



**Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional
LXIII Legislatura del H. Congreso del Estado de Guanajuato**

Diputada Libia Dennise García Muñoz Ledo

Presidenta de la Mesa Directiva de la LXIII Legislatura del
Congreso del Estado.

Presente.

Arcelia María González González, en mi calidad de diputada integrante de la fracción del Partido Revolucionario Institucional ante la Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Guanajuato, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 56, fracción II, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; y 146, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, me permito someter a la consideración de la Asamblea, la presente iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil para el Estado de Guanajuato, en atención a lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El promedio de edad o expectativa de vida en la población adulta ha experimentado en los últimos años un incremento notable, y en consecuencia el sector de la población integrado por personas mayores es cada vez más nutrido. Este sector pasa a ser parte de la población con “discapacidad relativa”, y su mayor parte carece de ingresos económicos suficientes para cubrir dignamente sus necesidades y vivir esa parte de sus vidas con mayor tranquilidad.

Según datos del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM), en el estado de Guanajuato se registran 4cientos 71 mil 931 personas mayores de 60 años, lo que representa el 8.7 por ciento de la población total de la entidad. La trascendencia de dicho dato se completa con la información del INEGI en el sentido de que en México por cada 100 niños y jóvenes existen 31 adultos mayores, cuya esperanza de vida puede alcanzar ya los 75.47 años.

Esta problemática irá en aumento dada la evolución demográfica del país, provocando un déficit económico en dicho sector, ya que según cifras del mismo INAPAM, menos del 30 por ciento recibe pensión por jubilación; el resto es dependiente de algún familiar, tiene que trabajar o pedir limosnas para mantenerse.

De acuerdo con Pedro Vázquez Colmenares, autor del libro *Pensiones en México, la próxima crisis*, en el país seis de cada diez adultos no cuentan con una pensión y la falta de ahorro para la vejez mediante esquemas privados derivará en el incremento de su pobreza, ya que a partir de 2050 la mayor parte de la población será adulta.

Como referencia y por lo que a la cobertura de la prestación de pensión se refiere, el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, al 15 de junio del año en curso, tiene registrados a 69 mil 458 asegurados totales, es decir, el 14.71 por ciento de los adultos mayores de la entidad; de los cuales solo 12 mil 590 son pensionados, lo que equivale al 2.66 de los mayores de 60 años en el estado. Por lo que a la parte económica se refiere, un asegurado del sistema estatal de seguridad social requerirá al menos, según la última reforma a la ley de la materia, acreditar 65 años de edad para pensionarse, independientemente de haber acumulado 30 años de servicios, y podría alcanzar, en datos actuales, una pensión que podría ir de 2 mil 103 pesos mensuales hasta 11 mil 566 pesos en promedio, considerando el sueldo base de cotización de la mayoría de los asegurados en el sistema.

Ante esta problemática, diversos especialistas han planteado la implementación de la Hipoteca Inversa en México, un esquema financiero mediante el cual las personas mayores de 60-65 años propietarias de un inmueble pueden acceder a un crédito, poniendo en garantía su casa.

Ante los efectos de la tasa de reemplazo en los pensionados, la hipoteca inversa se ha convertido en una útil alternativa que, sin embargo, no se encuentra regulada en México a nivel federal. La tasa de reemplazo sin hipoteca inversa se estima en 37% y con este esquema podría elevarse al 82 %, lo cual proporcionaría a los adultos mayores un ingreso fijo con el cual afrontar mejor sus gastos de manutención, servicios de apoyo y cuidados médicos, al tiempo que siguen gozando de una casa donde vivir, pues los dueños siguen siendo ellos mismos hasta que se cumpla el plazo.

Por lo anterior, se propone la inclusión en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, de la figura denominada "Hipoteca Inversa", según se cita en la legislación civil del Estado de México, o "Hipoteca Pensionaria", para el caso del Estado de Jalisco -únicas dos entidades del país que ya regulan institución jurídica- y que a diferencia de la hipoteca normal en la que se recibe dinero mediante un crédito que se garantiza con un gravamen sobre la vivienda, con esta figura se recibe en plazos un capital que se garantiza con una vivienda ya adquirida, permitiendo la continuación de la habitación al propietario acreditado hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, y la parte acreditante ejecutará la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad el inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos.

Con esta modalidad se ofrece a la tercera edad otro instrumento de protección, apoyo y ayuda que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente e independiente hasta su

fallecimiento, sin que representen de alguna manera una carga económica para sus familiares o para la sociedad.

Desde mayo de 2013 y octubre de 2014, esta figura forma parte del Código Civil del Estado de México y del Código Civil del Estado de Jalisco, respectivamente; y su viabilidad se encuentra en análisis por el Gobierno del Distrito Federal (GDF).

