



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DEDERCHO

**“LA CONVENIENCIA DE ADICIONAR EN EL CÓDIGO CIVIL
PARA EL DISTRITO FEDERAL LA MODALIDAD DE LA
HIPOTECA REVERSIBLE COMO GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO
PENSIONARIO PARA ADULTOS MAYORES PROPIETARIOS DE
SU VIVIENDA”**

**Tesis Profesional para obtener el título de
Licenciado en Derecho**

Presenta:

Héctor Velásquez Sosa

Asesor:

Dr. Javier Romo Michaud

Ciudad Universitaria, CDMX, 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

INDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN (Pág. 8)

CAPÍTULO I

EL ENTORNO DEMOGRÁFICO, LA ECONOMÍA Y LA VIVIENDA DEL ADULTO MAYOR EN MÉXICO (Pág. 17)

I. La esperanza de vida del adulto mayor y el envejecimiento demográfico en México (Pág. 17)

I.1 La esperanza de vida del adulto mayor en México

I.2 El envejecimiento demográfico en México

II. La economía del adulto mayor en México (Pág. 22)

II.1 Las fuentes de ingreso del adulto mayor en México

II.2 El sistema de pensiones jubilatorias en México

II.3 La tasa de reemplazo en la etapa de retiro del adulto mayor en México

III. El valor del capital-vivienda del adulto mayor en México (Pág. 30)

III.1 El valor del capital-vivienda

III.2 El entorno financiero del mercado hipotecario en México

IV. Conclusiones (Pág. 33)

CAPITULO II

LA HIPOTECA REVERSIBLE EN EL DERECHO COMPARADO Y UNA LEGISLACIÓN CIVIL ESTATAL VIGENTE EN MÉXICO (Pág. 34)

I. La experiencia en dos países en los que se ha implementado la modalidad de la hipoteca reversible (Pág. 34)

I.1. La hipoteca reversible en los Estados Unidos de América (por sus siglas E.U.A.) (Pág. 34)

I.1.1 El origen del mercado inmobiliario y las hipotecas reversibles (Reverse Mortgages)

I.1.2 El marco legal estadounidense para la hipoteca reversible

I.1.3 Las figuras legales que estructuran a la hipoteca reversible. El contrato de préstamo (Loan Agreement), el pagaré (Promissory Note) y la garantía (Security Instrument)

I.1.4 Los elementos, variables financieras y otros términos y condiciones de la hipoteca reversible que se desprenden del programa HECM (Home Equity Conversion Mortgage)

- I.1.4.1 Los elementos esenciales
- I.1.4.2 Las variables financieras
- I.1.4.3 Las obligaciones a cargo del deudor hipotecario
- I.1.4.4 Otros términos y condiciones contractuales en beneficio del deudor hipotecario
- I.1.4.5 Las formas de disposición del préstamo
- I.1.4.6 Los costos por los servicios de gestión del préstamo

- I.1.5 Las clases de hipoteca reversible bajo el programa HECM
- I.1.6 Los montos a otorgar en préstamo y la tasa de interés de la hipoteca reversible bajo el programa HECM
- I.1.7 Las otras clases de productos hipotecarios reversibles
- I.1.8 El cese de los efectos de la hipoteca reversible
 - I.1.8.1 Las causas de terminación
 - I.1.8.2 Las causas de rescisión

- I.1.9 El procedimiento de ejecución de la hipoteca en general (foreclosure process)
 - I.1.9.1 De la hipoteca en general
 - I.1.9.2 De la hipoteca reversible

- I.1.10 Las cargas fiscales de la hipoteca reversible
- I.1.11 El desempeño de la hipoteca reversible en los E.U.A.
- I.1.12 Algunos aspectos regulatorios de La Ley Dodd-Frank de Reforma a Wall Street y Protección al Consumidor de Servicios Financieros de 2010 en materia de hipoteca reversible
- I.1.13 Los retos de la hipoteca reversible en los E.U.A.

I.2 La hipoteca inversa en el Reino de España (Pág. 55)

- I.2.1 Los orígenes y el desarrollo de la hipoteca reversible llamada hipoteca inversa en este país.
- I.2.2 La legislación española en materia hipotecaria
- I.2.3 Las características de la hipoteca en general y la hipoteca inversa en particular
 - I.2.3.1 Los elementos esenciales de la hipoteca en general
 - I.2.3.2 Los elementos esenciales de la hipoteca inversa

- I.2.4 Otras figuras legales para reconvertir el valor de un inmueble en dinero
- I.2.5 La hipoteca inversa comercializada en el mercado inmobiliario español
- I.2.6 El impacto fiscal en la hipoteca inversa
- I.2.7 La ejecución de la hipoteca inversa
- I.2.8 Las realidades de la hipoteca inversa en España

I.3 Conclusiones respecto a las legislaciones estadounidense y española (Pág. 70)

II. La hipoteca inversa en el Código Civil para el Estado de México (Pág. 71)

II.1 La protección institucional al adulto mayor en el Estado de México

II.2 El marco legal de la hipoteca en general y la hipoteca inversa, así como las razones de su existencia en la legislación civil del Estado de México

II.2.1 De la hipoteca en general en la legislación mexiquense

II.2.2 De la hipoteca inversa en el Código Civil mexiquense

II.3 La definición legal de la hipoteca inversa en el Estado de México

III.3.1 En la Exposición de Motivos de la Iniciativa de Reformas y Adiciones al CCEM y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios de fecha 23 de abril de 2013.

II.3.2 En el CCEM

II.4 Los elementos esenciales de la hipoteca inversa

II.4.1 La edad elegible

II.4.2 La vigencia

II.4.3 El monto y las modalidades de disposición del crédito o préstamo

II.4.3.1 El monto del crédito o préstamo

II.4.3.2 La intención del legislador en torno al alcance del monto del crédito o préstamo

II.4.3.3 El avalúo de la vivienda

II.4.3.4 Los intereses

II.4.3.5 Los gastos y honorarios para la gestión de la hipoteca inversa

II.5 Otras disposiciones legales para la hipoteca inversa

II.6 Otras figuras legales similares a la hipoteca inversa en la legislación civil mexiquense

II.7 Causas de terminación y rescisión de la hipoteca inversa

II.7.1 La terminación

II.7.2 La rescisión

II.8 La ejecución de la hipoteca inversa

II.8.1 El límite exigible del monto de la deuda

II.8.2 Las reglas para la exigibilidad en el pago de la deuda

II.8.2.1 El cumplimiento en el pago de la deuda en los términos pactados

II.8.2.2 El cumplimiento en el pago de la deuda en los términos pactados, mediante la adjudicación o venta judicial

II.8.2.3 Los procedimientos para hacer exigible el pago de la deuda y, en su caso, la ejecución de la hipoteca

II.9 Las áreas de oportunidad a la legislación civil del Estado de México

II.10 Conclusiones (Pág. 90)

CAPITULO III

LA HIPOTECA REVERSIBLE COMO GARANTÍA DE UN CONTRATO DE PRÉSTAMO PENSIONARIO PARA ADULTOS MAYORES PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA (Pág. 91)

I. Algunos conceptos doctrinales y normativos de los presupuestos jurídicos para la existencia de la hipoteca en general y, por tanto, de la hipoteca reversible en particular (Pág. 91)

- I.1 El derecho de propiedad
- I.2 La posesión
- I.3 La obligación principal

II. El marco legal de la hipoteca en general en el Código Civil del Distrito Federal (Pág. 94)

- II.1 La hipoteca como un contrato fuente de obligaciones

III. La hipoteca reversible (Pág. 96)

- III.1 Unas breves consideraciones
- III.2 Sobre la reversibilidad
- III.3 Los denominados Esquemas de Liberación de Capital (Equity Release Schemes)
- III.4 La definición doctrinal de la hipoteca reversible
- III.5 La definición legal de la hipoteca reversible
- III.6 La definición propuesta por el postulante
- III.7 El préstamo o crédito como obligación principal
 - III.7.1 La posibilidad de que la hipoteca reversible sea considerada como un contrato coaligado
 - III.7.2 El contrato de mutuo o préstamo como obligación principal en la hipoteca reversible
 - III.7.3 El contrato de crédito como obligación principal en la hipoteca reversible
 - III.7.4 El contrato de préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible
- III.8 La existencia y la validez jurídica de la hipoteca reversible
 - III.8.1 Los elementos esenciales generales: el consentimiento y el objeto
 - III.8.2 Las partes contratantes
 - III.8.2.1 El pensionante o acreedor hipotecario
 - III.8.2.2 El pensionado o deudor hipotecario
 - III.8.2.3 Consideraciones respecto a la posibilidad de existencia de los llamados beneficiarios
 - III.8.3 Los elementos de validez de la hipoteca reversible: la capacidad jurídica del adulto mayor y la formalidad en la contratación
 - III.8.3.1 La capacidad jurídica del adulto mayor
 - III.8.3.2 La formalidad en la contratación
 - III.8.4 Los elementos esenciales particulares de la hipoteca reversible, en calidad de variables financieras

- III.8.4.1 La edad elegible y la esperanza de vida del adulto mayor
- III.8.4.2 La vigencia de la hipoteca reversible
 - III.8.4.2.1 La naturaleza vitalicia
 - III.8.4.2.2 La posibilidad de una vigencia temporal para la hipoteca reversible y la continuidad pensionaria por medio de un seguro de pensión de renta vitalicia
 - III.8.4.2.3 El seguro de pensión de renta vitalicia como mecanismo complementario a la hipoteca reversible
- III.8.4.3 La propiedad de la vivienda habitual como residencia permanente y objeto de la garantía del adulto mayor
 - III.8.4.3.1 El consentimiento de los copropietarios
 - III.8.4.3.2 La denominada “exigibilidad limitada”
 - III.8.4.3.3 Prohibición de la venta forzosa de la vivienda habitual
 - III.8.4.4 El valor económico de la vivienda a reconvertir en pensión periódica
 - III.8.4.5 El monto de la pensión y las formas de disposición del préstamo
 - III.8.4.5.1 La definición de pensión
 - III.8.4.5.2 El monto del préstamo pensionario y las formas de disposición del préstamo
 - III.8.4.6 La tasa de interés
- III.9 Otras obligaciones especiales a cargo del adulto mayor pensionado
- III.10 Otras obligaciones especiales a cargo del pensionante
- III.11 La cesión de los derechos de la hipoteca reversible
- III.12 La prohibición de una obligación solidaria y la posibilidad de otorgamiento de un pagaré como título de crédito en garantía al préstamo pensionario
- III.13 La comparación entre la hipoteca reversible y el contrato de renta vitalicia de carácter civil
- III.14 Un breve contraste con el crédito hipotecario tradicional
- III.15 El cese de los efectos de la hipoteca reversible y la extinción del gravamen
 - III.15.1 Las causas de terminación
 - III.15.1.1 El pago anticipado del adeudo
 - III.15.1.2 El pago anticipado del adeudo mediante la venta de la vivienda antes del fallecimiento del pensionado
 - III.15.1.3 El pago del adeudo a partir del fallecimiento del pensionado
 - III.15.1.4 El pago del adeudo con cargo al peculio del heredero, previo al inventario sucesorio
 - III.15.1.5 El pago del adeudo con cargo a la masa hereditaria
 - III.15.1.5.1 La inexistencia de herederos
 - III.15.2 Las causas de rescisión
 - III.15.3 La exigibilidad del pago del adeudo a partir de la rescisión contractual por incumplimiento de obligaciones del pensionado y la ejecución de la hipoteca
 - III.15.3.1 El juicio ordinario y el especial en la doctrina, la ley civil y en la interpretación judicial
 - III.15.3.2 La adjudicación en favor del acreedor hipotecario de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el Contrato
- III.16 La extinción del gravamen y la cancelación de la hipoteca

- III.17 Impacto fiscal de los ingresos por concepto del préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible
- III.18 El seguro de crédito

III.19 Conclusiones (Pág. 142)

CAPÍTULO IV

LA PROPUESTA PARA REFORMAR Y ADICIONAR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASI COMO OTROS ORDENAMIENTOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO FEDERAL Y LOCAL, CON LA MODALIDAD DE LA HIPOTECA REVERSIBLE COMO GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO PENSIONARIO PARA ADULTOS MAYORES PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA (Pág. 143)

I. La propuesta para reformar y adicionar el Código Civil para el Distrito Federal (Pág. 143)

I.1 Las normas específicas para la modalidad de la hipoteca reversible (Pág. 143)

- I.1.1 La definición y la edad elegible
- I.1.2 Las partes contratantes: el pensionante (acreedor hipotecario)
- I.1.3 Él o la cónyuge y los beneficiarios
- I.1.4 La vigencia
- I.1.5 El valor de la vivienda y el avalúo
- I.1.6 El valor de la vivienda como límite para el pago de la deuda
- I.1.7 El monto del préstamo y las formas de disposición del dinero
- I.1.8 Los intereses
- I.1.9 La posibilidad de anticipar el pago de la deuda
- I.1.10 La posibilidad de vender la vivienda objeto de la garantía reversible durante la vigencia de la contratación
- I.1.11 Prohibición del arrendamiento de la vivienda hipotecada
- I.1.12 La obligación a cargo del pensionado para mantener su solvencia financiera
- I.1.13 La prohibición de un obligado solidario
- I.1.14 La incapacidad del pensionado
- I.1.15 La cesión de derechos de la hipoteca reversible
- I.1.16 Las causas de terminación
- I.1.17 Las causas de rescisión por incumplimiento
- I.1.18 La exigibilidad de la deuda y la extinción de la garantía hipotecaria

I.2 Las reglas en materia sucesoria para la hipoteca reversible (Pág. 159)

- I.2.1 La inexistencia de herederos y la falta de voluntad para iniciar o impulsar la sucesión
- I.2.2 La reivindicación del legado
- I.2.3 La obligación del heredero a pagar la hipoteca reversible con la masa hereditaria

- I.2.4 Prohibición al albacea para arrendar bienes de la sucesión
- I.2.5 Mejora de la condición de una deuda por medio de un legado

II. La propuesta de reformas o adiciones a distintos ordenamientos en materia administrativa y financiera (Pág. 161)

II.1 En materia administrativa a nivel federal

- II.1.1 Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores
- II.1.2 Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad

II.2 En materia financiera a nivel federal

- II.2.1 Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado
- II.2.2 Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros
- II.2.3 Ley de Instituciones de Crédito
- II.2.4 Ley de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
- II.2.5 Ley de la Sociedad Hipotecaria Federal
- II.2.6 Ley del Impuesto sobre la Renta

II.3 En materia administrativa a nivel local en el Distrito Federal

- II.3.1 Ley de Voluntad Anticipada
- II.3.2 Ley del Notariado del Distrito Federal

II.4 En materia financiera a nivel local en el Distrito federal

- II.4.1 Código Fiscal del Distrito Federal

FUENTES DE CONSULTA (Pág. 170)

INTRODUCCION

Agradecimientos

Debo reconocer primeramente que fue gracias a la tenacidad informativa de la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros y la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas que hice mío el presente objeto de estudio. De tal forma, felicito y reitero mi agradecimiento a estas Instituciones la motivación sobre el particular.

En igualdad de importancia, quiero destacar el auspicio y la participación del distinguido Dr. Javier Romo Michaud, maestro de la Facultad de Derecho de la UNAM, quien amablemente dispuso de su valioso tiempo para dirigir esta tesis profesional; y al Dr. José Barroso Figueroa, titular del Seminario de Derecho Civil, por su amabilidad y gran diligencia.

Con el mismo alcance, me anticipo a reconocer la importancia que tuvieron los trabajos particulares que sobre la hipoteca reversible han hecho distintos expertos en México. Pasando por los estudios actuariales de la Dra. Angeles Yáñez Acosta, actual Directora de Desarrollo y Proyectos Especiales de la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros, o el premiado trabajo actuarial de Berenice Reyes Arzate; a las monografías jurídicas de muy distinguidos Notarios Públicos como son el Lic. Eduardo García Villegas y el Lic. Francisco José Visoso del Valle; o bien, al destacado estudio econométrico de Carmen Hoyo et al del Grupo Financiero BBVA Bancomer, entre otros.

Una primera aproximación a la hipoteca reversible

Del primer acercamiento a la hipoteca reversible, o inversa para otros, establecí que es una figura legal que tiene como propósito financiero reconvertir el capital que representa la vivienda propiedad del adulto mayor en una pensión que complementa sus ingresos mensuales; y cuyo funcionamiento, precisamente, opera en forma reversible dado que el adulto mayor es quien recibe –en vida- mediante un crédito o préstamo una cantidad líquida y periódica con cargo, digámoslo así, al valor de su casa, la cual es otorgada a su vez como garantía de dicho crédito o préstamo que será exigible para su reembolso a partir del día de fallecimiento del adulto mayor pensionado.

Sin duda, la preocupación que tienen las sociedades modernas acerca del envejecimiento de sus poblaciones es manifiesta. Sobre todo, por el esfuerzo financiero que significa sostener ese segmento demográfico con las mejores tasas de reemplazo para los periodos de vida en el retiro cada vez más amplios. México no es la excepción en estas inquietantes tendencias mundiales.¹

En mi opinión, y en ese mismo sentido, no es menor la intención de este mecanismo, particularmente en la etapa jubilatoria de las personas. De hecho, pensadores como

¹ Toffler, Heidi y Alvin. La revolución de la riqueza. Editorial Debate, 1ª. Edición, México, 2006.

Modigliani desarrollaron teorías económicas sobre el ciclo vital del consumo que directamente se relacionan con el ahorro y la etapa de retiro.

Angus Deaton ha reflexionado así en torno a este círculo económico casi natural, “los más jóvenes tienen poca riqueza, los adultos jóvenes que siguen tienen más y aquellos que casi se retiran acumulan la mayor parte; y una vez llegada la vejez, los jubilados disponen de sus bienes para proveerse de comida, vivienda o recreación. De tal suerte, los bienes que desacumulan los mayores los más jóvenes vuelven a tomarlos en la etapa opuesta que es la acumulación en el ciclo de consumo”.²

Unas consideraciones históricas preliminares

Debo admitir, por otro lado, que desde un inicio la nomenclatura utilizada para esta clase de hipoteca despertó mi interés. Este último se incrementó cuando comencé a saber de la existencia de otras especies de hipoteca que, al igual que la reversible, llaman la atención preliminar por la peculiaridad de su denominación pero también, y mayormente, por el propósito económico que las caracterizó en su funcionamiento real y cotidiano.

Así por ejemplo, encontré la “**hipoteca del cervecero**” en Baviera, consistiéndose en la garantía real de un contrato de suministro donde una parte que es el fabricante financia la instalación industrial y le suministra -a crédito también al dueño del predio- la cerveza, y obligándose éste último a solo comprar el producto al primero ellos³; o la “**hipoteca dotal**” que regulaba el Código Civil del Distrito Federal de 1870 o la Ley Hipotecaria todavía de 1946 en España y mediante la cual el marido debía hipotecar a solicitud y en favor de su cónyuge los bienes inmuebles que ésta le dio en calidad de donación antenupcial o dote para su buena administración; o también la “**hipoteca del asegurador**” que también preveía el Código Mexicano de 1870 y en la cual éste último tenía el derecho a exigir su constitución necesaria a fin de garantizar el pago de las primas de dos años o más correspondientes al seguro pactado sobre los mismos bienes inmuebles”.⁴

Ante varias y tan diferentes clases de experiencias hipotecarias, difícilmente podrá hacerse alguna disminución de la reversible en función de su nomenclatura. A mi juicio, la peculiaridad de su naturaleza económica da sentido a su denominación.

Estos ejemplos me hicieron voltear por unos momentos hacia los orígenes económicos de la hipoteca en general, y siendo que no existe justificación para extenderme en exceso, presento solo algunos párrafos que a mi parecer son muy significativos por su peso histórico.

²Deaton, Angus. Franco Modigliani y la Teoría del Ciclo Vital del Consumo. Universidad de Princeton (<https://www.princeton.edu/~deaton/downloads/romelecture.pdf>) Consultado el 1 de abril de 2014.

³Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Biblioteca de la Revista de Derecho Privado-Serie B-Vol. XI, 1ª. Edición, Imprenta Helénica, Madrid, 1929 Pág. 78.

⁴Calva, Esteban y De P. Segura, Francisco. Instituciones de Derecho Civil, Imprenta de Díaz de León y White, México, 1874. Pág. 366.

Es el caso que el préstamo o el crédito y las garantías son verdaderamente primigenias, en las recónditas XII Tablas romanas se referían a la mancipación que, en forma de préstamo, contenía una obligación solemne (nexum) que obligaba por “el cobre y la balanza” (per aes et libram). En la actualidad, se sabe ahora que “aunque no existía al principio todavía, como en el sentido moderno, la pignoración o la hipoteca, la mancipación se transformó en la mancipatio fiduciae causa y la fiducia cum creditore contracta que ya cumplía para fines prácticos con esa función de garantía”.⁵

Autores contemporáneos han encontrado que en la Roma antigua hubo préstamos sobre la producción, en función, por ejemplo, del valor de un viñedo; o de financiamientos al comercio de los mercaderes marítimos en función del valor de las cargas.

Una maravillosa referencia histórica del crédito la describió Cornelio Tácito quien revelaba lo importante que habían sido, desde esos tiempos, el crédito, su regulación, su respaldo institucional, así como las garantías concedidas; y, como si fuera hoy mismo, narra “nació de aquí una gran penuria de dinero contante, procurando cobrar cada cual sus créditos, y también, porque vendiéndose los bienes de los condenados, todo el dinero caía en manos del fisco o en el erario...hasta que César lo reparó poniendo en diversos bancos dos millones quinientos mil ducados prestando sin usura con tal que el pueblo quedase asegurado en el doble de sus bienes raíces”.⁶

Peter Temin brillantemente revela, justo en torno a la importancia económica de las tasas de interés -que por cierto están íntimamente ligadas a los créditos hipotecarios desde siempre- que gracias a los máximos establecidos para el cobro de tasas de interés, esas épocas fueron de paz y prosperidad, “Cicerón comentaba que el interés mensual en los idus de julio iba de 1/3 a 1/2; o Livio que en épocas de los Consulados de Torcuato Gayo Plauto el interés mensual se reducía de 1/24 a 1/12”.⁷

Las simetrías con las regulaciones que los Bancos Centrales hacen hoy en día del mercado financiero son verdaderamente asombrosas.

Una última igualmente deslumbrante la confía también Peter Temin al referirse a la banca privada que existió en Grecia incluso antes que en Roma, “El Templo de Apolo (Delfos) otorgaba préstamos con garantía hipotecaria. Estas instituciones eran lo que llamamos ahora bancos comerciales. En Roma se presume la existencia de intermediarios financieros en Antioquía o en Alejandría por ejemplo o en los mismos templos que se recibían fondos para a su vez prestarlos con ganancias”.⁸

Estos descubrimientos reveladores totalmente, nos apartan de las concepciones tradicionales que han existido sobre las instituciones, o los templos en este caso, para

⁵ Sohm, Rodolfo, Instituciones de Derecho Privado Romano, editora Nacional, México, 1975. Pág. 32.

⁶ Cornelio Tácito, Anales, Libro Sexto, pág. 132, editorial Porrúa, colección “Sepan cuántos”, No. 291, derechos 1982.

⁷ Temin, Peter, Intermediación Financiera en los inicios del Imperio Romano, Massachusetts Institute of Technology, 2004 (<http://www.histecon.magd.cam.ac.uk/docs/temin.pdf>) Consultado el 18 de junio de 2014.

⁸ Temin, Peter. *Ibidem*. Pág. 22.

llevarnos a una mejor comprensión de la historia económica y su natural asociación con la condición humana.

Como puede advertirse, hablar pues de la hipoteca equivaldrá siempre a hablar de la propiedad privada. La primera nunca se ha entendido sin la otra. Será por ello que el romanista Sohm nos ha dicho que “en la época más remota a que alcanza el testimonio, informado por el principio de la propiedad libre sobre el suelo, se trataba de la estrella polar que guía la marcha del derecho privado. En la ciudad nace el comercio y éste no puede vivir sin el ambiente de la propiedad privada”.⁹

Refiriéndome al continente americano, se sabe ya que, siglos más tarde, el oleaje acarrea a las Américas las leyes romanas, y con ellas las de orden civil, con todo y sus transformaciones de la Edad Media por supuesto.

Esteban Calva, un autor mexicano del siglo XIX, nos habla de ellas en las codificaciones que se dieron. Del Codex Legum del siglo VII al Fuero Juzgo del XIII, después las Leyes del Estilo hasta el Código de las Siete Partidas del siglo XIV que compila “usos y costumbres antiguos de leyes romanas, decisiones canónicas y sentencias de Santos Padres”; y publicándose para 1505 las Leyes de Toro. A mediados de éste último siglo, se promulga el Código de Recopilación y se añaden con “varias leyes que andaban sueltas y otras que estaban en Códigos anteriores” hasta llegar a la Novísima Recopilación en el año de 1805. A las anteriores se suman las Leyes de Indias con toda fuerza en 1680 y que “fueron de uso y observancia común en todas las colonias de América”.¹⁰

Para el México Independiente, hubo colecciones autorizadas de legislación nacional. Una que sobresalió en 1838 fueron las llamadas Pandectas Hispano-Mexicanas que reunieron a la legislación vigente de esa época y que, con el paso del siglo XIX, se promulgaron los famosos Códigos Civiles de 1870 y 1884 que consignan el crédito hipotecario.

En este momento, bien vale, en todo caso, reiterar lo que Martha Morineau afirma acerca de las raíces de nuestra tradición, “la familia jurídica romano canónica que es a la que pertenece el sistema jurídico mexicano cuenta como una de sus bases principales al derecho romano”.¹¹

Cabe apuntar que las leyes civiles del México Independiente tienen como principales fuentes históricas de mayor peso, el Código Civil Napoleónico de 1804 (hoy todavía vigente en Francia) y Las Concordancias del Código Civil Español del español Don Florencio García Goyena, todas ellas estudiadas en su momento por Justo Sierra O’Reilly debido al encargo del Presidente Benito Juárez para que se diera vida a una gran Codificación Civil del México independiente en 1870.¹²

⁹ Sohm, Rodolfo. *Op. Cit.*. Pág. 25.

¹⁰ Calva, Esteban y De P. Segura, Francisco. *Op.Cit.* Pág. 95.

¹¹ Morineau, Martha. Bases históricas de la familia jurídica romano-canónica (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1855/6.pdf>) Consultado el 8 de julio de 2014.

¹² Macedo, Pablo. El Código de 1870. Su importancia en el Derecho Mexicano. Conferencia pronunciada en el marco del Centenario del Código de 1870. Universidad Iberoamericana.

Así pues, el primer Código Civil para el Distrito Federal de 1870 nace en el período conocido como “la República Restaurada” y, más tarde, el Código Civil de 1884 que abroga al primero y que fue promulgado en el llamado “Porfiriato”, y el cual, a decir de Oscar Cruz Barney, “fue una reproducción casi literal del anterior de 1870, salvo algunas modificaciones como la libertad de testar, la desaparición de interdicción por prodigalidad, el divorcio por mutuo consentimiento sin disolución del vínculo y la supresión de la revocación de donaciones por herederos forzosos”.¹³

Se precisa que ambos Códigos Sustantivos estuvieron acompañados de sus respectivos Códigos Adjetivos o procedimentales.

Enumero casi a continuación las características de la hipoteca bajo el Código Civil de 1870, pero debo advertir que si para nuestra época casi todas estas cualidades son ahora comunes, u obvias las más, en ese entonces eran muy novedosas y modernas ya que se oponían a las disposiciones aplicables que aún acarrearaban las leyes españolas y que, a decir de Esteban Calva, “casi seguían al pie de la letra las leyes romanas”.¹⁴

Así las cosas, las características normativas de la hipoteca eran:¹⁵

- i) Su naturaleza era la de un contrato accesorio sobre un bien inmueble o derecho real específicos;
- ii) La ley la definía como “un derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles o derechos reales para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia en el pago” (Artículo 1940);
- iii) Las clases de hipoteca eran: voluntaria y necesaria (Artículo 1981 y 1993);
- iv) La obligación principal podía ser propia o ajena; o bien, dicha obligación principal podía ser pura o condicional, presente, futura o a cierta fecha;
- v) Era posible la transmisión de la propiedad del bien hipotecado;
- vi) Eran susceptibles de hipotecarse: los censos, la servidumbre de agua, la enfiteusis, los frutos del usufructo voluntario (Artículo 1947, 1950 y 1952);
- vii) No eran susceptibles de hipotecarse: Los frutos y rentas pendientes, los objetos muebles colocados permanentemente en los edificios, las servidumbre (exceptuada la de aguas), los frutos en el usufructo de ley, el uso y la habitación, los bienes vendidos con pacto de retroventa, las minas sin título de concesión definitivo, los bienes litigiosos (Artículo 1951);

(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/3/pr/pr16.pdf>) Consultado el 7 de julio de 2014.

¹³ Cruz Barney, Oscar. La Codificación Civil en México: aspectos generales. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3082/3.pdf>) Consultado el 8 de julio de 2014.

¹⁴ Calva, Esteban y De P. Segura, Francisco. Instituciones de Derecho Civil, Tomo II, Imprenta de Díaz de León y White, México, 1874.

¹⁵ *Ibidem*. Pág. 564.

- viii) Otros principios sobre los que descansaba la hipoteca eran los de especialidad y publicidad absoluta; por ende registrable, y por tanto, sujeta a constitución en escritura pública (Artículo 1979 y 1980);
- ix) La hipoteca se extinguía por la rescisión, la nulidad y por la extinción de las obligaciones que garantizaba (Artículo 2051); y
- x) Con independencia del plazo celebrado para la obligación principal, el plazo máximo de vigencia de la hipoteca era de 10 años prorrogables (Artículo 1988 y 1990).

A grandes rasgos, estas fueron las principales características que presentan las obras de los jurisconsultos de la época Esteban Calva y Francisco de Paula.

En directa relación a nuestro estudio, a la vista salta, sin embargo, una peculiaridad jurídica de esta legislación civil cuando estipulaba las limitaciones que la mujer casada tenía para efectos de contratación. Así el artículo 206 establecía que “tampoco la mujer, sin licencia o poder de su marido, adquirir por título oneroso o lucrativo-, enajenar sus bienes, ni obligarse sino en los casos especificados en la ley”.¹⁶

Por último, quiero referirme a la mención expresa que hace esta legislación del crédito hipotecario que sirve, a juicio del primero de ellos, para “promover la circulación de capitales” y el cual podía ser objeto de una cesión de derechos a terceros previo cumplimiento de tres requisitos: elevarse a escritura pública, hacer del conocimiento del deudor la cesión e inscribirla en el Registro Público (Artículo 1987).¹⁷

Siendo así, la hipoteca garantizaba, en principio, no más de cinco años de intereses causados por el crédito y el acreedor podía adquirir la propiedad del predio hipotecado mediante convenio con el deudor, por remate en subasta pública o por adjudicación, según fuera el caso (Artículo 1972 y 1974).

