

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

Iniciativa Código Civil Guanajuato.	Código Civil del Estado de México.	Código Civil del Estado de Jalisco.	Semejanzas.	Diferencias.	Observaciones.
<p><b>ARTÍCULO 2416.</b> 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.</p> <p>La hipoteca produce todos sus efectos jurídicos contra tercero mientras no sea cancelada su inscripción.</p>	<p><b>Clases de hipoteca</b></p> <p><b>Artículo 7.1124.-</b> La hipoteca puede ser voluntaria, necesaria o inversa.</p>	<p><b>Artículo 2547.-</b> La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por mandato legal. En los tres primeros casos, la hipoteca se llama voluntaria y en el último, necesaria.</p> <p>La hipoteca pensionaria se constituirá por contrato.</p>	<p>El artículo 7.1124 del Código Civil del Estado de México, a la letra prevé: “La hipoteca puede ser voluntaria, necesaria o inversa”. Así, en cuanto a la denominación de la figura de hipoteca (inversa) existe similitud con la iniciativa.</p>	<p>A la figura de referencia, el Código Civil del Estado de Jalisco la denomina hipoteca pensionaria<sup>1</sup>.</p>	<p>El artículo 7.1124 del Código Civil del Estado de México, fue reformado mediante decreto número 87 de la LVIII Legislatura, publicado en el Periódico Oficial “Gaceta de Gobierno” del Estado, el 7 de mayo de 2013.</p> <p>A su vez, mediante decreto número 24963/LX/14, el artículo 2547 de la Ley Sustantiva Civil de Jalisco fue reformado.- Oct, 9 de 2014, sección II, del Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”.</p>
<p><b>Capítulo Tercero Bis De la Hipoteca Inversa</b></p>	<p>CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA</p>	<p>CAPÍTULO III BIS De la Hipoteca Pensionaria</p>	<p>CAPÍTULO III BIS del TÍTULO DECIMOQUINTO DE LA HIPOTECA INVERSA.</p>	<p>CAPÍTULO III BIS TÍTULO DECIMOQUINTO De la Hipoteca Pensionaria</p>	<p>En el caso de los Estados de México y Jalisco, con el propósito de regular las figuras de mérito –hipoteca inversa y pensionaria-, se adicionaron sendos capítulos con sus respectivos artículos, en las</p>

<sup>1</sup> El Código Civil del Estado de Jalisco en su artículo 2547, refiere que: “La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por mandato legal. En los primeros tres casos, la hipoteca se llama voluntaria y en el último, necesaria. La hipoteca pensionaria se constituirá por contrato.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

					fechas señaladas con anterioridad.
<b>ARTÍCULO 2433-A.</b> 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.	<b>Concepto de la hipoteca inversa</b> <b>Artículo 7.1144 Bis.-</b> Es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.	<b>Artículo 2570 Bis.</b> Se denomina hipoteca pensionaria aquella que se constituye sobre un bien inmueble propiedad del pensionista y que garantizará el pago del capital mediante la amortización pecuniaria que le otorgará el pensionario para cubrir o complementar el pago de sus necesidades económicas de vida.	En los artículos 7.1144 Bis y 2570 Bis de los Códigos Civiles del Estados de México y Jalisco, se establecen las correspondientes definiciones de hipoteca inversa e hipoteca pensionaria <sup>2</sup> .		
<b>ARTICULO 2433-B.</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	<b>Contrato de hipoteca inversa</b> <b>Artículo 7.1144 Ter.-</b> Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una	<b>Artículo 2570 Bis 1.</b> La hipoteca pensionaria se instituirá mediante contrato en el cual se obliga al pensionario a pagar con una periodicidad máxima mensual, en el lugar y plazo acordados en el contrato y en forma	La hipoteca inversa y la pensionaria también son formalizados mediante contrato; el pago al pensionista de 60 años o más de edad, será vitalicio; en cantidad predeterminada de dinero y, sirviendo de garantía el bien inmueble del caso (artículos		La iniciativa de mérito y las leyes sustantivas civiles del Estado de México y Jalisco, describen a los beneficiarios del pensionista, a saber: el cónyuge, concubina o concubinario de aquél (primer párrafo del artículo 2433-B; 7.1144 Ter y 2570 Bis 1, fracción

