

La hipoteca inversa

Fernando Trueba Buenfil
Jorge Claudio Ibarrola Muro

Introducción

El aumento en la expectativa de vida ha tomado tintes espectaculares en el mundo, provocando el envejecimiento acelerado de la población. La estadística estima que para el año 2030 en Europa sólo habrá dos trabajadores por cada europeo mayor de 65 años. A principios del siglo XIX la esperanza de vida era de 30 a 40 años de vida; a mediados del siglo XX 65 años, en el siglo XXI es de 80 años en los países desarrollados. Por ejemplo en Japón es de 83 años. A esta realidad hay que añadir el fenómeno demográfico denominado “envejecimiento del envejecimiento”, es decir el aumento de la población con edad superior a 80 años, fenómeno que se ha duplicado en solo veinte años.

El incremento en la media de vida de los adultos mayores no corre en forma paralela con una vejez que les permita una adecuada calidad de vida. Según el último censo de población, después de los 70 años de edad más del 10% de la población vive sola y el ingreso promedio de estos adultos mayores, en promedio, es 40% menor al de un jefe de familia menor de los 60 años.

FERNANDO TRUEBA BUENFIL
y JORGE CLAUDIO IBARROLA
MUÑOZ, notarios del Estado
de México.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

Sin duda es un cambio demográfico de la mayor relevancia: dentro de quince años el número de adultos mayores será superior al de niños.

El aumento del número de integrantes de este sector de la población obliga a estudiar su situación de sobrevivencia, salud y recursos económicos y a proponer soluciones de apoyo. Esto conlleva un importante reto para las políticas públicas y su capacidad de ejecución así como para la sociedad en general. Resulta necesario crear y articular mecanismos que permitan a las personas mayores apoyos en áreas que les ayuden a solventar los problemas que enfrentan para lograr bienestar en la vejez. Arnoldo Kraus tiene razón cuando afirma: “Es imprescindible acoplar el valor y la utilidad del conocimiento en todas sus formas con objetivos éticos. La única vía para dignificar la vejez radica en empalmar conocimiento y ética”.

El envejecimiento de la población evidencia la creciente necesidad de establecer instrumentos financieros y jurídicos que ayuden al mejoramiento de la calidad de vida del adulto mayor, complementando sus ingresos derivados de la pensión que reciben, sin carga ni para el erario público ni para la sociedad.

Es sabido que la cobertura por parte del Estado de las contingencias propias de la vejez es insuficiente, por lo que se deben crear instrumentos que permitan a la persona acudir a su propio patrimonio, producto del ahorro de toda una vida, para obtener la autosatisfacción de sus necesidades.

En nuestro país la política de la vivienda social ha permitido que cada vez sea mayor el número de personas que se convierten en propietarios de una vivienda. Así, los adultos mayores propietarios que tienen una vivienda cuentan con la materia prima para poder convertir su patrimonio inmobiliario en recursos económicos que le proporcionen una mayor estabilidad y bienestar, convirtiendo ese patri-

monio inmobiliario en recursos líquidos, permitiéndole un ingreso extra periódico y seguro sin afectar el usufructuar vitaliciamente su vivienda, con el respaldo de ésta.

Los activos inmobiliarios representan una parte muy relevante —si no es la más importante— en el patrimonio de los adultos mayores. Por eso es imprescindible crear figuras jurídicas e instrumentos financieros que transformen esos activos en recursos líquidos complementarios a la pensión que percibe el adulto mayor y, con esto mejorar considerablemente su calidad de vida así como facilitarle afrontar los gastos imprevistos que de otra forma no pudiese resolver.

La figura financiera jurídica que permite lo anterior se ha denominado hipoteca inversa. Es un nuevo producto combinando la oferta comercial con una acción social indiscutible. Hasta ahora se ha olvidado a este segmento de la población arrumbándolo sin posibilidades más allá de su escuálida pensión que espera con ansia antes de cada fin de mes.

