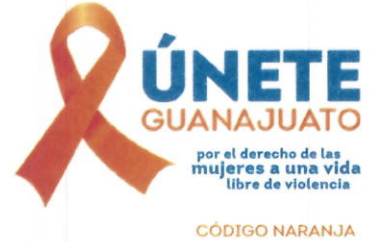




Coordinación
General Jurídica



Oficio núm. CGJ/D.A.L.R. 554/2016

Diputada Arcelia María González González
Presidenta de la Comisión de Justicia
Sexagésima Tercera Legislatura
Congreso del Estado
Presente

Atn: Lic. Norma Franco Ruiz
Secretaria Técnica

En atención a los compromisos derivados de la mesa de trabajo llevada a cabo del día 20 de abril del año en curso en el Congreso del Estado, me permito adjuntar al presente tarjeta informativa con las observaciones al documento de trabajo relativo a la iniciativa de «Hipoteca Pensionaria», a la espera de coadyuvar con los trabajos parlamentarios.

Comunico lo anterior con fundamento a lo establecido en el artículo 6 fracción V del Decreto Gubernativo número 172, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 188 Segunda Parte, del 25 de Noviembre de 2003, en relación con el Artículo Tercero Transitorio del Decreto Gubernativo número 6, por el que se crea la Consejería y Enlace de Gubernatura, como unidad del Gobernador del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 196, Tercera Parte, del 7 de Diciembre de 2012.

Aprovecho la oportunidad para enviarte un cordial saludo.

Atentamente
Guanajuato, Gto., 22 de abril de 2016.
«2016. Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal.»


Maestra María Raquel Barajas Monjarás
Coordinadora General Jurídica



COORDINACION GENERAL
JURIDICA

C.c.p. Lic. Antonio Salvador García López.- Secretario de Gobierno.- Para su conocimiento.- Presente.



Consejería y Enlace de Gubernatura

Opinión de la iniciativa por la que se reforma el Título Decimoquinto del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

I. Comentario

Se propone reestructurar la redacción del capítulo Tercero Bis relativo a la Hipoteca pensionaria, con base a lo siguiente:

Nuevo documento	Comentario
<p>ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 2416 y se adiciona un Capítulo Tercero Bis denominado De La Hipoteca Inversa del Título Decimoquinto denominado Hipoteca, del Artículo 2433-A al artículo 2433-J del Código Civil para el Estado de Guanajuato para quedar como sigue:</p>	<p>ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforma el artículo 2416 y se adiciona un Capítulo Tercero Bis denominado De La Hipoteca Inversa del Título Decimoquinto denominado Hipoteca, del Artículo 2433-A al artículo 2433-I del Código Civil para el Estado de Guanajuato para quedar como sigue:</p>
<p>ARTÍCULO 2433-A. Se denomina hipoteca pensionaria la que se constituye sobre un inmueble propiedad del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir necesidades económicas de la vida, en los términos de este Capítulo.</p>	<p>Se propone una redacción: ARTÍCULO 2433-A. Se denomina hipoteca pensionaria al contrato celebrado por el pensionista quien se obliga a otorgar como garantía un inmueble de su propiedad a cambio del capital que el pensionario le otorga para satisfacer sus necesidades económicas.</p>
<p>ARTÍCULO 2433-B. La hipoteca pensionaria 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, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca pensionaria, conforme a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 pensionaria; II. Están autorizadas para otorgar la hipoteca pensionaria las personas físicas y jurídicas, además de las instituciones tanto públicas como privadas, siempre que cuenten con facultades para ello. III. La formalización de la hipoteca pensionaria se realizará previo avalúo de perito 	<p>Se propone ajustar la redacción: ARTÍCULO 2433-B. La hipoteca pensionaria 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, en base al basándose en el valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca pensionaria, conforme a lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 pensionaria; II. Están autorizadas para otorgar la hipoteca pensionaria las personas físicas y jurídicas, además de las instituciones tanto públicas como privadas, siempre que cuenten con facultades para ello. Podrán otorgar la hipoteca pensionaria las personas físicas y jurídicas, de carácter público o privado, que se encuentren legalmente facultadas. III. La formalización de la hipoteca pensionaria se realizará previo avalúo de perito autorizado

