



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

1

DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE JUSTICIA RELATIVO A LA INICIATIVA A FIN DE REFORMAR EL ARTÍCULO 2416 Y ADICIONAR UN CAPÍTULO TERCERO BIS DENOMINADO «DE LA HIPOTECA INVERSA» DEL TÍTULO DECIMOQUINTO DENOMINADO «HIPOTECA», INTEGRADO POR LOS ARTÍCULOS DEL 2433-A AL 2433-J DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

A la Comisión de Justicia le fue turnada para su estudio y dictamen la iniciativa a fin de reformar el artículo 2416 y adicionar un Capítulo Tercero Bis denominado «De la Hipoteca Inversa» del Título Decimoquinto denominado «Hipoteca», integrado por los artículos del 2433-A al 2433-J del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la diputada Arcelia María González González, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 97 fracción II y 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se formula el siguiente:

DICTAMEN

I. Proceso Legislativo.

La Comisión de Justicia recibió, por razón de turno y materia, en la sesión plenaria de fecha 29 de octubre de 2015, la iniciativa de referencia en el preámbulo del presente dictamen. El 4 de noviembre del mismo mes y año se radicó la iniciativa en la Comisión.

En la misma fecha de su radicación se aprobó por unanimidad de votos la metodología de trabajo para estudio y dictamen de la iniciativa, en los siguientes términos:

- a) Remisión de la iniciativa para solicitar opinión a:
- Dirección General de Registros Públicos de la Propiedad y Notarías de la Secretaría de Gobierno;
 - Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado;
 - Colegio de Abogados de Guanajuato; y
 - Colegio Estatal de Notarios.



Señalando como plazo para la remisión de las opiniones, dentro de los diez días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la solicitud.

- b) Solicitar al Instituto de Investigaciones Legislativas del Congreso del Estado, opinión sobre la iniciativa y un comparativo con legislación de otros estados, especialmente de los Estados de México y Jalisco que ya cuentan con la figura de hipoteca inversa, de los que se proporcionen datos de la metodología que se siguió para incorporarla en sus respectivas legislaciones y las consideraciones para su regulación, el universo de personas que protege y la edad de éstas, así como el resultado en la aplicación de la norma respectiva. Asimismo, se proporcione información de algunos países que cuenten con condiciones similares a las de México y que manejen esta figura, como es el caso de España.

Concediéndole el término de diez días hábiles contados a partir del siguiente al de la recepción de la solicitud, para que emita la misma.

- c) Elaboración de un documento en el que se concentren las diversas observaciones que se hayan formulado a la iniciativa. Tarea que estará a cargo de la secretaría técnica.
- d) Conformar un grupo de trabajo para análisis de la iniciativa y las observaciones formuladas, integrado por:
- Diputadas y diputados integrantes de la Comisión de Justicia;
 - Diputados que deseen sumarse;
 - Representación de la Dirección General de Registros Públicos de la Propiedad y Notarías de la Secretaría de Gobierno;



- Representación de la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado;
 - Instituto de Investigaciones Legislativas;
 - Asesores de las diputadas y de los diputados de la Comisión; y
 - Secretaría técnica de la Comisión.
- e) Reunión o reuniones del grupo de trabajo.
- f) Comisión de Justicia para análisis y, en su caso, acuerdos de dictamen.
- g) Comisión de Justicia para la discusión y, en su caso, aprobación del dictamen.

Seguimiento a la metodología de trabajo.

En respuesta a la solicitud de opinión, contenida en el inciso a) de la metodología, la Coordinación General Jurídica remitió sus comentarios.

En cumplimiento al inciso b), el Instituto de Investigaciones Legislativas remitió, a través del oficio número IIL/113/IILDA-7/2015, la opinión y comparativo con legislaciones de otros estados, en especial de los Estados de México y Jalisco, en los términos solicitados por esta Comisión.

De igual forma, en cumplimiento al inciso c), la secretaría técnica elaboró y remitió a la Comisión de Justicia un documento concentrado de observaciones y su comparativo respectivo.

En relación a los incisos d) y e), el 20 de abril del año en curso se reunió el grupo de trabajo conformado para el análisis de la iniciativa, en la que estuvieron presentes, además de integrantes de la Comisión de Justicia, el licenciado Salvador Aguilar



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

Torresmata, Director de Registros de la Dirección General de Registros Públicos de la Propiedad y Notarías de la Secretaría de Gobierno; el licenciado Vicente Vázquez Bustos, Director General de Agenda Legislativa y Reglamentaria de la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado; el licenciado Plinio Manuel E. Martínez Tafolla, Director del Instituto de Investigaciones Legislativas del Congreso del Estado; asesores de las diputadas y diputados de la Comisión; y la secretaría técnica de la misma.

En dicha reunión, la diputada iniciante presentó un documento en el que se contenía una propuesta de articulado, del que señaló, atendía las observaciones tanto de la Coordinación General Jurídica como del Instituto de Investigaciones Legislativas y, solicitó que si tenían observaciones las hicieran llegar en el término de cinco días naturales.

De esta forma, se recibieron las observaciones del Instituto de Investigaciones Legislativas y de la Coordinación General Jurídica, así como del diputado Éctor Jaime Ramírez Barba, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional.

II. Objeto de la iniciativa.

La iniciante señala en su exposición de motivos lo siguiente:

«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 4 cientos 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



H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

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



H. CONGRESO DEL ESTADO DE GUANAJUATO

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



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

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."»

III. Consideraciones.

Esta Comisión de Justicia, una vez analizada la propuesta normativa contenida en la iniciativa, así como la opinión que remitió la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado, así como del Instituto de Investigaciones Legislativas, considera conveniente la adopción de una especie hipotecaria, que tiende a crear condiciones para que los adultos mayores cuenten con otra posibilidad de cubrir su manutención en mejores condiciones.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Consideramos que la iniciativa es acorde a las tendencias modernas donde no se desconoce que la pirámide poblacional se ha ido invirtiendo, con el crecimiento de una población que ha ido envejeciendo y que cada vez sean menos los jóvenes que contribuya a un sistema de pensiones.