Frente al entorno económico en el que vive la sociedad globalizada todos saben que las pensiones son insuficientes y en la mayor parte de los casos cuando su percepción es el único ingreso de la persona, se reduce claramente su calidad o nivel de vida que puede mejorarse notoriamente con la aplicación de la hipoteca inversa.

Con esta modalidad del instituto jurídico de la hipoteca inversa, se ofrece al sector demográfico de la llamada tercera edad un instrumento más de protección, apoyo y ayuda que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente e independiente hasta su fallecimiento sin convertirse en una carga económica para sus parientes o para la sociedad.

El negocio financiero y la adecuada protección del adulto mayor se logra con la reglamentación jurídica de esta nueva figura en nuestros ordenamientos legales. Esta nueva figura proporciona dentro de los límites legales alternativas

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

que pueden pactar las partes y que sin desvirtuarlo lo hacen más atractivo. Una de estas modalidades, es que, aunque lo normal resulta ser la voluntad del propietario pensionista para seguir viviendo en su casa, puede suceder que con el paso del tiempo, sobre todo si vive solo, ya no le sea posible seguir viviendo en su propia casa y opte por ir a una residencia de la tercera edad. En tal caso, a voluntad de las partes puede pactarse que, dado el caso, la vivienda pueda ser alquilada por el propietario con lo que tendría un ingreso mayor. Esto es lógico ya que en todo momento quien tiene la propiedad de la vivienda es el pensionista y con ello la disposición de la misma en los términos en los que se haya convenido el contrato de hipoteca inversa.

Haciendo una reflexión sobre el estatus de las personas de la tercera edad nos encontramos con que desde hace aproximadamente 15 o 20 años aumentan las personas mayores que viven en soledad aún cuando tengan familia. Este es un aspecto que debe ser tomando en consideración al momento de estipular las condiciones en las que se contrata la hipoteca inversa a fin de posibilitar el arrendamiento de la vivienda por parte del propietario como ya se dijo anteriormente.

Antecedentes

El origen de la hipoteca inversa como tal se encuentra en la tercera decena del siglo pasado en el Reino Unido mediante un negocio denominado *home equity reversion*; a partir de esa fecha se fue desarrollando y perfeccionando hasta el año de 1965, cuando adquiere sus características definitivas. En Gran Bretaña hay entidades especializadas que se dedican a este tipo de hipotecas y se calcula que hacia el año 2010 se formalizaron más de 35,000 operaciones. En los Estados

Unidos de América, se creó un programa federal denominado “Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda”. La administración federal de vivienda que forma parte de la administración pública federal del gobierno es la encargada de asegurar este tipo de hipotecas y es la autoridad reguladora de los extremos económicos del contrato. En este país las hipotecas se desarrollan a partir de 1989. Hacia el año 2008 se habían celebrado alrededor de 60,000 hipotecas. Este negocio todavía incipiente, ya está presente en Australia, Canadá, Dinamarca, Finlandia, Japón, Países Bajos, Noruega y Suecia.

La hipoteca inversa en el Estado de México

El día 7 de mayo del año en curso en el número 85 de la *Gaceta del Gobierno del Estado de México*, se publicó el decreto número 87 de la legislatura del estado por medio de la cual se crea y establece legalmente la hipoteca inversa, reformándose el artículo 7.1124 adicionando el capítulo III bis denominado “De la hipoteca inversa del Título décimo quinto denominado de la hipoteca, del artículo 7.1144 bis al artículo 7.1144 undecies. De acuerdo con esta reforma y adición la hipoteca inversa es el gravamen 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 del capítulo adicionado.

Define al contrato de hipoteca inversa como “aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubino de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predominada, que al pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa” (art.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

7.1144 TER. del C.C.). Así la hipoteca inversa consiste en un contrato accesorio que es la garantía real con un contrato principal. Este último es aquel por el cual el pensionista que puede ser una persona física o jurídica denominada “pensionario” se obliga a pagar periódicamente al pensionista y a su beneficiario con edades superiores a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada cuya recuperación se garantiza con la hipoteca denominada “inversa” sobre el inmueble que es la vivienda del pensionista sin que se despoje de su dominio ya que continuará en posesión y disfrute del mismo hasta su fallecimiento.

