



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO



DIP. EDGARDO
MELHEM SALINAS

Cd. Victoria, Tamaulipas, a 17 de noviembre del 2021

Honorable Congreso del Estado de Tamaulipas.

La suscrita Dip. Alejandra Cárdenas Castillejos y el suscrito Dip. Edgardo Melhem Salinas, integrantes de la fracción Parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional de esta Legislatura 65 del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas y con fundamento en lo establecido en el artículo 64, fracción I de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; artículos 67, numeral 1, inciso e), y 93 numerales 1, 2 y 3, inciso c) de la Ley Sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, comparecemos ante este Honorable Pleno Legislativo para promover la **Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se reforma el artículo 2297; y se adiciona el Capítulo III Bis, denominado de la Hipoteca Inversa, relativos al Título Vigésimo Segundo, denominado de la hipoteca, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.**

Exposición de Motivos.

La presente iniciativa tiene como objeto incorporar al marco jurídico la figura de la Hipoteca Inversa o pensionaria, que consiste en el otorgamiento de financiamiento a las personas mayores de 60 años a fin de complementar los gastos para acceder a una vida digna, colocando como garantía el inmueble donde habitan, siempre y cuando sea de su propiedad, con la obligación de parte del acreditante de otorgar una ministración periódica.



Los motivos de nuestra propuesta, radican en darles un respaldo sensible en el aspecto económico, social y de derechos humanos a los adultos mayores, que conforme a la Ley de los derechos de las personas adultas mayores en Tamaulipas, son considerados aquellos que tienen cumplidos 60 años o más.

En la actualidad, el país se encuentra en un proceso de transición demográfica, lo que implica que la población de mayor edad, continúa en crecimiento. El promedio de edad o expectativa de vida de la población adulta mayor ha incrementado notablemente en los últimos años y, en consecuencia, este sector de la población es cada vez más nutrido; no obstante se considera que la mayor parte de este grupo es vulnerable y carente de ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades dignamente y con tranquilidad.

Ahora bien, con relación a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, la población de 60 años y más en el país pasó de 9.1% en 2010 a 12.0% en 2021, y en Tamaulipas del 7.6% en 2010 a 12.1 % en 2020, es decir, ha incrementado la población adulta mayor, debido que viven más años las personas en la actualidad.

Sin embargo, no podemos dejar de lado que este crecimiento demográfico nos plantea retos mayores, pues avanzada la edad, se hace evidente la pérdida gradual de las capacidades motrices y cognitivas. Es inevitable que se vean afectados por el deterioro físico y en algunos casos por enfermedades crónicas degenerativas, que ocasionan dificultades para desarrollar actividades de la vida diaria.

Resulta propicio destacar que muchos de estos adultos viven solos, situación que los hace mas vulnerables tanto en el aspecto emocional como en la obtención de recursos económicos para subsistir.



Para los adultos mayores es una preocupación constante la seguridad económica y la manera en como enfrentan los retos del ingreso para alimentación y vivienda.

Consideramos que este segmento de la población necesita alternativas para afrontar sus problemas físicos y emocionales, sin preocupaciones de tipo financiera, durante la última etapa de sus vidas cuando ya no pueden trabajar y han dejado de tener ingresos.

Por ello, quienes suscribimos la presente iniciativa, consideramos que es justo brindar una alternativa a los adultos mayores para complementar su ingreso de tal manera que puedan satisfacer sus necesidades básicas de vivienda, alimentación, vestido y salud.

Por eso proponemos la figura jurídica denominada "hipoteca inversa o también llamada pensión hipotecaria" 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 sus herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble, o bien no hacerlo, y la otra parte acredite ejecutar la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad en inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y en su caso de remanente, entregarlo a los herederos.

De esta forma, puede considerarse esta figura como un acto jurídico por el que un particular recibe el valor convencional asignado a su vivienda en forma mensual, manteniendo el uso y disfrute personal hasta su fallecimiento o hasta donde alcance el recurso, de acuerdo al monto otorgado.



Como limitantes de orden material se deben tomar en consideración tanto la tasación de la vivienda, como la edad mínima para poder celebrar dicho negocio.

Sin embargo, con esta figura se ofrece a los adultos mayores otro instrumento de protección y apoyos que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente o independiente hasta su fallecimiento, sin que represente de alguna manera una carga económica para sus familiares o para la sociedad. En el caso de pensionados, debemos considerar que, en las circunstancias actuales, esta prestación es insuficiente.

La hipoteca a la inversa constituye un instrumento legal encaminado a la defensa de los Derechos Humanos de las personas adultas mayores en estricto respeto al artículo 1 de la Constitución General de la República ya que las bondades que caracterizan la hipoteca a la inversa permite que las personas adultas mayores por su precaria situación económica puedan tener un ingreso mensual derivado de un crédito bancario.

De igual forma protege el patrimonio de las personas adultas mayores al otorgar múltiples beneficios tales como obtener en forma mensual una ministración de recursos que le permitirá sufragar todas sus necesidades alimenticias entre otras.

No obstante, consideramos importante mencionar las ventajas que destacan la hipoteca pensionaria:

- Permite que los adultos mayores puedan disponer del valor de su casa, sin necesidad de venderla y sin obligación de desalojarla.
- El propietario de la vivienda puede complementar sus ingresos para la satisfacción de sus necesidades, mediante la conversión en liquidez de su activo fijo.