Así pues, por la importancia y trascendencia del tema contenido en la propuesta, ya que implica la adopción de una nueva figura jurídica en nuestra legislación civil, fue objeto de un detenido análisis por quienes integramos esta Comisión dictaminadora, en la que se valoraron no sólo la iniciativa, sino todas las opiniones recibidas, y que, al final del proceso de estudio y discusión, fueron determinantes para la decisión de esta Comisión.

Por ello consideramos pertinente transcribir las mismas, ya que representan el sustento de nuestra determinación.

El Instituto de Investigaciones Legislativas de este Congreso del Estado realizó un profundo estudio en el que delimita el marco conceptual a partir de la exposición de consideraciones de doctrina y de orden legal, para acto seguido, hacer un análisis de la iniciativa de mérito y emitir la conclusión del caso. Asimismo, realizó un estudio comparativo, destacando semejanzas y diferencias, con los códigos civiles de los estados de México y de Jalisco. De ahí, que esta Comisión de Justicia, no podía más que hacer parte de este dictamen la opinión referida, pues seguros estamos que será de gran valía para comprender la figura que se incorpora a nuestro Código Civil.

«Marco conceptual

Consideraciones teóricas y de orden legal

Doctrina

En su origen etimológico, la palabra hipoteca, en latín *hypothēke*, viene del griego compuesto del prefijo *hypo*=debajo de y *theke*=caja, bolsa y depósito, y está asociada también al verbo *thitemi*=colocar, establecer. La palabra significó en un principio: fundamento, cimiento y luego pasó a dar a entender el préstamo que sustenta la tenencia de un bien.



La hipoteca en el derecho romano era considerada como un derecho real que se constituía sobre bienes muebles o inmuebles, mismos que no eran entregados al acreedor para garantizar el cumplimiento de la obligación del deudor y su preferencia en el pago:

«Es un derecho real establecido sobre un bien mueble o un inmueble que no se entrega al acreedor para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago»¹

El mismo autor señala más adelante, que las garantías nacen en virtud de brindar una seguridad al acreedor por parte del deudor y que como tal, la hipoteca no era lo mismo en Grecia que en Roma, según el romanista Schulz que cita:

«Las formas típicas de garantía real en el derecho clásico eran la fiducia, el pignus y la hipoteca. Cuando un deudor quería procurarle una seguridad real a su acreedor, no podía hacerlo sino transfiriéndole la propiedad de un bien, por contrato de fiducia a virtud del cual el acreedor se obligaba a devolverle el dominio después de ser pagado íntegramente.

*Según el romanista Schulz, la hipoteca romana no tiene origen griego pese al empleo de la palabra con que se denomina».*²

En este orden de ideas, si bien en la actualidad prenda e hipoteca no son la misma cosa, en el derecho romano sí lo eran:

«En el Derecho moderno, prenda e hipoteca se distinguen una de otra; sin embargo, en el Derecho Romano se consideraban idénticas: Marciano decía: *inter pignus autem et hypothecam tantum nomen sonus differt*: ciertamente, entre prenda e hipoteca hay tan solo una diferencia en la pronunciación de la palabra.»³

Para la doctrina en nuestros días, no cabe duda que la hipoteca es polivalente, es decir tiene múltiples acepciones, en cuanto hace referencia tanto a la cosa hipotecada, a el derecho de acreedor sobre ella y al acto o contrato en cuya virtud se constituye.

¹ Ventura Silva, Sabino; Derecho Romano; Edit. Porrúa, México 1978; p. 199.

² Ibidem.

³ Ibid., p.200.



Se han dado muchas definiciones de la hipoteca. Rafael De Pina en el tomo IV de su obra Elementos de Derecho Civil, en que desarrolla los contratos en particular, apunta las siguientes:

«Clemente de Diego escribe que la hipoteca es el contrato por virtud del cual se asegura el cumplimiento de una obligación principal, afectando especialmente bienes inmuebles o derechos reales impuestos sobre ellos, de tal modo que el acreedor pueda enajenarlos en el caso de que aquélla sea vencida y no satisfecha oportunamente.

La hipoteca es definida por Josserand como la garantía real e indivisible que consiste en la afección de un bien del deudor al pago de una obligación, sin desposesión actual del constituyente, y permitiendo al acreedor embargar y hacer vender ese bien, al vencimiento, quienquiera que lo tenga, para hacerse pago con su precio con preferencia a los demás acreedores.»⁴

Por su parte Rojina Villegas la define como:

«Un derecho real que se constituye sobre bienes determinados, generalmente inmuebles, enajenables, para garantizar el cumplimiento de una obligación principal, sin desposeer al dueño del bien gravado, y que otorga a su titular los derechos de persecución en manos de tercero, para que no resulte ilusorio el derecho del acreedor.»⁵

En lo que hace de manera específica a la «hipoteca inversa», ésta ha sido introducida no hace mucho en algunos países europeos, así como en América. Su origen data de los años sesentas del siglo pasado en que se incorpora al derecho anglosajón a través del comúnmente llamado *reverse mortgage*.

El profesor José Antonio Martín Pérez, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Salamanca, la ha definido así:

«La hipoteca inversa es un préstamo garantizado con una hipoteca especial a la que sólo pueden acceder ciertos colectivos de personas, por la que el constituyente recibe una cantidad única o periódica durante un tiempo limitado o con carácter vitalicio, surgiendo

⁴ De Pina, Rafael; Elementos de Derecho Civil Mexicano; Edit. Porrúa, México 1982; p.p. 276 y 277.