<sup>2</sup> El artículo 7.1144 Bis del Código Civil del Estado de México, concibe de esta manera la hipoteca inversa: Es la que se constituye sobre un bien inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. Por su parte, el arábigo 2570 Bis del Código Civil del Estado de Jalisco, indica: Se denomina hipoteca pensionaria aquella que se constituye sobre un bien inmueble propiedad del pensionista y que garantizará el pago del capital mediante la amortización pecuniaria que le otorgará el pensionario para cubrir o complementar el pago de sus necesidades económicas de vida.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>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:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	<p>cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.</p> <p><b>Autorizados para otorgar la hipoteca inversa</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Quater.-</b> Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas</p>	<p>vitalicia, predeterminada cantidad de dinero al pensionista o su beneficiario en base al valor del inmueble, y se sujetará a las siguientes reglas:</p> <p>I. El pensionista deberá ser persona física y tener al menos 60 años de edad a la fecha de celebración del contrato de hipoteca pensionaria;</p> <p>II. Las personas físicas y jurídicas podrán ser pensionarios y otorgar hipoteca pensionaria. Quedan excluidos de ser pensionarios los ascendientes o descendientes del pensionista;</p>	<p>7.1144 Ter y primer párrafo del 2570 Bis 1 de los Códigos Civiles del Estado de México y Jalisco)<sup>3</sup>. En cuanto a la edad del pensionista (60 años), como ya se apuntó, existe similitud de los Códigos Civiles del Estado de México y Jalisco, en relación a la iniciativa.</p> <p>De acuerdo al primer párrafo del artículo 7.1144 Quáter del Código Civil del Estado de México, los autorizados para otorgar la hipoteca inversa son los mismos que contempla la iniciativa.</p>	<p>El Código Civil de Jalisco (artículo 2570 Bis 1, fracción II) establece que las personas físicas y jurídicas podrán ser pensionarios y otorgar hipoteca de naturaleza igual.</p>	<p>IV de la Iniciativa de mérito, de los Códigos Civiles del Estado de México y Jalisco, respectivamente).</p> <p>La Legislación civil de Jalisco (fracción I del artículo 2570 Bis 1), lo mismo que la iniciativa, establecen a manera de condición, que el pensionista sea persona física.</p> <p>El propio artículo 2570 Bis 1, segundo párrafo (Código Civil de Jalisco), excluye como pensionarios a los ascendientes o descendientes del pensionista.</p>
--	---	---	---	---	---

<sup>3</sup> El artículo 7.1144 Ter del Código Civil del Estado de México, en alusión (como aparece en el epígrafe) al Contrato de hipoteca inversa, señala que es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

Y, el Código Civil del Estado de Jalisco en el primer párrafo del artículo 2570 Bis 1, sobre el particular indica: La hipoteca pensionaria se instituirá mediante contrato por el cual se obliga al pensionario a pagar con una periodicidad máxima mensual, en el lugar y plazo acordados en el contrato y en forma vitalicia predeterminada cantidad de dinero al pensionista o su beneficiario en base al valor del inmueble, y se sujetará a las siguientes reglas...

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>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.</p> <p>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;</p> <p>V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca inversa deberá valuarse cada dos años para mantener la</p>	<p>físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.</p>	<p>III. El tutor podrá constituir hipoteca pensionaria para garantizar las necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con la debida autorización judicial y en los términos del presente capítulo;</p>	<p>El requisito del avalúo para el otorgamiento de la hipoteca inversa, también lo prevé el Código Civil del Estado de México (artículo 7.1144 Quáter, párrafos primero y segundo)<sup>4</sup>.</p> <p>Con relación a este punto, existe plena coincidencia con el Código Civil de Jalisco, según se aprecia en la fracción tercera del artículo 2570 Bis 1<sup>5</sup>.</p> <p>El Código Civil del Estado de México, prevé la misma hipótesis, conforme al artículo 7.1144 Quinqués, párrafo primero</p>	<p>En el caso de Jalisco, queda sobreentendido que el avalúo resulta también condición previa al otorgamiento de la hipoteca pensionaria (artículo 2570 Bis 1, fracción V de su legislación civil)<sup>6</sup>.</p> <p>Respecto al tema de la tutoría, el Código Civil del Estado de México la circunscribe a que se instituya sólo a favor de un pupilo menor o incapaz (artículo 7.1144 Quinquies)</p> <p>Del tema de la periodicidad con que el valor del inmueble debe ser practicado, el Código Civil de</p>	<p>Dicho numeral refiere que, el tutor siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz.</p>
---	---	---	---	---	--

