

## HONORABLE ASAMBLEA:

El suscrito, Fermín Trujillo Fuentes, diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Nueva Alianza de la LXI Legislatura del Congreso del Estado de Sonora, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 53, fracción III de la Constitución Política del Estado de Sonora, 32, fracción II y 129 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Sonora, someto a la consideración de esta Soberanía, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO QUE ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA, CON EL PROPÓSITO DE ESTABLECER LA FIGURA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA**, para lo cual me permito expresar la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con datos oficiales de los organismos públicos de seguridad social, en nuestro Estado existen, aproximadamente, 109 mil pensionados del Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), 15 mil del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), y 10 mil del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado de Sonora (ISSSTESON); lo cual representa, en comparación con la población sonorenses de adultos mayores reportada por el Censo 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de poco más de 253 mil adultos mayores, tenemos entonces que 33% de esos adultos mayores cuentan con una pensión del IMSS, 6% con pensión del ISSSTE y 2% con pensión del ISSSTESON.

En ese contexto, podemos darnos cuenta que la población desprotegida por las pensiones de seguridad social, son de casi el 60%, es decir, seis de cada diez de nuestros adultos mayores no cuentan con una pensión que les permita vivir dignamente los últimos años de su vida, lo cual es preocupante ante la falta de ahorro para la vejez mediante esquemas privados.

Según datos del Censo 2010 del INEGI, el Estado de Sonora tiene alrededor de 253,165 Adultos Mayores de 60 años, cifra que representa 9.5% del total de la población reportada en ese mismo año. En ese tenor, la tendencia nos marca que dentro de 30 años la población de Adultos Mayores aumentaría a 954, es decir, más del 35% de la población actual.

Ante esta problemática, diversos especialistas han propuesto la implementación, un esquema financiero denominado Hipoteca Inversa, mediante el cual las personas mayores de 60 años propietarias de un bien inmueble pueden acceder a un crédito, que se pagaría en forma de pensión vitalicia, poniendo en garantía su casa.

Hay en el país una evidente preocupación colectiva por el cada vez más grande sector de la población de edad avanzada que no tiene resuelta la situación de lo que hará en el futuro para allegarse de los recursos necesarios para conservar un nivel de vida digno. Esta propuesta presenta una solución para ese fenómeno recurrente.

Es importante señalar que, en el plano internacional, en países como España, se considera que una hipoteca inversa es un préstamo hipotecario para personas mayores de 65 años, por el cual una entidad financiera paga una renta mensual a una persona mayor a cambio de que ésta utilice su vivienda como garantía del pago futuro de dicha renta.

En Estados Unidos de América, desde 1989 el Congreso de aquel país, autorizó al *Department of Housing and Urban Development*, la principal agencia federal responsable de los programas relacionados con las necesidades de vivienda, la mejora y el desarrollo de la comunidad estadounidense, un programa piloto inicial con 2500 hipotecas inversas, que para el año 2009 superaban los 120,000 contratos hipotecarios bajo este esquema.

En nuestro País, es de conocimiento general entre la población, que las pensiones de los adultos mayores son, económicamente, muy bajas y, en la mayoría de los casos, resultan insuficientes para subsistir y mantener un nivel de vida decoroso. No obstante lo anterior, según estadísticas del INEGI, existe un número muy alto, aproximadamente el 80%, de adultos mayores, que son propietarios de las viviendas que habitan, las cuales muchas veces son el único capital del que disponen, pero si tuvieran acceso a esquemas como el que ofrece la hipoteca inversa, nuestros adultos mayores podrían disfrutar en vida de mejores condiciones económicas, a través de ese bien inmueble que actualmente solo les sirve como habitación.

Para entender mejor los fines de la propuesta, es necesario explicar que la Hipoteca Inversa consiste, básicamente, en contratar una hipoteca sobre la vivienda que actualmente posee y, en muchos casos, habita el adulto mayor, en virtud de lo cual, podrá percibir pagos periódicos durante un plazo de tiempo determinado o hasta que ocurra su fallecimiento, que puede incluir o no, a petición del propio contratante una cuantía global para cubrir gastos al inicio de la operación. En síntesis, se trata de un crédito que tiene como garantía el propio inmueble, sobre el cual conserva la titularidad y el derecho de habitación, el mismo propietario y beneficiario del crédito.

Una de las características principales o beneficios que se otorga con este instrumento, es que al fallecimiento de la persona, los herederos pueden decidir, si la entidad financiera vende la vivienda, considerándose esto finalmente como una compra a plazos, o si ellos mismos pueden recuperar la hipoteca que contrató su antecesor, liquidando la cantidad que resulte para heredar el inmueble, o inclusive pueden contar con la posibilidad de realizar una renegociación de la propia deuda, mediante una hipoteca clásica que les permita conservar el inmueble.

En la actualidad, el contrato de hipoteca que se encuentra previsto en nuestra legislación vigente en materia civil, dispone que se debe pagar el crédito hipotecario, dando como garantía el propio inmueble. En sentido contrario, en el caso de la hipoteca inversa, los pagos no pretenden amortizar el préstamo, sino que más bien, son disposiciones sucesivas cuyo límite financiero viene fijado por el límite de crédito, que a su vez se determina como un porcentaje del valor de la vivienda. La gran ventaja de la hipoteca inversa consiste, en que se rentabiliza el patrimonio inmobiliario de los adultos mayores, conservando el disfrute del mismo, si es su deseo, a la vez que aumentan sus ingresos mensuales, asegurándole al adulto mayor, una especie de sueldo o pensión vitalicia para lo que le reste de vida.