⁵ Rojina Villegas, Rafael; Compendio de Derecho Civil Tomo IV; p. 356.



la obligación de restituir al tiempo del fallecimiento del deudor, quien en todo momento conserva la propiedad del inmueble.⁶

Por su parte el profesor de la Universidad de Navarra José Antonio Doral García, al comentar la obra: *La hipoteca inversa en el derecho español*, de la autora Inés Sánchez-Ventura Morer, dice lo siguiente:

«La autora nos advierte, desde el comienzo, de que la hipoteca inversa no tiene su razón de ser en la clásica hipoteca inmobiliaria, y de que tampoco el calificativo «inversa» corresponde aquí a algo opuesto o contrario. Esta doble advertencia invita a analizar en qué consiste entonces su especialidad, cuestión a la que se dirige el libro. En las páginas introductorias nos explica cual fue su propósito al escribirlo pues, efectivamente, su sistemática se aparta de la que predomina en los estudios sobre la noción clásica de hipoteca. El punto de partida se encuentra en la búsqueda de una fórmula de previsión social complementaria de necesidades económicas actuales.»⁷

Derecho comparado

En atención a los otros aspectos del encargo hecho por la Comisión responsable del trámite parlamentario de la iniciativa, relativos al comparativo con otras entidades; la metodología que se siguió para incorporar la figura a sus legislaciones y consideraciones para su regulación; el universo de las personas que protege y la edad de éstas; así como información de algunos países que cuenten con condiciones similares a las de México y que manejen esta figura, como es el caso de España; a continuación se hace referencia a cada uno de ellos.

Como bien lo ha apuntado la propia Comisión, únicamente los estados de México y Jalisco han adoptado e incorporado la figura a sus respectivas legislaciones sustantivas civiles y del cuadro que al presente estudio se acompaña, cuyos datos se arrojan en 6 columnas bajo los rubros: *iniciativa*, *Código Civil del Estado de México*, *Código Civil del Estado de Jalisco*,

⁶ Martín Pérez, José Antonio; *La hipoteca inversa: la vivienda como instrumento de protección económica de personas mayores o dependientes*. (Especial referencia a la responsabilidad hipotecaria); LandAS, *International Journal of Land Law and Agricultural Science*; p. 26.

⁷ Doral García, José Antonio; *Anuario de Derecho Civil* Tomo LXVII, Fasc. III, p. 1065.



semejanzas, diferencias y observaciones, puede obtenerse que en el estado de México se le denomina de igual manera al nombre propuesto en la iniciativa del caso, mientras que en el estado de Jalisco, se le conoce como «hipoteca pensionaria»; la naturaleza jurídica de la figura propuesta, se encuadra en una hipoteca especial; la «hipoteca inversa» o «pensionaria», necesariamente, deberá formalizarse mediante el contrato respectivo; la edad del pensionista o de sus beneficiarios será de 60 años o más; el crédito otorgado, se habrá de garantizar con el bien inmueble propiedad del pensionista; respecto de los pensionarios, según la ley sustantiva civil del Estado de México, prevé como autorizados para otorgar la «hipoteca inversa» a las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, con lo que coincide la iniciativa, a diferencia del Código Civil de Jalisco que circunscribe el supuesto a las personas físicas y jurídicas; el incumplimiento de pago de la aportación correspondiente podrá ser causa de rescisión de la hipoteca de mérito, entre otros.

Respecto de la metodología que se siguió en dichas entidades para legislar en torno a la «hipoteca inversa» y «pensionaria», respectivamente, las consideraciones para su regulación, el universo de las personas que protege y la edad de éstas, así como el resultado de la aplicación de la norma respectiva; puede apuntarse la siguiente información⁸:

Por lo que respecta al **Estado de México**:

El titular del Ejecutivo estatal utilizó métodos comparativos, consistentes en la contrastación de la legislación española en materia de «hipoteca inversa», para ser aplicada a nuestro país. De igual forma, intervino el Colegio de Notarios Públicos del Estado de México en la conformación de la iniciativa.

⁸ Información remitida (vía electrónica) por el Instituto de Estudios Legislativos del Congreso del Estado de México, así como el Instituto de Investigación y Estudios Legislativos del Congreso del Estado de Jalisco.



En relación con el universo de personas que protege y la edad de éstas, se apunta lo siguiente:

- a) Pensionista de sesenta años o su beneficiario de la misma edad;
- b) Los herederos, quienes podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido; y,
- c) El pensionario, que transcurridos seis meses del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Por lo que concierne al resultado en la aplicación de la «hipoteca inversa» o «pensionaria»:

De acuerdo al informe de resultados de la revista «Reconocer en Grande», publicada por el Gobierno del Estado de México de julio de 2015, la implementación de la «hipoteca inversa» permitió la entrega de más de 20 actas.

Por tanto, conforme a lo sostenido por el Instituto de Estudios Legislativos del Congreso del Estado de México, es una herramienta financiera, de corte social, que convierte una propiedad en dinero, a través de un préstamo bancario no reembolsable, el cual tiene como garantía el inmueble que puede ser recuperado o no, por quienes sobrevivan a los pensionistas.

Ahora bien, en lo que concierne al **estado de Jalisco**:

Se observó la siguiente metodología:

1. Iniciativa de ley presentada por el Diputado Gildardo Guerrero Torres del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional a la Asamblea.



2. Mandato de la Asamblea en sesión plenaria de fecha 24 de octubre de 2013, mediante el cual se instruyó elaborar un proyecto de resolución sobre la iniciativa de ley en mención.

3. Recibida la iniciativa de ley por el Presidente de la Comisión de Puntos Constitucionales, Estudios Legislativos y Reglamentos, fue derivada al diputado Miguel Castro Reynoso, integrante de la Comisión en cita, para la formulación de proyecto de dictamen.

Consideraciones seguidas para su regulación (tomadas ad literam):

**ARGUMENTACIÓN A FAVOR Y
COMPARTIDA POR LOS INTEGRANTES
DIPUTADOS DE LA COMISIÓN DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES, ESTUDIOS
LEGISLATIVOS, Y REGLAMENTOS.**

Se consideró aceptable y deseable la creación de una figura jurídica de competencia estatal que genere fuentes de ingreso adicionales para las personas adultas mayores, que enfrentan una especial situación de vulnerabilidad económica en la mayoría de los casos.