El mecanismo de esta figura jurídica permite a los herederos del pensionista al momento del óbito del mismo rescatar el derecho a la propiedad del inmueble afectado a la hipoteca pagando al pensionario el adeudo existente, o si no les interesa a ellos o no es posible este rescate, dejar que el mecanismo legal funcione para que el pensionario, en ejecución de la hipoteca se adjudique directamente o se venda en pública subasta el inmueble para aplicar al recurso así obtenido al pago del adeudo y si hubiere remanente entregarlo a los herederos.

Es importante señalar que el crédito no se otorga sobre el 100% del valor del inmueble, sino hasta un 80%. Esto de acuerdo a las condiciones de cada crédito, dependiendo fundamentalmente de la edad del deudor a través de cálculos actuariales. Es de considerarse que los inmuebles en el mayor de los casos, tienden a una plusvalía, lo que permite que al final quede alguna cantidad para los herederos.

Su naturaleza jurídica

La hipoteca inversa se conoce también como hipoteca pensión o pensión hipotecaria. Es un negocio por el que

un particular recibe una cantidad de dinero mensual que no queda obligado a devolver y que garantiza con su vivienda manteniendo propiedad, uso, goce y disfrute de la misma hasta el momento de su fallecimiento. La devolución del dinero entregado no queda a cargo del pensionista quien sin embargo, es parte en el negocio jurídico. La peculiaridad consiste en que la recuperación del capital y accesorios las puede obtener el pensionario ya sea mediante la entrega del dinero por el adeudo existente que haga el mismo pensionista o sus herederos o bien, en especie mediante la adjudicación de la vivienda dando por extinguido el adeudo. El pensionista como propietario que sigue siendo del inmueble puede no sólo continuar viviendo en él sino, incluso, disponer de la misma mediante testamento con cargas.

De acuerdo con lo anterior, el contrato en este negocio es doble. Por una parte es la pensión de renta temporal, y por otra, es la garantía de la misma con el contrato accesorio de hipoteca sobre la vivienda del pensionista. Esta hipoteca inversa participa de todas las características normales de la hipoteca que se contienen en los artículos 7.1097 a 7.1136 y 7.1145 al 7.1147 del *Código civil*.

Desde la óptica de la técnica jurídica la figura en cuestión es más conocida y adquiere relevancia por el contrato accesorio que conlleva y así, generalmente se le denomina "hipoteca inversa". Con esta denominación ha adquirido carta de naturalización en varias naciones. Sin embargo, no debemos denominar a los contratos subsumiendo lo principal a lo accesorio. Si la hipoteca inversa es un negocio por el que un particular recibe por contrato una cantidad de dinero mensual durante el resto de su vida o durante el plazo convenido, éste resulta el contrato principal. Esas cantidades que se entregan no son a título gratuito o liberalidades. Se garantizan con la propiedad del inmueble

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

ESCRIVA + 141

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

que habita el beneficiario de dichas cantidades de dinero. Esta garantía es el contrato accesorio. Es así un negocio formado por dos actos jurídicos.

Se encuentra en cercanía con otro contrato tipo que es el mutuo grantizado con hipoteca. Sin embargo no es tal acto jurídico 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 obliga 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 las partes recíprocamente resultando un contrato bilateral (art. 7.77 del *Código Civil*), aunque alguna parte de la doctrina estima que es un contrato unilateral.¹ En la figura bajo estudio 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, independientemente de que, y esto es optativo, los herederos del beneficiario rediman el adeudo con fondos propios en su oportunidad o aún que lo haga el propio pensionista. Esto es otro elemento aleatorio connatural a la figura a la que nos referimos y ajeno a la típica del mutuo.