- Desde el punto de vista de los herederos, les permite la posibilidad de conservar la propiedad hipotecada, pagando el adeudo pendiente o entregarla y recibir el remanente si lo hubiere.

Por lo tanto consideramos que es incuestionable las ventajas que representaría esta herramienta para los adultos mayores que viven en soledad o con enfermedad, que necesitan medicamentos o cuidados constantes. De esta manera podrán afrontar la carencia de dinero y reducir su condición de vulnerabilidad.

Resulta importante referir que dicha figura ya existe en varios países, y en el nuestro, toda vez que el Estado de México y la Ciudad de México lo han incorporado a sus legislaciones locales.

Por lo antes expuesto, consideramos oportuno que se reforme y adicione el Código Civil del Estado, con la finalidad de incorporar esta herramienta que sin dejar de ser una operación crediticia otorgada por la institución bancaria, la misma contiene un alto sentido social, humano y de protección al adulto mayor, al permitirle hipotecar su vivienda para vivir de ese capital, recibéndolo en mensualidades a manera de pensión.

Esta propuesta compañeras y compañeros Diputados, ayuda y a proteger en gran medida a los adultos mayores que habitan en cada uno de los municipios que aquí se encuentran representados por todas y todos nosotros.

Por tal motivo, quienes integramos la fracción parlamentaria del Partido Revolucionario Institucional y con la participación de la Federación de Abogados de Tamaulipas, tenemos a bien proponer la presente iniciativa de reforma y adición al Código Civil en favor de nuestros adultos mayores.



Reformando el artículo 2297, del Citado Código, integrando la hipoteca inversa; de igual forma, se propone la adición de un Capítulo III Bis, denominado de la Hipoteca Inversa, estableciéndose el concepto de esta hipoteca, así como los autorizados para otorgarla, los términos de la contratación, los lineamientos de las amortizaciones, la transmisión, la extinción, la rescisión y supletoriedad de la misma.

Con base en los anteriores fundamentos y motivaciones, someto a consideración de esta honorable Asamblea, la siguiente:

Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se reforma el artículo 2297; y se adiciona el Capítulo III Bis, denominado de la Hipoteca Inversa, del Código Civil para el Estado de Tamaulipas.

ARTÍCULO 2297.- La hipoteca...

La hipoteca puede ser voluntaria, necesaria o inversa.

CAPÍTULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA

ARTÍCULO 2318 Bis. - Es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.

ARTÍCULO Ter. - Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá



ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

ARTÍCULO 2318 Quater.- Están autorizados para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, siempre que cuenten con facultades para ello.

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

ARTÍCULO 2318 Quinqués. - La determinación de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, que considere el valor comercial de mercado del inmueble que deberá actualizarse cada 2 años para estar acorde con la plusvalía que el bien adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.

El contrato de hipoteca inversa, además de lo pactado, estará sujeto a lo siguiente:

- I. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas;
- II. Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los 60 años;
- III. El tutor, siempre que se encuentre en los supuestos señalados en el presente capítulo, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menos o incapaz;



- IV. Que el pensionista disponga del importe del préstamo conforme a los plazos que correspondan a las disposiciones periódicas mediante las cuales el pensionista accederá al importe objeto de la hipoteca inversa;
- V. Las personas que recibirán los pagos periódicos a que hace referencia el Artículo 2318 Ter;
- VI. Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 2318 sexies;
- VII. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del artículo 2318 sexies respecto a la amortización de la deuda;
- VIII. El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;
- IX. El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, siempre y cuando, cuente con la autorización expresa del pensionario y los términos y condiciones del arrendamiento se establezcan en el contrato correspondiente, sin afectar la naturaleza propia de la hipoteca inversa;
- X. Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista; y
- XI. Que en el contrato se incluyan las especificaciones del incremento anual que tendrá la pensión, de acuerdo con las condiciones del mercado y el valor del inmueble.



ARTÍCULO 2318 Sexies. - La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo; y
- II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación a su venta.

ARTÍCULO 2318 Septies. - El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos sin el consentimiento previo del pensionario. El incumplimiento de esta obligación le conferirá el derecho de declarar vencido anticipadamente el total del adeudo y exigible a la fecha, a menos que se constituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

ARTÍCULO 2318 Octies. - Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.

ARTÍCULO 2318 Nonies. - En caso de incumplimiento del pensionario en las ministraciones pactadas el pensionista estará en condiciones de solicitar la rescisión del contrato y exigir el pago de daños y perjuicios, o en su caso, el pago de la pena pactada. Además, se tendrá la deuda como liquidada y no generará más interés; debiendo el pensionario liberar a su costa el gravamen correspondiente. Para el caso de que se constituya una nueva hipoteca inversa sobre el mismo inmueble, ésta tendrá prelación respecto de la anterior.



ARTÍCULO 2318 Decies. - En lo no previsto de este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO.

El presente Decreto entrará en vigor el día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Honorable Congreso del Estado, a los diecisiete días del mes de noviembre del año dos mil veintiuno, en Ciudad Victoria, Tamaulipas.

A T E N T A M E N T E

“DEMOCRACIA Y JUSTICIA SOCIAL”

DIPUTADOS INTEGRANTES DE LA FRACCIÓN PARLAMENTARIA DEL
PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL.

DIP. EDGARDO MELHEM SALINAS

DIP. ALEJANDRA CÁRDENAS
CASTILLEJAS