



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Gaceta Parlamentaria

Tercera Época

Tomo II

056 F

17 de octubre 2019.

MESA DIRECTIVA

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada

Presidencia

Dip. Adriana Gabriela Ceballos Hernández

Vicepresidencia

Dip. Yarabí Ávila González

Primera Secretaría

Dip. Octavio Ocampo Córdova

Segunda Secretaría

Dip. Baltazar Gaona García

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Javier Estrada Cárdenas

Presidencia

Dip. Teresa López Hernández

Integrante

Dip. Eduardo Orihuela Estefan

Integrante

Dip. Araceli Saucedo Reyes

Integrante

Dip. Brenda Fabiola Fraga Gutiérrez

Integrante

Dip. Wilma Zavala Ramírez

Integrante

Dip. Ernesto Núñez Aguilar

Integrante

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtra. Beatriz Barrientos García

Secretaria de Servicios Parlamentarios

Lic. Abraham Ali Cruz Melchor

Director General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Ana Vannesa Caratachea Sánchez

Coordinadora de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Mtro. Ricardo Ernesto Durán Zarco

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo:* **Juan Manuel Ferreyra Cerriteño**. *Formación, Reporte y Captura de Sesiones:* Georgina Zamora Marín, Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, María Elva Castillo Reynoso, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Martha Morelia Domínguez Arteaga, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moises Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Primer Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN
DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO
CIVIL PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN
DE OCAMPO, PRESENTADA POR
EL DIPUTADO ÓSCAR ESCOBAR
LEDESMA, INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
ACCIÓN NACIONAL.

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada,
 Presidente de la Mesa Directiva.
 Congreso del Estado de Michoacán
 de Ocampo. LXXIV Legislatura.
 Presente.

Óscar Escobar Ledesma, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, dentro de la Septuagésima Cuarta Legislatura Constitucional del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de la facultad que me confieren los artículos 36 fracción II 37, 44 fracciones I y XXXIV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8° fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presento al Pleno de esta Legislatura *Iniciativa que contiene Proyecto de Decreto por el que se adiciona el Capítulo III Bis denominado "Hipoteca Inversa" dentro del Título Decimoquinto denominado "De la Hipoteca" en el Código Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, el cual contendrá los artículos 2072 bis, 2072 ter, 2072 quáter, 2072 quinquies, 2072 sexies, 2072 septies, 2072 octies, 2072 nonies, 2072 decies, 2072 undecies, 2072, duodecies, 2072 terdecies, 2072 quaterdecies*, para lo cual hago la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En nuestro país, existen distintos grupos vulnerables que requieren de una amplia protección para su adecuada integración en la sociedad. Uno de esos grupos, es el de los adultos mayores, también conocido como personas de la tercera edad, senectud y otras denominaciones similares.

Para una mejor comprensión, es necesario definir al envejecimiento y a la vejez, abordando el tema desde una perspectiva integral, donde se dice que el envejecimiento es un proceso de cambios a través del tiempo, natural, gradual, continuo, irreversible y completo. Estos cambios se dan a nivel biológico, psicológico y social, y están determinados por la historia, la cultura y la situación económica, de los grupos y las personas. Es precisamente la parte de la situación económica en la vejez, uno de los motivos que da origen a la presente iniciativa.

La vejez es considerada como la última etapa de vida y su principal característica está relacionada con la edad, es decir, el tiempo que transcurre desde el nacimiento hasta el momento actual y cómo se ha vivido a través del mismo.

No así que la vejez tiene significados distintos y para ello se deben tomar en cuenta los factores de la edad cronológica, física, psicológica y social, lo que permite agrupar diversos sectores de población de estas edades. En general, las ciencias sociales y del comportamiento señalan que la vejez es un proceso de desarrollo, pero

dando un enfoque más biológico, se hace referencia al deterioro y desgaste físico durante la última etapa de vida.

Cada persona envejece de manera diferente, dependiendo de sus propias características, pero además de ello, de sus actividades, estilo y ritmo de vida que tuvo durante toda su vida. Lo anterior permite tomar en cuenta que cada individuo tiene necesidades especiales y para tal motivo, en México existen instituciones especializadas para atender al adulto mayor, así como programas sociales que velan por sus intereses, sin embargo, no han sido suficientes para ofrecerles certeza en cuanto a una situación económica estable durante dicha etapa de vida.