De los dos Códigos precedentes del siglo XIX pasamos al Código Civil para el Distrito Federal de 1928 –hoy vigente- y que fue promulgado en la era post-revolucionaria de 1910. Para los intereses del presente trabajo, menciono que, en un primer gran vuelco, otorga finalmente y sin cortapisas la “igualdad de capacidad jurídica al hombre y la mujer”, es decir, la libre capacidad de contratación para ambos géneros.¹⁸

De regreso a la hipoteca reversible, consideré como razón suficiente su origen extranjero para abordar su análisis desde la perspectiva del derecho comparado en el Capítulo II.

Tal y como Pietro Sereni lo ha expuesto, existe “una creciente uniformidad entre los problemas jurídicos de los diversos países a consecuencia de la integración del mundo moderno, de la intensificación de las relaciones internacionales y de la afinidad de los

¹⁶ De Paula Ruanova, Francisco. *Lecciones de Derecho Civil*, Imprenta de Narciso Bassols, Puebla, 1871.

¹⁷ Calva, Esteban y De P. Segura, Francisco. *Op. Cit.* Tomo II. Pág. 346.

¹⁸ Cruz Barney, Oscar. *Op. Cit.* Pág. 17.

regímenes políticos y sistemas económicos”.¹⁹ Es así como, hoy más que nunca, estas interrelaciones nos obligan a observar y compartir el mundo entero.

El Capítulo I: el entorno demográfico y económico del adulto mayor en México

Estimé oportuno referirme en el Capítulo I del presente trabajo académico a las variables demográficas que se circunscriben en el entorno de la hipoteca reversible. Particularmente, la esperanza de vida del adulto mayor en México es una variable que incide directamente en el cálculo financiero de esta figura legal. Recordemos que la vigencia del préstamo pensionario con garantía de hipoteca reversible es exigible a partir del fallecimiento del pensionado.

En este sentido, este producto financiero y legal que estudiaré tiene como variable maestra la expectativa de supervivencia o esperanza de vida del adulto mayor que, como se sabrá, es distinta en cada país.

A la par de esta variable demográfica, consideré oportuno revisar someramente las fuentes de ingresos del adulto mayor en su etapa jubilatoria, así como el impacto de las mismas en la tasa de reemplazo a recibir y, finalmente, unas referencias generales que podrían dar un marco de comprensión al valor del capital-vivienda del adulto mayor que, como ya vimos, es la garantía real que se otorga en forma reversible.

Del gran universo poblacional que pueda haber de personas adultas mayores en México, iremos delimitando el mercado que mi a juicio puede llegar a ser sujeto de este mecanismo financiero que es la hipoteca reversible.

El Capítulo II: el derecho comparado

Tomando en cuenta el origen foráneo del objeto de estudio, deliberadamente elegí a dos países cuyas fuentes del derecho fueran distintas y cuyas “categorías lógico-jurídicas no coincidieran”.²⁰ Así, podría apreciarse cómo uno perteneciente al derecho consuetudinario (common law system), los Estados Unidos de América, y otro al derecho escrito (civil law system), el Reino de España, regulan a la hipoteca reversible.

Mi aportación en este Capítulo consiste en presentar una mejor descripción y ordenamiento de los detalles del marco regulatorio de los países que elegí; por ejemplo, en su alcance y sus elementos esenciales, en las modalidades, en su respaldo financiero, en otros términos y condiciones específicas para su operación, en el procedimiento ejecutorio de la garantía de ser el caso, así como en sus realidades y desafíos.

Con el conocimiento de esos pormenores, consideré justo revisar en consecuencia la legislación particular del Estado de México dado que no solo es la única vigente en

¹⁹ Sereni, Piero. Discurso pronunciado en la inauguración del Instituto de Derecho Comparado Italo-ibero-Americano, Bolonia, 1960 (<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/41/art/art4.pdf>) Consultado el 9 de enero de 2014.

²⁰ *Idem.*

México hasta el momento sino que es el resultado de un estudio propio del derecho comparado.

El Capítulo III: el análisis principal de esta tesis profesional

Con base en todos estos antecedentes elaboré el Capítulo que considero como el principal en la presente tesis profesional. Utilicé la misma metodología que en el Capítulo inmediato anterior a fin de reflexionar y justificar en el ulterior Capítulo IV, el contenido de los artículos específicos que se sugiere sean incorporados en el Código Civil para el Distrito Federal.

Reitero que mis propuestas tienen como fuente de estudio y contraste las del derecho comparado, así como las múltiples opiniones de autores nacionales y extranjeros que en su oportunidad serán citados.

Asimismo, se apreciará que las contribuciones para este estudio provienen de distintas profesiones y disciplinas, enriqueciendo la propuesta regulatoria que planteo para hacer realidad la hipoteca reversible en nuestro país.

El Capítulo IV: la propuesta concreta del articulado civil y la propuesta de reforma a distintas leyes administrativas y financieras

En este Capítulo planteo las normas jurídicas concretas para regular a la hipoteca reversible en la ley civil, así como una serie de reformas a distintas leyes administrativas y financieras que permitirían acompañarla en su operación y funcionamiento.

Es necesario señalar que dentro de la misma legislación civil deberán coexistir disposiciones concordantes entre esta modalidad de hipoteca y las reglas sucesorias, y con independencia de otras regulaciones que permitan su desarrollo en apego a criterios de viabilidad y equidad financieras.

Últimos comentarios

Así las cosas, he asociado la existencia y el impulso de la hipoteca reversible en el marco de las reflexiones que Hernando de Soto hizo hace varios años cuando divulgó nuevas posibilidades de crecimiento económico y beneficio individual al referirse a la posibilidad de aumento del valor de los activos no solo por su valor intrínseco sino por su efecto de apalancamiento del capital dada la posibilidad de ser garantías colaterales.²¹

Del estudio comparativo propiamente dicho y la propuesta y consideraciones que hago en este trabajo profesional, se entenderá que con una regulación apropiada y supervisada, la hipoteca reversible seguramente será utilizada en México por su población adulta mayor

²¹ Cfr. Montgomery, Dia. Hernando de Soto: Los Misterios del Capital: ¿Por qué el capitalismo triunfa en el occidente y falla en el resto del mundo? (<http://faculty.law.ubc.ca/harris/documents/propertytheory/student%20comment/Montgomery%20into%20de%20Soto.pdf>) Consultado el 6 de junio de 2014.

para convertirse, por qué no, en un factor de movilidad inmobiliaria que también fomente la multiplicación la riqueza.

Los estadounidenses hablan acerca del adulto mayor como una persona que “es rica en bienes raíces pero pobre en efectivo” (house-rich but cash-poor). Sin duda, a lo largo de una vida, las personas anhelamos atesorar nuestros bienes, ahorros o riquezas, primordialmente en una casa que, a mi modo de ver, representa dos facetas. El valor tangible que es el inmueble en sí y el valor económico que representa y que, con mucha frecuencia, plusvale con el paso del tiempo; y el valor intangible, quizá igual o más valioso todavía, que significa el atesoramiento de una estabilidad emocional, las vivencias de una familia y, muchas veces, el último hogar de cada quien.

Por más frío y distante que pueda ser el análisis de la hipoteca reversible, tendré presente desde este momento que el solo hecho de considerar el patrimonio de un adulto mayor, en sus dos facetas, es un tema de estudio muy sensible.

Como se verá en su momento, la propuesta del suscrito autor siempre tendrá en cuenta el equilibrio entre las partes contratantes.

En todo caso, no puedo dejar de mencionar por último, en razón de la importancia que tienen las garantías hipotecarias, y la hipoteca reversible en especial, lo que Arthur Nussbaum afirmó en ocasión de las experiencias inmobiliarias alemanas del siglo XX y que bien se puede aplicar al futuro de las nuestras, “el derecho alemán moderno considera a la hipoteca como una base de inversión de capitales que por todos los medios debe mantenerse viva.”²²

²² Nussbaum, Arthur. *Op.Cit.* pág. 85.

CAPITULO I

EL ENTORNO DEMOGRÁFICO, LA ECONOMÍA Y LA VIVIENDA DEL ADULTO MAYOR EN MÉXICO

I. LA ESPERANZA DE VIDA DEL ADULTO MAYOR Y EL ENVEJECIMIENTO DEMOGRÁFICO EN MÉXICO

Tal y como fue planteado en la introducción del presente trabajo profesional, la *hipoteca reversible* es una figura financiera y legal concebida específicamente para que un adulto mayor pueda convertir o transformar en liquidez el valor comercial de la vivienda que habita y que es de su propiedad.

Sin referirme a más variantes por el momento, esta conversión se realizará mediante un préstamo o crédito que el adulto mayor o pensionante recibirá de una entidad financiera o pensionario en una sola disposición o varias, y en una periodicidad previamente convenida que, preferentemente, sea mensual, desde la fecha de contratación hasta su fallecimiento.

Siendo la naturaleza de esta contratación una de orden vitalicio, se entenderá que el inicio del plazo de vigencia tendrá ocasión en una fecha cierta y determinada pero su terminación se dará en otra de carácter cierta pero indeterminada. Por tal razón, dicha vigencia vitalicia se abrirá en un espacio de tiempo asociado a la esperanza de vida del adulto mayor o pensionante.

La esperanza de vida consistirá entonces en un factor de la ecuación financiera que es la *hipoteca reversible*, y que se determinará conforme a la proyección de años de supervivencia comúnmente aceptados por las entidades financieras o pensionarios de acuerdo a metodologías actuariales. Otros factores como el valor de la vivienda serán tratados en distintas oportunidades.

Por lo que se refiere al envejecimiento demográfico, su breve revisión nos ayudará a comprender cuál es el ritmo de crecimiento de personas que alcanzarán la edad adulta mayor, así como el número de ellos en ese futuro. Con base en ello, se apreciará el potencial del mercado para la *hipoteca reversible*.

I.1 La esperanza de vida del adulto mayor en México

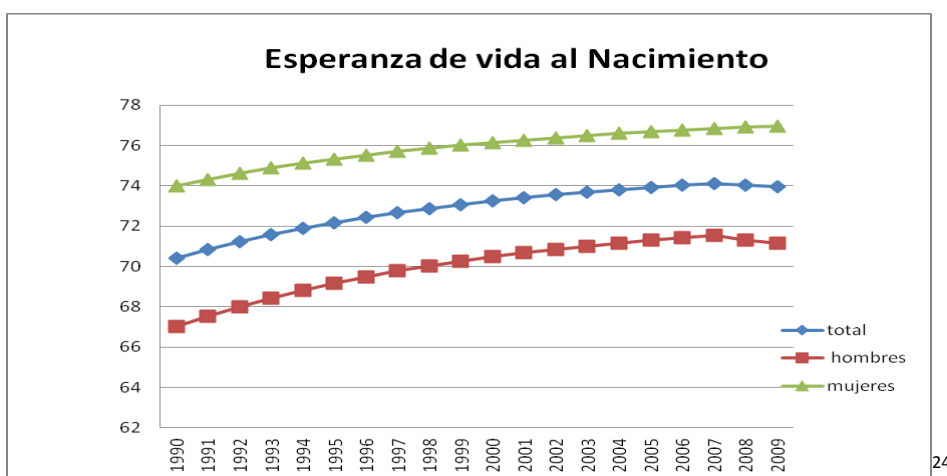
He considerado conveniente utilizar una definición no sujeta a apreciaciones personales. Me remito así a la señalada por el Artículo 3 de la Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores que establece, “Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: I. Personas adultas mayores. Aquellas que cuenten con sesenta años (60) o más de edad y que se encuentren domiciliadas o en tránsito en el territorio nacional”.

La referencia numérica que nos ofrece esta Ley es considerada como el inicio de una de las etapas de la vida biológica de un individuo y no debe asociarse, necesariamente, al inicio de una etapa de inactividad laboral o económica.

Por lo pronto, la consideración sobre los 60 años como edad inicial del adulto mayor será determinante en el apartado correspondiente de este trabajo profesional para reflexionar en torno a las proyecciones financieras de la *hipoteca reversible*.

Ahora, daré paso al concepto demográfico denominado esperanza de vida. El Consejo Nacional de Población (por sus siglas *CONAPO*) define a la “esperanza de vida al nacimiento” como “El promedio de años que espera vivir una persona al momento de su nacimiento, si se mantuvieran a lo largo de su vida las condiciones de mortalidad prevalecientes del presente.”²³

Sobre el particular, *CONAPO* nos proporciona la información histórica del comportamiento de la esperanza de vida al nacimiento en México de 1990 al 2009, así como una proyección al año 2050. He aquí las gráficas,



24

Año	2010	2020	2030	2040	2050
Esperanza de vida al nacimiento total	73.97	75.73	76.97	78.20	79.42
Esperanza de vida al nacimiento hombres	71.05	73.29	74.64	75.99	77.34
Esperanza de vida al nacimiento mujeres	77.03	78.28	79.41	80.52	81.60

25

No obstante que las proyecciones del caso son aproximadas, su estimación nos permite conocer el comportamiento más cerrado posible y que muy probablemente experimentará la población adulta mayor en México.

²³ Glosario, (<http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Glosario>) Consultado el 5 de enero de 2014.

²⁴ Indicadores Demográficos Básicos 1990-2010, CONAPO

(http://conapo.gob.mx/es/CONAPO/Indicadores_Demograficos_Basicos_1990-2010) Consultado el 4 de febrero de 2014.

²⁵ Proyecciones de la Población en México-2010-2050. CONAPO

(http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones_de_la_Poblacion_2010-2050) Consultado el 5 de enero de 2014.

Ahora bien, me he referido a la denominada “esperanza de vida al nacimiento” precisamente para poder diferenciarla de la esperanza de vida en términos del análisis de la estadística actuarial. La razón para hacer esta distinción radica en que el sector asegurador -uno de los intermediarios financieros que participaría en la promoción de la hipoteca reversible- utiliza tablas de mortalidad para determinar la supervivencia de las personas. Así por ejemplo, en los seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social, o en los seguros de vida individual estas tablas son elaboradas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, o bien, por la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros y consideran las mejoras en la esperanza de vida no nada más desde el momento del nacimiento sino a lo largo de la vida de la persona.²⁶

Para el gremio actuarial una definición de la esperanza de vida consiste en una fórmula matemática de ahí que no entraré en temas que rebasan el conocimiento jurídico. Sin embargo, para gozo de los abogados, ese otro gremio acepta, en todo caso, que el padre de las tablas actuariales de esperanza de vida fue un jurisconsulto romano llamado Domitius Ulpiano.²⁷

Para los propósitos de la presente tesis profesional es muy importante establecer que cuando se haga referencia a la esperanza de vida, de aquí en adelante, se tratará de la segunda definición que, como ya dije, es aquella que incluye las mejoras en dicha esperanza a lo largo de la vida. La razón de esto último consiste en que, al nacimiento, la esperanza de vida es más corta que cuando una persona ha alcanzado los 60 años de edad, por ejemplo.

He aquí la esperanza de vida de acuerdo al cálculo matemático de la tabla de mortalidad denominada EMSSA 2009 (Experiencia Mexicana de Seguridad Social en Activos).

Esperanza de vida						
Tabla EMSSA 2009 - factores de mejora continua						
	2009		2013		2015	
edad	hombres	mujeres	hombres	mujeres	hombres	mujeres
20	63	69	64	70	64	70
25	58	64	58	65	59	65
30	53	59	53	59	54	60
35	48	54	48	54	49	54
40	43	49	43	49	44	49
45	38	44	39	44	39	44
50	34	39	34	39	34	39
55	30	34	30	34	30	34
60	25	29	26	29	26	29
65	22	24	22	24	22	24
70	18	20	18	20	18	20
75	15	15	15	15	15	15
80	12	11	12	11	12	11

²⁶ Aguilar Beltrán, Pedro. Actuaría Matemática. Editorial UNAM. 4ª. Edición. 2010. pp.6-7.

²⁷ *Ibidem*. p. 1.

²⁸ Circular Única de Seguros emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 2010.

Con base en la tabla EMSSA 2009 puede afirmarse que una persona en la edad inicial para ser adulto mayor, esto es 60 años, tiene una esperanza de vida de 89 años en mujeres y 86 años en hombres, al menos para el año en que vivimos según se indica.

La diferencia entonces entre la esperanza de vida al nacimiento con la esperanza de vida con mejoras es de al menos una década de vida más para alguien de 60 años.

Consideré importante comparar la tabla EMSSA 2009 con una preparada por la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (por sus siglas OCDE). Los cálculos matemáticos arrojan resultados muy similares entre ambas.²⁹

Esperanza de vida						
	Tabla EMSSA 2009		OCDE		OCDE	
	activos		2010-2015	2010-2015	2060-2065	2060-2065
Edad	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
65	22	24	17.4	20.8	21.9	25.8

Reitero que los datos ofrecidos por las tablas de la esperanza de vida son fundamentales para los efectos del préstamo que el adulto mayor recibirá con base en la garantía de hipoteca reversible. El intermediario financiero deberá evaluar y calcular -como se analizará más adelante- el valor comercial de la vivienda, el monto a financiar, los intereses, así como los costos, comisiones, seguros y otros conceptos asociados en función precisamente de la expectativa de supervivencia.

I.2 El envejecimiento demográfico en México

La razón para referirme a este concepto radica en la importancia que tiene y tendrá el número de adultos mayores que podrían, eventualmente, tener las condiciones para utilizar el esquema de la hipoteca reversible en la etapa de retiro. En otras palabras, apreciaremos el potencial de este mercado.

Para beneficio nuestro, el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (por sus siglas INAPAM) nos asiste con la siguiente conceptualización, “en cuanto al envejecimiento demográfico, éste se refiere al aumento de personas de edad avanzada dentro de la estructura poblacional. Este proceso se determina principalmente por la disminución de las tasas de fecundidad (nacimientos) y en segundo lugar por la disminución de las tasas de mortalidad (defunciones)”.³⁰

La información histórica que corresponde a la distribución de edad a partir de los 60 años de los adultos mayores en México nos hace ver que ha venido en aumento esta población.

²⁹ OECD (2013), “Life expectancy”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing. (http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-32-en) Consultado el 24 de enero de 2014.

³⁰ Modelos de Atención Gerontológica, Instituto de Nacional de las Personas Adultas Mayores, Pág. 7. ([http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_\(web\).pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_(web).pdf)) Consultado el 5 de enero de 2014.

Distribución por edad a partir de los 60 años

Población por grupo quinquenal de edad, 1990 a 2010

Grupo de edad	1990	1995	2000	2005	2010
60 a 64 años	1,611,317.00	1,941,953.00	2,198,146.00	2,622,476.00	3,116,466.00
65 a 69 años	1,183,651.00	1,425,809.00	1,660,785.00	1,958,069.00	2,317,265.00
70 a 74 años	827,027.00	1,079,803.00	1,245,674.00	1,496,691.00	1,873,934.00
75 a 79 años	590,836.00	666,196.00	865,270.00	1,048,315.00	1,245,483.00
80 a 84 años	401,832.00	434,120.00	483,876.00	657,011.00	798,936.00
85 y más años	373,495.00	421,762.00	494,706.00	556,273.00	703,295.00
total 60 y mas	4,988,158.00	5,969,643.00	6,948,457.00	8,338,835.00	10,055,379.00
Total población	81,249,645.00	91,158,290.00	97,483,412.00	103,263,388.00	112,336,538.00

Grupo de edad	1990	1995	2000	2005	2010
60 a 64 años	1.98%	2.13%	2.25%	2.54%	2.77%
65 a 69 años	1.46%	1.56%	1.70%	1.90%	2.06%
70 a 74 años	1.02%	1.18%	1.28%	1.45%	1.67%
75 a 79 años	0.73%	0.73%	0.89%	1.02%	1.11%
80 a 84 años	0.49%	0.48%	0.50%	0.64%	0.71%
85 y más años	0.46%	0.46%	0.51%	0.54%	0.63%
total 60 y más	6.14%	6.55%	7.13%	8.08%	8.95%
Total población	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Debe considerarse que los factores de mejora en la supervivencia como los nuevos conocimientos médicos, la innovación tecnológica en materia de salud, así como los estilos de vida más saludables o los nuevos medicamentos, ha conducido a la denominada “compresión de la morbilidad”.³²

Tan solo para el año 2013, se calcula la existencia de 11'554,135 de adultos mayores, mujeres y hombres. Si revisamos la gráfica inmediata anterior, un millón y medio más en solo tres años.³³

Por último, es oportuno citar al Dr. Virgilio Partida respecto al envejecimiento demográfico para entender las consecuencias económicas que puede causar el comportamiento de la población, “El progresivo angostamiento de la base de la pirámide de edades y el desplazamiento de las generaciones más numerosas hacia las edades activas abre un escenario favorable al empleo, la economía y la inversión, que se caracteriza por una abundante mano de obra y con un alto potencial de ahorro. Esta “ventana de la oportunidad”, también llamado bono o dividendo demográfico, permanecerá transitoriamente abierta en México, por primera y única vez, de 2012 a 2033”.³⁴

³¹ INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1959-1970, 1990, 2000 y 2010. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005. Fecha de actualización jueves 3 de marzo de 2011.

³² David E. Bloom, Axel Boersch-Supan, Patrick McGee, and Atsushi Seike Population Aging: Facts, Challenges, and Responses, May 2011, Harvard Initiative for Global Health, PGDA Working Paper No. 71, Pág. 2 (http://www.hsph.harvard.edu/pgda/WorkingPapers/2011/PGDA_WP_71.pdf) Consultado el 23 de enero de 2014.

³³ Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2010, INEGI (<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/tabdirecto.aspx?s=est&c=33493>) Consultado el 5 de enero de 2014.

³⁴ Partida Bush, Virgilio. Proyecciones de la Población Económicamente Activa de México y de las entidades federativas, Consejo Nacional de Población 2005-2050, 1ª. Edición, 15 de enero de 2008, México (<http://www.portal.conapo.gob.mx/00cifras/PEA/pea.pdf>) Consultado el 5 de enero de 2014.

Esto último significa que durante este lapso deberíamos propiciar la creación de más riqueza, y que se traduzca, por ejemplo, en la consolidación de los patrimonios individuales en una vivienda, a fin de ser aprovechada eventualmente cuando la población envejezca y se retire de la vida económicamente activa.

II. LA ECONOMÍA DEL ADULTO MAYOR EN MÉXICO

II.1 Las fuentes de ingreso del adulto mayor en México

Si bien es cierto que la edad adulta mayor inicia a los 60 años de edad también lo es que no necesariamente la persona dejará de estar activa, económicamente hablando, a partir de esa misma edad.

En México, la indispensable referencia en ese sentido es la establecida por el marco legal en materia de seguridad social que determina la edad para la cesantía por vejez. El artículo 154 de la Ley del Seguro Social establece textualmente que “Para los efectos de esta Ley existe cesantía en edad avanzada cuando el asegurado quede privado de trabajos remunerados a partir de los sesenta años de edad (60). Para gozar de las prestaciones de este ramo se requiere que el asegurado tenga reconocidas ante el Instituto un mínimo de mil doscientas cincuenta cotizaciones semanales.”³⁵

De acuerdo a la OCDE, este supuesto legal acerca del retiro de cesantía por vejez se viene actualizando en la realidad mexicana, normalmente en ambos sexos, a los 65 años ya que las 1250 cotizaciones semanales se componen de 24 años.³⁶

Sin embargo y en forma sorprendente, la OCDE señala que, en 2012, México presenta una de las cifras más elevadas entre sus países miembros con un promedio de edad efectiva de salida del mercado laboral y edad pensionable de 72.3 años para los hombres y 68 para las mujeres.³⁷ Esto quiere decir que a pesar de alcanzarse los 65 años con derechos a recibir una pensión, el adulto mayor continúa económicamente activo en términos laborales hasta las edades ya indicadas.

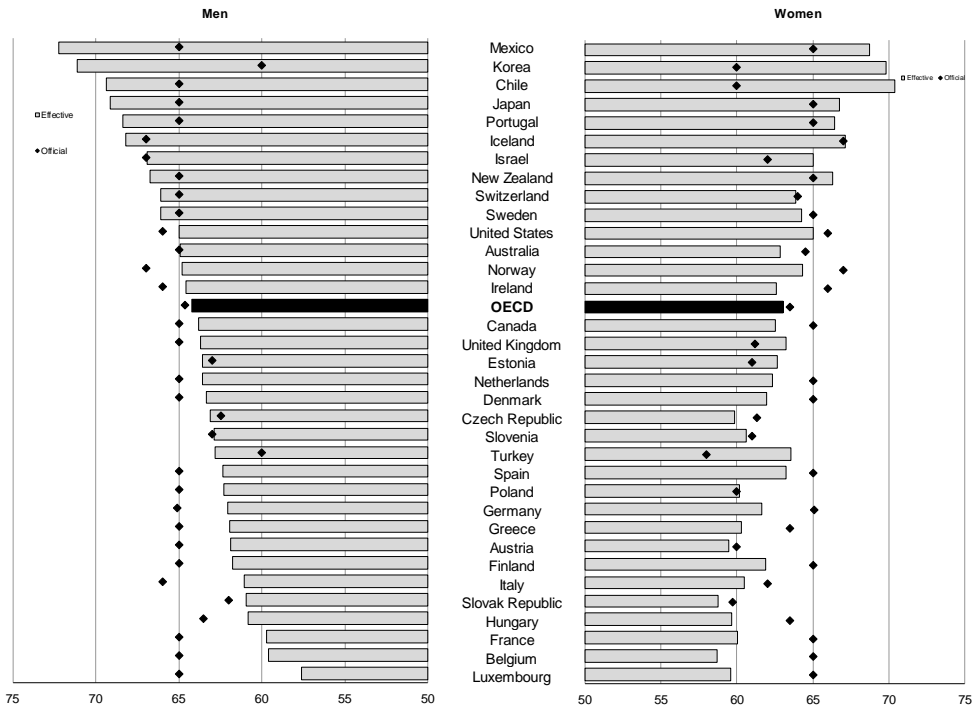
He aquí una gráfica que compara a México con los otros países miembros de la OCDE. En mi opinión, no sobra conocer cuál es el comportamiento económico en otros países.

³⁵ Para el caso del otro gran sistema público de pensiones perteneciente al ISSSTE, el artículo 84 de la Ley del propio instituto establece.” Para los efectos de esta Ley, existe cesantía en edad avanzada cuando el Trabajador quede privado de trabajo a partir de los sesenta años de edad. Para gozar de las prestaciones de cesantía en edad avanzada se requiere que el Trabajador tenga un mínimo de veinticinco años de cotización reconocidos por el Instituto”.

³⁶ OECD (2013), “Mexico”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing (http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-69-en) Consultado el 24 de enero de 2014.

³⁷ OECD (2013), “Effective age of labour market exit”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing, Pág. 3 (http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-10-en) Consultado el 24 de enero de 2014.

3.8. Average effective age of labour market exit and normal pensionable age



Note: Effective retirement age shown is for five year period 2007-12; Pensionable age is shown for 2012.
Source: OECD estimates based on the results of national labour force surveys and the European Union Labour Force Survey.

Source: OECD (2013), Pensions at a Glance 2013: Retirement-Income Systems in OECD and G20 Countries
www.oecd.org/pensions/pensionsataglance.htm

38

Por otra parte, es importante ponderar cuál es en realidad la situación económica general de la persona adulta mayor en cuanto a sus ingresos y egresos se refiere. Con base en este entendimiento, se encontrará aún más sentido a los mecanismos complementarios del ingreso del adulto mayor que, como la hipoteca reversible, pueden brindar.

Así las cosas, me referiré a los ingresos en general de los adultos mayores en México. Para este efecto, utilizaré un estudio muy reciente que preparó la OCDE en el año 2013, “Las Pensiones en una Mirada” (Pensions at a Glance).³⁹

En primer lugar, debe señalarse que la OCDE confirma una tendencia entre sus países miembros en cuanto al crecimiento de los ingresos relativos de los adultos mayores mismos que, en proporción, han aumentado más que los de la población en general.⁴⁰

En el caso de México, se señala que “El ingreso por actividad laboral del adulto mayor es especialmente importante en México donde los ingresos representan más de un cuarenta por ciento. Por supuesto que las transferencias públicas, trátense de pensiones u otros beneficios siguen siendo el ingreso mayor”. Esto es, en la balanza, unos y otros, ingresos por actividad económica y pensiones, están casi en igualdad de importancia, al menos en

³⁸ *Ibidem*. Pág. 4.

³⁹ OECD (2013), “The role of housing, financial wealth and public services for adequate living standards in old age”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing. (http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-5-en) Consultado el 8 de enero de 2014.

⁴⁰ OECD (2013), “Incomes of older people”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing. Pág. 3 (http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-25-en) Consultado el 8 de enero de 2014.

nuestro país.⁴¹ Sin embargo, considero que entre las dos fuentes de ingresos la segunda de ellas tiene un mayor peso en la economía del adulto dado que las transferencias estatales son seguras y sin condicionantes.

Me parece de mucha utilidad comparar el ingreso promedio en dólares que recibe el adulto mayor en México y saber dónde nos encontramos frente a otras economías del mundo.

5.1. Incomes of older people, late 2000s

	Incomes of people aged over 65, percentage of population incomes			Average incomes of over 65s (USD, PPP)	Incomes of people aged over 65, percentage of population incomes			Average incomes of over 65s (USD, PPP)	
	All aged over 65	Age 66-75	Aged over 75		All aged over 65	Age 66-75	Aged over 75		
Australia	65.4	69.3	60.0	21622	Korea	62.4		15685	
Austria	91.3	95.0	86.0	28258	Luxembourg	99.9	101.8	43761	
Belgium	77.1	80.2	73.5	21180	Mexico	95.8	98.0	7088	
Canada	93.3	95.8	89.9	31690	Netherlands	88.6	93.3	26353	
Chile	84.8	85.6	83.6	12354	New Zealand	86.2	97.8	24048	
Czech Republic	79.8	82.5	75.8	13362	Norway	85.3	95.3	32083	
Denmark	74.3	79.4	67.2	23004	Poland	87.5	87.5	12653	
Estonia	74.5	77.7	70.1	10135	Portugal	90.8	97.0	16591	
Finland	79.5	86.4	71.0	22440	Slovak Republic	82.1	82.3	12742	
France	97.2	103.4	90.8	27652	Slovenia	85.9	90.1	19169	
Germany	85.4	89.6	80.0	24790	Spain	86.1	90.6	19098	
Greece	84.4	89.6	77.9	16418	Sweden	83.2	94.8	22860	
Hungary	89.8	91.0	87.9	10239	Switzerland	76.9	81.7	30275	
Iceland	92.8	102.9	80.0	26435	Turkey	94.9	99.2	10886	
Ireland	82.0	86.4	75.4	25225	United Kingdom	81.2	86.0	24170	
Israel	95.8	100.0	90.4	19507	United States	92.2	102.4	32821	
Italy	93.3	99.1	86.9	23306					
Japan	87.7	89.0	86.1	22404	OECD (34)	86.2	90.1	79.9	21480

Note: Purchasing power parity (PPP) exchange rates are based on cross-national comparisons of actual consumption.