La adaptación de la legislación ha resultado exitosa en otras jurisdicciones y es un ejercicio asertivo de adecuación al marco jurídico local, como en el caso del Estado de México, así como en España.

En términos generales, resulta una acertada adecuación al Código Civil con un propósito social acorde a la sana convivencia y a la

**ELEMENTOS DE DISEÑO DE LOS
INTEGRANTES DIPUTADOS DE LA
COMISIÓN DE PUNTOS
CONSTITUCIONALES, ESTUDIOS
LEGISLATIVOS, Y REGLAMENTOS.**

La primera observación fue en cuanto a la materia y jurisdicción, lo ideal sería que este instrumento jurídico fuera aplicado por las instituciones financieras, pero la regulación de estas entidades es de orden federal. Sin embargo, esta circunstancia no obsta para que la hipoteca pensionaria pueda ser contractuada entre particulares y, por lo tanto, un asunto de naturaleza civil de jurisdicción local. Bajo esta premisa y considerando que una de las partes contratantes estaría en una condición de especial vulnerabilidad por tratarse de un adulto mayor con carencias económicas, la iniciativa no establece alguna medida de protección a su favor para evitar la usura.

En el mismo sentido del punto anterior, no se garantiza la actualización financiera de los montos que reciba mensualmente el pensionista, con lo que la pensión correría el riesgo de perder su poder adquisitivo y no lograr los fines que se propone.

La iniciativa limita la materia del contrato al bien inmueble donde habita el adulto mayor, bajo este precepto deja fuera otra hipótesis que podrían ser materia de hipoteca pensionaria: tratándose de otro inmueble diferente del que



justicia social: “brindar independencia y un habita cuando sea su único patrimonio: mejor nivel de vida para los adultos mayores”, inmobiliario.

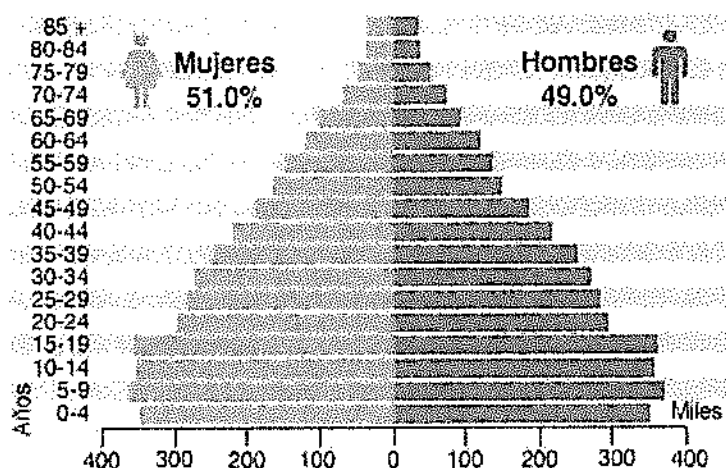
El universo de personas protegidas por la figura:

La “hipoteca pensionaria» está dirigida a adultos (personas físicas) mayores de 60 años.

La gráfica muestra el número de habitantes en Jalisco por edad y por sexo contabilizados en el último censo de población y vivienda (año 2010), siendo más de 200,000 (doscientos mil) los hombres y mujeres de 60 a 64 años.

El resultado en la aplicación de la «hipoteca pensionaria»:

Es de prospectiva, positiva en los aspectos jurídico, económico, social y presupuestal, partiendo de que los adultos mayores, constituyen un sector de la población que día a día se incrementa de manera significativa pues un importante numero de personas alcanzan mas de 60 años de vida, y por ende, algunos de ellos dependiendo de las circunstancias se hacen acreedores a una pensión por jubilación que no les es de gran utilidad para hacer frente a sus necesidades económicas, de salud, de vivienda, por citar algunas.





En lo relativo a la información de algunos países que cuenten con condiciones similares a las de México y que manejen esta figura, particularmente España, podemos apuntar lo siguiente:

El primer país que adoptó la figura de la «hipoteca inversa», como ya se ha dicho en este documento en la parte final del apartado «De doctrina», fue Inglaterra en 1965 a través del *Reves Mortgage*. De igual manera lo han hecho Estados Unidos de Norteamérica en 1989 y después: Australia, Canadá, Dinamarca, España, Francia, Holanda, Japón, Noruega y Suecia⁹.

La «hipoteca inversa» se incorpora a la legislación española a través de la Disposición Adicional 1.^a de la Ley 41/2007, del 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, del 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del mercado hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria; cuyo contenido en la parte conducente señala:

«DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera Regulación relativa a la hipoteca inversa

1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- **a)** que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.
- **b)** que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,

⁹ https://www.bbvaresearch.com/wp-content/uploads/migrados/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

- **c)** que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- **d)** que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2. Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que a las entidades aseguradoras imponga su normativa sectorial.

3. El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será el establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

4. En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

5. Al fallecimiento del deudor hipotecario sus herederos o, si así se estipula en el contrato, al fallecimiento del último de los beneficiarios, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de los débitos vencidos, con sus intereses, sin que el acreedor pueda exigir compensación alguna por la cancelación.

En caso de que el bien hipotecado haya sido transmitido voluntariamente por el deudor hipotecario, el acreedor podrá declarar el vencimiento anticipado del préstamo o crédito garantizado, salvo que se proceda a la sustitución de la garantía de manera suficiente.

6. Cuando se extinga el préstamo o crédito regulado por esta disposición y los herederos del deudor hipotecario decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el acreedor sólo podrá obtener recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia. A estos efectos no será de



aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

7. Estarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación.

8. Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

9. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento.