Uno de los indicadores más utilizados para considerar que una persona se encuentra en etapa de vejez, o no, es el de la edad cronológica, pero esto no quiere decir que sea un patrón o un factor fijo sobre la situación en la que cada individuo de determinada edad avanzada se encuentra, en lo que refiere a su estado de salud, deseos, relaciones familiares y necesidades económicas, entre otros.

No obstante, sí existen estándares internacionales para declarar la vejez a partir de la edad, uno de ellos es el establecido por la Organización de las Naciones Unidas, que fija la edad de 60 años para los países en desarrollo, como es el caso de México, y de 65 años para los países desarrollados.

En los últimos años, la expectativa de vida o el promedio de edad en la población adulta mexicana ha incrementado notablemente. En consecuencia, el sector de la población integrado por personas de la tercera edad es cada vez más grande y seguirá en aumento. Este sector –en mayoría– pasa a ser parte de la población con discapacidad relativa, además la mayor parte de sus integrantes carecen de ingresos económicos suficientes para cubrir sus necesidades dignamente y que les permita vivir esta etapa de vida con tranquilidad, de una manera estable.

Nos encontramos en una época con auge en materia de Derechos Humanos, por lo que en relación al tema se ha estado buscando fomentar una cultura adecuada para el trato a la vejez, en la cual las personas adultas mayores se consideren a sí mismos y también sean consideradas como sujetos social y económicamente activos, para que su envejecimiento sea vivido como un proceso normal, natural y como parte del ciclo vital

El país se encuentra en una fase avanzada del proceso de transición demográfica. En México, este proceso se hizo evidente a partir de la última década del siglo pasado, pues la proporción de niños y jóvenes ha ido disminuyendo mientras que la participación relativa de

adultos mayores aumentó en ese periodo de 6.2 a 9.7%, pronosticándose que en 2050 se incremente a 21.5%. Hoy, 9.4% de los mexicanos tiene más de 65 años, cuando en la década de los 50 este índice era del 5%, esto según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, en lo sucesivo INEGI.

Según los datos del último censo de población y vivienda del año 2010, con información del INEGI, en México hay aproximadamente más de diez millones de personas pertenecientes a la tercera edad, con 60 años y más. Aunado a esto, cabe mencionar que la vida media o esperanza de vida de los mexicanos se sitúa en la actualidad en los 73.2 años para los hombres y 77.9 en las mujeres, es decir, más del doble que hace 80 años y cada vez más cerca de las naciones con mayores índices de sobrevivencia, esto según datos de la Comisión Nacional de Población.

Afrontar el tema del envejecimiento es un gran reto desde cualquier perspectiva, ya sea a nivel personal, social y familiar, pues conforme avanza la edad, se van perdiendo y deteriorando gradualmente las capacidades motrices y cognitivas, lo cual biológicamente es inevitable, sumando todo tipo de enfermedades crónico-degenerativas e infecciosas que pudieran padecer, que ocasionan dificultades para desarrollar actividades de la vida cotidiana en forma independiente y por lo tanto, les impide adquirir ingresos económicos fácilmente y los convierte en un grupo vulnerable, dejándolos en un estatus de inactividad económica, lo que además termina siendo complicado para los familiares –si es que los tienen– o para el Estado en su defecto, debido a los fuertes gastos que se deben solventar.

Como ya se ha estado mencionando y para fortalecer lo anterior, el Notario 15 del Distrito Federal, ahora Ciudad de México, en el brevario “Hipoteca Inversa, necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano”, publicada por el Colegio de Notarios del Distrito Federal en el año 2011, como parte de la doctrina, comenta que el proceso de envejecimiento constituye uno de los cambios demográficos y sociales de mayor relevancia en nuestro país en los últimos años. La mayor esperanza de vida está produciendo incrementos constantes de la población anciana y un amplio porcentaje de ella está en situación de dependencia, esto es, necesita la ayuda de otras personas para realizar actividades básicas de la vida diaria. Luego, esa prolongación de la vida provoca cambios y nuevas necesidades que requieren de financiación, y con mayor razón, que requieren de previsión.