Source: OECD Income-Distribution Database; see OECD (2008), *Growing Unequal? Income Distribution and Poverty in OECD Countries*, OECD Publishing, <http://dx.doi.org/10.1787/9789264044197-en>, Figure 2.4 for relative incomes by age and Table 5.A1.1 for absolute incomes.

42

El caso de México es paradójico. Por un lado, el esfuerzo público para mejorar los ingresos de los adultos mayores ha crecido y el porcentaje de quienes los reciben es de casi el cien por ciento, incluso por arriba de otros países industrializados; sin embargo, en el opuesto, sobresale el ingreso promedio anual que tiene esa población y que es de los más bajos entre los países miembros de la OCDE.

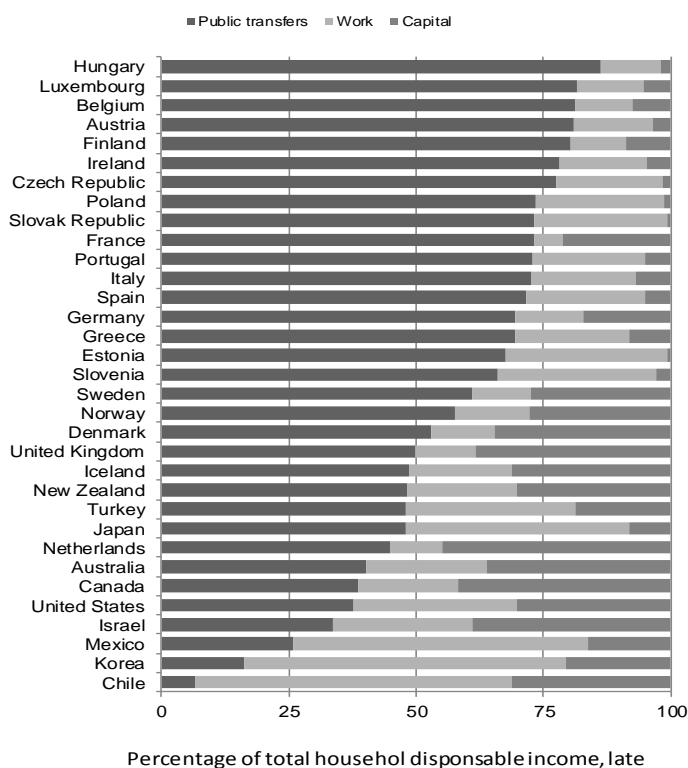
Resalto el ingreso promedio para los países miembros de la OCDE que es de \$21,480.00 dólares al año mientras que en México solo se alcanzan \$7,088.00.

Las fuentes de ingresos que reciben las personas son tres y se aprecia en esta otra gráfica el peso específico de cada de ellas en cada país: las pensiones u otros beneficios (public transfers), los ingresos por ocupación laboral (work) y la riqueza acumulada en vida activa (capital) se articulan para constituirse en el ingreso total del adulto mayor.

⁴¹ *Idem.*

⁴² *Ibidem.* Pág. 4.

5.3. Income sources, late 2000s



Note: Income from work includes both earnings (employment income) and income from self-employment. Capital income includes private pensions as well as income from the returns on non-pension savings. Source: OECD Income Distribution Database. 43

Cabe apuntar que con independencia de las fuentes de ingreso de carácter pensionario, el adulto mayor puede tener otras, por ejemplo, recursos monetarios tales como: dinero en efectivo, ahorros o incluso intangibles, en primera instancia, como el valor en dinero que representan los servicios públicos de salud a los que tiene acceso garantizado. En este sentido, también debe considerarse la riqueza que representa poseer un bien inmueble, específicamente una vivienda. Más adelante analizaré justamente el valor de la vivienda tratada como un activo económico y financiero.

II.2 El sistema de pensiones jubilatorias en México

Sobre esta fuente de ingresos del adulto mayor es importante considerar más detalles y creo que su relación con el objeto de estudio del presente trabajo profesional radica precisamente en la consideración que la hipoteca reversible es un complemento de los ingresos en general. Si las condiciones lo permiten, tal vez el complemento sea mayor a lo esperado; sin embargo, cabe apuntar que, a pesar de ser un emolumento importante, en conjunto con la principal fuente de ingresos que tenga el adulto mayor no necesariamente se alcanzará a satisfacer por completo todos sus requerimientos. Por eso es que debemos tener a la mano el esquema general de las pensiones en México.

⁴³ *Idem.*

En forma muy práctica, Fernando Solís Soberón afirma que “en el diseño de cualquier sistema de pensiones se consideran, desde la perspectiva de un trabajador, dos etapas: una de acumulación y otra de desacumulación. Durante la etapa de acumulación, el trabajador y/o el empleador y/o el gobierno (en caso de planes públicos), realizan contribuciones al sistema, generalmente, de acuerdo a un porcentaje del salario. Durante la etapa de desacumulación, el trabajador o sus beneficiarios reciben una pensión.”⁴⁴

Independientemente del sistema de pensión del trabajador, sea público o privado, lo importante es si el plan pensionario de que se trata es uno que consista en “beneficio definido o contribución definida o mixto.”⁴⁵

En concreto, un plan de beneficio definido es aquél que “igual” el valor presente de los pasivos con el de los activos. Esto es, el promedio del salario en el número de años trabajados y el número de semanas que el trabajador haya contribuido al sistema determinará la pensión a recibir del patrocinador del plan hasta la muerte del trabajador y para sus beneficiarios durante el tiempo estipulado en el plan.

Por el contrario, en un plan de contribución definida el valor presente de los activos es siempre igual al de los pasivos. Quiere decir que los beneficios de la pensión dependerán de los fondos que el trabajador haya acumulado de manera individual, obligándosele al final a adquirir una renta vitalicia o a llevar a cabo un plan de retiro programado.

Remitiéndonos a México, los principales sistemas federales de Seguridad Social: el Instituto Mexicano del Seguro Social (por sus siglas IMSS) y el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (por sus siglas ISSSTE).

Solís Soberón analiza el principal sistema público de seguridad social y pensiones vigente en México desde el año 1997 y que regula el IMSS.⁴⁶ Lo describe como uno que se fundamenta en pilares múltiples: “un pilar básico de beneficio definido a través de una pensión mínima garantizada y administración pública, un pilar complementario de contribución definida obligatorio y administración privada. Todos los trabajadores afiliados al IMSS deben contar con una cuenta constituida por tres subcuentas: retiro por cesantía en edad avanzada y vejez, vivienda y aportaciones voluntarias.”⁴⁷

Para el caso del ISSSTE, a partir de 2007 fue reformada la Ley del mismo nombre para que el esquema pensionario también contase, además del existente beneficio definido, y un sistema de cuentas individuales que son administradas por un órgano desconcentrado denominado PENSIONISSSTE.

En seguimiento a lo anterior, el beneficio definido en ambos sistemas públicos se forma como sigue. En el caso del IMSS, la denominada “pensión garantizada” que respalda el erario público equivale a un monto mensual de un salario mínimo general vigente para el Distrito Federal (artículo 17 de la Ley IMSS); y para los afiliados al ISSSTE consiste en la cantidad de \$3,034.20 (artículo 6 de la Ley ISSSTE). Las dos son actualizadas conforme

⁴⁴ Solís Soberón, Fernando. Los sistemas de pensiones en México: la agenda pendiente, México. Pág. 6. (<http://www.indetec.gob.mx/cnh/Interes/Deuda/Pensiones/capitulo5.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.

⁴⁵ *Idem*.

⁴⁶ Debe tomarse en cuenta que previa a la existencia de esta Ley IMSS de 1997 estaba vigente la Ley IMSS de 1973 que preveía solamente el sistema de beneficio definido.

⁴⁷ Solís Soberón, Fernando. *Op. Cit.* Pág. 20.

al Índice Nacional de Precios al Consumidor en el mes de febrero de cada año. Para el año 2014, las cantidades mínimas vigentes son las siguientes: \$2,343.38 (IMSS) y \$4,054.29 (ISSSTE).⁴⁸

En relación a la contribución definida, es importante señalar que las cuentas individuales de cada trabajador las administran las entidades financieras privadas llamadas Administradoras de Fondos para el Retiro (por sus siglas AFORES) y las Sociedades de Inversión Especializadas de Fondos para el Retiro (por sus siglas SIEFORES) llevando los registros contables e invirtiendo los recursos de las subcuentas de retiro por cesantía en edad avanzada y vejez, así como la de aportaciones voluntarias que tanto trabajadores, patrones y el Gobierno aportan.⁴⁹ A continuación una tabla de los rendimientos que ofrecen las distintas opciones.

SIEFORE BÁSICA 1

Cifras al cierre de febrero de 2014
(Indicador de Rendimiento Neto 57 meses)

A mayor RENDIMIENTO NETO, mayor pensión.

SB 1 para personas de 60 años y mayores

INDICADOR DE RENDIMIENTO NETO

AFORES	RENDIMIENTO NETO
PensionISSSTE	8.72%
Invercap	8.11%
Profuturo GNP	7.62%
SURA	7.51%
Banamex	7.24%
MetLife	6.89%
XXI Banorte	6.85%
Principal	6.67%
Azteca	5.96%
Coppel	5.43%
Inbursa	5.02%
Afirme Bajío	4.99%
Promedio Simple	6.75%
Promedio Ponderado*	7.32%

Una vez cumplidos los requisitos del artículo 154 de la Ley del IMSS (cesantía en edad avanzada) a que me referí páginas atrás, el pensionado podrá optar por la contratación de una renta vitalicia o un retiro programado de acuerdo al artículo 157 del mismo ordenamiento. Para el caso de la pensión por vejez se deberán cumplir 65 años de edad y haber cotizado las 1250 semanas cotizadas (artículo 162 de la Ley del IMSS).⁵⁰

Es necesario entender el alcance de cada opción desde este momento ya que será de utilidad cuando lleguemos al apartado relativo al periodo de vigencia de la hipoteca reversible. Por ello, manejo las definiciones que nos brinda la Actuaría Berenice Reyes.

“La renta vitalicia consiste en una serie de pagos periódicos que se otorgan de manera vitalicia, es decir, hasta que fallezca el asegurado. Se contrata con la aseguradora de su elección, ésta se encarga de manejar los recursos acumulados en la cuenta individual. Los recursos de la cuenta individual servirán para la renta vitalicia y para contratar un

⁴⁸ Es menester señalar que la pensión mínima garantizada le será pagada al pensionado si y solo si cotizó.

⁴⁹ Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro (<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/52.pdf>) Consultada el 8 de abril de 2014.

⁵⁰ Reyes Arzate, Berenice. Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno en la ciudad de México. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010. Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. México. (<http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios/2010%20Seguros/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.

seguro de sobrevivientes para los beneficiarios del trabajador en caso de fallecimiento de éste”.... Y en la opción de retiros programados, “se calcula cuántos años va a vivir el asegurado con base en la esperanza de vida en el momento de solicitar la pensión. De acuerdo a este resultado se calcula el monto de la pensión, la cual se otorga en forma de pagos periódicos, pero éstos no serán de manera vitalicia sino únicamente se harán durante el tiempo que se le calculó de acuerdo a su esperanza de vida. Si el asegurado vive más entonces únicamente tendrá derecho a la pensión mínima garantizada que equivale a dos salarios mínimos generales vigentes del Distrito Federal”.⁵¹

Existen salvedades y reglas particulares en distintos casos pero creo que a grandes rasgos he señalado cómo funcionan los principales sistemas públicos de pensiones.

Por último, quiero decir también que no escapa a la crítica el sistema vigente. Existen opiniones autorizadas que señalan entre otras cosas las siguientes:

“Debe plantearse la imperiosa necesidad de revisar y fortalecer un sistema que parta de principios generales y respete las adecuaciones que puedan darse; podría conformarse un sistema de seguridad social universal, con prestaciones mínimas adecuadas y la posibilidad de incrementar beneficios, mediante la implementación de una legislación contributiva”. Así también, “las comisiones de las AFORE deben estar limitadas por la Ley y generarse sobre las utilidades que produzcan las inversiones o eliminarse a las aseguradoras del pago de todas las pensiones, de riesgos de trabajo, invalidez, muerte, cesantía y vejez. La inversión que hacen de los recursos de las pensiones no traduce beneficio alguno para el pensionado. El pago deben efectuarlo las propias instituciones de seguro social”.⁵²

II.3 La tasa de reemplazo en la etapa de retiro del adulto mayor en México

Para empezar, quiero mencionar el concepto que la OCDE utiliza para aproximarse a los estándares de vida que un adulto mayor debe tener en su etapa de retiro. Lo “adecuado” (adequacy) es un término que sirve de fundamento para la definición e integración de una política pública que fomente la satisfacción de las necesidades de los adultos mayores en esa etapa. Con base en este concepto, y los estándares económicos que se tuvieron en la etapa activa, deberán integrarse los ingresos de la vida en retiro.⁵³

Entre otros componentes, lo que se denomina como “adecuado” debe considerar: la canasta básica de bienes y servicios, los servicios públicos de salud y el esparcimiento. Todos ellos variarán en alguna medida dependiendo los hábitos y usos y costumbres de cada país.

Creo que es un concepto que bien puede hacer mancuerna con la denominada “tasa de reemplazo” (TAR) que se constituye como un índice de medición de los ingresos de un adulto mayor en edad de retiro en función de lo que necesita para tener la misma calidad

⁵¹ *Idem.*

⁵² Briceño Ruiz, Alberto. Necesidad de revisar el sistema de pensiones de retiro, Revista Cultura Jurídica, núm. 4, octubre-diciembre 2011, editada por la Facultad de Derecho UNAM (http://www.derecho.unam.mx/investigacion/publicaciones/revista-cultura/pdf/CJ4_Art_12.pdf) Consultado el 2 de enero de 2014.

⁵³ OECD (2013) “The role of housing”. *Op. Cit.* Pág. 60.

de vida que tuvo en activo y se mide, según lo señala Solís Soberón, como “el porcentaje que representa la pensión del último salario del trabajador”.⁵⁴

No omito señalar lo que la OCDE apunta a modo de contraste que “un trabajador de bajos ingresos seguramente necesitará una tasa de reemplazo del 100%, a diferencia de aquel que haya recibido mejores retribuciones quien necesitará una tasa más baja seguramente.”

La realidad actual de las tasas de reemplazo en México apunta diferencias con el futuro dado que al día de hoy muchas personas están jubiladas bajo la Ley IMSS 1973, anterior a la vigente de 1997, y cuya naturaleza es muy generosa por tratarse de con beneficios definidos.

El problema se encuentra en el futuro cuando en el año 2035 comiencen a recibir sus pensiones los primeros trabajadores con cuneta individual AFORE. El futuro de la tasa de reemplazo es difícil por decir lo menos. La OCDE señala que “las tasas de reemplazo brutas de pensiones a futuro para el promedio de trabajadores mexicanos son las más bajas de la OCDE. Una vez que las personas que se incorporaron al mercado laboral en 2012 lleguen a la edad de jubilación pueden esperar un monto de pensión que equivaldrá al 28.5% del promedio de sus ingresos a lo largo de su vida”.⁵⁵

Una opinión que confirma ese futuro es la de BBVA Bancomer que predice “la tasa de reemplazo que corresponde en promedio de la Ley IMSS de 1997 será de 37%, y tiene (sic) un comportamiento decreciente debido a que la mayoría de las pensiones que se generarán serán casos de pensión mínima garantizada, la cual es constante en términos reales”.⁵⁶

Siendo así las cosas, qué papel podría jugar la hipoteca reversible para contribuir en la mejora de la tasa de reemplazo. Un ejercicio que elaboraron los economistas de BBVA Bancomer es el siguiente:

Tasas de reemplazo con y sin hipoteca inversa 2013-2050					
				2013	2050
Salario				\$ 5,534.00	\$ 7,947.00
Valor de vivienda				\$ 636,163.00	\$ 919,304.00
Tasa de reemplazo pensión				75%	37%
Tasa de reemplazo pensión + hipoteca inversa				122%	82%

⁵⁴ Solís Soberón, Fernando. *Op. Cit.* Pág. 6.

⁵⁵ Panorama de las Pensiones 2013. Indicadores de la OCDE y del G20. México (<http://www.oecd.org/centrodemexico/OECD-PensionsAtAGlance-2013-Highlights-Mexico%20SPA.pdf>) Consultado el 9 de junio de 2014.

⁵⁶ Hoyo, Carmen & Tuesta, David. Financiando la Jubilación con activos inmobiliarios: un análisis de caso para México, documento de trabajo no. 13/34, noviembre 2013, BBVA Research (http://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/WP_1334_tcm346-414328.pdf?ts=1612014) Consultado el 16 de enero de 2014.

⁵⁷ Situación Inmobiliaria de México, primer semestre 2014 Análisis Económico, Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA-Bancomer. Pág.31. (http://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/1401_SitInmobiliariaMexico_1S14_tcm346-417646.pdf?ts=1612014) Consultado el 16 de enero de 2014.

No es concluyente o definitivo un ejercicio como el anterior, sin embargo, bien vale comenzar a disipar el resto de las variables financieras de la hipoteca reversible para cuantificar a detalle el impacto económico de su existencia.

Para concluir este apartado que se refiere a la calidad de vida del adulto mayor no puedo omitir la existencia de una serie de programas públicos que se suman a los ingresos del adulto mayor.

Unos en el ámbito estatal como la Ley que establece el Derecho a la Pensión Alimentaria para los Adultos Mayores de Sesenta y Ocho años residentes en el Distrito Federal; o el Programa Federal para Adultos Mayores de 65 años que cuentan con un beneficio de una pensión por cesantía en edad avanzada o vejez de menos de \$1,092.00, o bien, la próxima Pensión Universal para Adultos Mayores con 65 años que no sean beneficiarios de ninguna pensión por cesantía en edad avanzada o vejez ni del IMSS o del ISSSTE.⁵⁸

III. EL VALOR DEL CAPITAL-VIVIENDA DEL ADULTO MAYOR EN MÉXICO

III.1 El calor del capital-vivienda

La vivienda es el gravamen real que en forma reversible se otorga para garantizar el crédito o préstamo pensionario objeto del presente estudio. Este es el primer acercamiento a otra de las variables a considerar en la estructura financiera de la hipoteca reversible.

En términos financieros la vivienda es en realidad un capital acumulado que puede ser convertido en liquidez mediante su venta o mediante algún esquema de conversión de capital.

En la primera posibilidad se atiende al valor comercial del bien inmueble en un momento determinado. En los otros, debe considerarse, además del valor comercial presente y futuro, la edad del deudor, así como el costo financiero y los gastos.

Sabemos que existen 25 millones de viviendas con todos los servicios públicos en todo el país y, en el Distrito Federal, alrededor de 2 millones; Y que alrededor del 80% de los adultos mayores es propietario de su vivienda.⁵⁹

Otro dato aislado es el que nos proporciona la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. en una Encuesta de Satisfacción Residencial 2013 en cuyo apartado “perfil del entrevistado

⁵⁸ Iniciativa de Decreto por el que se expiden la Ley de la Pensión Universal (http://www.apartados.hacienda.gob.mx/presupuesto/temas/ppef/2014/ingresos/09_lpu_lsd.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.

⁵⁹ INEGI. Censos de Población y Vivienda, 1959-1970, 1990, 2000 y 2010. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005. Fecha de actualización jueves 3 de marzo de 2011. (http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/pais/aeum/2012/aeum2012.pdf) Consultado el 15 de enero de 2014.

por edad” las personas de 59 años o más ascienden al 2% de los 5,232 entrevistados en los 32 Estados de la República.⁶⁰

Creo que desbordaría al alcance de esta tesis profesional encontrar valores comerciales de las viviendas en México. Señalo que existen cualquier cantidad de variables para llegar a un valor comercial de una vivienda. Por ejemplo, ciudad de que se trate, colonias, equipamiento urbano, servicios públicos y comerciales, calidad de la vivienda, antigüedad, acabados y muchos más que podrían evaluarse para este propósito.

En el apartado relativo a los valores de la vivienda para efectos del préstamo con hipoteca reversible plantearé algunos límites mínimos y máximos.

III.2 El entorno financiero del mercado hipotecario en México

En el sistema económico de cualquier país el mercado hipotecario es una pieza estratégica. Sin duda, uno de los principales objetivos de los gobiernos es que cada familia posea su propia vivienda, y no solo por el valor económico de cada unidad habitacional en sí sino también por el efecto multiplicador de riqueza que genera. Se asocia su existencia a la creación de empleo debido a su construcción, la adquisición de materias primas, los servicios privados y públicos que requieren, los equipamientos y la planeación urbanística en las ciudades. Asimismo, se trata de un mercado en dos niveles, primario y secundario, que atrae capitales e inversionistas, que genera utilidades y, a partir de ellas, más y más expansión.

Estas son unas razones para relacionar el objeto de estudio con el entorno financiero del mercado inmobiliario en México. Aún cuando se trate de un nicho que requiere el cumplimiento de muchas condicionantes finalmente se tratará de un financiamiento inmobiliario más allá de la obviedad en su propia denominación.

Muy útil es conocer la opinión de un competidor en el mercado inmobiliario en esta clase de financiamientos hipotecarios. Nos hará sensibles en su momento respecto a la estructura y regulación que deberá tener la hipoteca reversible en México. BBVA Bancomer Research elaboró un estudio denominado “Situación Inmobiliaria México Primer Semestre 2014” que, desde su perspectiva como banca privada, opina lo siguiente:⁶¹

- “De acuerdo con la información pública de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el saldo del crédito hipotecario supera los 480 mil millones de pesos (mmp) a octubre de 2013;
- El mercado hipotecario podría cerrar el 2013 con una caída en la colocación de crédito, tanto en número como monto;
- Las condiciones macroeconómicas favorecen el crédito, por ejemplo, la tasa de referencia del Banco de México recientemente ha tenido ajustes a la baja lo que disminuye parcialmente el costo del crédito;

⁶⁰Encuesta de Satisfacción Comercial 2013 elaborada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (<http://www.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/satisfaccion%20residencial%202013%20vportal.pdf>) Consultado el 12 de junio de 2014.

⁶¹ Situación Inmobiliaria de México. *Op. Cit.* Pág. 1-10.

- Gracias a una mayor competencia, las condiciones del crédito bancario, junto con los cofinanciamientos, han permitido que los consumidores adquieran viviendas de mayor valor;
- Una férrea competencia entre bancos ha llevado a que las tasas de interés toquen mínimos históricos y la accesibilidad haya aumentado, pero las condiciones financieras y de riesgo indican que difícilmente se mantendrá esta tendencia;
- La banca ha mostrado una prolongación del crecimiento en el número de hipotecas por dos años, tanto en número de créditos, como en monto de financiamiento real, al crecer 5.4% y 10.7%;
- Esto ha permitido atender con mayor eficiencia los segmentos medios y altos, que van en línea con el crecimiento del empleo y reaccionan positivamente con menores tasas;
- Los precios de la vivienda se mantuvieron estables, siendo la vivienda de los segmentos medios y residenciales los que se han apreciado a mayor ritmo, en comparación con los de interés social;
- En lo que respecta al sistema financiero, la crisis de 2008 dejó como lección que una adecuada regulación de los bancos es necesaria para manejar con responsabilidad la cobertura de los riesgos;

Gracias a dicho aprendizaje, en estos tiempos los bancos tienen índices de capitalización adecuados y los índices de morosidad se mantienen en un nivel por debajo del 4%; en contraste con la contra parte pública; y

- El impulso al mercado tendrá que venir por el lado del ingreso, es decir, con más empleos y mejor remunerados;”

BBVA Bancomer Research concluye que “es posible impulsar la demanda por la vivienda a partir de una revisión de las condiciones de precios e ingresos que son los principales conductores de la demanda por crédito hipotecario para obtener una vivienda y no por la necesidad en sí de adquirir la misma”.

Por otra parte, es importante tener conocimiento que México cuenta con una sociedad nacional de crédito denominada Sociedad Hipotecaria Federal (por sus siglas SHF) que fue creada en el año 2001 y cuyo objeto es “impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda, mediante el otorgamiento de crédito y garantías destinadas a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, preferentemente de interés social en los términos de esta Ley, así como al incremento de la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico, relacionados con la vivienda”.⁶²

Como se apreciará en el Capítulo II del presente estudio, países como los Estados Unidos de América también respaldan financieramente a su mercado hipotecario a través de una Secretaría de Estado y otras agencias gubernamentales; y, en particular, al mercado de la hipoteca reversible mediante un programa de reconversión del capital-vivienda el cual está asegurado en favor de los acreedores y deudores.

Probablemente, en un inicio la hipoteca reversible en México debiera ser respaldada financieramente por la SHF para ir construyendo el camino para los participantes del mercado primario (comercial) y secundario (bursátil).

⁶² Artículo 2 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001 (<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/234.pdf>) Consultado el 12 de junio de 2014.

IV. CONCLUSIONES

- Una vez cumplidos los 60 años de edad, el adulto mayor tiene una esperanza de vida de por lo menos 26 años y 29 años más, en hombres y mujeres, respectivamente.
- En la práctica, el adulto mayor justo a los 60 años de edad no necesariamente aplicará a una hipoteca reversible, quizá lo haga más adelante tomando en consideración que todavía permanece activo, económicamente hablando, 5 años o más.
- La perspectiva demográfica para el adulto mayor indica que la hipoteca reversible podría ser un mecanismo de mucha utilidad como complemento a la tasa de reemplazo que como ya se vio será insuficiente en el futuro.
- Es importante y favorable que exista la Sociedad Hipotecaria Federal como una entidad financiera que respalde el mercado hipotecario en general. Sería recomendable evaluar si puede convertirse también en una entidad regulatoria de la hipoteca reversible y aseguradora del mercado primario y secundario.
- Se requiere promover la integración de información estadística sobre la vivienda que es propiedad de adultos mayores y no necesariamente para efectos únicos de la hipoteca reversible. Si los pronósticos se cumplen, quizá deban impulsarse programas de ayuda a los adultos mayores en su vivienda a fin de auspiciar la calidad de vida (mantenimiento, pago de servicios públicos, impuestos prediales, etc.).

CAPITULO II

LA HIPOTECA REVERSIBLE EN EL DERECHO COMPARADO Y UNA LEGISLACIÓN CIVIL ESTATAL VIGENTE EN MÉXICO

I. LA EXPERIENCIA EN DOS PAÍSES EN LOS QUE SE HA IMPLEMENTADO LA MODALIDAD DE LA HIPOTECA REVERSIBLE

I.1. La hipoteca reversible en los Estados Unidos de América (por sus siglas E.U.A.)⁶³

I.1.1 El origen del mercado inmobiliario y las hipotecas reversibles (Reverse Mortgages)

En los E.U.A. el fomento a la vivienda en general se remonta a los años 1930 cuando es creada la Administración Federal de Vivienda (Federal Housing Administration por sus siglas FHA) en el contexto de la Gran Depresión económica y el nuevo arreglo político y de gobierno comúnmente conocido como “El Nuevo Trato” (New Deal).

En Portland, Maine, hacia el año 1961 fue una compañía privada de préstamos y ahorro la que otorgó por primera vez una hipoteca reversible.⁶⁴

Para 1965 se aprueba la creación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development por sus siglas HUD) con la categoría de Secretaría de Estado, y, desde ese entonces a la fecha, se convirtió en el organismo público “asegurador de hipotecas en general” (mortgage insurer). Al menos hasta el año 2000, ha respaldado y auspiciado el mercado inmobiliario con la existencia de alrededor de 71 millones de viviendas propiedad de sus usuarios.⁶⁵

Con base en otras experiencias inmobiliarias en el sector privado (proprietary mortgages), en 1988 el Presidente Ronald Reagan promulga una Ley que permite a la HUD “asegurar” a la nascente hipoteca reversible a través del “Programa de Hipoteca de Conversión de Capital-Vivienda” (Home Equity Conversion Mortgage Program por sus siglas HECM). Así, con la participación de la FHA como asegurador, se garantiza que “con independencia del

⁶³ Por pragmatismo, a lo largo de este estudio comparativo me referiré, indistintamente, como la hipoteca reversible o inversa, a sabiendas que no es uniforme o concluyente el uso de alguna de ellas. En todo caso, la referencia indistinta presupone que se trata de una figura legal que se divide en dos partes, la obligación principal que es el préstamo o el crédito y la garantía que se otorga en forma de gravamen real que es la hipoteca.

⁶⁴ Hipotecas reversibles, Reporte al Congreso: Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros, EUA, Junio 28, 2012 (http://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf) Consultado el 17 de enero de 2014.

⁶⁵ Portal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EUA (<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>) Consultado el 5 de mayo de 2014.

balance del crédito o el valor de la vivienda, el acreedor reciba el pago total de la deuda, y, en el caso del deudor, éste reciba los fondos del préstamo pactados con el acreedor.”⁶⁶

Cabe apuntar que en esta gran maquinaria financiera participan las conspicuas agencias gubernamentales de respaldo financiero en el mercado hipotecario, primario y secundario, Fannie Mae, Freddie Mac y Ginnie Mae, en orden de creación, e incluso en las hipotecas reversibles como lo ha hecho la primera de ellas.

Los expertos mencionan que al día de hoy el 90% de las hipotecas reversibles en los E.U.A. se efectúan mediante el programa HECM.⁶⁷ En veinte años de existencia al menos 740,000 préstamos hipotecarios de esta naturaleza han sido otorgados, valuándose las operaciones en 114 billones de dólares.

Alrededor de la hipoteca reversible existe hoy en día toda una industria en la que participan, por ejemplo, prestamistas de pequeña y gran escala, entidades y agencias gubernamentales de fomento y respaldo inmobiliario, asociaciones de prestamistas especializados, incluso medios de comunicación digitales también especializados en el mismo o bien corredores de bolsa en Wall Street, y organismos no gubernamentales de ayuda al adulto mayor en etapa de retiro. Esa es la magnitud que tiene en los E.U.A.

En todo caso, son tres los canales actuales para vender el producto asegurado por el HECM: i) directamente por una empresa de préstamos de gran escala que realiza todo el proceso de captación (retail); ii) por intermediario, esto es, por medio de un comercializador (broker) que no es el prestamista (wholesale); o por medio de una compañía más pequeña que la primera y que atiende tanto al comercializador como al consumidor directamente (correspondent).

I.1.2 El marco legal estadounidense para la hipoteca reversible

La multiplicidad de ordenamientos en materia de hipoteca en general es de tal número que sería abrumador e interminable hacer siquiera una relación. Aclaro también que muchas de las referencias legales que utilizaré son de aplicación común a las hipotecas en general.

Ahora, me remito directamente a los ordenamientos que dan vida a la hipoteca reversible, como son, la Ley Nacional de Vivienda en su sección 255 (National Housing Section 255 Act 12 U.S.C. 1715z-20) y su reglamentación 24 CFR partes 200 y 206 (Regulations are at 24 CFR parts 200 and 206).