Existe además otro instituto jurídico que se aproxima al que nos referimos que es el contrato de renta vitalicia

¹ Vid. Enneccerus y Lehmann. *Der. Oblig.* t. II vol. 2. 1ª parte, n° 142; Díez Picazo L. Guillón A. *Sistema de derecho civil.* vol. II, pp. 405-406. Philippe Malaurie. Laurent Aynés. *Cours de Droit Civil.* t. VIII *Contrats spéciaux* p. 570). En México, legalmente es bilateral: Rafael Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano* t. VI. Contratos vol. I, p. 561.

por el cual el pensionario se obliga a entregar al pensionista dinero o el dominio de un bien, lo que no sucede en el caso que nos ocupa.

Por estas razones y aunque tenga la apariencia de una renta a término fijo, o en un su caso vitalicia, no se le puede considerar así.

Existen diversos países en donde a la figura en estudio se le denomina “pensión hipotecaria” o “pensión con hipoteca inversa” que estimamos traduce con mayor precisión las características mixtas de esta figura a la que podemos denominar utilizando la terminología de nuestro código “renta con hipoteca inversa”. Su ubicación dentro de la sistemática legal se encuentra en el Capítulo III bis del Título décimo quinto de libro séptimo, tercera parte del *Código civil*.

Clasificación

Siguiendo a la mayor parte de la doctrina de la teoría general del contrato, podemos decir que el instituto jurídico en estudio cabe clasificarse de la siguiente manera:

1. Es un contrato típico y bilateral en cuanto que está previsto en la ley y ambas partes asumen obligaciones recíprocas.
2. Es un contrato oneroso en cuanto que las partes estipulan prestaciones económicas.
3. Es un contrato aleatorio ya que aún cuando se establece un plazo determinado de duración, puede terminar antes en fecha incierta con el acontecimiento del hecho contingente de la muerte del pensionista que es lo que le da su carácter de aleatoriedad.
4. Es un contrato real en cuanto que se constituye un derecho real sobre el inmueble.

LEX

LA HIPOTECA

INVERSA

5. Es un contrato formal ya que debe externarse obligatoriamente en la forma prevista por la ley.
6. Es un contrato doble que conlleva un contrato principal y un contrato accesorio de garantía.
7. Es un contrato de tracto sucesivo en cuanto que las prestaciones a cargo de una de las partes en el contrato principal se tienen que hacer en forma diferida durante un lapso determinado.
8. Es un contrato *indifferens personae* en cuanto que se puede celebrar sin tomar en cuenta las condiciones personales que tengan las partes a excepción hecha de la edad requerida por la ley para la celebración del contrato.

Tratamiento fiscal

Con la finalidad de promover este instrumento jurídico-económico de claro y relevante beneficio social el legislador mexiquense ha propiciado con las reformas en los ordenamientos fiscales correspondientes que tanto la constitución de la hipoteca inversa como su ejecución se coloquen en espacios de excepción con tarifas minimalistas tanto en derecho de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, como en el pago del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles.

Los notarios públicos también han efectuado una reducción considerable en sus aranceles. De tal suerte que no representa un costo significativo ni oneroso para ninguna de las partes que intervienen en el contrato de hipoteca inversa y, en su caso, en su ejecución, sino que por el contrario su régimen fiscal es un aliciente para su celebración.

De la ejecución de la hipoteca inversa

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

Si la hipoteca inversa en el *Código civil* constituye en lenguaje metafórico el plato principal, la adición del procedimiento que en la vía no contenciosa se ha propuesto incluir en el *Código de procedimientos civiles* para ejecutar la hipoteca inversa en caso necesario, viene a ser el conjunto de “cubiertos” con los que se puede disponer de ese plato principal.

Se ha propuesto por los autores del presente artículo adicionar al *Código de procedimientos civiles* un pequeño capítulo dentro del Título único del Libro tercero denominado “Procedimientos judiciales no contenciosos”. Este nuevo procedimiento es claro, transparente, ágil y sin costos para quien lo intente. Le confiere al acreedor pensionario la opción de, utilizando el primer testimonio de la escritura pública en la que conste la constitución de la hipoteca inversa como título ejecutivo, adjudicarse el inmueble directamente en pago del adeudo extinguiéndolo totalmente o bien venderlo en pública subasta para que, dado el caso, recupere hasta por el monto del valor de la venta del inmueble el adeudo existente, extinguiéndolo en ese momento.

