



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

**«2016. Año del Nuevo Sistema de Justicia Penal»
Guanajuato, Gto., 28 de abril de 2016**

**Ciudadano Licenciado
Miguel Márquez Márquez
Gobernador del Estado
P r e s e n t e.**

*Para los efectos constitucionales de su competencia y con fundamento en los artículos 77 fracción II, y 79 de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 53 fracciones II y V, y 184 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, remitimos el decreto número **86**, aprobado por la Sexagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado en sesión ordinaria celebrada el día de hoy, mediante el cual se adicionan los artículos del 2433-A al 2433-I para integrar el Capítulo IV, denominado «De la hipoteca pensionaria» al Título Decimoquinto, recorriéndose el actual Capítulo IV como Capítulo V, del **Código Civil para el Estado de Guanajuato**.*

Aprovechamos la ocasión para enviarle un cordial saludo.

Atentamente

Mesa Directiva del Congreso del Estado



**Diputada Verónica Orozco Gutiérrez
Primera Secretaria**

**Diputado Luis Vargas Gutiérrez
Segundo Secretario**

SECRETARÍA PARTICULAR DEL
GOBIERNO DEL ESTADO DE GUANAJUATO
2016 ABR 29 PM 2:06



DECRETO NÚMERO 86

**LA SEXAGÉSIMA TERCERA LEGISLATURA CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUANAJUATO, D E C R E T A:**

Artículo Único. Se adicionan los artículos del 2433-A al 2433-I para integrar el Capítulo IV, denominado «De la hipoteca pensionaria» al Título Decimoquinto, recorriéndose el actual Capítulo IV como Capítulo V, del **Código Civil para el Estado de Guanajuato**, para quedar como sigue:

**«Capítulo IV
De la hipoteca pensionaria**

Art. 2433-A. Se denomina hipoteca pensionaria aquella de naturaleza voluntaria 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 vida, en los términos de este Capítulo.

Art. 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 preferentemente en forma mensual 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:

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



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

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 autorizado para tal fin o institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble. En ningún caso el avalúo podrá realizarse por la misma institución que otorgue la hipoteca.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario;

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;

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.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario;

VI. Cuando se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantizará un adelanto al pensionista o a su beneficiario, de al menos el equivalente a seis tantos de las aportaciones preferentemente mensuales 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.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Art. 2433-C. Para la constitución de la hipoteca pensionaria, 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 pensionaria 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 preferentemente en forma mensual;
- 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 será solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, y no podrá ser superior al interés legal.

Art. 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, será equivalente al monto de la pensión hipotecaria actualizada, sin que sea obligatorio probar la necesidad del pensionista.

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.

Art. 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 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.

Art. 2433-F. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse 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.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Art. 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;

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 referidos en el artículo anterior.

Art. 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.

Art. 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 que garantice la obligación principal.

Capítulo V
Extinción de la hipoteca»

TRANSITORIOS

Artículo Primero. El presente Decreto entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

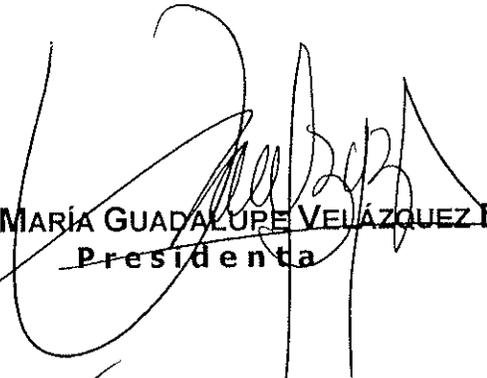


**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

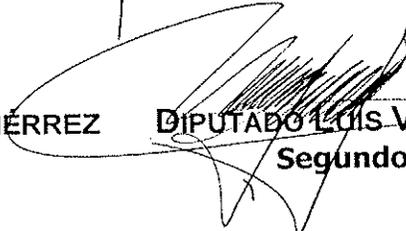
Artículo Segundo. En un término de cinco años, contados a partir del inicio de vigencia del presente Decreto, el Congreso del Estado deberá determinar, mediante un procedimiento de evaluación, si el presente decreto ha logrado los objetivos esperados, si ha sido suficientemente efectiva y eficiente en su implementación y si ha tenido los impactos esperados; a efecto de implementar las reformas que resulten necesarias para la mejor implementación de las disposiciones normativas contenidas en este ordenamiento normativo, lo anterior independientemente de las iniciativas de reforma, adición o derogación que se presenten.

LO TENDRÁ ENTENDIDO EL CIUDADANO GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO Y DISPONDRÁ QUE SE IMPRIMA, PUBLIQUE, CIRCULE Y SE LE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

GUANAJUATO, GTO., 28 DE ABRIL DE 2016


DIPUTADA MARÍA GUADALUPE VELÁZQUEZ DÍAZ
Presidenta


DIPUTADA VERÓNICA OROZCO GUTIÉRREZ
Primera Secretaria


DIPUTADO LUIS VARGAS GUTIÉRREZ
Segundo Secretario