determinó que ella no tenía derecho legal sobre la casa, pues el Infonavit nunca reconoció la cesión y el crédito seguía a nombre del titular original.

(El Artículo 47 de la Ley del Infonavit establece que los derechos y obligaciones derivados de un crédito otorgado por el Instituto no podrán cederse ni transferirse sin su autorización expresa.)

(Asimismo, el Artículo 2011 del Código Civil Federal señala que los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan, por lo que un acuerdo entre particulares no puede afectar derechos del Infonavit.)

Perdió la vivienda, el dinero invertido, y hasta las mejoras que hizo.

#### 4. La realidad detrás del caso

El abogado que la asesoró después le explicó lo siguiente:

El “traspaso” no es una figura legal válida ante el Infonavit.

Aunque se firme ante notario, si el Instituto no autoriza la cesión formal del crédito, la nueva persona no adquiere ningún derecho real sobre la propiedad.

(El Artículo 1795 del Código Civil Federal establece que no hay contrato válido sin un objeto lícito, por lo que un “traspaso” sin reconocimiento del Infonavit es nulo de pleno derecho.)

Muchas personas caen en este tipo de fraudes por desconocimiento o necesidad.

María fue una de las más de 40,000 personas afectadas en el Estado de México por esquemas similares entre 2015 y 2022.

### **NUDO**

Tras perder la casa, María presentó una denuncia ante la Fiscalía de Delitos Patrimoniales, pero el proceso se estancó porque el vendedor había utilizado documentos auténticos de su propio crédito.

( Este hecho podría constituir el delito de fraude, conforme al Artículo 386 del Código Penal Federal, que sanciona a quien, mediante engaños o aprovechando el error de otro, obtiene un lucro indebido causando un perjuicio patrimonial.)

El Infonavit, al enterarse, le ofreció orientación para iniciar un nuevo crédito, pero ella no cumplía ya con los requisitos.

Hoy vive rentando un pequeño departamento.

Aprendió que en temas de vivienda “si no está reconocido por el Infonavit, no existe”.

#### Reflexión final

El caso de María es tristemente común: miles de familias mexicanas han caído en el error de confiar en contratos privados o notariales de “traspaso” que el Infonavit no reconoce.

Estas “traslaciones de derechos” se vuelven un vacío legal que deja al comprador sin casa, sin dinero y sin posibilidad de reclamar.

(El Artículo 1910 del Código Civil Federal establece que quien causa daño patrimonial a otro, actuando ilícitamente o contra las buenas costumbres, está obligado a repararlo.)

## ¿El traspaso de puntos o créditos Infonavit asegura una inversión estable?

Estos son los riesgos que tienes al “comprar” una casa a través de un traspaso:

- Pagarías el crédito a nombre de otra persona, pero no contarías con algún documento que avale que tú eres la dueña o dueño de la casa.
- Para reclamar el derecho sobre la vivienda, tendrías que iniciar un juicio que podría tardar varios meses o años en resolverse.
- La carta de la liberación de la hipoteca, al concluir el pago del crédito, se emitiría en favor del acreditado original y no tuyo, aunque tú hayas terminado de pagar el financiamiento.
- La escritura de la vivienda, seguiría a nombre del acreditado original.
- La persona que tramitó el Crédito Infonavit podría “traspasar” el mismo financiamiento a varias personas de manera fraudulenta y los compradores no contarían con ningún derecho sobre la propiedad

En caso de haber adquirido un traspaso de vivienda, es indispensable buscar asesoría legal especializada con el fin de determinar si se suscribió algún instrumento jurídico, ya sea en forma de contrato privado o escritura pública ante Notario Público, para evaluar la validez, alcance y efectos legales de dicho acto.

El objetivo de esta revisión es proteger tus derechos patrimoniales y evitar riesgos económicos, ya que las operaciones de compraventa, cesión de derechos o traspaso de vivienda deben realizarse conforme a la legislación civil aplicable y a los procedimientos establecidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit).

En el supuesto de que mantengas una relación laboral activa, los trámites relacionados con créditos de vivienda deben realizarse únicamente a través del portal oficial “Mi Cuenta Infonavit”, donde podrás iniciar gestiones para:

La compra de una vivienda o terreno.