Esta adición ya se encuentra desahogando el procedimiento previo necesario para entrar a consideración del Poder Legislativo en próximos días. De esta manera como se dijo, el mecanismo completo de operatividad de la hipoteca inversa queda determinado y a disposición de pensionistas y pensionarios.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

De la protección de los consumidores de hipotecas inversas

Siendo este producto financiero de nuevo cuño nos enfrentamos a una segura e inevitable serie de contingencias que van a presentarse en la práctica.

Es imprescindible que el solicitante de una hipoteca inversa siempre esté debidamente informado y orientado sobre qué es y cómo funciona esta pensión hipotecaria, sus alcances financieros y sus consecuencias finales.

Esto es de la mayor importancia ya que están involucrados en la hipoteca inversa muchas personas de edad avanzada que pueden obligarse de buena fe sin estar debidamente informadas o sin entender las consecuencias de comprometer su vivienda.

El grupo poblacional al que va dirigida esta nueva figura jurídica es más vulnerable a la influencia indebida, al engaño o al abuso financiero. La publicidad que se autorice en su momento para este producto financiero debe ser clara y concisa a fin de evitar en el público formado por personas de edad avanzada un entusiasmo fugaz que los impulse a contraer obligaciones que no fueron debidamente reflexionadas. Por ello, será necesario, que las instituciones financieras al abrir un expediente de hipoteca inversa impongan al solicitante mediante una notificación con lenguaje común cuáles son los alcances de la transacción financiera que desea celebrar así como sus efectos, para que pueda evaluar todas las alternativas y opte por la mejor solución para atender adecuadamente sus necesidades financieras.

Por disposición legal y naturaleza de la función que desempeña, el mejor consejero del solicitante es el notario público sobre quien recae la responsabilidad ética y legal de exponerle al futuro cliente todos los aspectos favorables o

no para él, en su caso particular, de la hipoteca inversa con todas sus implicaciones.

Se deben incluir dentro de las cláusulas del contrato en el que una parte es un profesional y la otra generalmente una persona de la tercera edad sin experiencia legal, cláusulas de protección. Entre estas últimas es conveniente que se incluyan tanto aquella que le conceda un período de “enfriamiento” de dos semanas de duración durante el cual esté en suspenso el inicio y ejecución del contrato, así como otra cláusula que le otorgue el derecho de rescindir el contrato en un período de tres días hábiles a partir de la fecha en la que lo haya celebrado, sin responsabilidad de su parte.

Esto va a ir creando un régimen de transparencia y protección al consumidor de las hipotecas inversas que resulta necesario para los fines de un sano desarrollo de la institución jurídica.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

Ventajas

1. Permite incrementar los ingresos del deudor mejorando su nivel y calidad de vida, y para hacer frente a necesidades imprevistas que no pueden ser satisfechas con su pensión normal.
2. La propiedad del inmueble se mantiene a favor de su titular quien puede usarla habitándola mientras viva o rentándola con autorización del acreedor o pensionario, incluso disponer de ella por testamento.
3. Se transforma el patrimonio inmobiliario en efectivo permitiendo un ingreso adicional.
4. El tipo de pensión se estipula con un interés bajo.
5. No se requiere tener un cierto ingreso o capacidad económica para acceder a la hipoteca pensión.

ESCRIVA ✦ 147

LEX

LA HIPOTECA

INVERSA

6. No se pagan mensualidades por lo que no existe riesgo de perder la propiedad.
7. El acreedor o pensionario tiene ventajas fiscales importantes que hacen atractivo el negocio por su bajo costo.
8. Es útil y quizá la única forma de conseguir liquidez para personas que por su situación de edad, dependencia o falta de ingresos no tendrían otra posibilidad de obtener recursos para mejorar su calidad de vida.
9. Es una vía para transformar el patrimonio inmobiliario en dinero, de manera progresiva, y sin depender del título de propiedad, pues el propietario de la vivienda conserva la titularidad del mismo, constituyendo sólo un gravamen en garantía.

