



PEÑA BRISEÑO • PEÑA BARBA • PALOMINO
ABOGADOS



CIUDAD DE MÉXICO A 17 DE ABRIL DE 2017

**INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL
DE LA VIVIENDA PARA LOS
TRABAJADORES (INFONAVIT)
AV. BARRANCA DEL MUERTO N.280,
COLONIA GUADALUPE INN,
DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN,
01029, CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE.**

ATENCIÓN: COORDINACIÓN GENERAL JURÍDICA

ASUNTO: CONTRATOS CELEBRADOS ENTRE INFONAVIT y TELRA

ESTRATEGIA JURÍDICO-CONTENCIOSA

Con relación al Contrato de Prestación de Servicios Profesionales de fecha 10 de abril de 2017 identificado como el contrato No. GSAJ/GCC/CT/0197/2017, por medio de la presente nos permitimos hacer llegar un informe respecto de los contratos celebrados entre el INFONAVIT y Telra Realty, S.A.P.I. de C.V. (Telra) en el cual se exponen las posibles acciones legales que podrían iniciar cada una de las partes, así como las cargas y riesgos para el Instituto.

I.- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS JURÍDICO DEL ASUNTO

1).- Consideramos que la contratación y ejecución del programa de Movilidad Hipotecaria y del programa de Regularización de Cartera del Régimen Especial de Amortización celebrados entre el INFONAVIT y Telra es contraria a la normatividad que regula al INFONAVIT, y su ejecución, en los términos que se contrataron, atentaría contra derechos fundamentales de los trabajadores derechohabientes.

2).- Independiente de lo anterior, los contratos en comento exceden las autorizaciones emitidas por el Consejo de Administración del Instituto.

3).- Además, no se dieron las condiciones pactadas para iniciar el cumplimiento de los contratos.

II.- ACCIONES DEL INSTITUTO

1).- La Dirección General debe notificar al Consejo de Administración las conclusiones del análisis legal señalado en el punto anterior y, en función de ello, debe exponer porque los contratos no pueden continuar.

2).- El Consejo de Administración deberá analizar dicho informe y resolver al respecto.

3).- Es altamente probable que el único acuerdo que tome el Consejo al respecto sea la terminación inmediata de los siguientes convenios y contratos:

- Convenio de colaboración de fecha 9 de junio de 2014.
- Contrato de licencia de uso de marcas de fecha 27 de abril de 2015.
- Contrato de Prestación de Servicios de Promotor de fecha 28 de abril del 2015
- Contrato de prestación de servicios (Movilidad) de fecha 6 de noviembre de 2015.
- Contrato de prestación de servicios (Fideicomiso REA) de fecha 24 de febrero de 2016.

Lo anterior toda vez que las condiciones que se pactaron para que surgieran las obligaciones del INFONAVIT frente a Telra no sucedieron.

4).- En ejecución de la resolución del Consejo, si fuese el caso, se deberá de notificar dicha terminación a Telra con las formalidades correspondientes, ya que optar por la rescisión judicial implicaría los siguientes riesgos: i) reconocer la existencia y validez de los contratos, lo cual no es correcto jurídicamente y ii) que el INFONAVIT no cuente con todos los elementos, pues presumimos que Telra puede tener documentación firmada por la anterior administración que desconocemos actualmente.

5).- El Instituto deberá, en su momento, presentar las denuncias de hechos correspondientes ante el Ministerio Público y la Contraloría del INFONAVIT para que determinen la posible comisión de delitos y faltas para deslindar responsabilidades.

III.- POSIBLES ACCIONES DE TELRA

Telra podrá iniciar acciones contenciosas para impugnar la terminación de la relación jurídica por las siguientes vías:

1).- Acción civil/mercantil

- 1.1)** Acción de cumplimiento forzoso (con el pago de daños y perjuicios).
- 1.2)** Acción de pago por daños y perjuicios.

Telra tendrá la carga probatoria de lo siguiente:

- La competencia del tribunal.

- La vía elegida.
- La legalidad de los contratos.
- El cumplimiento de las condiciones a las que se sujetaron los contratos.
- El cumplimiento de sus obligaciones.
- La existencia de daños y los perjuicios.
- La cuantificación de daños y perjuicios, lo cual no puede ser conceptual ya que debe acreditarlo en forma fehaciente.

En un escenario objetivo la demanda podría durar entre 2 y 4 años. En caso de no prosperar su acción, Telra tendrá la contingencia de una condena por los gastos y costas, sin embargo, puede ser que sea un tema que no les importe toda vez que es una empresa sin activos.

Esta acción prescribe en 10 años a partir de la notificación de la terminación de los contratos.

2).- Juicio de Nulidad Administrativo

Telra podría intentar un juicio de nulidad en contra de los actos internos del Instituto que dieron por terminados los contratos y convenios.

- Si fuese el caso, se debe controvertir la procedencia del juicio de nulidad.
- Telra solo podría demandar la nulidad de la terminación de los contratos, pero no el cumplimiento forzoso ni los daños y perjuicios.