Desde el año de 1987, fecha de su creación, innumerables reformas o adiciones a esta Ley u otros ordenamientos regulatorios del mercado habitacional se han promulgado, y girando en torno a la veracidad en la información de los préstamos o a la salud financiera de ese mercado, por ejemplo.

⁶⁶ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op Cit.* Pág. 18.

⁶⁷ Bowen Bishop, Tonja & Shan, Hui. Hipotecas reversibles: Una Mirada de cerca a los préstamos HECM, September, 2008, Pág. 2 (<http://www.nber.org/programs/ag/rrc/08-Q2%20Bishop,%20Shan%20FINAL.pdf>) Consultado el 6 de enero de 2014.

Así, se han promulgado la Ley de Equidad de Acceso a la Vivienda, la Ley de Veracidad en Actividades de Préstamo, la Ley de Recuperación Económica y de Vivienda, la Ley de Procedimientos Conciliatorios en materia de Bienes Raíces, la Ley de Igualdad en la Oportunidad de obtención de Créditos o la Ley Federal de Préstamos Hipotecarios para Vivienda (The Fair Housing Act, The Truth in Lending Act, The Housing and Economic Recovery Act of 2008, The Real Estate Settlement Procedures Act, Equal Credit Opportunity Act, section 305(a)(2) of the Federal Home Loan Mortgage Corporation Act).

Las últimas leyes de importancia que han sido promulgadas para el mejor funcionamiento de las hipotecas reversibles son: La Ley Dodd-Frank de Reforma a Wall Street y Protección al Consumidor de Servicios Financieros (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, H. R. 4173, 5 de enero de 2010) y una derivada de ella La Ley de Veracidad en Actividades de Préstamo (The Truth in Lending Act (Regulation Z) y la Ley de Estabilización de las Hipotecas Reversibles (Reverse Mortgage Stabilization Act of 2013 public law 113–29—Aug. 9, 2013 113th US Congress).

De éstas últimas tres legislaciones me referiré más adelante a las dos primeras en el numeral I.12 del presente estudio ya que nos muestra el nivel de conciencia y cuidado que debe tenerse con esta clase de productos financieros. De la segunda, únicamente apuntaré que otorga más facultades a la HUD para que auspicie, a su criterio, una mejor salud financiera de las hipotecas reversibles.

Por último, señalo que la Ley de Protección al Capital-Vivienda de 1994 (Home Ownership and Equity Protection Act of 1994) excluye de su alcance a la hipoteca reversible.

I.1.3 Las figuras legales que estructuran a la hipoteca reversible. El contrato de préstamo (Loan Agreement), el pagaré (Promissory Note) y la garantía (Security Instrument)⁶⁸

En los E.U.A., la hipoteca en general (Mortgage) es un término que conlleva las dos acepciones, la legal y la financiera; y dos figuras legales esenciales, la obligación principal y la garantía.

Sin embargo, y en estricto sentido, su estructura es la suma de tres figuras jurídicas: el contrato de préstamo (Loan Agreement), el pagaré (Promissory Note)⁶⁹ y la garantía (Security Instrument).

Ahora bien, en la práctica se celebra un contrato de préstamo HECM que anexa como parte integrante, el primer y segundo pagarés (Note and Second Note) en los cuales deben especificarse el monto a prestar, los intereses a aplicar y una tabla de amortización; y el primer y segundo instrumento de garantía, es decir, la hipoteca como gravamen (Security Instrument and Second Security Instrument).

La garantía (Security Instrument) puede tener forma de hipoteca (Mortgage) o de un Fideicomiso en Garantía (Deed on Trust), por ejemplo.⁷⁰

⁶⁸Una vista general: El proceso de ejecución del crédito hipotecario. Agencia Federal de Vivienda del Gobierno de los E.U.A. (http://fhfaig.gov/Content/Files/SAR%20Home%20Foreclosure%20Process_0.pdf) Consultado el 15 de mayo de 2014.

⁶⁹ En México el instrumento denominado *Promissory Note* equivale al título de crédito denominado pagaré.

Por lo que se refiere a las hipotecas, la mayoría se inscriben en una empresa privada llamada Sistema de Registro Electrónico de Hipotecas (Mortgage Electronic Registration System).

Tal es la importancia del producto financiero que ha provocado una alta sensibilidad en las autoridades reguladoras. En ese sentido, y de conformidad con el contrato de modelo de la HECM, las partes contratantes son, además del acreedor y el deudor, el propio titular de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano.

En forma lateral al contrato, existe un tercero que administra y da seguimiento a la deuda hipotecaria y que denominaré como “el agente administrador” (Servicer). Se trata de una especie de ejecutivo de cuenta.

Por último, y como se ha dicho, el préstamo hipotecario es transferible a otros terceros. La transmisión o negociabilidad de una deuda hipotecaria directamente a otro acreedor, o la integración de varios préstamos hipotecarios en una emisión de un título financiero para comercialización bursátil (Security), es lo fortalece el mercado financiero inmobiliario secundario para atraer capitales de inversión en el primario.

I.1.4 Los elementos, variables financieras y otros términos y condiciones de la hipoteca reversible que se desprenden del programa HECM

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) desarrolló un Manual de Operación para el Programa HECM (Handbook HECM 4235.1)⁷¹, así como numerosas circulares que actualizan las políticas del propio manual (Mortgagee letters)⁷². Debido a la exhaustividad de la cobertura temática y regulatoria de dicho documento solo me referiré a lo más sobresaliente.

I.1.4.1 Los elementos esenciales

En términos generales, los elementos esenciales que como requisitos para aplicar se requieren son:⁷³

- Edad elegible (Eligible Age): El deudor debe tener por lo menos 62 años cumplidos;
- Propiedad de la Vivienda como Principal Residencia (Ownership and Principal Residence): por sí sola se explica, debiéndose contar con el título legal correspondiente;

⁷⁰ El Contrato de Préstamo con Hipoteca de Conversión de Capital-Vivienda (HECM) (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmml) Consultado el 6 de junio de 2014.

⁷¹ Manual de operación *HECM-HUD 4235.1* (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/administration/hudclips/handbooks/hshg/4235.1) Consultado el 7 de mayo de 2014.

⁷² Portal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.U.A. (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmml) Consultado el 7 de mayo de 2014.

⁷³ Portal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los E.U.A. (http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) Consultado el 6 de enero de 2014.

- Calidad de la Vivienda (Property Standards): la propiedad debe cumplir con los requisitos de calidad establecidos por la autoridad en materia de vivienda.

Cabe apuntar rápidamente que las viviendas podrán ser elegibles si cumplen con los estándares de calidad respectivos (Housing Quality Standards), a saber:

- Localización y tipo de colonia
- Estructura y materiales en general
- Suministro de agua, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas-iluminación
- Área de cocina y disposición de basura
- Espacios, seguridad y accesos
- Materiales térmicos y calidad del aire
- Pinturas sin plomo y sistema de detección de humo

- Hipoteca Única (Sole Mortgage): se trata de la liberación de gravámenes mediante el pago del crédito hipotecario preexistente. Cualquier clase de gravámenes existentes sobre la propiedad deben cancelarse antes o al momento de la constitución de la hipoteca reversible, incluso con el uso de los fondos del préstamo derivado de ésta última.

I.1.4.2 Las variables financieras

Cumplidos estos requisitos, entonces serán analizadas el resto de las variables financieras que permitirán estructurar el contrato de préstamo:

- La esperanza de vida edad del deudor o deudores: tomándose en cuenta la edad de aquel deudor que sea menor (Life Expectancy);
- El valor de la vivienda (Home Equity): todas las viviendas son elegibles pero existen unos parámetros máximos de valor del programa.

Es importante saber que, de conformidad con las tasas de interés actuales, los deudores pueden recibir entre el 51% y el 77% del valor de avalúo de la vivienda, o bien, el límite para préstamos de acuerdo a la FHA, y según la esperanza de vida o la clase de producto HECM que se elija;

- La tasa de interés esperada (Expected Lifetime Rate): o bien es fija o si es ajustable se considerará una tasa que arbitrariamente traduzco como “tasa de interés esperada en la vida del préstamo hipotecario”; y,
- La prima inicial del seguro hipotecario (Initial Mortgage Insurance Premium): existe una de carácter inicial y otra anual; de la inicial se considera el 2% o el 0.01% del valor de la vivienda; y de la anual, el 1.25% sobre el saldo de la deuda en forma mensual.

Más adelante se podrá conocer -en un ejercicio- el comportamiento de estas variables financieras. Existe, como se verá, una estrecha interrelación entre el andamiaje jurídico y la estructura financiera de la hipoteca reversible. Ambas, por igual, dan certeza a las partes contratantes y viabilidad a su existencia en el mercado inmobiliario.

I.1.4.3 Las obligaciones a cargo del deudor hipotecario

En términos generales son las siguientes:

- El o los co-deudores deberán vivir en la vivienda en calidad de residencia principal a lo largo de la vigencia de la hipoteca reversible;
- Cubrir en tiempo los pagos del impuesto predial, cuotas y pago de rentas sobre el terreno si es el caso;
- Conservar la vivienda en condiciones iguales al momento del cierre del trato;
- Mantener vigente una póliza de seguros para siniestros;
- Deberá participar forzosamente en sesiones informativas para el consumidor de servicios financieros que serán conducidas por asesores autorizados por el propio programa de reconversión HECM de hipoteca reversible; y,
- No tener antecedentes penales.

Por un lado, la intención principal de estas obligaciones consiste en que el deudor hipotecario efectivamente disfrute su vivienda; por otro, que el valor económico y comercial de la vivienda no se deteriore para beneficio del acreedor y deudor hipotecarios; en consecuencia, se abrirá la posibilidad para que los herederos del deudor conserven una vivienda en perfecto estado y valor comercial y por tanto les convenga cubrir el adeudo derivado de la hipoteca reversible.

En mi opinión, éstas obligaciones reafirman la naturaleza reversible y fomentan un equilibrio para beneficio de ambas partes.

I.1.4.4 Otros términos y condiciones contractuales en beneficio del deudor hipotecario

- No existen penas convencionales o legales por prepago parcial o total de la deuda.

Es importante considerar en este punto que, regularmente, cualquier entidad de crédito proyecta en sus informes financieros el capital e interés de los préstamos o créditos otorgados por lo que en caso de prepago, también frecuentemente, existe una pena convencional o costo de rompimiento.

- El deudor podrá conservar la nuda propiedad de la vivienda pudiendo venderla en cualquier momento pero siempre por un precio por arriba del balance que presente la deuda.

Es oportuno mencionar que la existencia de esta posibilidad puede ser favorable a los intereses del acreedor hipotecario. La sustitución de pasivos es una práctica común que debe ser facilitada como es este caso.

- El deudor no podrá ser forzado a vender la vivienda aún en el caso en donde el balance de la hipoteca reversible arroje que se ha sobrepasado el límite del valor económico acordado a reconvertir.

Debe recordarse que el propósito fundamental de la hipoteca reversible es justamente que el deudor no solo continúe en posesión sino que viva en su la vivienda objeto de la misma. En este caso, considero que la responsabilidad de

supervisar el comportamiento del adeudo se inclina más hacia el acreedor hipotecario toda vez que es él quien formula los cálculos financieros mismos que debieran evitar esta clase de hipótesis.

- Aún cuando el valor de la deuda sea superior al valor económico de la vivienda, el deudor o sus herederos solo deberán pagar el préstamo exigible para su cobro hasta el monto que presente la deuda. La diferencia que exista será absorbida por el acreedor y no le podrá ser exigida al deudor la diferencia porque ésta última, por ley, es considerada como “no exigible” (non-recourse).

Esta característica de la hipoteca reversible en los E.U.A. es doblemente importante. Por una parte, en términos de protección del patrimonio del deudor hipotecario y también en términos del procedimiento ejecutorio como se verá más adelante.

I.1.4.5 Las formas de disposición del préstamo

Ahora bien, sobre la forma en que puede disponerse del capital existen distintas modalidades de conversión del mismo. Particularmente esta clasificación es muy importante porque cada una modifica el monto del préstamo a recibir, la tasa de interés a aplicar y el plazo de vigencia celebrar. Estas posibilidades otorgan versatilidad y adecuación a las necesidades de cada persona.

- a) Una sola exhibición de golpe (lump sum): al cierre del trato, el deudor decide tomar el total del préstamo en una sola cantidad de golpe;
- b) Por mensualidad (tenure or reverse annuity mortgage): el acreedor pagará al deudor cantidades iguales cada mes por el tiempo que viva y siga ocupando la vivienda como su residencia principal;
- c) Por plazo (term): el deudor recibirá pagos mensuales por un periodo fijo que ha sido determinado por él mismo; y sin embargo, el préstamo será exigible hasta el fallecimiento del deudor o que éste último deje de vivir en la vivienda hipotecada;
- d) Por línea de crédito (line of credit): el deudor puede hacer libremente disposiciones en las cantidades y los tiempos que elija hasta por un monto máximo convenido; Otra característica importante es que la cantidad que no se disponga provocará que aumente el saldo disponible;⁷⁴
- e) Mensualidad con mezcla de recursos (modified tenure): en donde el deudor podrá combinar la mensualidad a que se refiere el inciso b) inmediato anterior con una línea de crédito; y
- f) Plazo modificado (modified term): en donde el deudor podrá combinar la opción señalada en el inciso c) que antecede con una línea de crédito.

⁷⁴ Solicitando un Préstamo con cargo a tu Vivienda por la Asociación Americana de Personas en Retiro. Pág. 10 (http://assets.aarp.org/www.aarp.org/articles/money/financal_pdfs/hmm_hires_nocrops.pdf) Consultado el 15 de enero de 2014.

Con la información disponible al año 2012, se sabe que el mercado norteamericano se ha inclinado “hacia aquel deudor que toma el préstamo en una sola cantidad de golpe al momento de la contratación (lump sum).”⁷⁵ Sin embargo, como se verá más adelante la autoridad regulatoria ha modificado recientemente las reglas para limitar las cantidades en esta última clase de disposición.

Hago notar que hasta este momento me he referido primordialmente a la figura del deudor, sin embargo, es importante señalar que el papel jugado por el acreedor es fundamental también. Tanto los prestamistas directos como los grandes inversionistas del mercado secundario juegan un papel fundamental en esta ecuación financiera; sin ellos, y esto es, sin sus recursos, sin su toma de riesgo, y sin su fuerza de ventas, no sería viable la hipoteca reversible.

En todo caso, cabe apuntarse que los prestamistas (lenders) deben ser entidades financieras autorizadas por la HUD para ejercer este tipo de actividad.

I.1.4.6 Los costos por los servicios de gestión del préstamo

Los costos adicionales por servicios (fees) para participar en este programa HECM también son una característica –importante por cierto- porque motiva o desalienta su uso. Estos costos pueden ser financiados con los mismos recursos del préstamo o pagados con el propio bolsillo del deudor. En el primero caso, estos gastos afectarán la cantidad neta a recibir por concepto de dicho préstamo. A saber,

- Cargos de terceros: avalúo, avisos preventivos, encuestas, inspecciones, protocolizaciones, derechos hipotecarios, buró de crédito, etc.
- Cuota inicial de servicio (Initial servicing): por el simple procesamiento de la solicitud se le debe pagar al acreedor prestamista dicha cuota. Su paga en función del valor de la vivienda y es del orden de los \$2,500 hasta \$6,000 dólares americanos como máximo.
- Cuota de servicio continuo (Servicing): a lo largo de la vigencia del préstamo los acreedores o prestamistas o sus agentes continúan brindando servicios como: envío de estados de cuenta, gestión para disposiciones, seguimiento a las obligaciones de los deudores.

El nivel que tomen estas cuotas o costos, motivarán o desalentarán al usuario. Y ello porque debe equilibrarse la participación de todos aquellos involucrados en el armado de la hipoteca reversible. Sin duda debe haber ganancias para todos pero nunca debe perderse de vista que el principal beneficiado debe ser el deudor hipotecario.

En caso por separado me referiré a los honorarios de los abogados litigantes (Attorney fee) que son también regulados por la HUD cuando haya lugar a procedimientos de ejecución de la garantía.

⁷⁵ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op Cit.* Pág. 7.

I.1.5 Las clases de hipoteca reversible bajo el programa HECM⁷⁶

Antes de señalar las clases de productos que ofrece el programa HECM, debe considerarse que al día de hoy “el 70% de las hipotecas reversibles más recientes están estructuradas como préstamos en donde el monto calculado debe tomarse en una sola cantidad de golpe a una tasa fija y sin posibilidad alguna de ampliación de la deuda” (close-end loans). El resto son préstamos con tasa de interés ajustable con ministraciones mensuales con la posibilidad de aumentar la cantidad de la deuda bajo ciertas condiciones” (open-end loans).⁷⁷ Conforme a ello, existen:

HECM tasa fija estándar (Fix Standard HECM): se reconoce como la más popular ya que generalmente ofrece el monto mayor posible al deudor en una sola cantidad, previo descuento de costos. Se aplica un interés fijo durante toda la vigencia del préstamo y el destino de los recursos es de ejercicio libre.

HECM tasa ahorradora (Fixed Saver HECM): Es ofrecida a partir del año 2010. El deudor no recibe el mayor monto posible en una sola cantidad pero a cambio el costo de aseguramiento por la hipoteca reversible es menor. Debe considerarse que el interés fijo sí puede ser más alto que la de “tasa fija estándar”.

HECM estándar ajustable (Adjustable Standard HECM): se obtiene una línea de crédito o un pago mensual (tenure o annuity) o bien una combinación de ambas. En cualquier caso, el efectivo a recibir es menor y la tasa para el período aleatorio es la llamada “Tasa de Interés Esperada” (Expected Lifetime Rate).

HECM ahorradora y ajustable: (Adjustable Saver HECM) tiene un funcionamiento similar a la señalada en el inciso que antecede pero su diferencia radica en que el seguro hipotecario es de solo 0.1% sobre el valor de la vivienda, y se obtiene una línea de crédito disponible para emergencias, por ejemplo.

HECM para compra (HECM for Purchase): esta posibilidad comenzó a funcionar en el año 2009 y fue diseñada para el adulto mayor que desea comprar una nueva vivienda. Con base en los fondos que se obtengan de la hipoteca reversible podrá adquirirse la nueva propiedad que quedará gravada bajo este programa;

HECM para refinanciar (HECM Refinance): se trata de un producto que permite mejorar las condiciones de financiamiento de la hipoteca reversible vigente HECM y generalmente puede tener lugar cuando: i) el valor de la vivienda aumenta de valor al paso del tiempo, ii) las tasas de interés han bajado considerablemente o iii) el deudor dispuso de una cantidad menor del préstamo inicial.

En mi opinión, todas estas opciones son producto de la experiencia adquirida con los años y, en alguna medida también, de las condiciones que prevalezcan en los mercados en momentos determinados. Las variables financieras siempre serán piezas en movimiento, por ende, es positivo que existan alternativas como las que se han relacionado.

⁷⁶ Revista digital “El Educador en Hipotecas Reversibles” (<http://www.reversemortgageeducator.org/types-of-reverse-mortgages>) Consultado el 6 de enero de 2014.

⁷⁷ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op Cit.* Pág. 19.

Finalmente, señalo que en todos estos casos el deudor podrá cambiar el plan de conversión que eligió al principio mediante un pago adicional de bajo costo.

I.1.6 Los montos a otorgar en préstamo y la tasa de interés de la hipoteca reversible bajo el programa HECM

Doy paso al análisis del cálculo del préstamo en el tiempo. Como en cualquier otro financiamiento, debe ponerse mucha atención justo en este tema ya que de la estructura financiera dependerá la viabilidad de este producto. Aquí juega un papel determinante la autoridad reguladora porque supervisa: i) los montos mínimos y máximos a considerar en calidad de préstamo y ii) las tasas de interés aplicables, entre muchos otros conceptos. Mediante esta supervisión gubernamental se evitan casos como los contratos leoninos.

Brevemente reitero que la propia HUD es parte contractual en los contratos de préstamo con hipoteca reversible. Entonces, la autoridad cuenta no solo con las atribuciones que le conceden las leyes sino también con los derechos que le asisten por efecto legal del propio Contrato (Loan Agreement). En este sentido, es importante tener presente el papel que juega el órgano regulador.

En cuanto a los principios financieros sobre los que operan los préstamos bajo el programa HECM, comento que éstos últimos son analizados en función de “las proporciones entre el valor del capital que representa la vivienda y la esperanza de vida del deudor (loan-to-value ratio)”.⁷⁸ La regla de dedo financiero que prevalece es la siguiente: a mayor edad del deudor y mayor valor de la vivienda, igual a mayor renta periódica; y si son dos los propietarios de la vivienda se tomará en cuenta la edad del menor de ellos para dicho cálculo.⁷⁹

Continúo, existe el concepto denominado “Monto Máximo a Solicitar” (Maximum Claim Amount por sus siglas MCA) que es determinada la HUD mediante el límite máximo que ella misma impone o el valor mínimo de un avalúo. Esta es la primera premisa a considerar hacia el monto final que podrá otorgarse en préstamo. Se sabe que esta cantidad representa aproximadamente el 95% del valor del capital que representa una vivienda de clase media.

Afortunadamente contamos con cifras precisas sobre los valores reales de las viviendas para el año 2014.⁸⁰ “El límite inferior estándar actual continuará en **\$271,050.00** (doscientos setenta y un mil cincuenta dólares) mientras que el techo nacional para préstamos en función de viviendas de lujo se reducirá a **\$625,500** (seiscientos veinticinco mil quinientos dólares). En pesos mexicanos, al tipo de cambio del día 5 de mayo de 2014, hablamos entonces de **\$3´632,070** (tres millones treinta y dos mil setenta pesos) y de **\$8´381,700** (ocho millones trescientos ochenta y un mil setecientos pesos), respectivamente.⁸¹

⁷⁸ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. Op Cit. Pág. 25.

⁷⁹ Solicitando un Préstamo con cargo a tu Vivienda. Op. Cit. Pág. 9.

⁸⁰ Portal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EUA

(http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/rmtopten) Consultado el 7 de mayo de 2014.

⁸¹ Periódico digital “Diario de la Hipoteca Reversible”, diciembre 6, 2013

(<http://reversemortgagedaily.com/2013/12/06/fha-keeps-reverse-mortgage-loan-limits-unchanged-for-2014/>) Consultado el 5 de mayo de 2014.

Una vez que se cuente con la cifra MCA se abre paso al cálculo del “Límite Inicial Principal” (Initial Principal Limit) mediante la aplicación de un factor a la primera de ellas. Dicho factor se determina con base en la esperanza de vida del deudor y un estimado de tasa de interés, ambos al momento de contratación. Al final, esta proyección financiera consistirá en que los factores del límite principal sean tales que el balance final del préstamo se aproxime a la cifra MCA al momento en que el préstamo sea exigible.

Un ejemplo que nos proporcionan estudiosos del tema refleja que el factor es de 0.281 para un adulto mayor de 65 años de edad a una tasa de interés esperada de 10%, o bien, un factor de 0.819 para alguien de 85 años de edad a una tasa de 5%. Entonces, a más edad aumenta el factor y baja la tasa de interés y viceversa.⁸²

Con base en lo anterior, se calcula el “Límite Principal Neto” (Net Principal Limit) mediante la resta de: la prima inicial del seguro hipotecario, los gastos de cierre del trato, y un monto sobre las cuotas mensuales de servicio continuo estimado del “Límite Inicial Principal”. Así el “Límite Principal Neto” será la cantidad que el deudor puede tomar como préstamo.

En cuanto a las tasas de interés, como ya indiqué, existen la “fija” o la “ajustable”. Ambos casos, como ya señalé, están regulados por la autoridad.

A continuación presento una tabla de cálculo a tasa variable que permite entender la estructura y el alcance financiero de un préstamo con hipoteca reversible en los E.U.A.

Desglose de los Fondos del Préstamo	En dólares americanos		
Línea de Crédito	\$186,974 libre disposición mientras permanezca habitando su casa		
Anticipo	Una vez que haya firmado el préstamo		
Pago Mensual	Cada mes mientras permanezca habitando su casa		
Porcentaje de Tasa Anual			
Porcentaje de Tasa Anual (PTA)	2.93%. Tasa variable, cada año se actualizará con base en la tasa del Tesoro Federal más 2.5%. Cada año la tasa puede aumentar hasta 2.0%		
Máximo PTA	7.93%		
Históricos de la Tasa del Tesoro Federal	En los últimos 15 años, la tasa del Tesoro más 2.5% ha variado entre 2.77% y 8.90%.		
Cargos por interés se sumarán al balance mensual del préstamo y serán cobrados vencido el mismo			
Honorarios por apertura de cuenta			
Por origen del préstamo	\$4,735		
Por inspección	\$500		
Búsqueda de certificado y título de aseguramiento	\$595		
Avalúo	\$295		
Seguro Premium de Hipoteca Reversible	\$5,500		
Cuenta total de honorarios por apertura	\$11,625		
Honorarios mensuales (sumados al balance del préstamo y cobrables hasta el vencimiento)			
Honorarios por Servicio de Administración	\$35 al mes (\$420 anuales)		
Seguro Premium de Hipoteca Reversible	0.042% mensual (0.5% anual)		
Cargos mensuales por intereses	A partir de 2.93% anual (esta tasa puede cambiar)		
La forma en que el balance del préstamo puede aumentar			
La tabla muestra un ejemplo de crecimiento del saldo del préstamo si:			
Usted solicita \$186,974 después de haber aceptado el préstamo y no solicita ninguna cantidad adicional, y			
La PTA se mantiene en 2.93%.			
	Después de año 1	Después de Año 5	Después de Año 10
Cuánto dinero se ha recibido?	\$186,974	\$186,974	\$186,974
Cuánto debe por intereses y honorarios?	\$18,972	\$51,015	\$97,764
Cuánto debe en total?	\$205,946	\$237,989	\$284,738

⁸² Bowen, Bishop, Tonja & Shan, Hui. *Op Cit.* Pág. 11.

I.1.7 Las otras clases de productos hipotecarios reversibles

En el curso del análisis del principal programa de hipoteca reversible en los E.U.A., el HECM, conocí la existencia de otras figuras hipotecarias. Con base en ellas puede apreciarse la gran diversidad de mecanismos en el mundo financiero inmobiliario de ese país.⁸⁴

1ª. Una primera que nos sirve de contraste es la llamada hipoteca reversible privada (Proprietary Reverse Mortgage)⁸⁵ que es ofrecida por empresas privadas sin el respaldo del Gobierno como se hace en aquellas hipotecas bajo el programa HECM. Ofrecen más fondos de préstamo y se perfilan para viviendas de alto valor. Un ejemplo de ellas es la hipoteca reversible Jumbo (Jumbo Reverse Mortgage o Proprietary Reverse Mortgage) que es utilizada para viviendas de alto valor económico mayor a los \$625,500 (seiscientos veinticinco mil quinientos dólares) que es el tope del programa regular que brinda el HECM.⁸⁶

El único plan que actualmente existe tiene, entre otras peculiaridades, las siguientes: de \$500,000 hasta \$6'000,000 de dólares; sí se requiere un historial crediticio; se paga solo mediante una cantidad de golpe (lump sum) a una tasa de interés del 8.875%; y, como ya se dijo, este plan no cuenta con un programa gubernamental que respalde la hipoteca.⁸⁷

2ª. Existen hipotecas reversibles con recursos etiquetados y auspiciadas por agencias de gobierno estatales, por ejemplo:⁸⁸

- El préstamo con pago diferido (Deferred Payment Loan): consiste en una sola cantidad de golpe y se destina para mantenimiento o mejoras del hogar. Mientras siga viviendo en su casa no será exigible. Tiene un carácter asistencial y es otorgado por agencias de gobierno.
- El préstamo para impuesto predial con pago diferido (Property Tax Deferral): cada año el gobierno libera un préstamo para dicho impuesto y, lo mismo, no es requerido el pago mientras se viva en dicho hogar.

3ª. Por otro lado, quiero referirme a otro producto hipotecario que es muy similar al objeto de este estudio porque también convierte el patrimonio en dinero en efectivo; sin embargo, su mecanismo financiero es el opuesto, es decir, el deudor tiene que pagar mes a mes el crédito.

Se denomina “Línea de Crédito sobre el Valor del Capital de la Vivienda” (Home Equity Line of Credit por sus siglas HELOC) y consiste en un “crédito revolvente en donde la

⁸³ Modelo de ejercicio financiero. Reserva Federal de los EUA
(http://www.federalreserve.gov/newsevents/press/bcreg/bcreg20100816_K_RMSampleFormEarlyOpenEnd_FNL.pdf)
Consultado el 5 de mayo de 2014.

⁸⁴ Portal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EUA
(http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmabou) Consultado el 6 de enero de 2014.

⁸⁵ Solicitando un Préstamo con cargo a tu Vivienda. *Op. Cit.* Pág. 20.

⁸⁶ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op Cit.* Pág. 18.

⁸⁷ Revista digital “El Educador en Hipotecas Reversibles” (<http://www.reversemortgageeducator.org/types-of-reverse-mortgages>) Consultado el 6 de enero de 2014.

⁸⁸ Solicitando un Préstamo con cargo a tu Vivienda. *Op. Cit.* Pág. 18.

vivienda es la garantía real.”⁸⁹ Se sabe que regularmente los usuarios de este crédito destinan los recursos para gastos educativos, mejoras en la vivienda o gastos médicos y no para gastos cotidianos. A diferencia de la hipoteca reversible, para celebrarse es necesario verificar la capacidad del pago y el historial crediticio del solicitante.

4ª. Otros productos en el mercado inmobiliario se refieren a líneas de crédito hipotecarias cuyo fin es la adquisición de la vivienda propiamente.

- La hipoteca de “tasa de interés ajustable” (Adjustable Rate Mortgage o Forward Mortgage): en este caso el deudor es el que paga la mensualidad pero la tasa de interés es una combinación entre fija y variable. Por un periodo del préstamo se elige la fija y por el resto una variable que puede ser topada inclusive. En principio, esta cualidad hace que al prorratear la tasa de interés en todo el tiempo del crédito se experimente una menor que si se contrata una tasa fija por todo el tiempo. Ver “hacia adelante” las tasas de interés es lo que diferencia a esta hipoteca.⁹⁰
- El “préstamo hipotecario con pagos graduales” (Graduated Payment Mortgage): dirigida a personas que por primera vez desean adquirir una vivienda y cuyos ingresos son limitados por el momento pero a futuro tienen la expectativa de ampliarlos; los enganches son más amplios y las tasas de interés son más amables acumulándose las diferencias para el periodo de mayores ingresos.
- El “préstamo hipotecario con prepagos” (Growing Equity Mortgage): la razón de su existencia también se refiere a las personas cuyos ingresos son limitados al momento de la contratación tanto para el enganche como para los pagos mensuales, sin embargo, su diferencia radica en que el deudor puede programar pagos que amorticen el capital en cantidades mayores y por tanto disminuya la deuda más rápido y así se reduzca el plazo de la hipoteca.