El futuro

En México no existe en el mercado financiero un producto como la hipoteca inversa.

La banca privada debe, como respuesta al crecimiento del sector de la población en edad avanzada, diseñar, inspirado en la experiencia del ámbito anglosajón y de la Europa continental desarrollar un nuevo “producto” o negocio bancario pensando en desarrollar un nuevo nicho de mercado o como un producto adicional para sus clientes adultos mayores, con una finalidad de apoyar a este importante y cada día más numeroso sector de la población. El instrumento legal ya está a su disposición.

Actualmente, en nuestro país, solamente se encuentra esta figura regulada mediante una legislación específica. Sin embargo, técnicamente es posible el celebrar una hipoteca inversa en cualquier parte de la República con base y fundamento en al autonomía de la voluntad ya que el contrato de crédito y la hipoteca específica no contendrían

cláusula alguna que fuere contraria al orden público, al interés social, o las buenas costumbres. En principio, como comenta García Maynez, la ley se aplica únicamente en el territorio sujeto a la soberanía del poder público que le da vida, sin embargo la celebración del contrato de la hipoteca inversa, en estados donde carece de reglamentación no generaría ningún conflicto de leyes en el espacio.

No obstante es sumamente importante la existencia de una legislación que la regule de una forma específica ya que eso se traduce en una forma de protección para el adulto mayor.

Las hipotecas inversas deben representar un producto financiero de gran utilidad para los adultos mayores ya que transforman su patrimonio inmobiliario en recursos líquidos, sin perder el derecho de disponer del usufructo vitalicio de la vivienda habitual. Sin embargo existen algunas barreras que obstaculizan su desarrollo, tales como la idea de la intención de transmitir en vida la vivienda a sus hijos, o el costo que pudiere representar su constitución, así como algunos otros de carácter psicológicos y el propio desconocimiento de esta figura por parte de los adultos mayores.

También por parte del pensionario se encuentran obstáculos, como el riesgo que presenta el caso de una longevidad superior a la media o estimada, la variación del precio de la vivienda y el riesgo de variación del tipo de interés.

El riesgo de una longevidad elevada es el más notorio e inmediato para el acreedor pensionario. Si el deudor permanece más tiempo del previsto en el contrato vivienda el riesgo de que la deuda acumulada, (capital más intereses) sobrepase el valor de la vivienda y se presentaría el impago de una parte del crédito.

Los valores de la vivienda a futuro no son previsible al 100%, lo que significa un riesgo. Los cambios en el tipo

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

de interés pueden generar considerables variaciones futuras en el monto de la deuda con el consiguiente riesgo para el acreedor.

Entre nosotros, especial importancia tiene la llamada banca social: Infonavit, Fovissste, Fonapo y sus instancias estatales que deben sumarse al apoyo de los adultos mayores mediante el otorgamiento de hipotecas inversas.

Fuentes

- ALONSO, Javier *et al.* *Potencialidad del desarrollo de hipoteca inversa: el caso de Chile*. Madrid, spi, 2013.
- ÁLVAREZ ÁLVAREZ, Hener. *La hipoteca inversa*. Valladolid, Lex Nova, 2009.
- DIEZ PICAZO, Luis y Antonio Guillón. *Sistema de derecho civil*. Madrid, Tecnos, 2001. T. II.
- ENNECERUS, Ludwig, *et al.* *Tratado de derecho civil. Derechos y obligaciones*. Barcelona, Bosch, 1950.
- KRAUS, Arnoldo. “Vejez: consideraciones éticas”. *El Universal*, 27 de octubre de 2013.
- LOZANO NORIEGA, Francisco. *Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos*. México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, 2001.
- MALAURIE, Philippe y Laurent Aynés. *Cours de Droit Civil. Contrats spéciaux*. París, Cujas, 2006.
- MARTÍNEZ ESCRIBANO, Celia. “Hipoteca Inversa”, en: *Cuadernos de Derecho Registra*, Madrid, 2009.
- PACHECO LINAREZ, Nieves. *La hipoteca Inversa: ventajas e inconvenientes para los consumidores*. Universidad de Castilla-La Mancha-Cesco (www.uclm.es/cesco).
- REYES ARZATE, Berenice. “Propuesta de un modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Cd. de México”. Trabajo presentado para el XVII Premio de