<p>autorizado para tal fin o institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>IV. 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>V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca pensionaria 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.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>VI. 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>para tal fin o institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble.</p> <p>La formalización del contrato de hipoteca pensionaria se realizará previo avalúo de perito o institución autorizada para tal efecto, debiéndose considerar el valor comercial del inmueble.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>IV. El tutor podrá celebrar contrato de constituir hipoteca pensionaria para garantizar la satisfacción de necesidades económicas a favor de un adulto mayor incapaz con declaratoria de interdicción, siempre y cuando cuente con la debida autorización judicial en los términos del presente Capítulo;</p> <p>V. El valor del inmueble sujeto a hipoteca pensionaria deberá valuarse actualizarse cada dos años para mantener la actualización de la plusvalía del bien, e <u>informar</u> informándose al pensionista sobre el monto del incremento anual que tendrá la pensión.</p> <p>El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.</p> <p>VI. 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>ARTÍCULO 2433-C. Para la constitución de la hipoteca pensionaria, deberán además de lo pactado, satisfacer 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</p>	<p>Se sugiere la siguiente redacción:</p> <p>ARTÍCULO 2433-C. Para la constitución de la celebración del contrato de hipoteca pensionaria, deberán además de lo pactado, satisfacer los siguientes requisitos:</p> <p>I. Establecer el nombre y domicilio de los contratantes los nombres y generales de las personas que intervengan, los lineamientos</p>

<p>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 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 de pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo;</p> <p>IV. Se incluirán las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entregara al pensionario, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que deberá ser inferior al porcentaje de incremento del salario mínimo general vigente.</p> <p>V. Las personas que reciban 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>VII. El interés que se genere por el capital será solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al</p>	<p>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 si el inmueble es 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;</p> <p>(Se considera repetitiva la siguiente fracción con el contenido de la fracción anterior)</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 de pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo;</p> <p>IV. Se incluirán Incluir las especificaciones del incremento anual que tendrá la amortización periódica que se entregara al pensionario, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble, mismo que deberá ser inferior al porcentaje de incremento del salario mínimo general vigente.</p> <p>V. Señalar las personas autorizadas para recibir que reciban los pagos periódicos.</p> <p>VI. Establecer 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>VII. El interés que se genere por el capital será solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al</p>
--	---

interés legal.	interés legal.
<p>ARTÍCULO 2433-D. El incumplimiento del pensionario de una mensualidad de pago al pensionista, dará lugar a la rescisión y exigir el pago de 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.</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 pensionista.</p> <p>En los casos que se resuelva la rescisión del contrato por 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>Sin cambios</p>
<p>ARTÍCULO 2433-E. El inmueble constituido como garantía en la hipoteca pensionaria 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 de declarará nulo del pleno derecho y dará al pensionario el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo exigible a la fecha, a menor que se constituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.</p>	<p>Se considera que el concepto «enajenado» esta incluido dentro de los actos inter vivos: ARTÍCULO 2433-E. El inmueble constituido como garantía en la hipoteca pensionaria 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 del pleno derecho y dará al pensionario el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo exigible a la fecha, a menos que se constituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.</p>
<p>ARTÍCULO 2433-F. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin afectarse 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>	<p>Sin cambios</p>
<p>ARTÍCULO 2433-G. 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, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo; y</p>	<p>Sin cambios</p>

<p>II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar expresamente por no pagar el adeudo existente y vencido. En este caso, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta sin esperar los seis meses antes referidos en el artículo anterior.</p>	
<p>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.</p>	<p>Sin cambios</p>
<p>ARTÍCULO 2433 -I. 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 que garantice la obligación principal.</p>	<p>ARTÍCULO 2433 -I. 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 en tanto que garantice la obligación principal.</p>

Guanajuato, Gto; 22 de abril del 2016.