La construcción, mejora o reparación de una vivienda propia.

El pago de una deuda hipotecaria con una institución bancaria

¿De que política o programa social nace la iniciativa del infonavit?

El instituto surge con el objetivo de dar cumplimiento al derecho a la vivienda de los trabajadores, el cual fue establecido en la Constitución Política el 5 de febrero de 1917.

Desde entonces, el Infonavit ha sido el referente nacional en la colocación de soluciones financieras con crédito hipotecario, con la participación del 74% del mercado tradicional (cifras al 2016).

Hoy, los programas del Instituto se han diversificado y actualizado para un mercado cambiante, con el objetivo de atender las necesidades de vivienda, el desarrollo de mejores soluciones habitacionales y financieras, así como abatir el rezago habitacional existente.

Igualdad laboral y no discriminación

En el Infonavit estamos comprometidos con establecer una cultura de igualdad laboral y no discriminación, orientada a garantizar entre nuestro personal el acceso a las mismas oportunidades; así como promover la igualdad sustantiva, fomentar la inclusión, prevenir y erradicar la violencia en el ambiente laboral e impulsar un entorno organizacional favorable.

Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (2025, 22 de abril). *Historia y presente*. Recuperado de [https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/el-instituto/el-infonavit/acerca\\_de\\_nosotros/](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/portal/infonavitmx/mx2/el-instituto/el-infonavit/acerca_de_nosotros/)

¿Tendríamos una vivienda Infonavit en 2025 en adelante?

En el año 2025, adquirir una vivienda mediante crédito Infonavit continúa siendo una alternativa importante para los trabajadores formales de México, aunque su rentabilidad depende en gran medida de la ubicación y condiciones socioeconómicas del comprador.

El Infonavit ofrece acceso al crédito con tasas preferenciales y requisitos flexibles, permitiendo a muchos trabajadores adquirir una vivienda sin necesidad de grandes ahorros iniciales. Sin embargo, diversos estudios del propio Instituto y de organismos independientes muestran que muchas de estas viviendas se ubican en zonas periféricas o alejadas de los principales centros urbanos, donde la infraestructura, servicios y transporte público son limitados.

Esto ha provocado que, a lo largo de los años, existan más de 600,000 viviendas abandonadas en todo el país, debido a los altos costos de traslado, inseguridad o baja plusvalía. Además, la tasa de morosidad en los créditos Infonavit se ha incrementado, alcanzando más del 30% en algunos casos, lo que genera un riesgo financiero para los acreditados.

A pesar de ello, el crédito Infonavit sigue siendo una opción viable para quienes buscan formar un patrimonio propio, siempre que:

La vivienda esté en una zona con servicios básicos y desarrollo urbano.

El trabajador tenga ingresos estables y capacidad de pago.

El objetivo sea habitar la vivienda a largo plazo y no revenderla a corto plazo.

Por otro lado, para quienes buscan mayor plusvalía o inversión, puede resultar más conveniente optar por créditos bancarios, programas de renta con opción a compra, o vivienda privada, ya que ofrecen mejor ubicación, crecimiento del valor del inmueble y flexibilidad financiera.

Congreso de los Estados Unidos Mexicanos. (1972). *Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores*. Diario Oficial de la Federación.

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LINFONAVIT.pdf>

## ¿El traspaso de una vivienda Infonavit puede ser seguro?

En el aspecto legal, el Infonavit ha dejado muy claro que no existe oficialmente el “traspaso de crédito” dentro de sus reglas ni en ningún documento jurídico.

Esto significa que el Instituto no reconoce que una persona pueda cederle su crédito hipotecario a otra.

Desde el momento en que se firma el crédito hasta que se escritura la vivienda, el contrato incluye una cláusula que prohíbe transferir la deuda o los derechos del crédito a alguien más. En otras palabras, la persona que originalmente solicitó el crédito es la única responsable de terminar de pagarlo. No puede “pasarle” esa deuda a otra persona, a menos que el Infonavit lo autorice directamente. (Grupo Milenio, 2023)

Sin embargo, en la práctica muchas personas intentan hacer lo que se conoce popularmente como “traspaso”.

