



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



DIPUTADO OCTAVIO OCAMPO CÓRDOVA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
LXXIV LEGISLATURA
H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
PRESENTE.

El que suscribe, **Francisco Javier Paredes Andrade**, diputado ciudadano de la LXXIV Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, y con fundamento en la facultad que me confieren los artículos 36, fracción II y 44 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; los artículos 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimiento del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, someto a consideración de esta Soberanía, **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se reforman y adicionan diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Es preocupación permanente de quien esto expone, proponer los medios necesarios para que la población michoacana encuentre los espacios requeridos y las condiciones mínimas que le permitan alcanzar un nivel de vida mejor, es por ello que la actualización de la legislación local es un imperativo categórico para quienes hemos hecho nuestra actividad primordial representar a la sociedad de nuestro estado.

Vivir en un estado de derecho implica que sus habitantes tengan y ejerzan libremente las leyes que se traduzcan en bienestar económico, social, familiar y político para la población, en especial para aquellas personas en condición de vulnerabilidad.



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



Un segmento fundamental en la sociedad son las personas mayores por la trascendencia que representan, expresada en su condición de pensionados y jubilados; población sin pensión laboral; adultos económicamente no activos laboralmente en su mayoría; excluidos del derecho para recibir por parte del Estado una pensión en términos del artículo 4º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

No obstante, para el Estado mexicano y la sociedad en general, se acrecienta la necesidad y el desafío de seguir ofreciéndoles oportunidades con una calidad de vida digna para las personas que se encuentran en edad proveya.

La baja tasa de natalidad y la mejora en la expectativa de vida de muchos países ha hecho crecer el grupo poblacional de la tercera edad. La sociedad, por lo tanto, enfrenta el desafío de seguir ofreciendo oportunidades a las personas que se encuentran en la vejez.

Los adultos mayores, al no trabajar, necesitan del apoyo del Estado para gozar de una buena calidad de vida, en las naciones no desarrolladas como la nuestra, dicho apoyo es precario, como ejemplo la pensión para el Bienestar de los Adultos Mayores, consiste en un apoyo económico de \$2,550 pesos cada dos meses, es decir 42 pesos con cincuenta centavos diarios con este apoyo en las personas, la vejez suele ser sinónimo de penurias.

No hay que olvidar que con el envejecimiento aparecen enfermedades crónicas que suelen ser entre otras de:

- 1) Carácter neurodegenerativo (como Parkinson, Alzheimer, Demencia Senil, Artrosis o esclerosis múltiple);
- 2) Circulatorio (como la hipertensión);
- 3) Respiratorio (como asma o hipertensión pulmonar);



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



- 4) Osteoarticular (como lumbalgia u osteoporosis);
- 5) Ceguera y/o Sordera.

Las personas mayores que enfrentan esta realidad, que no les gusta, que les oprime y que les afecta además psicológicamente por los problemas de salud que padecen y como consecuencia natural los gastos en las mismas aumentan, sin que se tenga el ingreso para solventarlos, en soporte de lo antes expuesto ofrezco los siguientes datos oficiales:

De acuerdo con los datos presentados por la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, en el Informe Especial sobre la Situación de los Derechos Humanos de las Personas Mayores en México, del 19 de febrero 2019, las proyecciones demográficas para México muestran una clara tendencia al envejecimiento progresivo de la población durante los próximos treinta años.

El Consejo Nacional de Población (CONAPO) estima que para 2050, habitarán el país cerca de 150,837,517 personas, de las cuales el 21.5% (32.4 millones) tendrán 60 años en adelante. La mayor porción serán mujeres con el 56.1%, en contraste con los hombres con el 43.9%, la esperanza de vida de las primeras se habrá incrementado a 81 años mientras que la de los segundos a 77 años.¹

La Encuesta Nacional sobre Discriminación (ENADIS) 2017, evidenció que las principales problemáticas declaradas por este grupo son la falta de empleo y la falta de oportunidades para encontrar trabajo y que, el 37% de las personas mayores encuestadas dependen económicamente de sus hijos o hijas.²

¹ CONAPO, Proyecciones de la Población 2010-2050. Cálculo elaborado a partir de la base de datos Población por sexo y edad a principio de año, 2010-2051.

² CONAPRED-INEGI-CNDH-UNAM-CONACYT, Encuesta Nacional sobre Discriminación 2017. Principales resultados, México, 2017.



La situación económica en la vejez, se vincula con el derecho al empleo, los ingresos, el retiro y la seguridad financiera. La Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE) calculó en 2015 que en México el porcentaje de individuos de 65 años y más que vivían en pobreza alcanzó un 31.2% mientras que el índice promedio de los países que la integran que fue de 12.6%.³

INEGI informó que el 80.5% de la población mayor es analfabeta, que el grado promedio de escolaridad por persona para este sector es de 5.4 años; este promedio en los hombres es de 6 años y en las mujeres de 5 años, es decir, ni siquiera cubre los años de educación básica.

En cuanto a salud, alrededor de 86.30% de personas mayores se encontraban afiliadas. El servicio con mayor índice de inscripción fue el IMSS con 43.74% de afiliación, seguido del Seguro Popular con 40.89%, (ya desaparecido por cierto en este gobierno federal), el ISSSTE con 12.47%, en instituciones privadas el 2.84%, en Pemex, Defensa o Marina el 1.71% y el 1.41% en otro tipo de servicios.

No puede dejar de omitir que en dicho informe la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, da cuenta de las diversas quejas motivadas por actos u omisiones que han vulnerado los derechos humanos de las personas mayores, sobre todo en materia de deficiencias en los servicios de salud, mismas que no señalaré.

Sirva este exordio para hablar de la iniciativa de reforma al Código Civil, y establecer el concepto de la Hipoteca Inversa, que es la operación financiera especialmente diseñada para mayores de 65 años y personas dependientes, con la que se posibilita convertir en dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad.

³ OCDE, 2015 Pension Policy Notes and Reviews, México, versión en inglés. Recuperado de: <http://www.oecd.org/els/public-pensions/OECD-Pension-Policy-Notes-Mexico.pdf>. Consultado el 1 de junio de 2018.



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



La hipoteca inversa se define como un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, periódicas o en forma de cobro único, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de tasación en el momento de la constitución, para que las personas mayores dispongan de un ingreso mensual -que nadie les proporcionaría-, para solventar o complementar gasto para atención médica y de alimentación.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en la facultad que me confieren los artículos 36, fracción II y 44 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; los artículos 8, fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimiento del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito someter a la consideración del Pleno de esta Legislatura, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma el Título Decimoquinto de la Hipoteca; se adiciona el Capítulo III Bis de la Hipoteca inversa con los artículos 272 Bis, 272 Ter, 272 Quáter, 272 Quinquies, 272 Sexies, 272 Septies, 272 Octies, 272 Nonies, 272 Decies, todos ellos del Código Civil para el Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 272 Bis. Es hipoteca inversa 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 272 Ter. Contrato de hipoteca inversa, 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 65 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.

Artículo 272 Quáter. 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.

Artículo 272 Quinquies. 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 65 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 menor 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 272 Ter;



- VI. Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el Artículo 272 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 272 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 272 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;
- 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



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Artículo 272 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 sustituya la garantía en forma bastante e igual a la anterior en un plazo de seis meses.

Artículo 272 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 272 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 los 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 272 Decies. En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se registrará por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación respectiva en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán de Ocampo, 16 de noviembre de 2020.

ATENTAMENTE

DIPUTADO CIUDADANO FRANCISCO JAVIER PAREDES ANDRADE