5ª. Y finalmente, un producto que denomino en español como Hipoteca con Valor Compartido (Shared Appreciation Mortgage o SAM’s) y cuyo mecanismo consiste en que el acreedor ofrece un porcentaje del valor de compra de la vivienda sin cargo de intereses, o muy bajos con aumento de ese porcentaje de compra, para que cuando dicha vivienda sea vendida por el deudor el sobreprecio de venta de la misma sea compartido con él también en un porcentaje preestablecido. Este último porcentaje será parte del retorno de su inversión en el préstamo inicial sin intereses.⁹¹

Esta última opción me parece muy importante que sea objeto de un análisis más profundo ya que podría explorarse la posibilidad de que empresas de la construcción participen con capital en el mercado de financiamiento de esta clase de hipotecas, o incluso de las *reversibles*, dado su interés en ser los propietarios finales de los bienes inmuebles.

⁸⁹ Lo que debería Usted saber acerca de las Líneas de Crédito con cargo al Capital de su Vivienda, Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros, Enero, 2014 (http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_booklet_heloc.pdf) Consultado el 9 de mayo de 2014.

⁹⁰ Portal digital E-How (http://www.ehow.com/list_6725831_list-conventional-mortgage-forward-mortgage.html) Consultado el 8 de mayo de 2014.

⁹¹ Lubell Jeffrey, Llenando el vacío entre rentar y ser propietario de una vivienda: Un caso para potenciar el uso del Capital que representa la Vivienda, Centro de Estudios Conjuntos sobre Vivienda, Universidad de Harvard, Agosto 2013 (<http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/hbtl-03.pdf>) Consultado el 9 de junio de 2014.

I.1.8 El cese de los efectos de la hipoteca reversible

I.1.8.1 Las causas de terminación

Los efectos de la hipoteca reversible pueden terminar por las siguientes causas:

- Por el pago anticipado de la deuda; es decir, antes del fallecimiento del deudor; y
- Por el fallecimiento del deudor o deudores, según el caso.

En el numeral I.1.9.2 del presente Capítulo comentaré las posibilidades que tienen los herederos una vez que tenga lugar dicho fallecimiento.

I.1.8.2 Las causas de rescisión

Cuando alguna de las siguientes hipótesis de incumplimiento sucedan, la hipoteca reversible será exigible para su pago:

- Mudanza: Cuando el deudor se mude en forma permanente o cuando el co-deudor sobreviviente se mude en forma permanente;
- Ausencia de Residencia: cuando el deudor, o el co-deudor sobreviviente, ya no residan en la vivienda por un período mayor a 12 meses debido a enfermedad u otras razones;
- Venta o Donación: cuando el deudor o el co-deudor sobreviviente venda la propiedad o transfiera el dominio bajo cualquier otro título, incluso el gratuito, a cualquier tercero;
- Incumplimiento: Cuando el deudor o el co-deudor sobreviviente incumplan con el pago de impuestos, pólizas de seguros o no realice el mantenimiento y reparaciones a la vivienda;
- Bancarrotas (Concurso Mercantil): Cuando el deudor haya iniciado el procedimiento de bancarrota el acreedor quedará liberado de la obligación de continuar con la ministración de los pagos.

En cualquier de estos casos, y si el deudor no efectúa el pago de la deuda, entonces el acreedor estará en posibilidad de impulsar el procedimiento de ejecución de la hipoteca reversible (foreclosure process).

I.1.9 El procedimiento de ejecución de la hipoteca en general y la reversible en particular (foreclosure process)

Considero relevante que el lector tenga una idea general del procedimiento de ejecución de la hipoteca en general y la reversible en particular en los E.U.A.. Si amplío el alcance de este numeral es porque el apartado sobre el procedimiento de ejecución es sumamente importante y común en diversas etapas procedimentales para cualquier clase de garantía hipotecaria.

Prácticamente enumeraré lo más sobresaliente de este proceso puesto que son casi interminables las características de cada vía a utilizar.

I.1.9.1 De la hipoteca en general

Es importante señalar que el procedimiento de ejecución de la hipoteca en general inicia con la etapa que se conoce como “impago” (Default). En la práctica, se suele esperar 3 meses de incumplimiento en el pago (90 días) para considerarlo de esta forma.

La etapa de impago de la hipoteca residencial o de vivienda puede tener tres resultados: retomar la continuidad de los pagos, la reestructuración de la deuda, o bien, ser vendida o ser transmitida la propiedad y posesión del inmueble por medio de la ejecución (Foreclosure) o una mediante una transmisión voluntaria o dación en pago (Deed in Lieu).⁹²

En la etapa de impago pueden existir cuatro posibilidades que asisten deudor y redirijan el destino de la deuda (Mitigation Loss):

- i) Mediación.- mediante un tercero le es presentado al deudor la documentación para iniciar la ejecución o aceptar algún otro acuerdo por escrito.
- ii) Modificación.- se extiende el plazo de la deuda, se reestructura la misma y se pactan reducciones en las tasas de interés.
- iii) Tolerancia.- existe la posibilidad que el acreedor o prestamista no ejerzan los derechos de ejecución.
- iv) Refinanciamiento.- puede existir un nuevo acreedor que se sustituya en el pasivo en impago. Entonces, la deuda es cubierta en su totalidad y un nuevo préstamo tiene lugar.

Existen dos tipos de procesos de ejecución de la hipoteca: i) vía judicial y ii) vía extrajudicial. Los procesos están regidos por las leyes estatales y los términos y condiciones contractuales celebrados.

Vía Judicial en orden de prelación:

- Presentación de una demanda elaborada por el agente administrador, acreditando el interés jurídico y la representación legal del acreedor y acompañando el “documento base de la acción” (holder-in-due-course), certificado de gravamen, las declaraciones escritas bajo protesta ante Notario Público (Affidavits) sobre los hechos y causales de dicho escrito inicial;
- Notificación de la demanda al deudor y, si es el caso, algún otro co-acreedor por causa de reventa del crédito hipotecario (Junior Lienholder);
- Contestación de la demanda: en la mayoría de los casos el deudor demanda no lo realiza y el juicio se realiza en rebeldía⁹³;
- Si no existe contestación a la demanda entonces el juzgado procede a una examen económico de la suficiencia de las pruebas documentales del promovente.
- Si existe contestación a la demanda por deficiencias procedimentales, por excepciones o reconvenición entonces el caso es litigado como una acción civil.
- Una vez que el Juzgador resuelva en favor del demandante, se determinará la fecha de venta misma que es ejecutada regularmente por el alguacil del Condado (County Sheriff);
- El deudor tiene derecho a la apelación.

⁹² Una vista general: El proceso de ejecución del crédito hipotecario. *Op. Cit.* Pág. 5.

⁹³ Una vista general: El proceso de ejecución del crédito hipotecario. *Ibidem.* Pág. 11.

Vía extrajudicial en orden de prelación:

- Notificación formal al deudor de la ejecución de la hipoteca y fecha para el remate, en el entendido que el acreedor tiene el derecho para ejecutar la hipoteca por esta vía;
- Anuncios públicos en periódicos locales con algunas semanas previas a la fecha de remate;
- En la fecha de remate deben seguirse las disposiciones contenidas en los códigos locales (Statutes), entre otras, ofertas mínimas, avalúos, depósitos y cumplimiento del pago de la deuda. Regularmente, el procedimiento es llevado cabo por el Alguacil del Condado. En caso de existir más acreedores, se sigue el principio “primero en tiempo primero en derecho”
- Es frecuente que los remates sean pospuestos debido a: negociaciones existentes entre acreedor y deudor, algún procedimiento de bancarrota o alguna clase de deficiencia procedimental.

En la hipoteca en general, el acreedor sí puede promover una resolución judicial conocida como “Deficiency Judgement” que le otorga el derecho para emprender otra acción contra el patrimonio restante del deudor.

Por último, debo mencionar que el Gobierno de los E.U.A. tiene un programa denominado “Alternativas en la Ejecución de una Hipoteca Residencial” (Home Affordable Foreclosure Alternatives por sus siglas HAFA) mediante el cual facilita con ciertos mecanismos una ejecución más armónica y amigable entre las partes, sea por una venta en corto (Short Sale) o mediante el otorgamiento del título de propiedad de la vivienda que fue sujeta al crédito hipotecario como dación en pago al acreedor (Deed in Lieu).⁹⁴

I.1.9.2 De la hipoteca reversible

Debe considerarse en primer lugar que, una vez fallecido el deudor, la deuda es ya exigible por lo que los herederos tendrán las siguientes opciones:

- Pagar la deuda y por tanto conservar la propiedad del inmueble;
- Ceder el título de la propiedad al acreedor (Deed in lieu);
- Vender el inmueble y pagar con el precio de venta la deuda; o
- No ejercer ninguna de las opciones anteriores y permitir que el acreedor inicie el procedimiento de ejecución de la hipoteca.

La sucesión de los bienes del deudor regularmente cuenta con un plazo 6 meses o más, según el caso, para decidir cuál opción es la más conveniente. También existe la posibilidad que el heredero busque financiar la deuda con una hipoteca tradicional para cubrir la deuda y conservar la propiedad.

Es menester recordar que la hipoteca reversible contiene, por mandato legal, una cláusula que puede traducirse como “de exigibilidad limitada” (Non-recourse clause), la cual significa que solamente el valor del inmueble hipotecado responderá por la deuda; cualquier diferencia de la deuda que exista y que sea en exceso del monto en el préstamo

⁹⁴ Portal digital del Programa “Haciendo posible un Hogar propio”, patrocinado por el Departamento del Tesoro y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EUA (<http://www.makinghomeaffordable.gov/programs/exit-gracefully/Pages/hafa.aspx>) Consultado el 15 de mayo de 2014.

otorgado no podrá ser cobrada del resto de la masa hereditaria del deudor. Esa es la naturaleza de la hipoteca reversible, a diferencia de la hipoteca en general que, como ya se vio, el acreedor sí puede promover una acción legal para dirigirse contra el resto del patrimonio del deudor.

Si llegado el caso, el acreedor requiriese promover el procedimiento de ejecución de la hipoteca (foreclosure process), deberán considerarse, entre otras regulaciones, la Circular, la No. 2013-38 del 28 de octubre de 2013 emitidas por la HUD, y las cuales establecen los mecanismos sobre el particular “HUD Políticas de Ejecución y Reformas Procedimentales para Hipotecas en general e Hipotecas Reversibles bajo el programa HECM” (Mortgagee Letter 2013-38 Foreclosure Policy and Procedural Changes for HUD Title II Forward Mortgages and HECM Reverse Mortgages)⁹⁵

Sobre el particular, destaca el alcance regulatorio de la autoridad de vivienda ya que, en una mezcla de disposiciones administrativas y civiles en distintas esferas de competencia, dicha Circular hace pública en beneficio de las partes contratantes y para cada Estado de la Unión Americana, la clase de acción legal inicial que debe promoverse para el procedimiento de ejecución en función también de la garantía comúnmente otorgada en cada lugar (First Legal Action to Initiate Foreclosure) y estableciendo el tiempo razonable de duración de este proceso de diligencias (Reasonable Diligence Timeframe). Así, por ejemplo, encontramos entre todas ellas las siguientes:

Tipos de Garantías:

Hipoteca (Mortgage), Fideicomiso en Garantía (Deed of Trust), Título de Garantía (Security Deed);

Procesos comunes de ejecución de la garantía: Judiciales y No Judiciales (Judicial and Non-judicial);

Acciones legales iniciales: Publicación (Publication), Inscripción de la Notificación de impago o de venta (Recording of Notice of Default or Sale), Presentación de Demanda (Complaint), Petición de Proceso de Ejecución (Petition for Executory Process); y,

Tiempo razonable de duración: Los Estados de la Unión Americana con los plazos extremos son, Alabama en donde 4 meses son los previstos o Nueva York con 19 meses.

Asimismo, se considera la posible existencia de factores de tardanza (Delays) en el procedimiento como la mediación, la bancarrota o la acción posesoria. Las dos primeras deben suscitarse una vez iniciado el procedimiento de ejecución.

En otro particular, la regulación toca incluso los honorarios que los abogados litigantes pueden cobrar y disponiendo, en oposición a la práctica de cobro por hora, cantidades para cada Estado de la Unión donde el mínimo que puede apreciarse es de \$600.00 hasta \$2,400.00 dólares americanos.

En cuanto al proceso de ejecución en sí, ya señalé en el apartado para la hipoteca en general cuáles son a grandes rasgos los pasos y etapas de las actuaciones judiciales.

⁹⁵ Circular para los Deudores Hipotecarios 2013-38, HUD, Octubre 28, 2013 (<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=13-38ml.pdf>) Consultado el 7 de mayo de 2014.

I.1.10 Las cargas fiscales de la hipoteca reversible

Por último, señalo que para el Sistema de Administración Tributaria estadounidense (Internal Revenue Service) los ingresos que obtiene el deudor por concepto de la hipoteca reversible no son considerados como gravables para el impuesto sobre la renta puesto que considera que se trata de un préstamo y no un ingreso. En cuanto a la deducibilidad de los intereses se deberán seguir algunas otras reglas en particular.⁹⁶

I.1.11 El desempeño de la hipoteca reversible en los E.U.A.

La existencia de un programa como el HECM y el papel regulatorio que juega la HUD en este mercado inmobiliario que, como ya vimos, toca al capital, los intereses, los márgenes de utilidad y la asesoría profesional, e incluso el procedimiento ejecutorio de ser el caso, entre muchos otros, hace que ese respaldo regulatorio y financiero en su conjunto motive la confianza de acreedores y deudores y, en consecuencia, el crecimiento del producto.

En el mismo sentido, no debe hacerse a un lado que la hipoteca reversible como producto financiero debe producir beneficios mutuos entre acreedores y deudores. Por ello, es importante conocer cuál ha sido su desempeño, así como las preocupaciones de la autoridad gubernamental por el hecho de estar involucrado el patrimonio de adultos mayores en etapa de retiro.

Es pertinente entonces conocer las conclusiones más sobresalientes a este respecto. Para ello, me referiré al “Reporte al Congreso sobre la Hipoteca Reversible preparado por el “Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros” elaborado en el año de 2012 (Reverse Mortgages: Report to Congress by Consumer Financial Protection Bureau, 2012) en el marco de la La Ley Dodd-Frank de Reforma a Wall Street y Protección al Consumidor de Servicios Financieros de 2010 que es consecuencia regulatoria de la crisis financiera del año 2008.

1. “Las hipotecas reversibles son productos complejos difíciles de entender para el consumidor.”

El conocimiento sobre lo que es una hipoteca tradicional no necesariamente hace comprender correctamente a la reversible. Más todavía, la creación de tantas modalidades también ha dificultado su comprensión, y el entendimiento sobre el comportamiento futuro de cada variable financiera bajo una óptica de costo-beneficio no ha sido necesariamente sencillo para el consumidor en general.

2. “Los consumidores están utilizando este producto en distintas formas que pueden representar más riesgos para su patrimonio.”

Los deudores están aplicando a edades más jóvenes lo que implica que el comportamiento del balance de la deuda se incrementa más rápido. Así también, el préstamo lo están tomando casi todo al momento de contratación lo cual implica también que quedará muy poco capital disponible en el futuro. Existe evidencia que esta actitud

⁹⁶ Portal del Servicio de Administración Tributaria de los EUA (Internal Revenue Service) (<http://www.irs.gov/Help-&-Resources/Tools-&-FAQs/FAQs-for-Individuals/Frequently-Asked-Tax-Questions-&-Answers/Other/For-Senior-Taxpayers/For-Senior-Taxpayers>) Consultado el 15 de mayo de 2014.

obedece al interés por liquidar las deudas actuales y no estar pensando en los gastos mensuales a futuro.

3. “Las prácticas de esta industria, la dinámica del mercado y las facetas del producto también pueden representar otros riesgos para el consumidor.”

Casi el 10% de los deudores –con datos a febrero de 2012- están en riesgo de ejecución de la hipoteca por incumplimiento en el pago de seguros e impuestos. Siguen existiendo casos con información confusa y malintencionada en relación al producto. Por desconocimiento, las esposas de los deudores que no firmaron el trato se han encontrado en riesgo de perder su hogar. La existencia de muchos vendedores del producto que no son directamente parte de los prestamistas son en parte la causa de estos problemas.

4. “La asesoría institucional para el consumidor en general debe ser mejorada.”

La imparcialidad de la asesoría debe ser auspiciada. El profesionalismo de quienes la imparten debe ser mejorado sustancialmente y debe reforzarse el marco legal en esta materia.

5. “Algunos riesgos que corren los consumidores están regulados pero requieren mejor supervisión y obligatoriedad, otros todavía requieren regulación.”

Deben sancionarse las prácticas fraudulentas, regular las llamadas ventas cruzadas y prohibirse la publicidad confusa y malintencionada.

Estas realidades deben ser la base para construir cualquier otra legislación. Creo que son claras y por tanto innecesario comentarlas.

I.1.12 Algunos aspectos regulatorios de La Ley Dodd-Frank de Reforma a Wall Street y Protección al Consumidor de Servicios Financieros de 2010 en materia de hipoteca reversible

Esta Ley tiene como razón de existencia la crisis financiera que provocó el desorden del mercado inmobiliario en los E.U.A. allá en el año 2008 con la falta de supervisión en la calidad de los créditos hipotecarios en general. Su inmensidad regulatoria se vuelca sobre todo el sistema financiero de ese país.

Tal es su trascendencia que, entre otras muchas decisiones, es creado el “Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros” que, en términos generales, le concede facultades para establecer reglas, órdenes o lineamientos escritos o formatos de consulta para el consumidor de cualquier producto financiero (disclosures).

Para la hipoteca en general, esta Ley incluye un Título XIV que se denomina “Ley de Reforma Hipotecaria y Anti-Créditos Depredadores” (Mortgage Reform and Anti-Predatory Lending Act) cuyo objeto es aumentar el nivel de rendición de cuentas de los acreedores o prestamistas, remarcar la protección y la asesoría al consumidor financiero en general y fomentar la precisión en los avalúos inmobiliarios.⁹⁷

⁹⁷Bradley K. Sabel, Shearman & Sterling LLP, La práctica hipotecaria después de la Ley Dodd-Frank, Escuela de Derecho de Harvard, Foro sobre Gobierno Corporativo y Regulación Financiera.

Asimismo, he señalado que esta Ley mandata la elaboración de un estudio sobre el objeto del presente trabajo profesional -que ya ha sido comentado en el apartado precedente- en el Título X “Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros”, Subtítulo G “Mejoras Regulatoria”, Sección 1076 “Estudio y Regulación de la Hipoteca Reversible”.

En cuanto a las hipotecas reversibles también contiene especificaciones importantes que tienen cabida en la Ley de Veracidad en Actividades de Préstamo (The Truth in Lending Act (Regulation Z) y que pueden revisarse en el Código Electrónico Federal de Regulaciones (E-Code of Federal Regulations), Subapartado E “reglas especiales para ciertas transacciones en materia de créditos hipotecarios para la vivienda” regla 1026.33 “requerimientos para las hipotecas reversibles”.⁹⁸

Entre otras reformas se encuentran también, la protección al consumidor de prácticas desleales, incluida la prohibición de las llamadas ventas cruzadas (cross-selling), es decir, la prohibición de condicionar al consumidor a comprar otros productos financieros como seguros de gastos médicos, anualidades, por ejemplo; o bien, de protegerlo de cuotas no reembolsables inapropiadas. Asimismo, obliga al acreedor o prestamista o vendedor a revelar obligatoriamente la información básica para toma de decisiones, inclusive para los casos de aplicar para una hipoteca reversible que se utilice para sustituir un pasivo originado por un crédito como los comentados HELOC's.⁹⁹

Afortunadamente en México ya se cuenta con el organismo paralelo como es la CONDUSEF. En su oportunidad, revisaremos cuáles podrían ser sus facultades respecto a la a la protección de los usuarios de la hipoteca reversible.

1.1.13 Los retos de la hipoteca reversible en los E.U.A.

Una vez consideradas las principales características, modalidades y funcionamiento de la hipoteca reversible, debe señalarse que, a pesar de su existencia y crecimiento en el mercado inmobiliario de los E.U.A. en la última década, no necesariamente se trata de un producto que haya alcanzado las dimensiones que se hubieran querido—al menos para los criterios de los economistas-. Tan solo el 2% o 3% de las viviendas elegibles, en razón de la edad de sus propietarios, son utilizadas para efectos de la hipoteca reversible.¹⁰⁰

Las restricciones más comunes para un mayor crecimiento son, entre otras: los altos costos en su funcionamiento, la selección errónea en las características del producto, o incluso las razones en materia sucesoria del adulto mayor. O bien, el monto del capital a reconvertir ya que es topado por la FHA, o el ingreso que se recibe por concepto de la *hipoteca reversible* puede causar una descalificación para otros programas asistenciales con ayuda económica para el adulto mayor puesto que con ese préstamo hipotecario el sujeto ya no es susceptible de obtener esa ayuda adicional ya que recibe más ingresos propios.¹⁰¹

(<http://blogs.law.harvard.edu/corpgov/2010/11/16/mortgage-lending-practice-after-the-dodd-frank-act/>) Consultado el 9 de enero de 2014.

⁹⁸ Código Electrónico Federal de Regulaciones de los EUA (12 CFR parte 1026 (regulación z))(<http://www.ecfr.gov/cgi-bin/text--idx?SID=d4849deaab96214c108ff4fc6195689d&node=12:9.0.1.1.1&rgn=div5#12:9.0.1.1.1.5.1.3>) Consultado el 12 de mayo de 2014.

⁹⁹ Bradley K. Sabel, Shearman & Sterling LLP. *Op.Cit.* Pág. 8.

¹⁰⁰ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op Cit.* Pág. 41.

¹⁰¹ Bowen, Bishop, Tonja & Shan, Hui. *Op Cit.* Pág. 6.

Lo cierto es que se trata de una actividad económica que sí recibe mucha atención y protección regulatoria. Por ejemplo, las más recientes reglas han determinado que ya no se entregue el préstamo en una sola cantidad (lump sum). Es más, que se limiten las disposiciones hasta el 60% del total en el primer año y ello con la intención de que el deudor conserve parte del préstamo para gastos que después no puede pagar como mantenimientos o impuestos que si no son realizados son causa de rescisión de la contratación.¹⁰²

A todo esto deberán estar presentes las posibilidades que aún existen para este mercado. Ya desde el año 2008 la primera generación de los llamados baby boomers (personas nacidas en los E.U.A. entre los años 1946 y 1966) eran ya elegibles. Tan solo esta generación, entre los 48 y 66 años de edad en el año 2012, considera alrededor de 43 millones de hogares de los cuales 32 millones son propietarios de su vivienda. Asimismo, se calcula al año 2009 que el valor promedio del capital que representa la vivienda de estas personas alcanza los \$108,000 (ciento ocho mil dólares), es decir, \$1'447,200 (un millón cuatrocientos cuarenta y siete mil doscientos pesos).¹⁰³

Sin duda, las conclusiones que arroja el Reporte al que me referí en el numeral I.11 de este Capítulo enfatizan perfectamente las áreas de oportunidad que tiene la hipoteca reversible en los E.U.A. Habrá que tomarlas en muy seria consideración.

Por otra parte, quiero insistir en el nivel de regulación, supervisión y seguimiento que las autoridades realizan del programa HECM. Año con año, es emitido un estudio actuarial que contiene las proyecciones para los siguientes años. El análisis de este documento rebasa el campo de conocimiento del presente trabajo, sin embargo, queda establecida su existencia para futuras y expertas revisiones.¹⁰⁴

Finalmente, recupero lo que escribió el columnista de National Mortgage News Brian Collins en torno a la filosofía de uso de la hipoteca reversible, “En lugar de llegar a ser solo una tabla de salvación para el último minuto mejor sería que se convirtiese en un seguro para quienes saben vivir previendo las cosas”.

¹⁰² Collins, Brian. La hipoteca reversible como una herramienta para el retiro y no una de última oportunidad, Periódico digital “Las noticias nacionales sobre la hipoteca reversible”, Mayo 29, 2014 (<http://www.nationalmortgagenews.com/news/regulation/reverse-mortgage-goes-from-last-chance-loan-to-retirement-tool-1041879-1.html>) Consultado el 6 de junio de 2014.

¹⁰³ Hipotecas reversibles: Reporte al Congreso. *Op. Cit.* Pág. 14.

¹⁰⁴ Reporte Actuarial de la Administración Federal de Vivienda respecto al Fondo de Aseguramiento Hipotecario del programa HECM, preparado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=IFEFY2013MMIActRev_HECM.pdf) Consultado el 6 de junio de 2014.

I.2 La hipoteca inversa en el Reino de España

I.2.1 Los orígenes y el desarrollo de la hipoteca reversible llamada hipoteca inversa en este país.

En torno a las similitudes de la hipoteca inversa con otros conceptos previamente existentes, Herranz González opina que “En España la figura más parecida que encontramos en nuestra tradición jurídica es el denominado “censo o renta vitalicia”, además de otras figuras similares como el “fondo de por vida” y “fondo muerto”.¹⁰⁵

Como se verá más adelante, existen otras figuras legales con simetría a la hipoteca inversa.

En mi opinión, existen algunos atisbos hacia la hipoteca inversa que pueden encontrarse en la articulación que hace la unión de lo dispuesto en el 880 del Código Civil vigente de 1889 que considera a un tipo de legado como “... una pensión periódica o cierta cantidad anual, mensual o semanal...” y el 88 de la Ley Hipotecaria de 1946 que autoriza en ese alcance que “el legatario de pensiones o rentas periódicas impuestas por el testador...tendrá derecho...a exigir que la anotación preventiva que oportunamente hubiere constituido de su derecho se convierta en inscripción de hipoteca”; o bien, la hipoteca prevista en el artículo 157 de la propia Ley Hipotecaria.

No hay duda que las reformas hipotecarias motivan directamente el crecimiento económico. España no fue la excepción con su Ley Hipotecaria de 1946 que modernizó en su momento el mercado inmobiliario.

Al paso de cuatro décadas, se abrió camino a un nuevo marco legal, la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario, que permitió la bursatilización y el comercio de cédulas y bonos hipotecarios con el propósito de engrandecer el crédito inmobiliario.

Para 1994, el entorno económico del mercado inmobiliario era favorable, por eso el Gobierno Español autorizó mediante la Ley 2/1994 de Subrogación de Préstamos las facilidades para que los deudores sustituyeran sus pasivo a tasas de interés más bajas.

Un adelanto muy importante más fue la promulgación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil -que es el Código homólogo al de Procedimientos Civiles en México-. Su intención fue proteger ahora al acreedor. Expresamente argüía “La presente Ley no pretende contener una nueva fórmula en esa línea de utopía. Pero sí contiene un conjunto de normas que, por un lado, protegen mucho más enérgicamente que hasta ahora al acreedor cuyo derecho presente suficiente constancia jurídica y, por otro, regulan situaciones y problemas que hasta ahora apenas se tomaban en consideración o, simplemente, se ignoraban legalmente.” Con estos cambios se aceptó que la única forma de promover el mercado inmobiliario era si la legislación protegía a fin de cuentas ambas partes contratantes. A unos de los créditos leoninos y a otros de la imposibilidad de cobrar la deuda.

¹⁰⁵ Herranz González, Rubén (2006). “Hipoteca Inversa y figuras afines”. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, nº 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. (<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.

Para mediados de la década 2000, comienzan a comercializarse las primeras hipotecas inversas en España. El mercado se adelantó a la regulación.

PRODUCTOS DE HIPOTECA INVERSA EN ESPAÑA (Marzo 2007)				
Entidad financiera	Nombre comercial	Edad mínima	Año inicial	% del valor de tasación
Bancaja	Vivienda Pensión	60	2006	110
BBK	Plan de Vida	70	2006	80
Caja Duero	Hipoteca Renta	70	2007	80
Caixa Galicia	Renta Vivienda	65	2007	60
Caixa Girona	Pensión Vivienda	70	2006	90
Caixa Manresa	Pensión Hogar	70	2007	80
Caixa Sabadell	Pensión Vivienda	70	2006	80
Caixa Terrassa	Pensión Hipotecaria	70	2005	90
Caja Inmaculada	Pensión Vivienda	65	2006	90
Caja Navarra	Complemento Hipotecario	70	2006	95
Caja Sol	Renta Hipotecaria Oro	70	2006	80
Ibercaja	Hipoteca Inversa	75	2001	80
Kutxa	+Más Pensión	70	2006	80
La Caixa	Hipoteca Inversa	65	2005	70

106

Pero es hasta la promulgación de la Ley 41/2007 de Regulación del Mercado Hipotecario por su Majestad el Rey Juan Carlos I de Borbón cuando se da vida institucional a la hipoteca inversa en España. En su exposición de motivos, se le justifica financieramente así, “Hacer líquido el valor de la vivienda mediante productos financieros podría contribuir a paliar uno de los grandes problemas socioeconómicos que tienen España y la mayoría de países desarrollados: la satisfacción del incremento de las necesidades de renta durante los últimos años de la vida”.

Con datos disponibles al mes de junio de 2009, Carlos Trucharte ofrece un cuadro donde se aprecia el peso específico de la hipoteca inversa en el mercado inmobiliario en España.

MERCADO HIPOTECARIO (NEGOCIOS EN ESPAÑA). OPERACIONES CON GARANTÍA HIPOTECARIA				
PERSONAS FÍSICAS	BANCA NACIONAL	CAJAS	COOPERATIVAS	TOTAL ENTIDADES
HOGARES RESIDENTES	% SOBRE	% SOBRE	% SOBRE	% SOBRE
	TOTAL PF	TOTAL PF	TOTAL PF	TOTAL PF
	HOGARES	HOGARES	HOGARES	HOGARES
Tipo de operación				
Primera hipoteca	84.5	89.1	87.1	88.0
Resto de hipotecas	15.5	10.9	13.0	12.0
	%	%	%	%
PRIMERA HIPOTECA	PRIMERA	PRIMERA	PRIMERA	PRIMERA
	HIPOTECA	HIPOTECA	HIPOTECA	HIPOTECA
Finalidad del préstamo				
Adquisición 1.ª vivienda	85.90	78.60	71.30	79.10
Adquisición 2.ª vivienda	4.70	4.90	14.10	5.50
Rehabilitación vivienda	1.40	4.40	5.60	3.50
Reunificación deudas	1.20	0.60	0.20	1.00
Hipoteca inversa	0.00	0.08	0.03	0.05
Otras	6.80	11.40	8.80	10.80

107

¹⁰⁶ Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. Diseño de hipotecas inversas en el Mercado Español. Instituto de Mayores y Servicios Sociales, marzo, 2007 (<http://www.imerso.es/InterPresent2/groups/imerso/documents/binario/205disehipotecas.pdf>) Consultado el 17 de mayo 2014.

Otros pronunciamientos de política pública más recientes, y que se refieren a la hipoteca inversa, son los hallados en la Ley 27/2011 sobre Actualización, Adecuación y Modernización del Sistema de Seguridad Social, en su disposición adicional cuadragésima tercera que se transcriben por su importancia, “El Gobierno aprobará normas complementarias, previendo...”:

- * El establecimiento de las condiciones, forma y requisitos para la realización de las funciones de asesoramiento independiente a los solicitantes de hipotecas inversas; y
- * El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa.