La hipoteca inversa es un mecanismo financiero apropiado como alternativa o complemento de jubilación que se ha venido aplicando en el mundo desde la época de los sesentas, como modalidad de préstamo hipotecario pensada para personas mayores de 60-65 años, o en régimen de dependencia severa o de gran dependencia. Al contrario que en el resto de hipotecas, con una hipoteca inversa, el adulto mayor o dependiente, cobra una cantidad de dinero del banco, institución hipotecaria o financiera, manteniendo la titularidad del inmueble y su uso vitalicio, y asegurando una mensualidad fija que puede pactarse de varias maneras de acuerdo a la cartera de opciones que ofrezca la institución hipotecaria o financiera, pero siempre asociada a varios factores: el valor de tasación de la vivienda en el momento de la firma del contrato y porcentaje concedido sobre este; el tipo de interés del préstamo, la edad del o la propietaria de la vivienda, el tipo de renta que se pacte, etc., pero bajo el principio de que a mayor valor y a mayor edad, mayor renta mensual.

En razón de esta hipoteca se abre la posibilidad a los adultos mayores que posean una vivienda propia de convertir su propiedad (al dejarla en garantía) en una renta líquida a través de un préstamo vitalicio y no reembolsable, permitiéndole habitar en su vivienda hasta su fallecimiento. Cabe señalar que la deuda no es exigible hasta la muerte del titular, pero este la podrá cancelar en cualquier momento, devolviendo a la entidad financiera el dinero prestado hasta el día de la cancelación. La cantidad del pago nunca excederá el valor final de venta de la vivienda, por lo tanto el pensionista (o sus herederos) nunca será responsable de pagar más de lo que tomó en préstamo originalmente.

Este mecanismo, relativamente simple, le permite a personas entre 60-65 años (según estándares internacionales y nacionales) utilizar la riqueza que han adquirido a lo largo de su vida laboral, y que en la mayoría de casos se encuentra expresada en su vivienda, en un fondo de retiro para la vejez para aquellos que no lograron acceder a una pensión o, para los que sí tuvieron esa fortuna, de convertirla en un ingreso adicional que les permita mejorar su calidad de vida, máxime para los que llegando a edad de retiro no tienen la intención de heredar o no tienen herederos. Pero igualmente este instrumento puede adaptarse a quienes sí deseen dejar una herencia, en la medida en que también permite abrir la posibilidad de que la renta mensual sea solo de carácter temporal y equivalente a un porcentaje del valor de la vivienda, de manera que los hijos y/o herederos, una vez el adulto mayor fallezca, puedan recuperar el inmueble restituyendo los desembolsos o liquidando el activo y saldando la deuda.

En concordancia con lo establecido en la recién aprobada Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, la presente iniciativa podrá constituirse en la acción legislativa coadyuvante para que, en términos de la misma Ley, reconocer, proteger y garantizar los derechos de las personas adultas mayores, sin distinción alguna, para propiciarles un nivel de vida adecuado y su plena integración al desarrollo social, económico, político y cultural; así como fortalecer su acceso a oportunidades que les permitan mejorar progresivamente sus capacidades y faciliten el ejercicio de sus derechos en condiciones igualitarias y en respeto a su heterogeneidad, y a los satisfactores necesarios, considerando, entre otros, los alimentos, bienes, servicios y las condiciones humanas o materiales, para su atención adecuada.

Tal como lo explica la iniciativa que sobre el particular se presentó a la consideración del H. Congreso del Estado de México: "Ahora bien, a guisa de ejemplo y con la intención de precisar si tomamos en consideración que el mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero al mutuuario, quien se impone a devolver otro tanto (art. 7.655 del Código Civil), vemos que aunque es el contrato tipo más cercano a la figura jurídica que se propone no es aplicable a la misma, ya que el contrato de mutuo crea obligaciones y derechos tanto al mutuante como al mutuuario; es decir, se obligan la partes recíprocamente resultando un contrato bilateral (art. 7.77 del Código Civil). En esta figura jurídica el propietario del inmueble no tiene la intención ni asume la obligación de devolver las cantidades de dinero que se le entregan periódicamente puesto que dispondrá de ellas para su subsistencia, de manera optativa, los herederos del beneficiario, pueden absorber el adeudo con fondos propios en su oportunidad."

Por lo anteriormente expuesto me permito someter a la consideración de esta Asamblea Legislativa, el siguiente proyecto de:

DECRETO

Artículo Único. Se reforma el artículo 2416, y se adiciona un Capítulo Tercero Bis denominado De La Hipoteca Inversa del Título Décimoquinto denominado Hipoteca, del Artículo 2433-A al Artículo 2433-J del Código Civil para el Estado de Guanajuato para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2416. La hipoteca nunca es tácita ni general; para producir efecto contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios, y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria o inversa, en el segundo, necesaria.

La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.