El mayor problema de este grupo, desde un sentido económico, es que según un análisis del Instituto de Investigaciones Económicas de la Universidad Nacional

Autónoma de México (UNAM), en el país sólo uno de cada cuatro adultos mayores de 60 años recibe una pensión (25%) y seis de cada 10 mexicanos mayores de 65 años (75%) no están en ningún sistema de retiro que garantice una pensión en la vejez, razón por la que carecen de recursos económicos para satisfacer sus necesidades más básicas.

El sistema de ahorro del retiro es el segundo bien patrimonial del mexicano después de la vivienda. Las afores, instituciones financieras privadas que administran fondos de retiro y ahorro de los trabajadores afiliados al IMSS e ISSSTE, llevan años operando en México con uno de los más bajos niveles de montos dados a los trabajadores, por lo que el país ocupa el segundo lugar en la tasa de pobreza de personas retiradas entre naciones de la OCDE. Lo anterior tiene como consecuencia que las personas no tengan una adecuada calidad de vida, algunos de ellos viven a base de financiamientos costosos –quienes pueden acceder a ellos– mientras que otros ni siquiera cubren las necesidades familiares de la canasta básica por falta de liquidez.

Lo más grave de que sólo uno de cada cuatro adultos mayores de 60 años reciba una pensión, es que si no hay una modificación en esta dirección, la pobreza seguirá en aumento en la vejez y esto tiene que ver con la falta de sistemas de protección y pensiones adecuadas, entre lo que cabe la falta de ofertas por parte de entidades privadas y gubernamentales, así como de información en este sentido.

Ante esta situación de vulnerabilidad que enfrenta este sector de la población, dicho segmento necesita alternativas para afrontar sus problemas físicos y emocionales sin preocupaciones del tipo financiero, durante la última etapa de sus vidas cuando ya no pueden trabajar y han dejado de percibir ingresos.

Ni las pensiones del sistema de seguridad social, ni los programas asistenciales que existen actualmente son suficientes para mantener un nivel de vida estable. Para las personas que no cuentan con ninguno de éstos apoyos, su vulnerabilidad resulta mayor, viéndose más afectadas en su desarrollo y calidad de vida.

Ante esta situación, se debe considerar este momento como la oportunidad para tomar una solución, y una propuesta a ello, es la inserción de la figura hipotecaria motivo de la presente iniciativa.

Con lo anterior, se busca brindar una alternativa a los adultos mayores para ofrecerles un ingreso con el que puedan satisfacer sus necesidades básicas de vivienda, alimentación, vestido y salud, o en general tener una estabilidad, a través de un producto hipotecario.

Sin duda, hay adultos mayores que durante su vida productiva formaron un patrimonio y la aprobación de esta iniciativa les daría la oportunidad de convertir su vivienda en ingresos líquidos, hasta su fallecimiento, sin necesidad de abandonarla.

Esto es lo que se plantea a través de la inclusión de la figura denominada como “Hipoteca Inversa” al Código Civil del Estado, conocida en otros países y en otros estados de la República como Hipoteca Reversible o Hipoteca Pensionaria.

La Hipoteca Inversa es una figura que desde hace décadas es utilizada por los adultos mayores en diversos países para lograr tener una vida digna en la vejez, pues les ofrece la conversión de su patrimonio en recursos líquidos como bien se menciona anteriormente. Se trata de un instrumento financiero que permite a quienes requieran disponer de liquidez, utilizar los bienes de su patrimonio, sin perder la propiedad.

Es decir, que mientras un crédito hipotecario tradicional se solicita normalmente para la compra de un inmueble, en el caso de la Hipoteca Inversa, quien la solicita ya es propietario del bien inmueble –que es el que constituirá la garantía– y lo que se busca con ello es percibir una cantidad líquida en dinero para su manutención vitalicia.

Es importante señalar que el artículo 2028 del Código Civil para el Estado de Michoacán, define lo que es una hipoteca y a la letra dice lo siguiente:

Artículo 2028. *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.*

Por otra parte, etimológicamente, la hipoteca proviene del latín *hypotheca*, y del griego *hypotéke*, que significa prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de otra, añadirla; apoyar, sostener, asegurar una obligación.