Más aún, en la Orden EHA/2899/2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, ya se precisan para la hipoteca inversa medidas puntuales para las tasas de interés, el asesoramiento y la transparencia, incluso la transcripción de la Ficha de Información Precontractual (FIPRE) para hipotecas inversas y su correspondiente manual.

Líneas atrás vimos cómo se adoptaron medidas cuando la situación económica en este país era benigna. En el año 2012, las circunstancias se tornaron adversas y el Gobierno tuvo que mantener un equilibrio. En este sentido, promulgó la Ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, evitando en términos generales los lanzamientos de personas vulnerables.

Se entiende después de todo ello que el mejor libre mercado es aquel que presenta las mejores reglas para competir en transparencia y equidad. Así lo demuestra la experiencia española.

1.2.2 La legislación española en materia hipotecaria

Los ordenamientos legales que regulan a la hipoteca en general, y a la hipoteca inversa en particular, son los siguientes:

- El Código Civil Español de 1889 (en adelante CCE);
- Decreto-Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1946 en adelante DLH);
- Decreto-Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947;
- La Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario;
- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios;
- Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil;
- La Ley 41/2007 por la que se modifica la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria;
- La Ley 2/2009 por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o de crédito;

¹⁰⁷ Trucharte Artigas, Carlos. Nuevos Requerimientos de Información sobre el Mercado Hipotecario: un análisis del loan to value. Banco de España. Revista Estabilidad Financiera No. 19 (<http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/RevistaEstabilidadFinanciera/10/Nov/Fic/ref0319.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.

- La Ley 27/2011 sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social;
- La Orden EHA/2899/2011 de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios;
- El Real Decreto-ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios; y
- Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

I.2.3 Las características de la hipoteca en general y la hipoteca inversa en particular

Una reflexión para comprender la diferencia entre una y otra es la que nos plantea el Doctor Juan José Pintó "...mientras la hipoteca del artículo 157 de la Ley Hipotecaria de 1946 sirve para garantizar el pago de todas las sucesivas pensiones, la hipoteca inversa no garantiza el pago de las pensiones, sino la devolución a la entidad financiera de todo aquello que ella ha pagado al satisfacer las pensiones correspondientes a los sucesivos periodos hasta la muerte del anciano, más los correspondientes intereses."¹⁰⁸

En arreglo a este pensamiento, es más que evidente que en cualquier latitud la hipoteca en general, o cualquier otra especie de ella como la inversa, son y serán gravámenes, garantías de una obligación principal y tendrá forma y solemnidad de un contrato elevado a escritura pública registrable.

I.2.3.1 Los elementos esenciales de la hipoteca en general

Los elementos esenciales de conformidad con los artículos 1857, 1861 y 1875 del CCE, son:

- i) Que se constituya para asegurar una obligación principal;
- ii) Que el bien inmueble sea propiedad del que lo hipoteque; y
- iii) Que para ser válidamente constituida se inscriba en el Registro de la Propiedad

Sobre estos requisitos esenciales pesa en igual medida el contenido del artículo 105 de la Ley Hipotecaria que reza así "La hipoteca podrá constituirse sobre toda clase de obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor".

Por último, debe considerarse también el artículo 1878 del CCE que dispone "el crédito hipotecario", es decir, la obligación principal y la garantía, "puedan enajenarse o cederse a terceros". Esta norma de eminente contenido financiero permite la propagación en multiplicidad del mercado inmobiliario.

I.2.3.2 Los elementos esenciales de la hipoteca inversa

La Ley 41/2007 en su artículo 13 "de la modificación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios", en su disposición adicional primera, numerales 1 y 10 se presenta una segunda definición más precisa dice "el

¹⁰⁸ Pintó Ruiz, José Juan. La llamada *hipoteca inversa*, Anuarios de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, Compilación de Cursos Académicos, 2008. (<http://www.ajilc.cat/pdf/annals/Annals%202.pdf>) (<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4101983>) Consultado el 2 de enero de 2014.

préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante...”. Enumero a continuación los requisitos y principales variables financieras contenido en dicho fundamento legal:

- a) Edad del solicitante: “que el deudor y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia”;

La edad de jubilación en España es a partir de los 65 años con 35 años cotizados.¹⁰⁹ Aquí es importante subrayar la edad porque encontramos una primera diferencia con la de los *Estados Unidos de América* pero también porque considera una variable muy peculiar que es la situación de dependencia, característica que abre la puerta a más discusiones y complejidades por lo que se refiere a la representación legal o tutoría, o la declaración oficial de dependencia, por ejemplo.

Otra observación que se impone es, al menos con el caso que prevé el artículo 1320 del CCE, “Para disponer de los derechos sobre la vivienda habitual y los muebles de uso ordinario de la familia, aunque tales derechos pertenezcan a uno solo de los cónyuges, se requerirá el consentimiento de ambos o, en su caso, autorización judicial.” Esta norma es clara y el prestamista deberá contar con el consentimiento de ambos cónyuges si es el caso.

En relación a la pluralidad aludida en el término “beneficiarios”, creo que en la práctica debe tener algunas restricciones porque más de un beneficiario debe crear otros obstáculos; tal vez si se considerara que la edad de los mismos deba ser similar o mayor a la del deudor (recuérdese que debe ser de 65 años o más) y si el valor de la vivienda es alto entonces estas circunstancias quizá puedan allanar esta problemática.

En la realidad española, las empresas participantes está tomando el riesgo a partir de los 70 años de edad.¹¹⁰

- b) Vigencia: “que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios”;

En el numeral 6 de la Disposición Primera de la Ley 41/2007 se establece que el texto del artículo 114 de la Ley Hipotecaria no es válido para la *hipoteca inversa*. Es excesivamente importante considerarlo porque dicho artículo dispone en su parte final que “En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a cinco años.” En efecto, contraviene totalmente a la naturaleza de la *hipoteca inversa* en tanto que es totalmente probable que ese plazo sea rebasado debido a la esperanza de vida del deudor.

Cabe indicar también que en la realidad de España, la estructura financiera de la hipoteca inversa se compone de un primer plazo fijo entre 10 y 20 años, y una vez concluido la continuación, eventualmente, con una renta vitalicia.

¹⁰⁹ Artículo 4 de la Ley 27/2011 sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social.

¹¹⁰ Herranz González, Rubén. *Op. Cit.* Pág. 10.

c) Monto, modalidades de disposición del préstamo y destino de los recursos:

i) Monto:

El artículo 1 numeral 3 de la Ley 41/2007 dispone que el monto máximo a prestar es el 80% del valor del avalúo (tasación) que se realice.

Señalo que este tope porcentual respeta el contenido del artículo 5 de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario. Es importante considerarlo para advertir que cómo se interrelacionan los distintos ordenamientos financieros en esta materia específica.

Ahora bien, en el artículo 3 de la misma Ley 41/2007 se establecen las reglas para la operación de las sociedades de tasación y las sanciones que se imponen a las infracciones, “a las normas aplicables en las valoraciones de bienes que tengan por objeto el mercado hipotecario u otras finalidades financieras, redactar con veracidad los certificados e informes que emitan y operar en todo momento con diligencia profesional.”

Al respecto, debe tenerse presente que cualquier sobrevaluación poco profesional o malintencionada en el valor de los inmuebles puede causar morosidad al haber sido otorgado un préstamo sobrado y que en su eventual momento de cobro mediante dicha garantía puedan existir pérdidas. Con estas previsiones se pretende evitar las distorsiones del mercado.

En alcance al techo del monto a prestar, en un estudio descriptivo del mercado hipotecario publicado por el Banco de España, Trucharte Artigas comenta que al menos para el año 2009 la proporción denominada loan to value-ratio revela que alrededor de un 85% del total de los préstamos concedidos en España son operaciones cuyo importe en relación con el valor del último avalúo de la garantía que lo respalda (vivienda) está por debajo del 80%.¹¹¹ En términos generales, esto último no solo refleja el nivel de cumplimiento a la normatividad sino también la viabilidad financiera de un producto al no rebasar dicho porcentaje.

En el terreno de la realidad, el valor de la vivienda ha de ser suficiente como para que a la entidad financiera le sea rentable la celebración de la hipoteca inversa. Algunas entidades exigen que el valor de la vivienda sea superior a \$200,000 €, esto es, \$3´670,000 (tres millones seiscientos setenta mil pesos mexicanos); para otras, por ejemplo, sea por motivos organizativos, de negocio o de valor comercial, es necesario que la vivienda se encuentre en una gran ciudad o en ciertas capitales de provincia.¹¹²

Sin embargo, al final, se aplicará también la fórmula financiera que determine “El importe máximo del que puede disponer el prestatario se determina en función de la edad y del valor de tasación de la vivienda”.¹¹³

¹¹¹ Trucharte Artigas, Carlos. *Op. Cit.* Pág. 3.

¹¹² Herranz González, Rubén (2006). *Ibidem.* Pág. 11.

¹¹³ Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. Diseño de Hipotecas inversas en el Mercado Español. Instituto de Mayores y Servicios Sociales, marzo, 2007. Pág. 128. (<http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/205disehipotecas.pdf>) Consultado el 17 de mayo 2014.

ii) Modalidades de disposición del préstamo:

De acuerdo a la Disposición adicional primera numeral 1, inciso b) de la Ley 41/2007 el deudor podrá disponer de los recursos mediante “disposiciones únicas, línea de crédito o periódicas”.

Esto quiere decir que la ley española concede la misma versatilidad a la hipoteca inversa tal y como lo hizo el legislador estadounidense. Y la razón de su existencia obedece a las distintas necesidades financieras de cada individuo.

iii) Destino de los recursos:

La Ley 41/2007 no etiqueta el destino de los recursos, solamente plantea la posibilidad legal –novedosa y creativa por cierto-en su Disposición adicional cuarta que establece “podrán destinarse, total o parcialmente, a la contratación de un plan de previsión asegurado”.

Este plan lo define claramente la Dra. Ort Santos en su tesis doctoral, “es un instrumento de ahorro de carácter privado cuyo objetivo es complementar las prestaciones de la Seguridad Social”. Efectivamente, se trata de un seguro de vida con ahorro, y cuyas prestaciones se reciben en el momento de la jubilación, con una rentabilidad asegurada y con idénticas ventajas fiscales que los planes de pensiones individuales.¹¹⁴

d) Intereses:

A reserva de comentar cuáles son los dos periodos del crédito (temporal y vitalicio), la tasa fija para el periodo temporal, al menos al año 2006, era de 6%; y para el periodo vitalicio era una mezcla de Euribor Hipotecario más 2 o 2.5%.

En España existe la llamada “cláusula suelo” en los créditos hipotecarios, la cual, pese a no estar prohibida por la ley, estipula una tasa mínima para el pago de los intereses. En apariencia, la cláusula no es perniciosa, sin embargo, si las tasas de interés que impone el mercado están por debajo del mínimo de dicha cláusula entonces el deudor no podrá beneficiarse de la tasa más baja, por ejemplo. Esta es otra experiencia que habrá considerar para futuros casos.¹¹⁵

e) Otros Gastos:

Se dividen en: i) comisiones (de apertura de crédito, de estudio y cancelación), ii) gastos (avalúos, notariales, registros e impuestos o derechos); iii) prima única del seguro diferido de rentas vitalicias. Todos ellos podrán financiarse a través de la hipoteca inversa.

Específicamente la Ley 41/2007 dispone unos incentivos en cuanto a los aranceles notariales y los honorarios registrales. Para los primeros, y sin importar la cuantía del

¹¹⁴ Ort Santos, María Jesús. Hipoteca Inversa, Tesis Doctoral Univesidad de Salamanca, Facultad de Derecho, área de Derecho Civil, España, Junio de 2012
(http://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.

¹¹⁵ Cfr. (<http://www.bankimia.com/clausula-suelo>) Consultado el 2 de junio de 2014

préstamo, se establece el pago de \$30.00 euros (\$540.91 pesos mexicanos) y para el segundo los mínimos y máximos son \$2,181.00 euros ni inferior a \$24,048.00 euros (\$39,270.00 y \$432.87 pesos mexicanos) aplicando un 90% de reducción al monto del préstamo para el caso que nos ocupa.

Comisiones y gastos iniciales de la operación				
operación vida				
Comisiones y gastos iniciales de la operación en caos de haber contratado seguro diferido de rentas vitalicias		CAIXA TERRASSA	"LA CAIXA"	IBERCAJA
Comisiones	Apertura	792	988	-
	Estudio	-	-	-
	Amortización anticipada	-	-	-
	Cancelación	-	-	-
	Subtotal	792	988	-
Gastos de formalización	Tasación	-	232	314
	Seguro de daños	-	394	-
	Nota del registro	-	24	-
	Notario	886	769	534
	Registro	678	545	304
	Gestoria	290	375	136
	Plusvalías municipales	-	-	-
	Impuesto ITP	-	-	-
	Impuesto sobre AJD	6,554	5,428	3,096
	Subtotal	8,408	7,768	4,383
Seguros	Prima inicial del seguro hogar	-	-	287
	Prima única del seguro diferido rentas vitalicias	9,184	15,259	14,128
	Prima única seguro intereses	-	-	8,158
	Subtotal	9,184	15,259	22,574
Total comisiones y gastos		18,384	24,015	26,957
% sobre el valor del inmueble (300,000 euros)		6.13%	8.00%	8.99%

Esto quiere decir, al igual que el caso de los E.U.A. que debe mantenerse una constante regulación en este particular. De estos gastos y costos depende en alguna medida que la hipoteca inversa sea viable.

f) Tasación (avalúo) y seguro contra daños:

“que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Creo que este inciso está agotado con la explicación formulada en el inciso c) que antecede.

g) Otros bienes inmuebles hipotecables:

“Que pueden hipotecarse bienes distintos a la vivienda habitual”;

El numeral 10 de la Disposición adicional primera autoriza la constitución de una hipoteca inversa sobre un bien distinto a la vivienda habitual, sin, embargo, establece también que las disposiciones previas no le serán aplicables.

¹¹⁶ Blay Berrueta, Daniel. Sistemas de Cofinanciación de la Dependencia: Seguro Privado frente la *Hipoteca Inversa*. Instituto de Ciencias del Seguro, Fundación Mapfre, 2007 (http://www.mapfre.com/documentacion/publico/i18n/catalogo_imagenes/grupo.cmd?path=1036971) Consultado el 17 de mayo de 2014.

A mi parecer, y al menos en acuerdo a lo mandado por las leyes españolas, esta excepción o posibilidad desvirtúa la naturaleza de la hipoteca inversa. La existencia de una hipoteca de esta clase pero con reglas diferentes puede llevar a la confusión y más, gravemente, en caso de un proceso judicial.

Creo que este producto financiero debe ceñirse únicamente a lo que es en esencia y objeto su naturaleza, la vivienda habitual.

h) Seguro de Dependencia:

Se trata de un seguro no obligatorio cuyas primas se incluirán en el balance de la hipoteca inversa.

Consiste en un contrato de seguro privado que provee ingresos o servicios vitalicios a quien se declara incapaz o, como dicen los españoles, “que pierde autonomía”. En consecuencia, es una contratación con efectos aleatorios y con primas que deben considerar la esperanza de vida del usuario, así como el nivel de prestaciones económicas o de servicios médicos a proporcionar. Eventualmente, puede contratarse con la posibilidad que los herederos reciban a su vez los beneficios del seguro de dependencia por el lapso celebrado.

I.2.4 Otras figuras legales para reconvertir el valor de un inmueble en dinero¹¹⁷

- Hipoteca en garantía de prestaciones periódicas.- existe por virtud del artículo 157 de la Ley Hipotecaria y dispone que “en la inscripción se hará constar el acto o contrato por el cual se hubieren constituido las rentas o prestaciones, plazo, modo y forma”.

La peculiaridad consiste en que quien debe recibir las rentas se obliga a vender el inmueble a aquella persona que debe pagar las rentas. El bien queda gravado como garantía de la obligación de pago de las rentas. Si aquel incumple con el pago de las rentas entonces el acreedor rentístico puede buscar quien asuma el pasivo de las rentas con algún otro deudor.

Así, el acreedor de las rentas puede promover un juicio sumario y rematar el inmueble. El nuevo deudor de las rentas adquiere el inmueble y éste último vuelve a quedar gravado en virtud de la obligación de pago de las rentas.

La diferencia con la hipoteca inversa radica en que la transmisión de la propiedad, en ésta última, del bien inmueble tiene lugar al final y no al principio de la contratación del préstamo.

Puede decirse que esta clase hipoteca es pariente en línea directa ascendente y consanguínea de la inversa.

- Hipoteca de responsabilidad limitada.- tal y como lo indica Juan José Pintó este gravamen “se constituye como una excepción al principio de responsabilidad universal del deudor que prevén los artículos 1911 del Código Civil y 105 de la Ley

¹¹⁷ Herranz González, Rubén. *Op. Cit.* Pág. 6.

Hipotecaria”. Se pacta que el valor de la deuda podrá ser cubierta con el valor del bien hipotecado sin alcanzar el patrimonio de otros bienes del deudor.¹¹⁸

Como se apuntará también más adelante, en la hipoteca inversa la Disposición adicional primera en su numeral 6 de la Ley 41/2007 establece una amplitud mayor señalando que al fallecimiento del deudor y si los herederos no pagan el total del adeudo entonces el acreedor podrá “obtener el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”.

Aquí encontramos una diferencia importante con la regulación de los E.U.A.. Como se recordará, en aquel país se establece una cláusula de “exigibilidad limitada” siendo así que la vivienda hipotecada, y por tanto su valor comercial, sea el límite para el cobro de la deuda y no el resto patrimonio del deudor.

En mi opinión, la concepción de la hipoteca inversa como única garantía del préstamo o crédito es la correcta. Si se amplía la cobertura del cobro con el resto del patrimonio entonces puede abrirse la puerta a préstamos en exceso ante tal expectativa.

- Hipoteca de máximo.- prevista por los artículos 153 y 153 bis de la Ley Hipotecaria esta figura consiste en ser garantía de un préstamo por una cantidad máxima predeterminada.

Cabe indicarse que en este caso la anotación registral correspondiente debe establecerse expresamente la cantidad máxima predeterminada.

- Renta vitalicia.- fundamentada en el artículo 1802 del CCE, es un contrato aleatorio mediante el cual el deudor paga al acreedor una pensión vitalicia por un capital o un bien inmueble que el deudor le transmitió en propiedad. Si el acreedor de la pensión no recibe las rentas, no podrá exigir la retrasmisión de la propiedad del bien otorgado sino solamente exigir las rentas pactadas, atrasadas o futuras.
- Hipoteca pensión.- consiste en un crédito hipotecario cuyo monto será destinado para contratar un seguro que provea una pensión vitalicia. La pensión considera el pago de intereses del crédito.¹¹⁹
- Vivienda pensión.- consiste básicamente en la venta de la nuda propiedad de la vivienda y la formalización de una pensión vitalicia con una compañía aseguradora. El dueño de la vivienda dejará de serlo (se vende la nuda propiedad), aunque seguirá viviendo en la casa, pues conserva el usufructo de la misma.
- Cesión en alquiler.- el propietario cede la vivienda a una entidad que se encargará de su alquiler y que le garantizará el pago de ciertos ingresos a su propietario (esté el inmueble alquilado o no en ese momento).
- Inversión en nuda propiedad.- algunas entidades financieras han optado por convertirse en intermediarios de este negocio, y esto debido a que la entidad que

¹¹⁸ Pintó Ruiz, José Juan. *Op Cit.* Pág. 455.

¹¹⁹ Blay Berrueta, Daniel. *Op. Cit.* Pág.86.

presta dinero lo que busca es la recuperación en líquido de su inversión de capital e intereses y no necesariamente la propiedad del inmueble que, como se recordará, fue y es una garantía.

Así, en pasos: 1) la entidad ofrece al adulto mayor la pensión 2) la entidad busca un comprador de la vivienda 3) el comprador adquiere la casa a un precio menor del mercado 4) el dinero lo administra la entidad para el pago de la pensión) el adulto mayor puede seguir viviendo en el inmueble puesto que conserva derechos de uso y disfrute 5) el comprador está adquiriendo la nuda propiedad de un inmueble que puede ser reserva territorial para futuras inversiones como, por ejemplo. La edificación de viviendas multifamiliares en el terreno del bien comprado.

Esta última figura se asimila a unas existentes en los E.U.A.. Bien vale considerar la existencia de estas opciones que pueden fomentar el crecimiento de otras posibilidades inmobiliarias.

I.2.5 La hipoteca inversa comercializada en el mercado inmobiliario español

En España se han diseñado dos opciones de funcionamiento.¹²⁰ La primera consiste en cobrar una renta en un plazo determinado. Está programado que el monto máximo del crédito se cobre en ese lapso. Una vez fenecido el plazo la deuda comenzará a generar intereses, ya no habrá pagos al deudor hipotecario pero éste continuará habitando la vivienda y no le será cobrada la deuda -capital e intereses- hasta su fallecimiento.

La segunda opción se constituye por dos periodos: un plazo inicial definido (modalidad temporal) con el cobro de la renta y un segundo indefinido (vitalicio) en el cual seguirá cobrando la renta. La renta, en la segunda parte se origina mediante un contrato de seguro de renta vitalicia con prima única que es incluida en el saldo del crédito al inicio de la contratación.

Otra manera de entender estas opciones o modalidades de la hipoteca inversa es la que nos ofrece el autor Blay Berrueta al comparar los productos que las entidades autorizadas comercian en la realidad.¹²¹

- **La Caixa Terrassa “hipoteca pensión” o “pensión hipotecaria”**.- esta empresa fusionada después con otras Cajas de Ahorro la ofrecía con las siguientes condiciones: 70 años de edad inicial, una vivienda libre de gravamen y con la posibilidad de arrendarla al mismo tiempo; consideraba el 90% del valor de la vivienda para ponderar el capital e intereses fijo o variables del lapso contratado, según sea el caso, y una revaluación de la vivienda a un 3% anual. Como ya se dijo en párrafos precedentes: a pesar de la naturaleza vitalicia de la hipoteca inversa en el mercado se comercializan otras garantías temporales.
- **La Caixa**.- comercializa dos modalidades de hipoteca inversa: “en cuenta corriente de crédito” con ingresos mensuales por un plazo determinado, sean 10 o 20 años; o “en cuenta de crédito abierta” que es primero una renta vitalicia con garantía

¹²⁰ Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. *Op. Cit.* Pág. 129.

¹²¹ Blay Berrueta, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 88.

hipotecaria y después se convierte en una pensión vitalicia diferida con cargo a dicha cuenta corriente.

- **La Ibercaja**.- debe contarse con 75 años de edad, y se conviene una cantidad a disponer y en la cual el deudor decide los montos y momentos de disposición. Conlleva dos seguros, renta vitalicia y renta temporal. Es de tasa fija.

HIPOTECA INVERSA			
Características			
Fecha constitución hipoteca inversa	15/03/2007		
Titular 1	Hombre		
Fecha nacimiento titular 1	15/03/1932		
Edad titular 1	75		
	CAIXA TERRASSA	"LA CAIXA"	IBERCAJA
Obligatoriedad Seguro Rentas Vitalicias	No	No	No
Valor vivienda	300,000.00 €	300,000.00 €	300,000.00 €
Importe máximo que se puede disponer	90% valor vivienda	70% valor vivienda	80% valor vivienda
Tipo de interés del crédito	hasta 01/03/2024 fijo al 6.25% a partir de entonces Euribor + 2%	hasta 01/03/2024 fijo al 6.25% a partir de entonces Euribor + 2%	fijo al 6 %
Renta temporal			
Importe mensual	672.62	672.62	
Años de percepción renta	17 años	15 años	
Comisiones y gastos iniciales operación	9,199.78 €	8,756.83 €	
Renta Vitalicia			
Importe mensual	599.60 €	565.50 €	648.43 €
Años de percepción renta	Vitalicia	Vitalicia	Vitalicia
Interés técnico	3.0%	2.5%	
Comisiones y gastos iniciales operación	18,384.11 €	20,014.78 €	26,956.99 €

122

Un ejercicio adicional que sirve para entender cómo se comporta la renta temporal se hace con las variables de edad y valor de la vivienda. Como he señalado en varias ocasiones, el principio es: a mayor edad y mayor valor de la vivienda equivaldrá una mayor renta, y si son dos los propietarios de la vivienda se tomará en cuenta la edad del menor de ellos.

Rentas Mensuales Temporales en función de la edad y del valor de la vivienda¹²³

Edad	Valor de tasación de la vivienda				Dura ción de la rent a
	100.000	200.000	300.000	400.000	
70	157,96	325,76	493,75	662,36	20
75	218,49	447,06	676,30	905,78	17
80	306,36	623,22	941,39	1.259,29	14
85	434,59	882,68	1.331,48	1.780,90	11
90	582,20	1.178,64	1.776,84	2.374,69	9

¹²² Blay Berrueta, Daniel. *Ibidem*. Pág. 84.

¹²³ Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. *Op. Cit.* Pág. 69.

I.2.6 El impacto fiscal en la hipoteca inversa

Sánchez Alvarez et al asisten en este tema. El primer supuesto es que “las rentas mensuales percibidas del crédito hipotecario –hipoteca inversa- no están sujetas a tributación dado que se trata de meras disposiciones del crédito”.¹²⁴

En cambio, “la renta vitalicia diferida que se percibe una vez finalizado el crédito hipotecario está sujeta a una tributación cuyo porcentaje depende de la edad del deudor”. Y de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de Modificación Parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, se considera aplicable el 20% si la edad del deudor se ubica entre los 66 y 69 años y 8% si la edad es igual o superior a 70 años. Esto representa un estímulo importante a los contribuyentes.

Nuevamente, la existencia de estas regulaciones son muy útiles de considerar.

I.2.7 La ejecución de la hipoteca inversa

Prevedo que, como en cualquier otra legislación procesal, existen múltiples circunstancias y excepciones, así que solo presentaré las principales etapas y fundamentos legales, sobre todo asociándolas a la hipoteca inversa.

Sírvase tener presente también la atinada observación y salvedad que señala la Dra. Ort Santos en el sentido que la Ley 41/2007 fue omisa al indicar un plazo límite para que los herederos del deudor ejercieran sus derechos. “Hubiera sido adecuado establecer de forma legislativa un plazo tras el fallecimiento del deudor para la liquidación de la operación, de forma que no fuese necesario que de forma individual se establezca un pacto entre las partes, o estar al arbitrio de la entidad financiera que establecerá un periodo estandarizado para todas las operaciones que contrate”.¹²⁵

Manifestado lo anterior, comparto la reflexión del Magistrado en activo Valls Gombau quien en forma precisa dice -en torno a la ejecución de la hipoteca- que ésta última parte del mandato legal que reconoce la naturaleza de la hipoteca como garantía ejecutable¹²⁶ y amplía la explicación al señalar que, de esa misma esencia jurídica, aplica también “el principio de especialidad, que constituye la esencia de la cobertura hipotecaria al ser la hipoteca un derecho sujeto a tipicidad legal y de constitución registral.”¹²⁷

Así entonces, parto de lo establecido en el numeral 1 inciso c) de la disposición adicional primera de la Ley 41/2007 que dispone “Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios” y el numeral 6 del mismo ordenamiento que

¹²⁴ Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. *Ibidem*. Pág. 72.

¹²⁵ Ort Santos, María Jesús. *Op Cit*. Pág. 440.

¹²⁶ El artículo 1858 del Código Civil establece que “Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor”.

¹²⁷ Valls Gombau José Francisco. La Ejecución de la Hipoteca. Anuarios de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, Compilación de Cursos Académicos, 2008.

(<http://www.ajilc.cat/pdf/annals/Annals%202.pdf>)

(<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4101983>) Consultado el 2 de enero de 2014.

establece una amplitud mayor para el cobro señalando que al fallecimiento del deudor y si los herederos no pagan el total del adeudo entonces el acreedor podrá “obtener el recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”, esto es, más allá del bien hipotecado en forma inversa.

Con base en ello, doy paso al procedimiento ejecutivo hipotecario que imponen las leyes sustantivas y las procesales:

En la reforma del artículo 130 de la Ley Hipotecaria mediante la Ley 41/2007 se estableció que “El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo.”

Dos son sus características básicas: que en la escritura de constitución de la hipoteca se plasme el precio que las partes establecen como valor del bien hipotecado y el domicilio del deudor para notificaciones y requerimientos. Este procedimiento va dirigido hacia una subasta.

Por su parte, los artículos 681 y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil detallan el procedimiento de inicio y sustanciación del mismo.

Cronológicamente establece la Ley:

- 1) Presentación de la demanda ejecutiva que anexe el título ejecutivo y el testimonio de la escritura constitutiva de la hipoteca;
- 2) Auto de admisión y requerimiento de pago al deudor, salvo que haya habido uno de carácter extrajudicial;
- 3) En todo caso la expedición de edictos en caso de ser personas diferentes las demandadas y que no hayan sido localizadas;
- 4) Solicitud al Registro Público de la Propiedad una constancia de gravámenes existentes y la anotación en escritura de bien litigioso;
- 5) Transcurrido el plazo del requerimiento de pago el acreedor está facultado para solicitar la administración y posesión física del inmueble hipotecado;
- 6) Transcurridos 30 días posteriores al requerimiento se procederá a la subasta de la garantía;
- 7) Realizado el remate se procederá al pago del capital e intereses y costas

A lo anterior puede existir oposición por parte del deudor hipotecario demandado. Entonces se atenderá a lo dispuesto por el artículo 695 y los subsecuentes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los supuestos en los que el juzgador puede admitir una oposición al procedimiento son los siguientes:

- a) Extinción de la garantía mediante la exhibición de la certificación de cancelación;
- b) Error en la determinación de la cantidad exigible;
- c) En caso de ejecución de bienes hipotecados con anterioridad al gravamen que motiva el presente procedimiento;
- d) El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

En un caso similar a cualquiera de los anteriores el juzgador podrá suspender el procedimiento y convocará a las partes para presentación de pruebas. Puede proceder el sobreseimiento o fijar la cantidad por la que realmente debe seguirse el procedimiento.

Salvo el sobreseimiento de la ejecución o la inaplicación de una cláusula abusiva podrá interponerse recurso de apelación. En otros casos, que resuelvan favorablemente la oposición no existe recurso alguno que promover. Otras hipótesis que pueden suscitarse se refieren a una tercería excluyente de dominio y suspensión del procedimiento por prejudicialidad penal.

A todo esto Valls Gombau concluye lo siguiente “No existe duda de que se trata de un proceso de ejecución, más rápido que el juicio ejecutivo seguido por títulos extrajudiciales. Su especialidad va destinada a potenciar la efectividad del crédito garantizado con hipoteca, sin que sea viable la apertura de una fase de oposición por motivos de fondo — como la prevista en sede de ejecución ordinaria para los títulos extrajudiciales en los artículos 557 y 558 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, salvo aquellas cuestiones previstas en el art. 695 de dicha Ley, entrándose directamente en la vía de apremio”.