10. Podrán, asimismo, instrumentarse hipotecas inversas sobre cualesquiera otros inmuebles distintos de la vivienda habitual del solicitante. A estas hipotecas inversas no les serán de aplicación los apartados anteriores de esta disposición.

11. En lo no previsto en esta disposición y su normativa de desarrollo, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.»

Orden legal

Código Civil para el Estado de Guanajuato:

El Código Civil para el Estado de Guanajuato previene en su artículo 2387 la hipótesis normativa de la hipoteca como:

«**ARTÍCULO 2387.** La hipoteca es un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales, para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago.»



El artículo 2416 clasifica la hipoteca al referir que se contrae por voluntad en los convenios y por necesidad cuando la ley sujeta a las personas a prestarla sobre bienes determinados:

«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, en el segundo, necesaria.»

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

No cabe duda que la legislación sustantiva civil de nuestro Estado, recoge los principios de clasificación de la doctrina desde el derecho romano, cuya división de la hipoteca se hizo siempre en voluntaria y necesaria.

En los capítulos Segundo y Tercero del Título Décimoquinto del Libro Segundo, se previenen las hipótesis normativas tanto de la hipoteca voluntaria, como de la necesaria.

Código Civil Federal:

Por su parte el Código Civil Federal contempla las mismas hipótesis normativas, aunque referida como una garantía real:

«Artículo 2893.- La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor; y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley.»

«Artículo 2919.- La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos 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; en el segundo, necesaria.»

De igual manera y en similitud a la legislación civil del Estado de Guanajuato, en los capítulos Segundo y Tercero del Título Décimoquinto, pero del Libro Cuarto, se previenen las hipótesis normativas tanto de la hipoteca voluntaria, como de la necesaria.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Análisis de la iniciativa

El iniciante manifiesta primeramente en su exposición de motivos, que el promedio de edad de la población adulta ha experimentado en los últimos años un considerable incremento y en su mayor parte, el sector carece de ingresos económicos suficientes para cubrir dignamente sus necesidades. Aporta algunos datos del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores, INAPAM, según los cuales en Guanajuato se registran 471,931 personas mayores de sesenta años y que unidos a los del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, en el sentido de que por cada 100 niños y jóvenes, existen 31 adultos mayores cuya esperanza de vida puede alcanzar ya los 75.47 años, y que ello muestra que la problemática irá en aumento dada la evolución demográfica del país, lo que provocará un déficit económico en el mismo sector, en el que menos del 30 % recibe pensión por jubilación.

Cita que el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato, ISSEG, en relación con la cobertura de la prestación de pensión tiene registrados 69,458 asegurados, es decir, el 14.71 % de los adultos mayores de la entidad, de los cuales sólo 12,590 son pensionados, lo que equivale al 2.66 % de los adultos mayores de sesenta años en el Estado.

Acto seguido, asevera que en virtud de esa problemática, diversos especialistas han instrumentado en México la «hipoteca inversa», como 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; lo que se ha convertido en una útil alternativa que, sin embargo, no se encuentra regulada en México a nivel federal, aunque los estados de México y Jalisco sí la han establecido en sus respectivas legislaciones civiles, como «hipoteca inversa» e «hipoteca pensionaria», respectivamente, además de que su viabilidad está en análisis en el Distrito Federal. Que en este sentido, se trata de un mecanismo financiero apropiado y relativamente simple que, como



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

alternativa o complemento de jubilación, se ha venido aplicando en el mundo desde los años sesentas, a manera de modalidad del préstamo hipotecario, pensada para personas mayores de 60-65 años o en régimen de dependencia severa o de gran dependencia.

Continúa y aduce que con esta modalidad se ofrece a la tercera edad un instrumento de protección, apoyo y ayuda que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente e independiente hasta su fallecimiento, sin que representen una carga económica para sus familiares o para la sociedad; dado que les abre la posibilidad de que al tiempo de ser propietarios y poseer su propia vivienda, al darla en garantía reciban una renta líquida a través de un préstamo vitalicio y no reembolsable.

Concluye en el sentido de que la iniciativa tiende, en síntesis y en concordancia con la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, a constituirse en la acción legislativa coadyuvante para que se protejan y garanticen los derechos de las personas adultas mayores.

Conforme a la síntesis expuesta y al texto de la iniciativa, tenemos que se propone reformar el artículo 2416 del Código Civil para el Estado de Guanajuato, con la finalidad de introducir la figura jurídica de la «hipoteca inversa» y en este caso, modificar la parte final de dicho apartado únicamente para introducir la denominación de la figura en la clasificación de las hipotecas, para definirla posteriormente en el numeral 2433-A, en el que se describen sus características.

«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.»



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

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.»

La incorporación y ubicación sistemática de la «hipoteca inversa», en este sentido, resulta lógica, en primer lugar, para definir normativamente su naturaleza, respecto de la hipoteca voluntaria, y con ello los principios que le rigen y complementan; y en segundo término, para definir sus alcances conforme a su naturaleza y clasificación, dado su carácter especial.

Por ello, si se toma en cuenta que por su naturaleza jurídica, además por intención que expone la iniciante, la «hipoteca inversa» es una hipoteca especial, esto es, distinta a la voluntaria *in genere* y la necesaria a que se contrae el artículo 2416 del Código Civil para el Estado de Guanajuato en vigor, en consecuencia, desde la perspectiva del Instituto, debiera quedar asentado que, aparte de la hipoteca voluntaria y necesaria, también habrá en nuestra entidad una inversa (como así lo contempla la legislación de la materia en el Estado de México, específicamente en su arábigo 7.1124.¹⁰).

Resulta oportuno anotar la posibilidad de que la Comisión sopesa el empleo de la expresión «residencia habitual», por tratarse de un concepto no sólo ambiguo, sino principalmente porque no tiene referente en la misma codificación y por ello podría provocar confusión en su aplicación.