Nuestro Código Civil contempla diferentes tipos de hipotecas, entre las que figuran la hipoteca voluntaria y la necesaria, sin embargo, a diferencia de la hipoteca común en la que se recibe dinero mediante un crédito que se garantiza con un gravamen sobre la vivienda, con la figura de la Hipoteca Inversa, se recibe un capital en plazos, el cual se garantiza con una vivienda ya adquirida, propiedad de quien solicita este tipo de hipoteca, siempre y cuando se encuentre libre de todo gravamen, permitiendo con ello la continuación de la habitación al propietario acreditado, hasta el momento de su fallecimiento.

En el momento en que ocurra tal fallecimiento, los herederos tendrán a su disposición varias opciones, que son; optar por pagar el préstamo que recibió el de *cujus* respecto de su hipoteca, más los intereses generados, con la intención de recuperar el inmueble, o bien optar por no hacerlo. En este último supuesto, la parte acreditante deberá ejecutar la garantía, ya sea adjudicándose la plena propiedad del inmueble, o bien proceder a la venta del mismo para satisfacer la deuda.

En caso de que los herederos decidan no pagar la deuda y se proceda a la venta del inmueble, si por el costo de operación del mismo existiera algún remanente a favor, la entidad acreditante deberá entregárselo a los herederos mediante el proceso sucesorio que corresponda.

Esta figura de la Hipoteca Inversa no es nueva, el Reino Unido es pionero en el establecimiento de la misma, de hecho, algunas fuentes ubican la aparición de la *lifetime mortgage* en los años 30 del siglo XX, mientras que otros autores acotan que fue hasta 1965 cuando surgieron. En particular, las hipotecas inversas quedan reguladas por los capítulos 8 y 9 de las Mortgage Conduct of Business rules (MCOB), de 2003 para el Reino Unido.

En Estados Unidos, la primera *reverse mortgage* fue firmada en Portland, Oregon, en 1961 por la institución crediticia Deering Saving & Loan. Las hipotecas inversas en España se inspiraron en las del Reino Unido y Estados Unidos e iniciaron su comercialización en 2006.

España cuenta con diferentes tipos de hipotecas inversas y aunque todas tienen un diseño similar, no se desarrolla una estructura de aseguramiento estatal como las de Estados Unidos. Su diseño está a cargo de la iniciativa privada de los bancos, motivada por el incremento de la población de la tercera edad.

Desde hace varios años, han cobrado cierta importancia debido a las reformas que comenzaron a realizarse en este campo, no obstante han sido un tema de mucha controversia, debido a que los herederos del prestatario no podían quedarse con la vivienda o recuperarla dada la elevada deuda con la institución prestamista. Para solventar el problema con los herederos, se decidió solicitar su autorización, para que cuando el dueño del inmueble falleciera, los herederos pudieran decidir quedarse con la casa, asumir la deuda contraída, o vender el inmueble para cubrir la deuda y quedarse con el dinero sobrante.

En el caso de Francia, no hay edad determinada por el Código de Consumo, en España, la edad mínima para solicitarla es de 65 años. Haciendo un ejercicio de Derecho Comparado, en Francia, la hipoteca inversa es

un contrato por el cual una entidad de crédito o entidad financiera otorga a una persona física un préstamo bajo un pago único o pagos periódicos, garantizados por una hipoteca sobre una propiedad del prestatario para uso exclusivo de habitación, y en el que el pago principal y los intereses capitalizables anualmente no podrán ser exigidos sino hasta la muerte del prestatario o cuando se transfiera o divida la propiedad del inmueble hipotecado, en caso de que esto ocurra antes de la muerte.

Algo similar ya se encuentra contemplado en México, tal es el caso de la legislación del Estado de México, que en su respectivo Código Civil contempla la figura de la Hipoteca Inversa.

Para adentrar en el tema, el Código Civil del Estado de México, cuenta con un apartado especial dentro del título decimoquinto, denominado “De la Hipoteca”, el cual es el Capítulo III Bis “De la Hipoteca Inversa” que contiene desde los artículos 7.1144 bis hasta el 7,1144 undecies, y el primero de ellos nos da el concepto de la figura que nos ocupa y dice lo siguiente:

Artículo 7.1144 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.*

Los artículos subsecuentes tocan temas relativos al contrato de Hipoteca Inversa, las personas autorizadas para otorgarla, los términos de contratación, lineamientos de las amortizaciones, transmisión del bien hipotecado, entre otros, que regulan legalmente este tema.