En este esquema, el adulto mayor puede contratar con la entidad financiera de acuerdo a diversas situaciones que prevalezcan en su vida, como, por ejemplo, la posibilidad de que se rente su vivienda y que el beneficiario pueda trasladarse a una residencia de cuidados de adultos mayores, si su situación se acerca más a una dependencia con cierto grado de discapacidad. También se puede dar el caso de que cuente con otra vivienda, o bien que desee vivir con algunos de sus familiares, ayudando con el ingreso mensual adicional a costear los gastos que genere su estancia.

Otra de las bondades de la Hipoteca Inversa radica en la contribución que se puede lograr al ahorro anual en el gasto social, toda vez que las personas en edad avanzada con necesidades financieras, podrán encontrar una solución, que si bien es cierto se generaría como un contrato entre particulares, es decir, entre una entidad financiera y el propio adulto mayor, no implicaría que el gobierno tenga que subvencionar también a esta capa de la población, considerando que se estaría enfocando la conversión de una parte del patrimonio inmobiliario del propio beneficiario, en ingresos que bien podrían equipararse a una auto jubilación, con lo cual se descargarían enormemente los sistemas de pensiones públicas.

Desafortunadamente, en nuestro Código Civil no se contempla la figura jurídica de Hipoteca Inversa, por lo que resulta necesario adecuar dicha normatividad para establecer este instrumento legal en beneficio de nuestros adultos mayores, que les permitiría contar con nuevos instrumentos que abran la posibilidad de disponer de los recursos requeridos para tener un nivel de vida digno, acorde con el esfuerzo realizado a lo largo de su vida que se ve reflejado en su patrimonio inmobiliario.

Por lo anterior expuesto y en apego a lo que señalan los artículos 53, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sonora y 32, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo de la misma entidad, someto a la consideración de esta asamblea el siguiente proyecto de:

## **DECRETO**

### **QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES AL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE SONORA.**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** Se reforma el artículo 3296 y se adicionan un CAPÍTULO III BIS, denominado DE LA HIPOTECA INVERSA, al TÍTULO DECIMOQUINTO, y los artículos 3318 BIS, 3318 BIS 1, 3318 BIS 2, 3318 BIS 3, 3318 BIS 4, 3318 BIS 5, 3318 BIS 6, 3318 BIS 7, 3318 BIS 8, 3318 BIS 9 y 3318 BIS 10, todos del Código Civil para el Estado de Sonora, para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 3296.-** La hipoteca puede constituirse por contrato, testamento o declaración unilateral de voluntad, así como por la ley, con el carácter de necesaria, cuando la misma sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En los tres primeros casos la hipoteca se llama voluntaria y, en el último, necesaria, pudiéndose convenir, en cualquier caso, un esquema denominado hipoteca inversa.

### **CAPITULO III BIS DE LA HIPOTECA INVERSA**

**ARTÍCULO 3318 BIS.-** Para efectos de este capítulo, se debe entender por pensionista al propietario del bien inmueble hipotecado, y por pensionario al acreedor titular de la hipoteca.

**ARTÍCULO 3318 BIS 1.-** La hipoteca inversa es la que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda habitual y propia del pensionista, para garantizar el capital que se le conceda por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este capítulo.

**ARTÍCULO 3318 BIS 2.-** El 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 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizara a través de la hipoteca inversa, en los términos de este capítulo.

**ARTÍCULO 3318 BIS 3.-** 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.

**ARTÍCULO 3318 BIS 4.-** La determinación de la hipoteca inversa se realizara 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.

**ARTÍCULO 3318 BIS 5.-** 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, la cual no deberá ser menor al sesenta por ciento del avalúo a que se refiere el artículo 3318 BIS 4.

II.- 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 propio menor o incapaz.

III.- 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.

IV.- Que las personas que recibirán los pagos periódicos, sean a las que se hace referencia en el artículo 3318 BIS 2.

V.- Las condiciones que se establezcan, en su caso, para atender lo dispuesto en el artículo 3318 BIS 6.

VI.- Que la deuda solo 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 3318 BIS 6, respecto a la amortización de la deuda.

VII.- El pensionista habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado. 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.

VIII.- Deberá contratarse, de manera conjunta y por el tiempo de la vigencia de la hipoteca inversa, un seguro de gastos funerarios que cubra las erogaciones que deban realizarse al momento del fallecimiento del pensionista.

**ARTÍCULO 3318 BIS 6.-** La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:

I.- Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en su 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.

**ARTÍCULO 3318 BIS 7.-** El inmueble no podrá ser transmitido por acto intervivos sin el consentimiento 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 3318 BIS 8.-** 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 generara más intereses; 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 3318 BIS 9.-** 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 3318 BIS 10.-** En lo no previsto en este código, la hipoteca inversa se regirá por lo dispuesto en la legislación que en cada caso resulte aplicable.

**TRANSITORIO**

**ARTÍCULO ÚNICO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno del Estado.

**ATENTAMENTE**

Hermosillo, Sonora a 23 de junio de 2016

**C. DIP. FERMIN TRUJILLO FUENTES**