De igual manera, ponderar si el término con el que se denomina la figura propuesta, pueda variar de «inversa» a «pensionaria», tomando en cuenta que ésta última pudiera resultar más congruente con las expresiones de pensionista y pensionario, que se hacen a lo largo del texto de la iniciativa, y con la intencionalidad de que contribuya a la seguridad social de los adultos mayores.

¹⁰ Clases de hipoteca

Artículo 7.1124.- La hipoteca puede ser voluntaria, necesaria o inversa.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

En segundo término, se plantea la adición de un Capítulo Tercero Bis, denominado: De la Hipoteca Inversa, del Título Décimoquinto intitulado: Hipoteca, a fin de incorporar los supuestos normativos de la figura, del artículo 2433 A al 2433 J.; arábigos éstos que uno a uno se irán refiriendo de manera textual, para enseguida hacer los comentarios del caso.

El dispositivo 2433-A previene los alcances de la «hipoteca inversa», por cuanto la define en su denominación de manera limitativa, al circunscribirla en sus alcances a la que se constituye exclusivamente sobre un inmueble del pensionista, así cualificado, para garantizar el capital que le será entregado por el pensionario para hacer frente y atender necesidades económicas de vida.

Conviene llamar la atención de la Comisión de Justicia, en el sentido de valorar la pertinencia de sustituir la palabra “propio” del texto del artículo que se comenta, por la de “propiedad”, en virtud de que desde una óptica jurídica éste resulta más preciso.

«Artículo 2433-B. La hipoteca inversa se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, determinada 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;



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

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.»

Estos dos apartados previenen en sí la forma en que se instituye la «hipoteca inversa» a través del contrato respectivo y sus requerimientos, estableciéndose



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

la edad del pensionista y, en su caso, de sus beneficiarios designados; de las «instituciones» que otorgan la hipoteca; los términos del avalúo del bien hipotecado y la necesidad de renovar éste en el periodo indicado; la prevención del ejercicio de un tutor en casos de pensionista incapaz; y, para el caso de que se acredite una enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario, el pensionario garantizará un adelanto hasta por el equivalente a seis tantos de la aportación convenida, sin que pueda exceder de una vez cada dos años, a fin de que pueda atender esos gastos extraordinarios.

De igual manera se establecen una serie de requisitos que deben ser observados para la constitución de la hipoteca, independientemente de lo pactado por las partes, entre los cuales, resaltan desde luego, los que se traducen en beneficios al pensionista, como los son: garantizarle de manera vitalicia, recibir las cantidades pactadas, no obstante que las entregas hayan completado y aún rebasado el valor del inmueble hipotecado; la posibilidad de arrendar total o parcialmente el bien hipotecado, siempre que cuente con la autorización del pensionario, reproduciéndose específicamente para la «hipoteca inversa», la excepción a la hipótesis general a que se refiere el artículo 2409 del mismo código civil; que la deuda sea exigible y la garantía ejecutable a la muerte del pensionista y de su beneficiario, si lo hubiere; y, así también el límite de los intereses al legal, los que de suyo trascienden a una protección de los pensionistas, en tanto adultos mayores.

Ahora bien, en cuanto al texto del primer párrafo y la fracción I del artículo 2433-B, se anota en ambos el requisito de edad para que se actualice el supuesto de «hipoteca inversa», por lo que se sugiere emplearlo sólo en uno de estos apartados.

Asimismo, en la fracción II del mismo dispositivo, se alude a instituciones y a personas físicas, empero ambas categorías no corresponden a un mismo



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

género, por ello convendría hacer referencia a las personas físicas y jurídicas, además de las instituciones tanto públicas como privadas.

En cuanto a la fracción III del mismo artículo, 2433-B, sería oportuno mencionar la pertinencia de cambiar la palabra determinación, por la de formalización que corresponde para el caso al momento a que alude esa fracción. En el mismo tenor, pudiera considerarse de parte de la Comisión dictaminadora, ampliar la posibilidad en tratándose del avalúo previo a la formalización de la hipoteca inversa, que éste pudiera ser practicado por un perito autorizado para tal fin y no únicamente constreñirlo a instituciones facultadas, en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en su artículo 176.

Así también, respecto de la fracción V del mismo dispositivo, cabe observar que el verbo utilizado después de la palabra «valor» y que aparece como «deberá valuarse», desde la perspectiva del Instituto debiera ser «actualizarse». En lo que concierne a la fracción VI y última del numeral en comentario, bien pudiera considerarse la pertinencia de que la redacción pudiera ser la siguiente: *«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 periódicas convenidas, para efecto de contribuir a satisfacer las necesidades y gastos extraordinarios que esto le origine al pensionista, sin que dicho adelanto pueda exceder de cada dos años.»* Lo anterior para el efecto de que se establezca de manera precisa y categórica la obligación a cargo del pensionario.

Es conveniente señalar que respecto de la última fracción del artículo 2433-C, la palabra «serán» aparece en plural, cuando de la redacción misma y del sentido de la oración, se desprende que debiera ésta singularizarse.

«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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

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.»

En principio, esta disposición en comunión con el espíritu de la «hipoteca inversa», así como en concordancia con la protección de los derechos de los adultos mayores, permite al pensionista y a sus beneficiarios, contar con la seguridad de que las cantidades pactadas se cubrirán y que llegarán justamente a tiempo, dándoles para el caso contrario el derecho de rescindir el contrato, así como poder exigir daños y perjuicios, en cuyo supuesto, tendrán el derecho, además, de que se dicten a su favor las medidas cautelares equivalentes a las de los juicios de alimentos.

En relación con la parte última del segundo párrafo del artículo en mención y con el objeto de evitar equívocos del todo innecesarios con la terminología empleada, valdría la pena valorar la supresión o, por lo menos, el cambio del texto a partir de: *"... sin que sea obligatorio probar la necesidad del acreedor alimenticio ni la capacidad del deudor"*; en razón de que en estricto no se actualizaría con motivo de la «hipoteca inversa» una relación de acreedor y deudor alimentista.