<sup>4</sup> El Artículo 7.1144 Quáter del Código Civil del Estado de México, señala: Está autorizados para otorgar la hipoteca inversas las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

<sup>5</sup> Artículo 2570 Bis, fracción tercera, Código Civil del Estado de Jalisco, dispone que, el tutor podrá constituir hipoteca pensionaria para garantizar las necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con la debida autorización judicial y en los términos del presente capítulo.

<sup>6</sup> El Código Civil de Jalisco en su artículo 2570 Bis 1, fracción V, al respecto indica literalmente: El valor del inmueble sujeto a hipoteca deberá valuarse cada tres años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, el costo del avalúo será a cargo del pensionario.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>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.</p> <p>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.</p>		<p>IV. El beneficiario del pensionista podrá ser su cónyuge, concubina o concubinario siempre y cuando cuenten con al menos 60 años de edad al constituirse la hipoteca;</p> <p>V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca deberá valuarse cada tres años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, el costo del avalúo será a cargo del pensionario; y</p> <p>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 cinco tantos de las aportaciones periódicas convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista.</p>	<p>El Código Civil de Jalisco (artículo 2570 Bis 1, fracción sexta) contempla el supuesto de adelanto de aportaciones, en caso de accidente o enfermedad grave del pensionista, pero a diferencia de la iniciativa, la limita a cinco tantos.</p>	<p>Jalisco, señala tres años (artículo 2570 Bis 1, fracción quinta).</p> <p>Sobre el adelanto de aportaciones, el Código Civil del Estado de México no contempla el supuesto.</p>	
--	--	---	---	---	--

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

		La disposición prevista en la fracción anterior no podrá exceder de un evento cada dos años.			
<p><b>ARTÍCULO 2433-C.</b> Para la constitución de la hipoteca inversa, deberán además de lo pactado, satisfacerse los siguientes requisitos:</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p><b>Autorizados para otorgar la hipoteca inversa</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Quater.-</b> 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.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario y deberá actualizarse periódicamente para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.</p> <p><b>Términos de la contratación</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Quinqués.-</b> La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor</p>	<p><b>Artículo 2570 Bis 2.</b> Para la constitución de la hipoteca pensionaria, deberán además de lo pactado, satisfacerse los siguientes requisitos:</p> <p>I. Que los montos que reciba y disponga el pensionista sean suficientes para que se satisfagan las necesidades básicas para su manutención, así como en su momento la de su beneficiario, y que mediante éstas acceda en un término razonable al importe objeto de la hipoteca;</p> <p>II. Establecer los nombres y generales de las personas que intervengan, los lineamientos de las amortizaciones, las</p>	<p>En lo tocante a los diversos requisitos (extras) previstos en las siete fracciones del presente artículo de la iniciativa que se compara, el Código del Estado de México, alude únicamente a cinco supuestos, a saber: las personas que recibirán los pagos periódicos; que la deuda sólo sea exigible a la muerte del pensionista; que el pensionista habitará el inmueble en forma vitalicia; el interés generado y lo relativo al incremento anual (artículo 7.1144 Quinquies).</p>	<p>Por su parte, el artículo 2570 Bis 2 de Código Civil del Estado de Jalisco, sólo aborda las primeras cuatro hipótesis de las siete de que consta este arábigo de la iniciativa.</p>	

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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.</p> <p>V. Las personas que recibirán los pagos periódicos.</p> <p>VI. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere.</p>	<p>comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 2 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:</p> <p>I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas;</p> <p>II. Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los 60 años;</p> <p>III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz;</p>	<p>condiciones de pago total y la terminación anticipada sin penalización alguna;</p> <p>III. 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 podrá, en su caso, continuar habitando el inmueble sujeto a hipoteca, pero en caso de que el inmueble sea arrendado por el pensionista, 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;</p> <p>IV. El pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente siempre y cuando cuente con autorización</p>			
--	--	--	--	--	--