En un escenario objetivo la demanda podría durar entre 2 y 4 años.

Este juicio se puede interponer dentro de los 30 días hábiles siguientes a la notificación de la terminación de los contratos.

3).- Juicio de amparo

Telra podría intentar un juicio de amparo señalando como acto reclamado la determinación de dar por terminados los contratos, lo cual solo podría demandar la nulidad de la terminación de los contratos, pero no el cumplimiento forzoso ni los daños y perjuicios.

El juicio de amparo puede durar entre 1 y 2 años.

El juicio de Amparo se puede interponer dentro de los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la terminación.

4).- Acciones frente al IMPI (uso de marcas)

Debe de tomarse en consideración que el uso de marcas está sujeto a la existencia de los contratos primarios por lo cual si dichos contratos primarios terminan este contrato accesorio termina.

5).- Posibles acciones penales y/o de responsabilidad administrativa contra directivos del Instituto.

IV.- Costos

Los honorarios y gastos por la defensa de los intereses del Instituto dependerán de las acciones que Telra intente, sin embargo, es una realidad que el costo de tramitar un proceso judicial es alto y muy probablemente no resarcido.

V.- Conclusión

1).- De conformidad con un análisis jurídico objetivo es improbable que los tribunales validen los contratos firmados con Telra y obliguen al INFONAVIT a cumplirlos, sin embargo, judicialmente siempre existe una posibilidad de cuando menos el 40% cuarenta por ciento de que algún tribunal condene al INFONAVIT al cumplimiento de las prestaciones reclamadas y, dentro de ellas, a resarcir a Telra por los posibles daños y perjuicios en el caso de que acreditarán que se le ocasionó por la terminación de los contratos, así como de los gastos que realizó en la creación de las plataformas informáticas, las cuales según los contratos son propiedad de Telra.

2).- En caso de que existan daños y perjuicios, el Instituto contará con la seguridad jurídica que le otorga el que dichos reclamos deberán ser sancionados por la autoridad judicial y soportados con pruebas indubitables.

3).- La terminación de los contratos es un deber para el Instituto en cumplimiento con los fines y apego a las normas que lo rigen por lo que los funcionarios que participen en dichas decisiones estarán reivindicando el deber ser del Instituto.

4).- Por lo anterior se debe considerar que el dar por terminado los contratos e iniciar una acción legal implicaría:

- i) Tramitar un proceso judicial largo,
- ii) Constitución de reservas por la contingencia legal, en un monto equivalente no menor al 30% de la cantidad que reclame Telra,
- iii) La publicidad del asunto, afectando la imagen tripartita Institucional,
- iv) Posible afectación al uso y disfrute de las marcas propiedad de INFONAVIT,
- v) Los resultados se darían con posterioridad a la actual administración del Instituto, y
- vi) Después de años un posible resultado para Telra podría ser una compensación económica ajustada a derecho (por los posibles daños y perjuicios que probará que se ocasionaron por la terminación de los contratos) a cargo del INFONAVIT,
- vii) Entorpecer la operación de los programas del INFONAVIT, en especial el de Movilidad Hipotecaria.
- viii) El pago de los honorarios de abogados para la defensa.

Bajo estas consideraciones, la administración del Instituto deberá valorar que tramitar judicialmente la problemática en cuestión tendría como beneficio el dejar la resolución del conflicto a un órgano judicial que valore los intereses protegidos por parte del Instituto y los intereses particulares de Telra generados por los contratos que tiene firmados, por el contrario, esta vía implicaría una contingencia legal para el fondo del Instituto cuyo resultado se daría dentro de varios años y de naturaleza incierta.

5).- Por otra parte, la administración del Instituto también puede valorar el llegar a una solución por medio de un método alternativo de solución de controversias, como lo es una negociación o mediación, pues al final del camino una resolución pactada por ambas partes podría ser menos costosa que soportar el peso de todo el proceso legal con las contingencias antes mencionadas, sin embargo, esta alternativa solo es posible si Telra realmente accede a esta vía y presenta posibilidades reales y validas de negociación.

Esta alternativa traería como beneficio el ahorro de la contingencia legal así como de los costos de tramitar la contienda en tribunales, además, el tiempo de la solución del problema se reduciría significativamente permitiendo con ello que no se hereden problemas a las siguientes administraciones, y se privilegiaría la conciliación de las posturas.

6).- Bajo los puntos expuestos con anterioridad, el Instituto tiene dos alternativas reales para buscar la solución de la controversia (la vía contenciosa judicial o la búsqueda del método alternativo de solución de controversias, mediante una negociación o mediación).

Se recomienda a la Administración del Instituto que valore y ponga a consideración de su H. Consejo de Administración estas opciones, para que busquen cuál de las alternativas es la mejor para los intereses y fines del Instituto.

Sin más por el momento, estamos a tu disposición para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE


LIC. MARÍA AVELINA ROCHA MALDONADO
PEÑA PALOMINO ABOGADOS SC