En razón de esta hipoteca se abre la posibilidad a los adultos mayores que posean una vivienda propia, dejándola en garantía, a cambio de una renta líquida a través de un préstamo vitalicio y no reembolsable, permitiéndolo habitar en su vivienda hasta su fallecimiento. Esta es una pauta para un mecanismo financiero apropiado como alternativa o complemento de jubilación como modalidad de crédito hipotecario pensado para personas mayores de 60 años, o en régimen de dependencia severa o de gran dependencia, aunque no hayan cubierto la edad y que sean propietarias de algún bien inmueble que se encuentre libre de todo tipo de gravamen.

Este mecanismo relativamente simple, le permite a las personas que cumplan con las características señaladas en el párrafo anterior, utilizar la riqueza que han adquirido a lo largo de su vida laboral 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.

Lo anterior, tomado de manera *ad literam* por el proyecto de dictamen que presentó la Comisión de Justicia del Estado de Guanajuato ante el H. Congreso de la misma entidad federativa, relativa al presente tema en particular.

Como parte de esta propuesta legislativa, también se contempla que el pago de la deuda en la Hipoteca Inversa no forzosamente surta efectos hasta el momento en que fallece el acreditado, sino que el mismo, si así lo desea, pueda sujetar el inmueble de su propiedad por un plazo temporal, es decir, pudiendo pagar anticipadamente a la entidad financiera, los pagos que le ha dado en base al inmueble, si el acreditado en algún momento dispone de recursos. En ese sentido, una vez cubierta la deuda en su totalidad, el inmueble deberá quedar libre de gravamen.

Cabe mencionar que la cantidad del pago nunca excederá el valor final de la venta de la vivienda o de lo prestado y pagado hasta el momento por la entidad financiera que otorgó el contrato de Hipoteca Inversa, por lo tanto, los herederos, o en su caso el acreditado, nunca deberán pagar más que tales cantidades, contemplando los debidos intereses que se hayan pactado en el contrato inicial, si es que los hubiere.

Un instrumento similar contemplado en nuestra legislación, es el del “mutuo”, y el Código Civil del Estado lo define de la siguiente manera:

Artículo 1545. *El mutuo es un contrato por el cual el mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles al mutuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad.*

Lo anterior queda claramente especificado en tanto existe la obligación de hacer una devolución de lo pactado, que a diferencia de la Hipoteca Inversa –figuras que no deben confundirse– el propietario no tiene la intención ni asume la obligación de devolver las cantidades de dinero que se le entregan periódicamente, ya que subsistirá de ellas para satisfacer sus adecuadas y dignas necesidades de manutención.

Podemos concluir que las ventajas de la figura de Hipoteca Inversa, sobre los productos de financiamiento existentes en el mercado, son evidentes, de las que se pueden mencionar; que por medio de este tipo hipotecario se permite a los adultos mayores disponer del valor de su casa, sin necesidad de venderla, sin obligación de desalojarla y con la opción de rentarla; el propietario de la vivienda puede complementar

sus ingresos para la satisfacción de sus necesidades, mediante la conversión en liquidez de un activo fijo.

Además, desde el punto de vista de los herederos, les permite la posibilidad de que parte de la vivienda se transmita en herencia, si el propietario fallece en un plazo corto o si la vivienda es revalorada, también se reduce la posibilidad de herencias intestadas; se incentiva la regularización de las propiedades y se promueve una mayor disponibilidad de viviendas en el mercado inmobiliario, favoreciendo los procesos de valorización.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en los artículos 36 fracción II, 37, 44 fracciones I y XXXIV de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, presento al Pleno de esta Legislatura, el siguiente Proyecto de

DECRETO

Único. Se adiciona el Capítulo III Bis denominado “Hipoteca Inversa” dentro del Título Decimoquinto denominado “De la Hipoteca” en el Código Civil del Estado de Michoacán de Ocampo, el cual contendrá los artículos 2072 bis, 2072 ter, 2072 quáter, 2072 quinquies, 2072 sexies, 2072 septies, 2072 octies, 2072 nonies, 2072 decies, 2072 undecies, 2072 duodecies, 2072 terdecies, 2072 quaterdecies; , para quedar como sigue:

Capítulo III Bis De la Hipoteca Inversa

Artículo 2072 bis. Es aquella de naturaleza voluntaria 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 2072 ter. La hipoteca inversa se instituirá mediante contrato en 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 base al valor del inmueble que se otorgará como garantía, en los términos de este Capítulo.