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>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.</p>	<p><b>IV.</b> Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;</p> <p><b>V.</b> Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 7.1144 Ter;</p> <p><b>VI.</b> Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 7.1144 sexies;</p> <p><b>VII.</b> Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del artículo 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda;</p> <p><b>VIII.</b> El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;</p> <p><b>IX.</b> El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble</p>	<p>expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo; y</p> <p><b>V.</b> 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 en el área metropolitana de Guadalajara.</p>			
---	--	---	--	--	--

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

	<p>hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;</p> <p><b>X.</b> Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;</p> <p><b>XI.</b> Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble</p>				
<p><b>ARTÍCULO 2433-D.</b> 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</p>	<p><b>Rescisión de la hipoteca inversa</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Nonies.-</b> En caso de incumplimiento del pensionario en las ministraciones pactadas, el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena</p>	<p><b>Artículo 2570 Bis 4.</b> El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión o cumplimiento forzoso del contrato, en ambos casos durante la</p>			<p>El artículo 7.1144 Nonies del Código Civil del Estado de México, ad litteram señala: En caso de incumplimiento del pensionario de las ministraciones pactadas, el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de los daños y perjuicios, o en su caso, el pago de</p>

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>medidas cautelares equivalentes a las señaladas para el juicio de alimentos, con independencia de la aplicación del pago de la pena pactada.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.</p>	<p>pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente.</p> <p>Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.</p>	<p>tramitación del juicio correspondiente se dictarán las medidas cautelares equivalentes a las señaladas para el juicio de alimentos.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>El Código Civil del Estado de México, al igual que la legislación de la materia de Jalisco, vislumbran la posibilidad de rescindir las correspondientes hipotecas (inversa y pensionaria), para el caso de incumplimiento en el pago de las aportaciones, por parte del pensionario. Lo que se encuentra así estatuido en los artículos 7.1144 Nonies y 2570 Bis 4, respectivamente.</p>	<p>Al efecto, el Código Civil del Estado de México, establece como causal de rescisión y de manera general: el “incumplimiento del pensionario de las ministraciones pactadas.</p> <p>Por su parte, el ordenamiento civil de Jalisco, lo mismo que la iniciativa propuesta, habla de “una mensualidad de pago al pensionista”.</p>	<p>la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario 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.</p> <p>El diverso numeral, 2570 Bis 4 del Código Civil de Jalisco, indica: El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión o 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. 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</p>
--	--	--	---	--	---

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

					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.
<p><b>ARTÍCULO 2433-E.</b> El inmueble constituido como garantía en la hipoteca inversa no podrá ser transmitido por actos íter 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.</p>	<p><b>Transmisión del bien hipotecado</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Septies.-</b> El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá 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.</p>	<p><b>Artículo 2570 Bis 5.</b> El inmueble sobre el cual se constituya la hipoteca pensionaria no podrá ser transmitido o enajenado sin la autorización expresa del pensionario, por lo que cualquier acto que afecte al inmueble se declarará nulo de pleno derecho.</p>	<p>En esencia (en sintonía con la iniciativa), los Códigos Civiles del Estado de México y Jalisco, prohíben la transmisión del bien hipotecado, sin mediar consentimiento del pensionario (artículos 7.1144 Septies y 2570 Bis 5, respectivamente).</p>		<p>Artículo 7.1144 Septies del Código Civil del Estado de México, que es del tenor literal siguiente: El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá 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.</p> <p>Por su parte, el arábigo 2570 Bis 5 del Código Civil de Jalisco, indica: El inmueble sobre el cual se constituya la hipoteca pensionaria no podrá ser</p>

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

					transmitido o enajenado sin la autorización expresa del pensionario, por lo que cualquier acto que afecte al inmueble se declarará nulo de pleno derecho.
<b>ARTÍCULO 2433-F.</b> 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.		<p><b>Artículo 2570 Bis 3.</b> El cálculo de intereses que se generen por el capital, será únicamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, pero no podrá ser superior al interés legal.</p> <p>Cualquier heredero del pensionista podrá pagar al pensionario ante fedatario público la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo en los casos de fallecimiento del pensionista y de su beneficiario.</p>	El Código Civil del Estado de México, prevé el supuesto; atendiendo a la fracción segunda de su artículo 7.1144 Sexies <sup>7</sup> .	El Código Civil de Jalisco contempla la hipótesis (tercer párrafo del artículo 2570 Bis 3) <sup>8</sup> , reduciendo el plazo de mérito de seis a tres meses.	La reducción indicada (seis a tres meses), es lo que precisamente hace la diferencia.