Investigación Sobre Seguros y Fianzas 2010.
ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Derecho civil mexicano*. México, Porrúa, 2006, T. IV.
SÁNCHEZ ÁLVAREZ, Isidro *et al.* *Diseño de hipotecas inversas en el mercado español*, en: Instituto de Mayores y Servicios Sociales, marzo de 2007.
TAFFIN, Claude. “La hipoteca inversa o vitalicia”, en: *Boletín Económico de la Federación Hipotecaria Europea*.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

Apéndice: dos documentos sobre la hipoteca inversa en el Estado de México (Gaceta de Gobierno del Estado de México, 7 de mayo de 2013)

CC. DIPUTADOS SECRETARIOS
DE LA H. LVIII LEGISLATURA
DEL ESTADO DE MÉXICO
PRESENTE

Doctor Eruviel Ávila Villegas, Gobernador Constitucional del Estado de México, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 51, fracción I y 77, fracción v de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México me permito someter a la consideración de esa H. Legislatura por el digno conducto de ustedes la presente iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil del Estado de México y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios conforme a la siguiente:

ESCRIVA ✚ 151

LEX

Exposición de motivos

LA HIPOTECA

INVERSA

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 cada vez es más nutrido. Este sector 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 parte de sus vidas con tranquilidad. Por otra parte, la política de vivienda social de los últimos gobiernos ha permitido aumentar considerablemente la oferta de viviendas para personas que sean de clase media y asalariados, a través de los programas específicos que llevan a cabo organismos federales y estatales. Como consecuencia, cada vez es mayor el número de personas que ven transformada su situación de vivienda pasando de arrendatarios a propietarios.

En congruencia con lo anterior, el Gobierno del Estado de México impulsa acciones que buscan atender las necesidades en materia social de su población. En este sentido, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017, publicado en el periódico oficial *Gaceta del Gobierno* el 13 de marzo de 2012 ha establecido el pilar denominado “Gobierno Solidario”, donde se contempla la atención a “grupos en situación de vulnerabilidad”. Se precisa que la política social debe brindar un énfasis particular a los sectores de la población que por sus características requieren una atención focalizada para facilitar que accedan a las oportunidades que generan movilidad social y desarrollo humano, entre estos grupos se puede considerar a los adultos mayores y viudas, así un gobierno solidario debe atender de manera incluyente y efectiva dichas necesidades.

152 ✦ ESCRIVA

Por lo anterior, se propone la figura denominada “hipo-

teca inversa” o también “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 los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo, y la parte acreditante ejecutará la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad en inmueble o procediendo a su venta, satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos.

De esta manera, puede concebirse esta figura como un negocio 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. 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.

Esta nueva figura también ofrece la posibilidad de realizar acciones colaterales que la puedan fortalecer, con cargo a las pensiones mensuales que puedan pactarse y recibirse por un tiempo determinado o hasta completar el valor convencional de la vivienda, se puede contratar un seguro de vida que garantice a la parte acreedora el pago del adeudo a fin de tener un mayor incentivo económico.

Con esta modalidad se ofrece al sector demográfico de 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. En el caso de pensionados, debemos considerar que, en las circunstancias actuales, esta prestación es insuficiente.

LEX

LA HIPOTECA

INVERSA

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.

Por lo anterior, estimando los elementos que integran esta figura jurídica, utilizando la terminología de nuestro Código Civil, podemos denominar “renta con hipoteca inversa”.