Una segunda clase de juicio es el ejecutivo por título extrajudicial que contempla el artículo 517 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para el caso de la hipoteca, el título ejecutivo es la propia escritura pública a la que expresamente se refiere el numeral 4 de dicho artículo.

Finalmente, si el deudor hipotecario desea promover una acción por nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

I.2.8 Las realidades de la hipoteca inversa en España

Qué está sucediendo en la realidad de España? En relación al número de operaciones celebradas, y para ello es útil recordar que tiene escasos 9 años de vida, se sabe por fuentes del mercado privado que “en 2009 se suscribieron 2.700 préstamos de este tipo, frente a los 2.500 contratados el año anterior, según datos de la consultora Óptima Mayores”.¹²⁸

Según lo he comentado, en la práctica se ha celebrado bajo las siguientes realidades:

- Regularmente se contrata cuando el deudor alcanza los 70 años de edad;
- Su contratación inicial no necesariamente es vitalicia. Su vigencia es una mezcla de un plazo determinado más un seguro de renta vitalicia que inicia al término del plazo anterior; y
- Especialistas consultores de estos productos señalan, por ejemplo, que “a pesar de que se han producido dos factores negativos para el desarrollo del producto en España -los precios de la vivienda han seguido cayendo, y se ha producido una

¹²⁸ Informe Anual Hipoteca Inversa 2009, elaborado por Óptima Mayores, empresa consultora independiente autorizada por la Dirección General de Seguros del Gobierno de España (<http://www.cecucampanas.com/cuadernos/HIPOTECA%20INVERSA.pdf>) Consultado del 9 de junio de 2014.

importante reestructuración bancaria que ha afectado a muchas de las entidades que ofrecían el producto, especialmente a las Cajas de Ahorro –, la hipoteca inversa sigue constituyendo una alternativa “muy accesible” a los jubilados españoles para paliar la falta de liquidez en esta etapa de la vida”.¹²⁹

Por último, señalo que El Gobierno Español tiene muy claro que el otorgamiento de créditos en general es una actividad económica que debe ser supervisada paso a paso, de ahí que la Ley 02/2011 de Economía Sostenible prevea la responsabilidad que tienen las entidades financieras a este respecto. Sin embargo, creo que, a diferencia de lo que sucede en los E.U.A., la participación financiera y regulatoria gubernamental en el caso de la hipoteca inversa se queda corta en varios aspectos de interés económico general.

I.3 Conclusiones respecto a las legislaciones estadounidense y española

1. Las dos legislaciones analizadas se inclinan hacia una regulación más carácter administrativo y financiero que de derecho civil de la hipoteca reversible o inversa.
2. La estructura legal de la hipoteca reversible o inversa no es muy diferente en los E.U.A y en España, es decir, consta de una obligación principal y su garantía. En México, no sería diferente salvo que la existencia de la garantía hipotecaría si debiera tener un fundamento en la legislación civil.
3. En los E.U.A. la magnitud del mercado de la hipoteca reversible se basa en el gran respaldo financiero para este producto. En algún sentido, podría considerarse como un subsidio en materia de vivienda. En España, al menos con la información disponible, no se conoce que su gobierno participe como “asegurador”.
4. La participación de la HUD en los E.U.A., como entidad reguladora, es mucho más amplia, incluso es parte contractual en cada hipoteca reversible. En España sí participa el Ministerio de Economía como entidad reguladora pero no al nivel de profundidad que en los E.U.A.
5. La transparencia y la asesoría en ambos países son cruciales para que exista en el ánimo del consumidor, y el mercado en general, confianza y certidumbre; y ello, debido a la gran preocupación que tienen ambos países ante las crisis financieras que han surgido a propósito de las distorsiones hipotecarias e inmobiliarias por su mala calificación, entre otras razones.
6. En ambos países, la vinculación jurídica que tiene la hipoteca reversible o inversa con otras materias como la sucesoria o la familiar también presenta problemas no solo de interpretación sino de exigibilidad y ejecución.
7. Los procedimientos de cobro de la deuda y ejecución de la garantía no son muy diferentes en ambos países, de hecho guardan muchas similitudes; sin embargo,

¹²⁹ Informe Anual *Hipoteca Inversa* 2011, elaborado por Óptima Mayores, empresa consultora independiente autorizada por la Dirección General de Seguros del Gobierno de España (http://lahipotecainversa.es/INFORME_HIPOTECA_INVERSA_2011_OPTIMA_MAYORES.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.

considero que en ambos se pueden presentar complicaciones en la realidad procesal.

II. LA HIPOTECA INVERSA EN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE MÉXICO

Debo hacer del conocimiento del lector que, a la fecha de elaboración del presente estudio comparativo, las normas legales vigentes en el Estado de México que dan vida a la hipoteca inversa todavía no logran, por sí solas, que este producto se comercialice.

II.1 La protección institucional al adulto mayor en el Estado de México

Con independencia de la legislación en la esfera federal, el Estado de México cuenta con otros ordenamientos que protegen los derechos del adulto mayor residente en su territorio.

Así, se encuentran vigentes la “Ley de Voluntad Anticipada” que salvaguarda los derechos del mayor de edad en general para decidir sobre sus cuidados de salud cuando se encuentra en etapa terminal; o bien, la “Ley del Adulto Mayor” que protege los derechos de personas que cuenten con 60 años de edad en adelante; la “Ley de Erradicación de la Violencia Familiar” que salvaguarda la vida, la libertad, la integridad física, psicológica, sexual y patrimonial de los miembros de la familia; o bien, el “Programa Pensión Alimenticia para Adultos Mayores de 60 a 69 años en situación de pobreza alimentaria”, así como muchos otros de atención médica y de salud.

Es importante mencionar lo anterior porque en varios sentidos la hipoteca inversa forma parte de la política asistencial para atender al adulto mayor y proteger la calidad de su vida en dicho Estado de la República.

Estos son ejemplos de la sensibilidad institucional que debe existir para los sectores menos favorecidos.

II.2 El marco legal de la hipoteca en general y la hipoteca inversa, así como las razones de su existencia en la legislación civil del Estado de México

II.2.1 De la hipoteca en general en la legislación mexiquense

El Código Civil del Estado de México (*CCEM*) establece que es un derecho real en garantía de una obligación principal (Artículo 7.1097) que debe elevarse a escritura pública para su inscripción y efectos de publicidad frente a terceros (Artículo 7.1098). Así también, autoriza la posibilidad de que la propiedad el bien inmueble hipotecado pueda ser transmitida siempre y cuando continúe vigente el mismo gravamen (Artículo 7.1099).

Por otra parte, establece una serie de disposiciones similares al Código Civil del Distrito Federal en favor del acreedor hipotecario. A saber: i) que el acreedor exija se mejore la hipoteca hasta que garantice la obligación principal (Artículo 7.1112) y ii) salvo pacto en contrario, la constituida para garantizar un crédito con intereses no garantizará más allá de tres años de intereses.

Estas reglas generales servirán de base para comprender el alcance de la hipoteca inversa.

En el Capítulo III daré más detalle de la regulación de la hipoteca en general, así como de sus principales características.

II.2.2 De la hipoteca inversa en el Código Civil Mexiquense¹³⁰

Las disposiciones que la norman se encuentran en el CCEM, y por asociación en lo conducente o aplicable, en los ordenamientos tales como el Código de Procedimientos Civiles, el Código Financiero y la Ley del Notariado, todas del Estado de México.

Su origen lo encontramos en la Exposición de Motivos de la Iniciativa de Reformas y Adiciones al CCEM y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios de fecha 23 de abril de 2013.¹³¹

Los principales razonamientos sociales y económicos son los siguientes:

- i) El Gobierno del Estado decidió impulsar la atención a los grupos en situación de vulnerabilidad en el marco de su política social;
- ii) En el caso particular, consideró que la población adulta ha aumentado y sus ingresos en el retiro son insuficientes;

En ese sentido, planteó en esta iniciativa la “renta con hipoteca inversa” señalando que “se ofrece al sector demográfico de la tercera edad un instrumento de protección, apoyo y ayuda que le brinda la oportunidad de ser autosuficiente e independiente hasta su fallecimiento”.

II.3 La definición legal de la hipoteca inversa en el Estado de México

II.3.1 En la Exposición de Motivos de la Iniciativa de Reformas y Adiciones al CCEM y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios de fecha 23 de abril de 2013.

Desde el punto de vista académico es importante referirse al contenido de este documento porque el razonamiento jurídico que se planteó para la creación y regulación de la hipoteca inversa fue corregido en el curso del proceso legislativo.

Como ya se dijo, la Iniciativa consideraba que la figura legal integral era “una renta con hipoteca inversa”.

En los términos planteados, pareciera ser una figura independiente y con vida propia sin distinguir entre una obligación principal y su garantía. Incluso, al compararla con el contrato de mutuo, que a su juicio era el más similar, establecían que finalmente éste era distinto en tanto que trasmitía la propiedad de una suma de dinero y por tanto creaba

¹³⁰ Prevengo al lector que la legislación mexiquense identifica al prestamista o acreedor hipotecario como pensionario y al pensionado o deudor hipotecario como pensionista. En su oportunidad, aclararé la terminología respectiva.

¹³¹ Iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil del Estado de México y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios de fecha 23 de abril de 2013, publicada en la Gaceta del Gobierno el 7 de mayo de 2013.

obligaciones para ambas partes en calidad de acreedor y deudor; no así la “renta con hipoteca inversa” ya que en esta figura “el propietario del inmueble no asumía obligación alguna para devolver las cantidades de dinero que se le entregarían periódicamente y serían, en todo caso, los herederos quienes podrían pagar la deuda”.

Si el legislador no hubiese modificado la conceptualización y naturaleza de la hipoteca inversa creo que hubiera habido incertidumbre jurídica. Este ejemplo debe servir como experiencia para futuras legislaciones.

II.3.2 En el CCEM

En el Título Décimo Quinto, Capítulo III bis “de la hipoteca inversa” del CCEM se ubica el articulado regulatorio.

El CCEM dispone dos artículos para definir las características o elementos esenciales. Así, el artículo 7.1144 Bis establece que “es la (garantía) 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.”; y el artículo 7.1144 Ter que establece “es aquel (contrato) por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo”.

A pesar de que la presente legislación corrige afortunadamente no solo la apreciación que se tenía de ella en la Iniciativa sino la estructura de acuerdo a las premisas comúnmente aceptadas para concebir a la hipoteca inversa, en mi opinión la definición que se hace lleva todavía a tres confusiones en términos jurídicos.

1ª. La definición legal debería asociarse a la razón de existencia de la hipoteca inversa, es decir, a la reconversión del valor de capital que la vivienda representa. En la forma en que está planteada en el CCEM pareciera que no es muy distinto de un común crédito hipotecario o de una renta vitalicia.

2ª. En principio, el CCEM le concede una especie de autonomía como figura legal indistinta entre la obligación principal y el derecho accesorio. Al respecto, comento que no solo la doctrina sino las leyes hipotecarias han concebido desde siempre a la hipoteca como un derecho real que se otorga en garantía respecto a una obligación principal. No obstante su modernidad, la hipoteca inversa es considerada en todo el mundo como una garantía.

Con base en lo anterior, la confusión a que me refiero radica en que el primer artículo citado menciona que la hipoteca inversa es una garantía real y, el segundo artículo, le otorga a su vez la calidad de un contrato autónomo al establecer que “es aquel (contrato) por el cual el pensionario se obliga a pagar”. Siendo así, pareciera que la obligación principal y su garantía son la misma figura legal.

Si bien es cierto que en la práctica el uso del término hipoteca inversa da a entender la suma de ambos artículos citados (7.1144 Bis y 7.1144 Ter), es decir, obligación principal y su garantía, también lo es que en la misma práctica esta confusión que plantea esta legislación puede conducir hacia la incertidumbre jurídica. Afirmo que la legislación

regulatoria del caso debe ser clara y precisa en cuanto a la accesoriedad de la hipoteca respecto a la obligación principal que le da origen y no asimilar ambos conceptos en uno solo.

En esta consideración me asiste la opinión experta en materia hipotecaria del Notario Público No. 145 en el Distrito Federal, Lic. José Visoso del Valle, quien atinadamente señala “La hipoteca es un derecho accesorio, por virtud del cual se garantiza el cumplimiento de una obligación”.¹³²

Y mi opinión no se contradice ni siquiera con la instrumentación que se da en estos casos. Regularmente este tipo de contrataciones se elevan en un solo instrumento público el cual contiene los términos y condiciones de la obligación principal, esto es, el préstamo o crédito, y los propios de la hipoteca, sin que ello signifique que el contrato de hipoteca es en sí mismo y a la misma vez, el préstamo y la garantía.

3ª. Por último, los artículos que definen la naturaleza de la hipoteca inversa son ambiguos en cuanto a la naturaleza de la obligación principal se refiere.

Inicialmente, se habla en todo caso de conceder un capital o la obligación de pago a cargo del pensionario. Y es hasta el artículo 7.1144 Quinquiés, fracciones III, IV y X, del CCEM cuando se señala que “el tutor...podrá... constituir hipoteca inversa para garantizar un crédito otorgado a favor de su pupilo menor o incapaz” o “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” o por una presunción cuando establece “los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionante”.

En mi opinión, la ley debe ser precisa y no dar margen a la dispersión de conceptualizaciones en distintas disposiciones.

Al respecto, es oportuno el razonamiento del Lic. Visoso del Valle –aunque no necesariamente indebatible- cuando dice de la hipoteca inversa “que el contrato de apertura de crédito a que se refiere el artículo 291 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito es el idóneo como obligación principal puesto que consiste en conceder un crédito y no como el préstamo o el mutuo que sus efectos consisten en la transmisión de la propiedad de la suma de dinero objeto del contrato.”¹³³

II.4 Los elementos esenciales de la hipoteca inversa

Reitero una vez más que la hipoteca inversa es un gravamen que garantiza una obligación principal, y que de acuerdo a la legislación mexicana ésta última puede ser o un crédito o un préstamo; sin embargo, y en este caso, puede aceptarse la precisión del Lic. Visoso del Valle con la que aclara “Por lo tanto, la estructura convencional o legal de la hipoteca se determina por la del crédito que con ella se asegura”.¹³⁴

¹³² Visoso del Valle, Francisco José. Apertura de Crédito con Garantía hipotecaria inversa, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2012. Pág. 7.

¹³³ *Ibidem*. Pág. 9-10.

¹³⁴ *Ibidem*. Pág. 7.

Con base en esta consideración, la estructura de la hipoteca inversa se ensambla con una serie de estipulaciones o elementos esenciales que, para mejor clasificación y entendimiento, utilizaré la formulada por el Dr. Ignacio Galindo Garfias cuando se refiere a las estipulaciones del acto jurídico.¹³⁵

II.4.1 La edad elegible

De conformidad con el artículo 7.1144 Ter del CCEM el pensionista debe tener 60 años o más de edad. La edad requerida aplica también para los beneficiarios.

Tanto el artículo 3 de la Ley Federal de los Derechos de las Personas Adultas Mayores como el artículo 2, fracción II, de la Ley del Adulto Mayor del Estado de México determinan que la edad biológica para ser considerado como adulto mayor es de 60 años.

Observo que la edad inicial que propone el Gobierno del Estado México para que pueda celebrarse la hipoteca inversa es noble pero no necesariamente factible en la realidad.

Al respecto, debo señalar, que la esperanza de vida con mejoras –y no al nacimiento- en México para 2015, en relación a una persona de 60 años de edad es de 26 años para hombres y 29 años para mujeres.¹³⁶

Luego entonces, si el artículo 7.1144 Ter del CCEM prescribe que “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”, quiere decir que el pensionario podría asumir una obligación de pago para los siguientes 26 y 29, respectivamente, al menos para la hipótesis de contratación a partir de los 60 años de edad.

Recuérdese que la estructura financiera de la hipoteca inversa depende de dos variables principales: la edad del pensionista y el valor de la vivienda. Si el principio es, a mayor edad y mayor valor de la vivienda mayor será la pensión, entonces, en sentido opuesto, si la edad es la menor posible entonces la pensión neta será menor. Aquí es claro el efecto de pulverización de un capital en tanto tiempo.

Esto último no quiere decir que forzosamente el pensionista deba contratar la hipoteca inversa desde los 60 años, bien puede ser a una edad posterior, sin embargo, siempre deben considerarse los escenarios más prolongados a fin de realizar los denominados análisis estrés financiero para saber si es viable la contratación para esa extensión de periodos.

Más aún, está disponible la comparación con los Estados Unidos de América que considera los 62 años de edad inicial o la de España con 65 años de edad. Faltaría por revisar si la esperanza de vida en cada país es distinta a la experiencia mexicana; sin embargo, aquí ya se presenta una primera diferencia que, como se ha dicho en otras ocasiones, es una variable financiera muy importante a considerar para la viabilidad del producto.

II.4.2 La vigencia

¹³⁵ Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil, Porrúa, México, 1ª. Edición, 1983.

¹³⁶ Tabla de Mortalidad EMSSA 2009 (Experiencia Mexicana de Seguridad Social en Activos).

El artículo 7.1144 Ter del CCEM dispone que “el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario”. Más aún, el artículo 7.1144 Quinqués del CCEM determina en su fracción VII que “la deuda sólo sea exigible por el pensionario y la garantía ejecutable cuando fallezca el pensionista y el beneficiario si lo hubiere”.

A mi parecer, las únicas excepciones a lo indicado en el párrafo precedente son las establecidas por los artículos 7.1144 Quinqués, fracción VIII, del CCEM “El pensionista podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna.” y el 7.1144 Septies.

Después de todo, la hipoteca inversa no terminará necesariamente con el fallecimiento del pensionista sino a la muerte del beneficiario que haya sido nombrado al respecto y que como ya vimos puede ser la cónyuge o concubina de 60 años de edad o más.

La hipótesis de rescisión prevista en el artículo 7.1144 Nonies del CCEM se tratará en el apartado de ejecución de la hipoteca inversa.

II.4.3 El monto y las modalidades de disposición del crédito o préstamo

II.4.3.1 El monto del crédito o préstamo

Presentaré en partes como se concibe el monto a otorgar en préstamo. El CCEM en sus artículos 7.1144 Bis, 7.1144 Ter y 7.1144 Quinqués, fracciones I y IV señala:

- “Se obliga a pagar (al pensionario)...una cantidad de dinero predeterminada”;
- “El capital que se le concede (al pensionista)...para cubrir sus necesidades económicas de vida”; y
- “Que la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas”.

Esto significa que el pensionario y el pensionista acordarán desde un principio el alcance financiero de la hipoteca inversa y que, como ya vimos, “al calcular la cantidad de dinero predeterminada” tendrán que tomarse en cuenta los intereses a generar, así como los gastos que procedan.

Por último, es importante mencionar en ese alcance lo que dispone el artículo 7.1144 Quinqués del CCEM en su fracción IX “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”.

El objetivo de otorgar cada 2 años el avalúo comercial reevaluar el inmueble cada cierto tiempo creo que es correcta, pero la disposición, en los términos obligatorios en que fue redactada, lejos de beneficiar al adulto mayor o pensionista le generarán falsas expectativas en cuanto a la posibilidad de recibir más dinero. Es evidente la salvedad en la última parte de dicha fracción legal, sin embargo, sería preferible evitar ambigüedades. Asimismo, la posibilidad de que con la revaluación el pensionario pueda recibir más dinero también abrirá la puerta a más gastos como los aranceles notariales por adendum a la escritura pública inicial, salvo que se establezcan mecanismos más expeditos.

En mi opinión, queda pendiente en la legislación mexiquense la referencia hacia un límite mínimo y máximo en el porcentaje del valor comercial de la vivienda para el otorgamiento del crédito.

Sé muy bien que dependerá de un ejercicio financiero el establecimiento de los montos máximos a prestar, sin embargo, considero apropiado que la legislación civil, sin necesidad de determinar precios específicos, sí disponga reglas porcentuales por ejemplo para no abrir la puerta a excesos en los montos que a futuro sean impagables.

II.4.3.2 La intención del legislador en torno al alcance del monto del crédito o préstamo

De conformidad con el artículo 7.1144 Ter del CCEM se dispone que “es aquel (contrato) por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente” y en alcance también el artículo 7.1144 Quinquiés del CCM, fracción 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.”

La Ley entonces permite que el pensionista acuerde con el pensionario la periodicidad de los pagos, no sin antes considerar que también por mandato legal el préstamo que garantiza la hipoteca inversa deberá ser suficiente “para cubrir sus necesidades económicas de vida”. En este mismo sentido la Ley lo reitera en la fracción I del 7.1144 Quinquiés al establecer que “la cantidad pactada entre pensionario y pensionista sea suficiente para que éste último cubra sus necesidades básicas.”

Sobre el particular, considero de extrema importancia comentar que aún cuando la nobleza de la Ley busca proteger la calidad de vida del adulto mayor pensionista la realidad nos demostrará, otra vez, que estas disposiciones tan rígidas pueden provocar inoperancia de la misma norma legal. Y la razón es la misma que he establecido a lo largo de este Capítulo, entendiéndose que serán los pensionarios quienes, previa evaluación financiera con base en la edad del pensionista y el valor de la vivienda, determinen cuál podría ser el alcance de la pensión y su periodicidad.

Los términos planteados por esta norma legal creo que son subjetivos por lo que difícilmente propiciarán el interés entre los jugadores pensionarios en este nicho de mercado inmobiliario. Con base en las experiencias de otros países bien vale plantear más versatilidad para las disposiciones del capital que representa la vivienda, como por ejemplo, la cantidad de golpe al inicio de la contratación (lump sum) u otras mezclas que ya vimos en dos países.

II.4.3.3 El avalúo de la vivienda

“La cantidad de dinero predefinida y pactada, o sea, el capital que se le concede al pensionista” está directamente relacionado con el valor de la vivienda propiedad de éste último, por ello es que el artículo 7.1144 Quinquiés del CCEM establece que “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”.

Para tal efecto, el Gobierno del Estado de México creó una Institución debidamente facultada que es el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral (IGECEM) el cual por disposición del Código Financiero del Estado de México en su artículo 170, fracción V, tiene entre otras facultades, “Practicar avalúos catastrales y comerciales de inmuebles, levantamientos topográficos y verificar los avalúos catastrales practicados por los especialistas en valuación inmobiliaria registrados en el IGECEM”.

Según el portal del IGECEM, “El avalúo comercial se lleva a cabo cuando la personas física o jurídica colectiva, la dependencia o entidad pública estatal o municipal requiere conocer el valor comercial de un inmueble, primordialmente para efecto de compra-venta, afectación o expropiación. El documento emitido establece el valor de un inmueble determinado mediante la aplicación de valores unitarios obtenidos a través de la investigación y estudio de mercado de valores comerciales de suelo y construcciones realizados en la zona de ubicación del inmueble de que se trate, sujetándose a la normatividad establecida en el Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios y el Manual Catastral del Estado de México”.¹³⁷

Asimismo, el propio IGECEM informa que la vigencia del avalúo comercial es de seis meses.¹³⁸

II.4.3.4 Los intereses

El artículo 7.1144 Quinquiés, fracción IX, del CCEM señala que “los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista”.

De acuerdo a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF), los intereses para créditos hipotecarios de un millón de pesos con un plazo de 15 años oscilan al día de hoy entre 9.95% a 10.99% al año y un Costo Anual Total entre 11.4% y 13%.¹³⁹

Esta es una mera referencia ya que serán las entidades financieras en conjunto con las autoridades regulatorias quienes determinen mínimos y máximos en las tasas de interés.

II.4.3.5 Los gastos y honorarios para la gestión de la hipoteca inversa

A continuación, relacionaré los gastos que deberá afrontar el pensionista.

- Avalúo (inicial y subsecuentes).- me remito a lo comentado en el numeral II.2.3.3.
- Honorarios Notariales.- están determinados en el artículo 6 del Acuerdo por el que se establece el Arancel para Notarios del Estado de México 2014, publicado en la Gaceta del Gobierno, Tomo CXCVI A:202/3/001/02, No. 117 de fecha 19 de

¹³⁷(http://portal2.edomex.gob.mx/igecem/productos_y_servicios/servicios_catastrales/servicios/index.htm) Consultado el 26 de mayo de 2014.

¹³⁸(<http://sistemas.edomex.gob.mx/TramitesyServicios/jsp/Contenido.jsp>) Consultado el 26 de mayo de 2014.

¹³⁹(<http://www.condusef.gob.mx/index.php/prensa/comunicados-2014/1017-como-seleccionar-un-credito-hipotecario>) Consultado el 15 de mayo de 2014

diciembre de 2013. En ella se determina una tarifa de acuerdo a valores y porcentajes.¹⁴⁰

- Pago de derechos por búsquedas, certificados y avisos preventivos en el Registro Público de la Propiedad.
- Pago de derechos por inscripción de la escritura pública en el Registro público de la Propiedad.

El esfuerzo que imprime el Gobierno del Estado de México para marcar la diferencia en el propósito de la hipoteca inversa queda plasmado en el Código Financiero del Estado de México, sub sección segunda “De los Derechos por Servicios Prestados por El Instituto de la Función Registral del Estado de México”, artículo 90 Ter, fracción IV, referente a “inscripción de documentos o actos relativos a bienes inmuebles se pagaran los siguientes derechos” se establece para la hipoteca inversa lo siguiente:

“Por las inscripciones relativas a la hipoteca inversa, se pagaran los siguientes derechos:

A) Por la inscripción	\$ 60.00
B) Por la cancelación de inscripción	\$60.00

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

El tamaño de estas cifras son el mejor ejemplo de cómo es posible facilitar la existencia de la hipoteca inversa como un instrumento de ayuda al adulto mayor.¹⁴¹

- Seguro de responsabilidad civil en caso de siniestros

II.5 Otras disposiciones legales para la hipoteca inversa

Es importante hacer notar otras dos características que la distinguen de acuerdo a la legislación mexiquense. Una de ellas la contiene el artículo 7.1144 Quinqués del CCEM que establece en su fracción 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”.

Esta posibilidad marca precisamente la audacia que debe tener el legislador para prever situaciones reales en las cuales el adulto mayor incapacitado puede requerir de más recursos para su atención. En todo caso, habría que reforzar la supervisión en la actuación y administración del tutor para estos casos y quizá imponerle a su vez y al respecto una garantía.

Otra más se refiere al contenido de la fracción IX que dispone “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

¹⁴⁰ (<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/gct/2013/dic193.PDF>) Consultado el 29 de mayo de 2014.

¹⁴¹ (http://www.infosap.gob.mx/leyes_y_codigos.html) Consultado el 8 de enero de 2014.

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”.

Siendo así, restaría entonces mirar hacia los artículos 7.672, 7.680 y 7.681 del CCEM para tomar en muy seria consideración lo siguiente:

- El plazo máximo de vigencia de un contrato de arrendamiento para casa habitación será de tres años.
- El arrendamiento de inmuebles de menores, incapacitados o de una sucesión o en el que se pacte un anticipo de rentas, se otorgarán en escritura pública y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.
- El contrato de arrendamiento no termina por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo pacto en otro sentido.

En el caso de la posibilidad de arrendamiento, valdría la pena valorar si efectivamente el adulto mayor tiene otra vivienda de su propiedad en donde vivir puesto que si no fuera así entonces la naturaleza de la hipoteca inversa sería desvirtuada.

II.6 Otras figuras legales similares a la hipoteca inversa en la legislación civil mexiquense

Es importante saber qué otras figuras jurídicas como contratos por ejemplo están previstos en la ley mexiquense y que cuentan con similitudes con la hipoteca inversa. Una compulsión con otras me ha permitido conocer más y más la naturaleza y los efectos legales de la última, así como entender el razonamiento del legislador para asimilar las nuevas realidades económicas.

- La Renta Vitalicia.- el artículo 7.985 del CCEM la define como “un contrato por el cual el pensionario, se obliga a pagar periódicamente al pensionista, una cantidad de dinero o bienes fungibles, durante la vida de esa o de otra u otras personas determinadas, a cambio de la entrega al pensionario, de una cantidad de dinero o de un bien estimado, cuyo dominio se le transfiere”.

A diferencia de la hipoteca inversa la renta vitalicia prevé la transmisión de la propiedad de un bien que puede ser inmueble desde el principio de la contratación. El CCEM prevé el derecho para exigir el cumplimiento judicial de la prestación o la rescisión por incumplimiento.

- La Hipoteca Voluntaria que garantiza obligación futura o sujeta a condición suspensiva.- de acuerdo al artículo 7.1127 del CCEM se constituye para garantizar una obligación principal que pueda llegar a realizarse o la condición a cumplirse. Como cualquier hipoteca debe inscribirse para efectos ante terceros señalando las características de la condición suspensiva.

Si se cumple esta condición entonces existirá la obligación principal y por tanto operará como garantía la hipoteca otorgada. Es decir, se otorga una hipoteca en función de una obligación que puede llegar a realizarse. En el caso de la hipoteca inversa no existe una condición para que surta sus efectos ni la obligación principal

ni por tanto la propia hipoteca inversa. Desde un inicio comienzan a surtir efectos tanto la obligación principal como su garantía.

- La Hipoteca Voluntaria que garantiza obligación bajo condición resolutoria.- en este caso al cumplirse la condición resolutoria los efectos de la obligación principal cesan y por ende la garantía hipotecaria también. Así lo disponen los artículos 7.1128 y 7.181 del CCEM. La anotación registral correspondiente deberá realizarse.

Sin embargo, en la hipoteca inversa se considera al fallecimiento como el hecho que dará por terminados los efectos de la obligación principal pero no los efectos de la propia garantía ya que si los herederos no optan por cumplir con el pago de la deuda entonces el acreedor está facultado para proceder a la ejecución de la misma.

II.7 Las causas de terminación y rescisión de la hipoteca inversa

II.7.1 La terminación

Las causas principales de terminación son: el pago anticipado de la deuda por parte del pensionista (artículo 7.1144 Quinqués, fracción VIII, del CCEM) o el fallecimiento del pensionista (artículo 7.1144 Ter del CCEM).

De ellas puedo comentar que para el caso de pago anticipado, pese a la prohibición de penas convencionales por prepago, lo cierto es que el pensionista deberá pagar el capital dispuesto, los intereses devengados y los gastos asociados hasta el momento de terminación más la cancelación registral de la hipoteca inversa. Es lógico y de sentido común que así sea pues todos los conceptos ya fueron dispuestos y disfrutados.

II.7.2 La rescisión

La primera causa la señala el artículo 7.1144 Nonies del CCEM que dispone “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.”

Es correcto que la ley prevea la rescisión de la contratación por esta causa de incumplimiento, sin embargo yo considero que también debía haberse previsto otra causa más que sería la hipótesis en la cual el pensionista deja de vivir en la vivienda habitual. El propósito natural de la hipoteca inversa es justamente proteger al adulto mayor para que al tiempo que hace líquido el valor de su casa pueda continuar viviendo en ella manteniendo así la calidad de vida que la propia ley buscó proteger. En mi opinión esta causa de rescisión sería incluso disuasiva para aquellas conductas de familiares que abusan de la edad avanzada del pensionista y de su patrimonio.