<sup>7</sup> El artículo 7.1144 Sexies, fracción segunda del Código Civil del Estado de México, refiere: En el supuesto de la fracción anterior (cuando fallezca el pensionista), 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.

<sup>8</sup> Este párrafo tercero del artículo 2570 Bis 3 del Código Civil de Jalisco, textualmente menciona: Transcurridos tres 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.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

		Transcurridos tres 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.			
<p><b>ARTÍCULO 2433-G.</b> La amortización del capital se sujetará, a las siguientes normas:</p> <p>I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo</p>	<p><b>Lineamientos de las amortizaciones</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Sexies.-</b> La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:</p> <p>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,</p>		<p>El equivalente a este primer supuesto, se encuentra en la fracción primera del artículo 7.1144 Sexies del Código Civil del Estado de México<sup>9</sup>.</p> <p>Disposición igual a esta primera parte de la hipótesis, se encuentra también en la primera parte de la fracción segunda del artículo</p>	<p>El segundo párrafo del artículo 2570 Bis 3, del Código Civil de Jalisco<sup>10</sup> contempla la hipótesis. Lo redacta de una manera muy concisa.</p>	<p>Para el caso, la diferencia estriba en que la legislación de Jalisco, indica en forma expresa que el pago en cuestión sea hecho ante fedatario público.</p>

<sup>9</sup> Artículo 7.1144 Sexies, primer párrafo: 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.

<sup>10</sup> Artículo 2570 Bis 3, párrafo segundo del Código Civil de Jalisco: Cualquier heredero del pensionista podrá pagar al pensionario ante fedatario público la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo en los casos de fallecimiento del pensionista y de su beneficiario.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

<p>existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo; y</p> <p>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.</p>	<p>sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;</p> <p>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.</p>		<p>7.1144 Sexies del Código Civil del Estado de México.</p> <p>El resto de la fracción segunda de este artículo de la iniciativa, reproduce de manera significativa el contenido del diverso artículo 2433-F (de la misma iniciativa).</p>	<p>El Código Civil del Estado de Jalisco no prevé el supuesto de referencia.</p>	<p>En aras de la especificidad, se transcribe aquí la parte de esta fracción segunda, contemplada ya en el texto del numeral 2433-F de la propia iniciativa. Es el fragmento que reza: <i>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</i></p>
<p><b>ARTÍCULO 2433-H.</b> 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</p>	<p><b>Extinción de la hipoteca inversa</b></p> <p><b>Artículo 7.1144 Octies.-</b> Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el</p>		<p>En sus términos (literalmente), el texto del presente artículo se contiene en el arábigo 7.1144 Octies del Código Civil del Estado de México<sup>11</sup>.</p>	<p>La ley sustantiva civil del Estado de Jalisco, en tratándose de la hipoteca pensionaria, no contempla la extinción.</p>	

<sup>11</sup> El artículo 7.1144 Octies del Código Civil del Estado de México, a la letra dispone: 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.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

hasta donde alcance el bien hipotecado.	pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.				
<b>ARTÍCULO 2433-I.</b> 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.					Los Códigos Civiles de los Estados de México y Jalisco, no contemplan disposición similar a la contenida en este artículo de la iniciativa.
<b>ARTÍCULO 2433-J.</b> 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.					Lo mismo sucede aquí; no existe en la legislación civil de los Estados de México y Jalisco alguna disposición semejante a esta de la iniciativa.
	<b>Supletoriedad</b>  <b>Artículo 7.1144 Decies,</b> En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.				Tanto la iniciativa en comento como el Código Civil del Estado de Jalisco, no previenen regla alguna a propósito de la supletoriedad.

**Cuadro Comparativo con las legislaciones sustantivas civiles de los estados de México y Jalisco, relativo a la iniciativa de reforma del artículo 2416 y adición de un Capítulo Tercero Bis del Título Décimo Quinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González, del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.**

	<p><b>Artículo 7.1144 Undecies.-</b> No serán de aplicación para la hipoteca inversa los artículos 7.1112, 7.1113 y 7.1114 de este Código</p>				
--	---	--	--	--	--