Capítulo Tercero Bis De la Hipoteca Inversa

ARTÍCULO 2433-A. Se denomina hipoteca inversa la que se constituye sobre un inmueble propio y de residencia habitual del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

ARTÍCULO 2433-B. La hipoteca inversa se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, predeterminada cantidad de dinero al pensionista o su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubinario, de edad igual o superior a los 60 años, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca inversa, conforme a lo siguiente:

I. El pensionista deberá ser persona física y tener él, o los beneficiarios que designe, al menos 60 años de edad a la fecha de celebración del contrato de hipoteca inversa;

II. Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

III. La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

IV. El tutor podrá constituir hipoteca inversa para garantizar las necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con la debida autorización judicial y en los términos del presente Capítulo;

V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca inversa deberá valuarse cada dos años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, e informar sobre el monto del incremento anual que tendrá la pensión.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

VI. Se considerará que cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantice un adelanto al pensionista o a su beneficiario, de al menos el equivalente a seis tantos de las aportaciones periódicas convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista, sin que dicha adelanto pueda exceder de una vez cada dos años.

ARTÍCULO 2433-C. Para la constitución de la hipoteca inversa, deberán además de lo pactado, satisfacerse los siguientes requisitos:

I. Establecer los nombres y generales de las personas que intervengan, los lineamientos de las amortizaciones, las condiciones de pago total y la terminación anticipada sin penalización alguna;

II. Se deberá prever que en caso de que con el transcurso del tiempo se cubra por el pensionario el monto total del valor del inmueble sujeto a hipoteca, el pensionista continuará recibiendo la amortización periódica pactada hasta su fallecimiento y el de su beneficiario y podrá, en su caso, continuar habitando el inmueble sujeto a hipoteca, pero en caso de que el inmueble sea arrendado por el pensionista, previo consentimiento expreso de parte del pensionario, el monto de la mensualidad por el arrendamiento que reciba el pensionista se restará de la aportación periódica mensual que le corresponda pagar al pensionario;

III. El pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente siempre y cuando cuente con autorización expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca inversa constituida sobre el mismo;

IV. Se incluirán las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entrega al pensionario, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que no deberá ser inferior al porcentaje de incremento del salario mínimo general vigente.

V. Las personas que recibirán los pagos periódicos.

VI. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere.

VII. El interés que se genere por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al interés legal.

ARTÍCULO 2433-D. El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión y exigir el pago de los daños y perjuicios, o el cumplimiento forzoso del contrato, en ambos casos durante la tramitación del juicio correspondiente se dictarán las medidas cautelares equivalentes a las señaladas para el juicio de alimentos, con independencia de la aplicación del pago de la pena pactada.

El monto a fijar en las medidas cautelares señaladas en el párrafo anterior, serán equivalentes al monto de la pensión hipotecaria actualizada, sin que sea obligatorio probar la necesidad del acreedor alimenticio ni la capacidad del deudor.

En los casos que se demuestre el incumplimiento del pensionario, el Juez dictará invariablemente en la sentencia la cancelación de la hipoteca en beneficio del pensionista a costa del pensionario, y se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés. El pensionario deberá liberar a su costa el gravamen correspondiente.

Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.

ARTÍCULO 2433-E. El inmueble constituido como garantía en la hipoteca inversa no podrá ser transmitido por actos inter vivos o enajenado sin la autorización expresa del pensionario, por lo que cualquier acto que afecte al inmueble se declarará nulo de pleno derecho y dará al pensionario el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

ARTÍCULO 2433-F. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuar el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato.

ARTÍCULO 2433-G. La amortización del capital se sujetará, a las siguientes normas:

I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo; y

II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta. No será necesario que el acreedor espere los seis meses antes referidos, sin previamente a los mismos los herederos le manifiestan expresamente su decisión de no pagar el adeudo.

ARTÍCULO 2433-H. Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

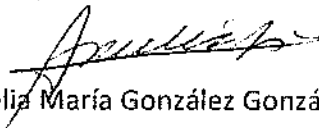
ARTÍCULO 2433-I. El predio común no puede ser hipotecado sino con consentimiento de todos los propietarios. El copropietario puede hipotecar su porción indivisa, y al dividirse la cosa común la hipoteca gravará la parte que le corresponda en la división. El acreedor tiene derecho de intervenir en la división para impedir que a su deudor se le aplique una parte de la finca con valor inferior al que le corresponda.

ARTÍCULO 2433-J. Si por cualquier causa superviniente el inmueble hipotecado resulta insuficiente para la seguridad de la deuda, el acreedor no podrá exigir que se mejore la hipoteca hasta que garantice la obligación principal.

TRANSITORIO

Artículo Único. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente hábil al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Guanajuato, Gto., a 28 de octubre de 2015


Diputada Arcelia María González González