Artículo 2072 quáter. El pensionista dispondrá del importe del crédito mediante parcialidades periódicas. De manera extraordinaria, cuando se acredite enfermedad grave o accidente que ponga en riesgo la vida del pensionista o su beneficiario o, ante la necesidad imperiosa

de reparar la vivienda, el pensionario podrá autorizar al pensionista la disposición de hasta cinco parcialidades, sin exceder de un evento cada dos años.

Artículo 2072 quinquies. Están autorizadas para otorgar la hipoteca inversa las instituciones privadas, sociales, las personas físicas y las instituciones públicas, en calidad de pensionario, siempre que cuenten con facultades y acreditaciones para ello.

Artículo 2072 sexies. La determinación y el valor de la hipoteca inversa se realizará previo avalúo de Institución debidamente facultada, mediante peritos valuadores actualizados, para que se considere el valor comercial de mercado del inmueble, mismo 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. El pensionista o acreditado deberá ser persona física, tener al menos sesenta años de edad al momento de celebración del contrato, o bien, si tiene cincuenta y cinco años o más, y se encuentra en un régimen de dependencia económica severa, lo cual deberá comprobar mediante certificados de médicos oficiales y tres testigos que no sean sus familiares.
- II. Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas, en base al valor del inmueble que quedará como garantía;
- III. Que a elección del pensionista o acreditado, podrá designar beneficiarios siempre y cuando sean personas de edad igual o superior a los sesenta años, con preferencia sobre su cónyuge o concubina o concubino;
- IV. El tutor acreditado legalmente de conformidad con las disposiciones previstas en este Código, podrá, con autorización judicial, constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su incapaz;
- V. Que el pensionista o acreditado 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, pactados en el contrato;
- VI. Que la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si los hubiere, respetando el plazo que le concede la fracción II del artículo 2072 septies respecto a la amortización de la deuda;
- VII. El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna. Una vez que se liquide el total, el inmueble deberá quedar libre de todo gravamen;

VIII. El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, el pensionista podrá arrendar de manera parcial o total el inmueble hipotecado, únicamente para su uso habitacional, 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;

IX. Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas hasta el momento por el pensionista;

X. 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.

XI. Que en el contrato se especifiquen datos generales de los parientes por consanguinidad hasta el cuarto grado colateral, si es que los hubiere, para el caso de juicio sucesorio.

Artículo 2072 septies. 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 u optar por abonar en un número determinado de parcialidades previamente pactadas con la Institución que otorgó la hipoteca inversa, más los intereses que ésta pudiera generar;

II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista también 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 o su venta.

Artículo 2072 octies. El inmueble hipotecado no podrá ser transmitido por acto inter vivos, ni dividido 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 2072 nonies. 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 2072 decies. En caso de cualquier tipo de incumplimiento por parte del pensionario, debidamente comprobado, 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 2072 undecies. Además de lo estipulado en el artículo 2072 sexies, fracción XI, el pensionario podrá solicitar al pensionista otorgamiento de testamento público abierto en que instituya herederos y albacea.

Artículo 2072 duodecies. El pensionista deberá conservar el inmueble en condiciones iguales o similares a la firma del contrato; estar al corriente en el pago del impuesto predial y demás servicios; también, deberá contratar póliza de seguro por daños, por el tiempo que dure la obligación.

Artículo 2072 terdecies. En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

Artículo 2072 quaterdecies. Si por 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.

TRANSITORIOS

Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

MORELIA, MICHOACÁN. Palacio del Poder Legislativo, a fecha de su presentación.

Atentamente

Dip. Óscar Escobar Ledesma



CONGRESO DEL ESTADO
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



— 2019 —

**CENTENARIO LUCTUOSO DEL
GRAL. EMILIANO ZAPATA SALAZAR**



www.congresomich.gob.mx