De la misma manera resulta oportuno indicar que respecto de su segundo párrafo, la palabra «serán» aparece en plural, cuando de la redacción misma y del sentido de la oración, se desprende que debiera ésta singularizarse.

En relación a su párrafo tercero deben revisarse sus alcances en razón de que se prevé que ante el incumplimiento del pensionario, la sentencia que se emita conllevará la cancelación de hipoteca, empero ello es consecuente sólo con la



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

acción de rescisión, pero no así con la de cumplimiento forzoso; y como ambas hipótesis son contempladas en párrafo precedente, por tanto, convendría hacerse la distinción para mayor claridad.

De igual forma, debe ponderarse las razones por las cuales la constitución de una nueva «hipoteca inversa» deba tener prelación sobre otra anterior de igual naturaleza.

«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.»

Se previene en el dispositivo anterior, una lógica limitante o impedimento para la libre disposición del bien inmueble hipotecado a cargo de su propietario, al condicionarla a la autorización expresa del pensionario, para quien se otorga el derecho de dar por vencido anticipadamente el total del adeudo, si el bien hipotecado fuere transmitido o enajenado sin esa autorización.

«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 inmueble 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 reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.»



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

Los artículos que anteceden contemplan las condiciones tanto del cobro del adeudo, de la amortización del capital pactado y la extinción en su caso de éste. Previenen en este sentido un tiempo prudente, después del fallecimiento del pensionista, a efecto de que si los herederos no han cumplido con el pago del adeudo, el pensionario pueda cobrarlo del propio bien hipotecado, o en su caso, ejecutar la hipoteca en los términos del contrato; el derecho de los herederos a la muerte del pensionista y sus beneficiarios, en su caso, de abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido; y así también, el supuesto para el caso de que una vez extinguido el capital pactado, y si los herederos no reembolsaren las cantidades o débitos vencidos y sus intereses, pueda el pensionario recobrar los mismos hasta donde alcance el bien dado en garantía.

Es conveniente resaltar asimismo que en cuanto a la parte final de la fracción II del artículo 2433-G, cuya redacción dice: *«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»*; sin duda por un error involuntario se colocó la letra "n" al final del "si".

Cabe llamar la atención, en cuanto a que una parte de la fracción II del artículo 2433-G de la iniciativa, pudiera aparecer como ya contemplada en diversa disposición, específicamente en el texto del numeral 2433-F; de la misma manera y por lo que toca a este último dispositivo, bien valdría la pena analizar la pertinencia de agregar al texto de dicho artículo y después de : *«Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista...»*, la frase: *«y en su caso, el beneficiario...»*, para que de esta manera el arábigo diga: **«ARTÍCULO 2433-F. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista y en su caso el beneficiario 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.»**



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

«**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.»

Si bien este dispositivo establece los supuestos y condiciones para que un bien común pueda ser hipotecado, así como también las hipótesis de división del mismo que sobreviniesen en un dado caso, resulta pertinente dejar sentado que reproduce el contenido de la hipótesis general normativa a que se contrae el artículo 2414 del mismo código civil, en cuyo caso se pudiera estar en presencia de una sobreerregulación.

«**ARTÍCULO 2433-J.** Si por cualquier causa superviniente del 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.»

La prevención planteada en este apartado finalmente, obedece a un hipotético caso de que si por causas que sobreviniesen a la firma de la «hipoteca inversa», el bien inmueble dado en garantía resultará insuficiente para cubrir el adeudo; pudiera el pensionario estar en posibilidad de exigir que se mejore la hipoteca, siempre y cuando garantice el cumplimiento de su obligación principal.

De acuerdo con los anteriores razonamientos, el Instituto estima como posible y normativamente viable la iniciativa de reforma y adiciones del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, toda vez que por sí misma e independientemente de que el derecho deba adaptarse a los cambios y necesidades sociales, en su perspectiva normativa atiende un aspecto relevante en relación con un sector sensible de la población: los adultos mayores, a quienes busca proteger con la adopción de la figura de la «hipoteca inversa», a fin de que algunos complementen su jubilación y otros sustenten por sí mismos una modalidad de seguridad social, con un ingreso pecuniario y permanente, mismo que les permita hacer frente a sus necesidades y brindarles la oportunidad de vivir, con la dignidad debida, su retiro. Las implicaciones



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

positivas de su implementación, llevarían también a coadyuvar con la apertura y desarrollo de nuevos mercados hipotecarios.

Conclusión

Por todo lo anterior, es dable aseverar que conforme a la Iniciativa de reforma y adición al Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la Diputada Arcelia María González González del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, al amparo de las consideraciones anotadas, por tratarse de un pronunciamiento legislativo correspondiente al ámbito de competencia de los diputados y no contraponerse al sistema jurídico estatal, resulta conveniente la adopción para el estado de Guanajuato de la figura de «hipoteca inversa» o «pensionaria», en la medida que abonaría a nuestro sistema jurídico la regulación de una especie hipotecaria, que tiende a crear condiciones para que los adultos mayores cuenten con otra posibilidad de cubrir su manutención en mejores condiciones.

El Instituto pone a consideración de la Comisión de Justicia, responsable del trámite parlamentario de la iniciativa de mérito, las sugerencias desarrolladas en el cuerpo de este documento, con el propósito de contribuir a una mejor adopción, en su caso, al sistema jurídico estatal, de la «hipoteca inversa» o «pensionaria»; así como la conveniencia de ponderar si la protección en exceso a la figura del pensionista, pudiere restar eficacia en la aplicación de esta nueva figura.»

Hasta aquí, la opinión del Instituto de Investigaciones Legislativas.