Esto ocurre cuando el dueño original del crédito llega a un acuerdo privado con alguien más, para que esa persona le entregue dinero, pague las mensualidades y viva en la casa, aunque el crédito y las escrituras sigan a nombre del titular original.

A simple vista, parece un trato justo, pero en realidad es muy riesgoso.

El problema es que, aunque el nuevo comprador haga pagos puntuales o incluso dé un anticipo, la casa sigue registrada legalmente a nombre del acreditado original.

Si algo sale mal por ejemplo, si el titular deja de pagar o el Infonavit inicia un proceso legal, la persona que “compró” mediante traspaso no tiene ningún derecho oficial sobre la vivienda.

En resumen: está pagando una casa que legalmente no es suya.

# MATERIALES

“Infonavit ha presentado 38 denuncias penales por casos de manejos fraudulentos”

Referencia APA:

Dossier Político. (2025, abril 14). Infonavit ha presentado 38 denuncias penales por casos de manejos fraudulentos. Dossier Político. Recuperado de <https://dossierpolitico.com/2025/04/14/infonavit-ha-presentado-38-denuncias-penales>

“Los riesgos de ‘comprar’ una casa con el traspaso de un Crédito Infonavit”

Referencia APA:

Expansión. (2023, 3 de octubre). Los riesgos de “comprar” una casa con el traspaso de un Crédito Infonavit. Expansión. Recuperado de <https://expansion.mx/finanzas-personales/2023/10/03/...>

Traspasos de viviendas no existen ante el Infonavit”

Referencia APA:

El Siglo de Torreón. (2023). ¡Cuidado! Traspasos de viviendas no existen ante el Infonavit. El Siglo de Torreón. Recuperado de <https://www.elsiglodetorreon.com.mx/noticia/...>

Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2021, 3 de diciembre).

Recomendación N.º 101/2021 sobre el caso de violaciones a los derechos humanos a la protección de la salud ... México: CNDH. Recuperado de

[https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/documentos/202112/REC\\_2021\\_101.pdf](https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/documentos/202112/REC_2021_101.pdf)  
f CNDH+2CNDH+2

¿Es legal traspasar un crédito Infonavit? Esto es lo que dicen las autoridades. Infobae. Recuperado de <https://www.infobae.com/mexico/2024/04/12/es-legal-traspasar-un-credito-infonavit-esto-es-lo-que-dicen-las-autoridades/>

Infonavit Fácil. (2025, junio 2). ¿Te ofrecieron el traspaso de un Crédito Infonavit? ¡Cuidado, tu dinero está en riesgo! <https://infonavitfacil.mx/te-ofrecieron-el-traspaso-de-un-credito-infonavit-cuidado-tu-dinero-esta-en-riesgo/>

## LINEA DEL TIEMPO DEL CASO DEL CASO TRASPASO DE VIVIENDA INFONAVIT AÑO 15/07/2018

21 abril 1972	Se crea el Infonavit con la promulgación de su Ley.
1 mayo 1972	Jesús Silva-Herzog asume como primer director general del Infonavit.
15 julio 2018	María conoce a Jorge y acepta el “traspaso” de la vivienda. Entrega \$80,000 pesos de anticipo.
2018–2020	María realiza pagos puntuales y mejoras en la vivienda.
Octubre 2021	Recibe notificación judicial: la casa entra en proceso de adjudicación por impago.
2022	El juez determina que el crédito sigue a nombre de Jorge. María pierde la vivienda.
2015–2022	Más de <b>40,000 personas</b> en el Estado de México fueron afectadas por esquemas similares.

El Infonavit fue creado el 21 de abril de 1972, con la promulgación de la Ley del Infonavit, que cumplía con el derecho a la vivienda de los trabajadores establecido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

15/07/2018

María llevaba años buscando casa. En su trabajo no ganaba lo suficiente para obtener un crédito Infonavit propio, así que cuando un conocido de su hermano le ofreció una vivienda “traspasada”,

En 2021, María recibió una notificación judicial.

El documento decía que la vivienda estaba en proceso de adjudicación por falta de

Al parecer, Jorge había dejado de pagar meses octubre del 2021 antes y el Infonavit había iniciado un juicio en su contra

María fue una de las más de 40,000 personas afectadas en el Estado de México por esquemas similares entre 2015 y 2022.