En estricta observancia a los artículos 80 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México y 7 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México este instrumento se encuentra debidamente refrendado por el maestro Efrén Rojas Dávila, Secretario General de Gobierno del Estado de México.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la alta consideración de esa H. Legislatura, por el digno conducto de ustedes, la presente iniciativa a fin de que si lo estiman procedente se apruebe en sus términos.

Reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

Gobernador Constitucional del Estado de México
Doctor Eruviel Ávila Villegas

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

Eruviel Ávila Villegas, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:
Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NÚMERO 87

LA H. LVIII LEGISLATURA DEL ESTADO DE MÉXICO

DECRETA:

Artículo primero. Se reforma el artículo 7.1124, se adiciona un Capítulo III Bis denominado DE LA HIPOTECA INVERSA del Título Décimoquinto denominado DE LA HIPOTECA, del artículo 7.1144 Bis al artículo 7.1144 Undecies del Código Civil del Estado de México, para quedar como sigue:

Clases de hipoteca

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

Capítulo III bis

De la hipoteca inversa

Concepto de la hipoteca inversa

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

ESCRIVA ✦ 155

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

términos de este Capítulo.

Contrato de hipoteca inversa

Artículo. 7.1144 Ter. Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a sus beneficiarios que deberá ser su cónyuge, concubina, concubino 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.

Autorizados para otorgar la hipoteca inversa

Artículo 7.1144 Quater. 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.

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.

Términos de la contratación

Artículo 7.1144 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 adquiere 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 a 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 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 7.1144 Ter;
- vi. Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 7.1144 sexies;
- viii. 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 7.144 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 hi-

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

ESCRIVA ✚ 157

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

potecado, 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 afecta 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;
- 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.

Lineamientos de las amortizaciones

Artículo 7.1144 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 pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

Transmisión del bien hipotecado

Artículo 7.1144 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.

LEX
LA HIPOTECA
INVERSA

Extinción de la hipoteca inversa

Artículo 7.1144 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.

Rescisión de la hipoteca inversa

Artículo 7.1144 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.

Supletoriedad

Artículo 7.1144 Decies. En lo no previsto en este Código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

LEX

LA HIPOTECA

INVERSA

Artículo 7.1144 Undecies. No serán de aplicación para la hipoteca inversa los artículos 7.1112, 7.1113 y 7.1114 de este Código.

Artículo segundo. Se adiciona la facción IV al artículo 90 Ter del Código Financiero del Estado de México y Municipios, para quedar como sigue:

Artículo 90 Ter.

I. a III. ...

IV. Por las inscripciones relativas a la hipoteca inversa, se pagarán los siguientes derechos:

a) Por la inscripción \$ 60.00

b) Por la cancelación de inscripción \$ 60.00

c) Por la inscripción de documentos relativos a la transmisión de la propiedad por \$ 1,451.00 adjudicación de bienes inmuebles garantizados con una hipoteca inversa.

Transitorios

Artículo primero. Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno".

Artículo segundo. El Gobierno del Estado de México vigilará, de ser el caso, que los contratos de adhesión cumplan con la normatividad en vigente.

LEX

LA HIPOTECA

INVERSA

Artículo tercero. Este Decreto entrará en vigor a los 60 días de su publicación en el Periódico Oficial *Gaceta del Gobierno*.

Lo tendrá entendido el Gobernador del Estado, haciendo que se publique y se cumpla.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los cuatro días del mes de mayo del año dos mil trece. Presidente. Dip. Marco Antonio Rodríguez Hurtado. Secretarios. Dip. Alfonso Guillermo Bravo Álvarez Malo. Dip. Juan Abad de Jesús. Dip. Fernando García Enríquez. Rúbricas.

Por tanto, mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, México, a 7 de mayo de 2013

El Gobernador Constitucional del Estado de México

Dr. Eruviel Ávila Villegas

(Rúbrica)

El Secretario General de Gobierno

Mtro. Efrén Rojas Dávila

(Rúbrica)

ESCRIVA + 161