También de suma importancia fueron las observaciones que remitió la Coordinación General Jurídica del Gobierno del Estado, que sin duda vinieron a enriquecer el trabajo legislativo de esta Comisión:



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

- De conformidad al artículo 5 fracción IX de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, establece como definición de las personas adultas mayores: aquellas que cuenten con sesenta años o más de edad y que se encuentren domiciliadas o en tránsito en el territorio estatal. Con motivo de lo anterior se considera homologar la edad de los adultos mayores establecida en la ley antes referida con la edad que para el efecto proponen en la iniciativa.
- Por técnica legislativa se recomienda dejar intocado el segundo párrafo del artículo 2416, en atención a que no tiene cambios, así también escribir en número romano el capítulo adicionado.
- Se hace la precisión que resultaría conveniente incorporar en el artículo 2433-A de la iniciativa, a quien se le denominara «pensionista», en la que se incluya en términos generales a los adultos mayores, sin hacer distinción si se trata o no de personas jubiladas, de conformidad al artículo 5 fracción IX de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato. Por otro lado, se puntualiza que debería complementarse los fines del objeto de la hipoteca inversa, tales como, el desarrollo integral de la persona adulta, obtener una mejor calidad de vida, recreación, esparcimiento y el cuidado de su salud. Así también, se considera no establecer como requisito que la hipoteca inversa solo verse sobre la residencia habitual, para que el adulto mayor tenga la opción de poder hipotecar cualquier otro bien inmueble de su propiedad y no necesariamente el inmueble en el que reside habitualmente.
- En el artículo 2433-B de la iniciativa se hace referencia a un avalúo sin que se precise de que tipo debe ser, si se trata de un avalúo fiscal, comercial, catastrales, bancarios, de ahí la conveniencia de que se especifique el tipo de avalúo y quién pagaría este.
- En el artículo 2433-C en su fracción III de la iniciativa, se considera que debe quedar a la voluntad del adulto mayor la facultad de arrendar parcial o totalmente su vivienda, siempre y cuando no se le haya cubierto por parte del pensionario el monto total del valor del inmueble. Por lo anterior se considera que debe quitarse la autorización expresa por parte del pensionario.
- En relación al artículo 2433-D de la iniciativa, debe especificarse a que tipo de medida cautelar se refiere y como se establecerían las equivalencias.
- En el artículo 2433-J de la iniciativa, respecto al supuesto de que la hipoteca resulte insuficiente para la seguridad de la deuda, debe precisarse que se alude al pensionario y no al acreedor.
- En relación al artículo 2433-B y 2433-C de la iniciativa, resultaría conveniente que los requisitos para obtener la hipoteca inversa deberían de reunirse en un solo artículo.
- Debe ponderarse la incorporación de la figura de «hipoteca inversa», atendiendo a que el Congreso del Estado en la pasada legislatura expidió la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores para el Estado de Guanajuato, en donde se privilegia el papel de la familia como corresponsable de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

los adultos mayores, de conformidad al artículo 6 en su fracción III, así también de conformidad al artículo 358 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

- Se considera que debe de tomarse en cuenta principalmente algunos temas que no fueron tocados en la iniciativa y que resultan importantes e informadores respecto a:
 - ✓ Derecho a la información (adecuada y clara) respecto a los alcances del contrato de la hipoteca inversa y los efectos en relación con los herederos;
 - ✓ La determinación de a quién corresponde pagar el costo del primer avalúo y de los subsiguientes para la revalorización del crédito conforme aumente la plusvalía del inmueble o viceversa;
 - ✓ El incremento anual al monto del crédito atendiendo al valor vigente del inmueble y la inflación;
 - ✓ La cesión del crédito; y
 - ✓ Las facultades que el pensionista conserva en relación con el inmueble.»

Finalmente, esta Comisión de Justicia estimó pertinente hacer algunos ajustes de redacción y sintaxis para dar mayor claridad a la norma.

Asimismo, estimó más adecuado modificar la denominación de esta especie de hipoteca, por la que se optó por denominarla «hipoteca pensionaria» que es más acorde y de inmediata asociación a los destinatarios de la misma que son los adultos mayores de sesenta años, los que se verán beneficiados con ella.

Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 97 fracción II y 149 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, se propone a la Asamblea el siguiente:

DECRETO

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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

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;

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;



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

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.

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



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

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 de la Unidad de Medida y Actualización 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.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO**

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.

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.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

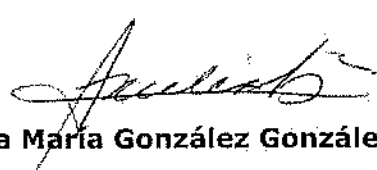
Art. 2433-I. Si por cualquier causa superviniente el inmueble hipotecado resulta insuficiente para la seguridad de la deuda, el acreedor no podrá exigir que se mejore la hipoteca hasta que garantice la obligación principal.

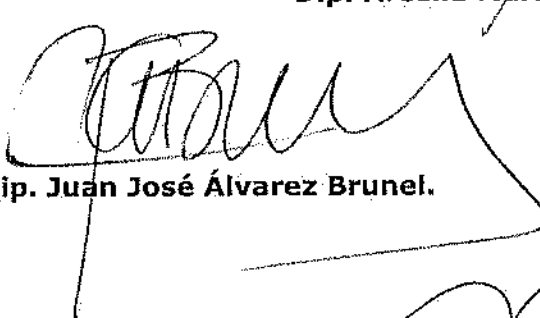
Capítulo V
Extinción de la hipoteca»

TRANSITORIO

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

Guanajuato, Gto., a 27 de abril de 2016
La Comisión de Justicia.


Dip. Arcelia María González González.


Dip. Juan José Álvarez Brunel.

Dip. Jorge Eduardo de la Cruz Nieto.


Dip. María Beatriz Hernández Cruz.

La presente hoja de firmas corresponde al dictamen de la Comisión de Justicia relativo a la iniciativa a fin de reformar el artículo 2416 y adicionar un Capítulo Tercero Bis denominado «De la Hipoteca Inversa» del Título Decimoquinto denominado «Hipoteca», integrado por los artículos del 2433-A al 2433-J del Código Civil para el Estado de Guanajuato, formulada por la diputada Arcelia María González González, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.