En cuanto a la posibilidad de exigir el pago que resarza los daños y perjuicios en favor del pensionista, creo que hubiera preferido otra alternativa. Por un lado, si tuvieron lugar una

sola o más ministraciones antes de cesar las mismas, el pensionario tendrá derecho a exigir su pago; por otro, las probanzas que acrediten la provocación de daños y perjuicios al pensionista no son fáciles de sostener y menos cuantificar en la vida procesal; en cambio, hubiese sido mejor establecer la posibilidad de acordar una pena convencional expresa y determinada para esa hipótesis de incumplimiento y así hacer más clara, precisa y contundente su exigencia judicial.

Y una segunda causa la refiere el 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.”

La realidad presenta complicaciones a este respecto. Salvo que en forma simultánea un Notario Público de fe que el pensionario manifiesta que la deuda ha sido cubierta en su totalidad y por tanto acepta la liberación del gravamen correspondiente, el pensionista nunca podrá transmitir la propiedad de la garantía al menos en los términos en que lo plantea la disposición de que se trata.

En todo caso, creo que la intención de la ley debiera ser otra, es decir, la posibilidad de que el crédito o préstamo con garantía inversa sea negociable y pueda ser otro el acreedor pensionario quien decida sustituirse en las obligaciones del pago pensionario y siempre y cuando exista y se plasme el consentimiento de ambas partes.

II.8 La ejecución de la hipoteca inversa

II.8.1 El límite exigible del monto de la deuda

Para ofrecer mayor claridad al lector, en este momento es muy importante apuntar lo que dispone el 7.114 Octies, del propio CCEM “Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionista decidan no reembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado”.

Vimos que tanto la legislación estadounidense como la española limitan el monto del préstamo hasta un “porcentaje del valor de la vivienda”, y en dicho monto, están comprendidos tanto el capital que puede disponerse más los intereses y otros gastos. Si en la práctica en el Estado de México, los acreedores hipotecarios conceden los préstamos o crédito bajo la misma premisa, es decir, hasta cierto porcentaje del valor del inmueble entonces dicho acreedor hipotecario siempre recuperaría el total de la deuda.

Ahora bien, esas dos mismas legislaciones extranjeras plantean opciones opuestas en cuanto al alcance de la exigencia y ejecutabilidad del patrimonio del deudor hipotecario. En los E.U.A. la hipoteca reversible forzosamente contiene una cláusula de “exigibilidad limitada” más allá del valor de la vivienda (non-recourse clause), y en España, la posibilidad de obtener el pago de la deuda total inclusive con el resto de los bienes que formen parte de la masa hereditaria.

Yo me inclino hacia la experiencia de los E.U.A., la cual recoge afortunadamente la legislación mexiquense. Y nuevamente por razones y principios de respeto a la naturaleza original de la hipoteca inversa que es hacer líquido el valor de la vivienda habitual. No menos pero tampoco más.

Al mismo respecto, ya vimos que la legislación española contempla incluso una especie de hipoteca llamada “de máximo”. Otros antecedentes en apoyo a lo anterior me remiten, por ejemplo, a la denominada “hipoteca de maximum” que fue considerada en Alemania a inicios del siglo XX y considerada como “la más importante entre las hipotecas de seguridad y en la cual en la propia inscripción registral se anotaba el monto máximo a garantizar”.¹⁴² Bien valdría tener estas consideraciones y experiencias como referencia para futuras reformas.

Tal vez en sentido contrario se entiende qué sucedería si el valor comercial del bien hipotecado sea superior al valor de la deuda al momento de exigibilidad del pago. En este sentido, considero que la ley civil mexiquense pudo haber sido más clara a este respecto, sobre todo porque esta circunstancia, en la realidad, también es muy probable que suceda dado el constante cambio en los valores inmobiliarios.

II.8.2 Las reglas para la exigibilidad en el pago de la deuda

Debo comentar que al analizar las normas sustantivas y procedimentales en concordancia con las leyes mexiquenses surgen inquietudes relacionadas con las disposiciones civiles en materia sucesoria que, a mi juicio, debieran ser compatibles con la hipoteca inversa.

Creo también que la revisión a las mismas desbordaría el alcance del presente Capítulo. En todo caso, en el que corresponda a la propuesta central de este trabajo y que se refiere a la legislación civil en el Distrito Federal sí las analizaré con más detalle.

II.8.2.1 El cumplimiento en el pago de la deuda en los términos pactados

Por principio, el artículo 7.1144 Quinqués, fracción VII, del CCEM dice “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 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda”;

En ese alcance, el artículo 7.1144 Sexies del CCEM establece en su numeral II la siguiente norma para “la amortización del capital” cuando hay voluntad y disponibilidad de pago, “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”;

Esto quiere decir que de forma preliminar existe una posibilidad amigable y sin necesidad de una controversia para el cumplimiento en el pago de la deuda.

O bien, si los herederos no cuentan con la liquidez disponible o no desean contratar un nuevo crédito sobre el inmueble entonces pueden utilizar la vía que plantea el artículo 7.1122 del CCEM que señala “puede convenir el acreedor con el deudor, en que se le adjudique el bien hipotecado en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca”. En mi opinión este artículo aplica tanto al pensionista en vida como a los herederos en su carácter de titulares de activos y pasivos de la masa hereditaria.

¹⁴² Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Biblioteca de la Revista de Derecho Privado-Serie B-Vol. XI, 1ª. Edición, Imprenta Helénica, Madrid, 1929. Pág. 211.

Esta posibilidad que prevé la ley es aquella que la estadounidense se conoce como “Deed in Lieu” que viene a ser como una cesión de los derechos de propiedad en favor del pensionario y que se trataría como una dación en pago.

Por un lado, habría que abundar en la materia fiscal para entender el comportamiento impositivo para cada parte contratante. En otro, sí creo que es un acierto de esta legislación dejar abierta esta posibilidad ya que si bien el pensionario no necesariamente es de su interés institucional hacerse de la propiedad de la garantía sí lo es hacer efectiva la misma en un proceso rápido y eficiente.

Por último, bien podría utilizarse también la posibilidad que ofrece el artículo 7.1132 del CCEM cuando los herederos busquen sustituir el pasivo con un nuevo acreedor. Dicha disposición indica que “el crédito garantizado con hipoteca, puede cederse en todo o en parte, sin modificar las condiciones contractuales originales, siempre que la cesión se haga en escritura pública, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro Público de la Propiedad”.

Esta disposición se cuenta como otro gran acierto, ya que la permisibilidad de la norma civil se armoniza perfectamente con las últimas reformas a la “Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado”¹⁴³ que abrieron la posibilidad a la llamada “portabilidad” de los créditos hipotecarios y cuya finalidad es la libre y fácil subrogación de un crédito a una mejor tasa de interés.

Así lo establecen los artículos 6 y 19 de dicha Ley Federal que por su importancia transcribo para mejor entendimiento.

Artículo 6.- “Las Entidades, tratándose de Créditos Garantizados a la Vivienda, estarán obligadas a extender sin costo alguno, una oferta vinculante a petición del solicitante y con base en la información que de buena fe declare éste, sin requerir la presentación de los documentos que soporten dicha información”.

Artículo 19.- “Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 13, 14 y 15 de la presente Ley y con el objetivo de lograr una mayor disminución de los costos de transacción para la Subrogación de Deudor y la Subrogación de Acreedor, la Secretaría de Economía podrá celebrar convenios de coordinación con los Estados y Municipios para eliminar los costos registrales y los aranceles notariales, procurando que en los casos de subrogación no se carguen los mismos costos de una nueva transacción, y si es posible, eliminarlos. Lo anterior, con el objeto de beneficiar a los acreditados a incentivar la reactivación del crédito”.

Este es un claro ejemplo de la sincronía que debe existir entre las leyes administrativas y financieras y las civiles para dar vida plena a la hipoteca inversa legislada ya por el Estado de México.

II.8.2.2 El cumplimiento en el pago de la deuda en los términos pactados, mediante la adjudicación o venta judicial

El numeral II del artículo 7.1144 Sexies del CCEM, determina: “Los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis

¹⁴³ (<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ltfccg.htm>) Consultado el 21 de julio de 2014.

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”.

Lo más interesante del último enunciado es que el pensionario estará facultado para solicitar, obviamente a un Juez, o bien la adjudicación a nombre propio o la venta, en subasta y remate.

Esta posibilidad, sin embargo, nos conduce a una serie de situaciones que me interesa comentar y que, como ya lo señalé, son de orden sucesorio o familiar.

Por ejemplo, qué sucede si la sucesión legítima o testamentaria no es aperturada por el albacea o los herederos? El acreedor hipotecario deberá esperar los 6 meses indicados y promover con base en dicho artículo la adjudicación o venta, según prefiera, sin embargo, el Juez deberá ordenar la publicación de edictos en el domicilio del inmueble para que aquel que tenga derechos los deduzca en el juicio respectivo.¹⁴⁴

O bien, ¿qué sucede si el albacea o los herederos sí aperturan la sucesión legítima o testamentaria? Entonces, en el inventario al que están obligados a integrar deben informar al Juez que existe un gravamen impuesto sobre el bien inmueble que ocupa y, por tanto, el Juez debe dar vista al acreedor hipotecario para que deduzca sus derechos.

Estas son tan solo unas posibilidades de otras que incluso intenten impugnar o poner en controversia la validez de instrumentos públicos que contengan disposiciones testamentarias.

II.8.2.3 Los procedimientos para hacer exigible el pago de la deuda y, en su caso, la ejecución de la hipoteca

¿Qué procedimientos prevé el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México (CPCEM)?

A. PROCEDIMIENTOS NO CONTROVERSIALES EXTRAJUDICIALES

A.1 Procedimiento Sucesorio Testamentario ante Notario Público.- la condición para impulsar el mismo es que no exista controversia alguna (artículo 4.77 del CPCEM).

Si la simple existencia de un acreedor hipotecario no es presupuesto de un conflicto, entonces se nombrará al Albacea quien deberá relacionar todos los bienes del finado mediante inventario para estar en posibilidad el Notario Público de adjudicarlos. En el procedimiento tendrá que revisarse la escritura pública que acredite la propiedad a nombre del pensionista y un certificado que acredite el gravamen sobre el mismo.

El CPCEM no es preciso al respecto, por eso es que considero que también debería notificarse por medio del Notario Público al acreedor hipotecario la apertura de la sucesión por esta vía.

¹⁴⁴ Puede revisarse la tesis jurisprudencial emitida por el Tribunal Superior de Justicia del Estado de México en materia familiar, Segunda Época, Salas Colegiadas, I.1SCF.013J.2ª, Texto: Albacea, remoción de. Procede ante la falta de presentación de inventarios y avalúos.

Si los herederos no pagan la deuda dentro de los seis meses siguientes al fallecimiento del pensionista, entonces el Notario Público quizá podría convocar al acreedor hipotecario y, con la comparecencia de éste último, aplicar el bien inmueble a dicho acreedor.

A.2 Tramitación Especial de la Sucesión Testamentaria o Intestamentaria ante un Juez.- el artículo 4.83 del CPCEM dispone que “los herederos pueden acudir al Juez para tramitar o continuar en forma especial el juicio sucesorio...”

A mi parecer debería ser notificado el acreedor hipotecario para que se imponga del procedimiento sucesorio ya que cuenta con los derechos suficientes y el interés jurídico necesario para participar en él.

B. PROCEDIMIENTOS CONTROVERSIALES JUDICIALES

Es necesario tener presente que el pensionista o deudor hipotecario tuvo que haber fallecido para que se actualice la hipótesis de la exigibilidad de pago del crédito que se otorgó con garantía de hipoteca inversa y acontezca lo mismo con el beneficiario nombrado, según el caso.

En consecuencia, es importante considerar que si los herederos no denuncian el fallecimiento y, por tanto, no inician los procedimientos sucesorios, entonces el pensionario o acreedor hipotecario quedaría totalmente desprotegido ante esta hipótesis.

Así las cosas, considero a la vía ejecutiva civil como viable para el caso en que el pensionario haya tenido conocimiento del fallecimiento del pensionista con independencia de que los herederos o el albacea, según sea el caso, no inicien o entorpezcan los trámites sucesorios.

Por último, cabe mencionar que el Código de Procedimientos Civiles del Estado de México no contempla ya dentro de sus procedimientos especiales el Juicio Especial Hipotecario.

B.1 Juicio Ejecutivo Civil

Debe recordarse que la obligación principal es un préstamo o un crédito y la hipoteca inversa su garantía y no esta última por sí sola. Ambos contratos estarán elevados a escritura pública en un mismo instrumento.

De acuerdo al Artículo 2.144 del CPCEM “Para que el juicio ejecutivo tenga lugar se necesita un título que traiga aparejada ejecución y que contenga obligación exigible, vencida y de cantidad líquida” y sigue el artículo 2.145 “Traen aparejada ejecución: I. Los documentos públicos”.

Un documento público es el formulado ante Notario Público, de conformidad con el artículo 1.293 del CPCEM.

En orden de prelación, sucederá:

- La presentación de la demanda que deberá reunir los requisitos de aquella del juicio ordinario civil;
- Admisión de la demanda;

- Requerimiento de pago y embargo de bienes;
- Se emplazará al deudor hipotecario para que en cinco días comparezca para hacer el pago o conteste la demanda;
- Si no cumple el pago o se contesta la demanda inmediatamente se dictará sentencia

Una observación muy oportuna se refiere a la inembargabilidad del patrimonio familiar el cual comprende la casa-habitación de acuerdo al artículo 4.376 Y 4.380 del CCM y el 2.189 del CPCEM.

En mi opinión, si el pensionista ha fallecido y, en el caso más apropiado, el beneficiario cónyuge o concubina también, entonces si los herederos son mayores de edad y aún cuando vivieran en esa casa no se consideraría ésta última como patrimonio familiar. Esto último no significa que el juzgador tenga la misma interpretación.

En ese orden de ideas, si eventualmente no procediera el embargo porque existieran circunstancias que acreditara el Juez para que se considere al bien inmueble como casa-habitación entonces continuaría el procedimiento en la vía ejecutiva sin el embargo correspondiente.

- En su caso, desahogo de pruebas, continuación del proceso; y
- Sentencia y adjudicación y/o remate del bien inmueble en garantía.

B.2 Juicio Ordinario Civil.-

Se promueve en términos del artículo 2.107 del CPCEM que dispone “En el juicio ordinario se tramitarán todas las acciones que no tengan un procedimiento específico”.

En este procedimiento tendrá lugar:

- La presentación de la demanda y su admisión no recurrible;
- La contestación dentro de los 9 días y la posibilidad de oponer excepciones o impulsar la reconvención;
- Audiencia de conciliación;
- Ofrecimiento y desahogo de pruebas;
- Presentación de alegatos; y
- Dictado de sentencia y remate en su caso

II.9 Las áreas de oportunidad a la legislación civil del Estado de México

En mi opinión es importante considerar estas reformas legales puesto que en la realidad procesal bien puede ser que se hagan valer aquellas disposiciones que contravengan o se opongan a las que regulan la exigibilidad de la deuda hipotecaria y la ejecución de la garantía real otorgada en forma de hipoteca inversa. De manera enunciativa, considero a las siguientes:

1. El límite máximo del monto a otorgar como préstamo o crédito.- si no se establece por ley, al menos un porcentaje máximo del valor del inmueble, puede suceder que el pensionista termine perjudicado por el monto total final de la deuda ya que

puede incrementarse sin límite alguno. Precisamente la intención de poner pisos y techos es que la deuda pueda ser pagable.

A este respecto, contamos con las experiencias de dos países como los E.U.A. y el Reino de España.

2. El límite exigible del monto de la deuda.- es recomendable que el legislador expresamente excluya a la hipoteca inversa de lo dispuesto por el artículo 7.489 del CCEM “El deudor responde del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, con excepción de aquellos que, conforme a la ley, son inalienables e inembargables”.

Aún cuando el legislador establece que en la hipoteca inversa el deudor solamente responderá a la deuda con el valor de la primera, creo conveniente que expresamente se establezca la no aplicación de dicho artículo al caso de la hipoteca inversa.

3. La obligatoriedad en el pago de impuestos, servicios públicos y mantenimiento.- El CCEM es omiso en cuanto a estas obligaciones que en mi opinión deben tener la categoría de obligaciones a cargo del pensionista. Creo que es en beneficio de ambas partes.
4. Los avalúos bianuales.- de acuerdo al artículo 7.1144 Quinquies del CCEM se otorgan cada 2 años, sin embargo en caso de que el valor comercial se eleve entonces aclarar si en cada ocasión se deberá realizar la anotación respectiva en la inscripción registral.

Así también, se sugiere considerar que los aranceles a cargo del Notario Público no sean elevados en estos casos.

5. El patrimonio familiar.- si la casa-habitación es parte del patrimonio familiar y el régimen jurídico de la misma impide la imposición de un gravamen, entonces debiera la ley civil declarar alguna salvedad en cuanto a la vivienda que se otorga en calidad de garantía hipotecaria inversa.

Se sugiere la revisión de los artículos 4.376 Y 4.380 del CCEM y el 2.189 del CPCEM para este efecto.

6. La preferencia en el pago de la deuda.- Adicionaría al artículo 7.518 del CCEM que establece “Con el valor de los bienes serán pagados preferentemente” con una fracción expresa en favor del pensionario y acreedor hipotecario. Lo anterior, a fin de evitar cualquier simulación de deudas por parte de los propios deudores o herederos.
7. La preferencia en el pago de gastos.- El artículo 7.512 del CCEM establece que “Del precio de los bienes hipotecados o pignorados, se pagara en el orden siguiente:

- I. Los gastos del juicio respectivo y los que causen las ventas de esos bienes;
- II. Los gastos necesarios de conservación y administración de los mencionados bienes;

- III. La deuda de seguros de los propios bienes;
- IV. Las créditos hipotecarios de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo, comprendiéndose en el pago los intereses de los últimos tres años, o los créditos pignoraticios, según su fecha, así como su interés durante los últimos seis meses”.

Entonces, redactaría una salvedad que correspondiese a la hipoteca inversa tomando en cuenta las cuatro fracciones anteriores dado que pueden convertirse en un obstáculo para la ejecución de la misma.

Estas hipótesis pueden dar pie a gastos simulados por parte del deudor o los herederos y, en especial la última de ellas, ya que conduce a la confusión. Como sabemos, con esta clase de contratación inversa se está sujeto al tiempo que sobreviva el pensionista y que por las tablas de esperanza de vida con mejoras que ya se han analizado bien rebasarían el plazo de los tres años.

- 8. El pago de los adeudos fiscales.- Adicionaría un segundo párrafo al artículo 7.507 del CCEM cuyo texto vigente dice “los adeudos fiscales provenientes de impuestos, se pagarán preferentemente con el valor de los bienes que los hayan causado”, con un párrafo más que estableciera la facultad potestativa del pensionario para pagar los impuestos adeudados que, en este caso es claro que se refiere al impuesto predial, y así el mismo allane el procedimiento de ejecución a su favor y de aplicación de la propiedad en su favor, si es el caso.
- 9. La definición de la competencia.- debe aclararse en la ley procedimental si la exigibilidad de la deuda y la ejecución de la garantía podrán impulsarse en el marco de los procedimientos familiares o civiles.

Este no es un asunto menor y es preferible que la ley sea clara para no dejar abierta la posibilidad a incidentes que busquen entorpecer o dilatar los procesos.

- 10. La claridad y certidumbre en el procedimiento controversial judicial.- el pensionario o acreedor hipotecario puede echar mano, en mi opinión, de ambos procedimientos, el ejecutivo o el ordinario civil. Sin embargo, creo que la ley debe ser precisa y transparente porque de no dar certidumbre legal y dejarlo tanto a la interpretación e impartición de justicia desmotivará la participación de los competidores en este mercado.

No se debiera perder de vista que el principal objetivo del pensionario es cobrar la deuda líquida y no necesariamente cobrar la misma mediante la ejecución de la garantía. Pero si el último procedimiento es complejo o inoperante entonces se convertirá el marco regulatorio en letra muerta.

- 11. El procedimiento testamentario ante Notario Público.- Debe revisarse la tramitación sucesoria ante Notario Público, así como la Tramitación Especial ante Juez, a que se refieren los artículos 4.77 y 4.83 del CCEM respectivamente, para aclarar si la existencia de un acreedor hipotecario es o no considerada como una presunción de controversia. Si no fuese considerada como un supuesto controversial entonces expresamente obligar al Notario público y al Juzgador, según el caso, a notificar al acreedor hipotecario de la apertura de la sucesión.

12. El reembolso de la diferencia en favor de los herederos.- En el supuesto que el valor comercial de la vivienda sea superior al valor de la deuda deberá regularse con precisión que la diferencia que se obtenga en el caso de una venta o remate deberá ser reembolsada a los herederos.

Es importante la existencia de normas sustantivas.

13. La obligatoriedad de la asesoría financiera y jurídica.- debe incluirse en la ley civil como una obligación a cargo de ambas partes la participación en sesiones de asesoría financiera que proporcionen ejercicios a detalle del alcance préstamo o crédito con hipoteca inversa.

Asimismo, sugeriría la participación del Instituto de la Defensoría Pública perteneciente al Gobierno del Estado de México en las sesiones de asesoría jurídica y la posibilidad de que asistan en la representación legal a los adultos mayores en casos de controversias judiciales.

II.10 Conclusiones

- Sin duda es un éxito que el Estado de México haya regulado a la hipoteca inversa. Abrió la posibilidad de acceso a los adultos mayores a otras posibilidades financieras en su etapa de retiro.
- Creo que podría afinarse la legislación civil para buscar la armonía entre la hipoteca inversa y las disposiciones de carácter sucesorio, entre otras.
- Es importante que la ley procedimental sea más clara y precisa en cuanto a las reglas de ejecución de la hipoteca inversa.
- Es necesario promover ante el Gobierno Federal los cambios a la legislación en materia administrativa y financiera para terminar de regular la vida jurídica de la hipoteca reversible.

Entre otras en materia financiera: Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros, Ley de Instituciones de Crédito, Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

- Asimismo, es importante considerar las características de la hipoteca reversible o inversa, en los E.U.A. o el Reino de España, respectivamente. En cada país las experiencias llevan hacia distintas opciones en el tiempo de vigencia de la misma. Habrá que evaluar si la experiencia española que utiliza un plazo determinado para la hipoteca inversa en sí y el resto del tiempo mediante una renta vitalicia puede ser viable en nuestro país.

CAPITULO III

LA HIPOTECA REVERSIBLE COMO GARANTÍA DE UN CONTRATO DE PRÉSTAMO PENSIONARIO PARA LOS ADULTOS MAYORES PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA

En los primeros Capítulos de este trabajo comenté que, con independencia de que cualquier clase de hipoteca es una obligación accesorio –y la reversible no es la excepción- es una práctica comúnmente aceptada, incluso en términos jurídicos, que el uso de la modalidad hipotecaria que me ocupa sea un concepto que envuelve tanto a la obligación principal como la accesorio.

En este sentido, prevengo al lector que me referiré en adelante al contrato de préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible para los adultos mayores propietarios de su vivienda, simple y llanamente como la hipoteca reversible.

Con el propósito de comenzar a integrar la propuesta para adicionar el Código Civil del Distrito Federal (en adelante el CCDF) con esta modalidad hipotecaria, desglosaré las partes a estudiar con la misma metodología y conceptos utilizados en el Capítulo II.

Solamente presentaré un breve preámbulo que se refiere a los presupuestos jurídicos para la existencia de la hipoteca en general y, por tanto, de la reversible en particular. Conforme sea abordado cada tema, se hará referencia según sea necesario a las normas propias de la hipoteca en general.

Adelanto que será en el Capítulo IV donde presentaré las propuestas de reformas o adiciones específicas al CCDF, así como de otros ordenamientos de carácter administrativo y financiero que en conveniencia podrían adoptarse. Asimismo, las referencias específicas a los artículos propuestos por el Notario Público Eduardo García Villegas –estudioso también de esta modalidad hipotecaria-¹⁴⁵ las haré en dicho Capítulo.

I. Algunos conceptos doctrinales y normativos de los presupuestos jurídicos para la existencia de la hipoteca en general y, por tanto, de la hipoteca reversible en particular

I.1 El derecho de propiedad

Como es sabido comúnmente, no solo la doctrina sino la norma legal establece como requisito que el bien inmueble hipotecado deba ser propiedad privada del sujeto que otorga la garantía real o gravamen. En ese sentido han rezado incluso las máximas latinas de aplicación universal, “el que puede lo más puede lo menos” o “lo accesorio corre la suerte de lo principal”.

¹⁴⁵ García Villegas, Eduardo. Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011.

La definición que hace Rafael Rojina Villegas acerca de la propiedad es, en mi opinión, una de las más completas. “Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.¹⁴⁶

En términos normativos, la ley vigente dispone en los artículos 764 y 772 del CCDF que: “Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares” y “Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley”.

En abundancia, Rojina Villegas afirma que “ese poder jurídico del que habla se traduce en la posibilidad, cuando se es titular de ese derecho real, de aprovechar directa y totalmente la cosa; en forma material, mediante el consumo o su transformación y, en forma jurídica, con la enajenación total o parcial de la cosa”.¹⁴⁷ Puede decirse entonces, en relación al último enunciado, que el otorgamiento de una garantía hipotecaria sería una extensión de ese poder jurídico.

Estas nociones que en apariencia son sobreentendidas, a mi juicio son muy útiles para reafirmar la naturaleza jurídica de la hipoteca como el ejercicio de ese poder jurídico sobre el patrimonio propio.

Romanistas como Rodolfo Sohm han puesto en claro que desde los tiempos más remotos de la civilización humana la propiedad privada ha tenido capital importancia, “En la ciudades nace el comercio y éste no puede vivir sin el ambiente de la propiedad privada”.¹⁴⁸

Económicamente, la propiedad privada y su libre disposición, incluso para garantizar con un inmueble una obligación principal, la han convertido en un derecho que, a manera de factor matemático, ha multiplicado la riqueza.

I.2 La posesión

En segundo lugar, se encuentra la posesión. Debe considerarse a la misma toda vez que es un derecho que existe en “consecuencia del derecho real de propiedad”;¹⁴⁹ y que, tratándose de ésta última clase de derecho real, el artículo 791 del CCDF¹⁵⁰ la considera expresamente como la posesión originaria.

¹⁴⁶ Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano III, editorial Porrúa, 5ª. Edición, 1981.

¹⁴⁷ *Ibidem*. Pág. 292-293.

¹⁴⁸ Sohm, Rodolfo, Instituciones de Derecho Privado Romano, Editora Nacional, México, 1975. Pág. 23.

¹⁴⁹ Rojina Villegas. *Op. Cit.* Pág. 633.

¹⁵⁰ Artículo 791. “Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario, u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada”.

Rojina Villegas nos vuelve a asistir con la siguiente definición: “es la relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.”¹⁵¹

No solo por esta última definición doctrinal sino también por lo dispuesto en el artículo 794 del CCDF, que establece “sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación”, es que se hace mención a lo que distingue nuestro recurrente autor en ocasión de los derechos personales y reales que también son objeto posesorio. “En la posesión de los derechos es necesario distinguir dos cosas completamente distintas: poseer una cosa por virtud de un derecho, o bien, poseer un derecho en sí. Las dos formas se presentan a propósito de los derechos reales y de los derechos personales”.¹⁵²

Así pues, el poder de hecho al que se refiere el artículo 790 del CCDF¹⁵³ lo ejerce el propietario del bien -en este caso inmueble- que será el objeto de la garantía que será otorgado en forma hipotecaria, particularmente reversible.

Por tanto, el deudor hipotecario conservará el poder de hecho, es decir, la posesión continua sobre el bien a lo largo de la vigencia de la obligación principal sin ser concedida la posesión ni siquiera en forma derivada al acreedor hipotecario.

Se confirma lo anterior con la diferencia que Rojina Villegas nos hace notar, “el que una persona se ostente como acreedora, nada tiene que ver con la posesión material de la cosa, y sin embargo, está poseyendo un derecho de crédito, un derecho personal”.

I.3 La obligación principal

Finalmente, llegamos al tercer supuesto de existencia de la hipoteca que es la obligación principal.

Diferenciaré así al préstamo o crédito de la garantía que, para el caso de estudio, es la hipoteca reversible. La primera de ellas se caracteriza como un derecho personal y la otra como un derecho real.

Entre las escuelas doctrinales, Eduardo García Máynez favorece la tesis de Marcel Planiol cuando indica que “el derecho de crédito (personal) es una facultad correlativa de obligaciones especiales. Existe frente a uno o varios sujetos individualmente determinados, y el derecho real, en cambio, es correlativo de una obligación universal de respeto. El personal es relativo; el real absoluto”.¹⁵⁴

¹⁵¹ *Ibidem*. Pág. 578.

¹⁵² *Ibidem*. Pág. 633.

¹⁵³ Artículo 790. “Es poseedor de una cosa el que ejerce sobre ella un poder de hecho, salvo lo dispuesto en el artículo 793. Posee un derecho el que goza de él”.

¹⁵⁴ García Máynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, editorial Porrúa, 34ª. edición, 1982.

Entonces, por una parte, se encuentra la fuente de nacimiento de una obligación principal que es el otorgamiento de un préstamo o un crédito y, en otra, la fuente de existencia de una obligación accesoria que garantiza con su valor económico la posibilidad de cumplir la obligación principal y personal en ocasión de su incumplimiento.

Un poco más adelante analizaré otras opiniones que existen respecto al préstamo o crédito como fuente de obligación principal de la hipoteca reversible. Por lo pronto, sirve tener presentes estas primeras argumentaciones de orden doctrinal y normativo para comprender que la obligación principal y la accesoria tienen una relación indisoluble, tal y como nos lo señala el maestro Manuel Borja Soriano al citar el artículo 2032 del CCDF “La cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios como la fianza, hipoteca, prenda o privilegio, salvo aquellos que son inseparables de la persona del cedente.”¹⁵⁵

II. El marco legal de la hipoteca en general en el Código Civil del Distrito Federal

Es importante señalar que la naturaleza de la hipoteca es esencialmente de carácter civil. Así, el Código Civil del Distrito Federal como los Códigos Civiles de las Entidades Federativas más el de orden federal regulan a la misma en el apartado “de los Contratos”.

Sin embargo, tal y como muy bien apunta el Lic. Francisco Visoso del Valle, “existen múltiples ordenamientos regulatorios de la misma, con disposiciones especiales a casos concretos, como son: La Ley Federal de Instituciones de Fianzas, Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, Ley de Instituciones de Crédito, Ley de Concursos Mercantiles, Ley de Vías Generales de Comunicación, Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario, Ley de Navegación y Comercio Marítimos, Ley de Aviación Civil, Ley de Aeropuertos, Ley Agraria”.¹⁵⁶

Deben tenerse en consideración estas prevenciones puesto que existe una opinión casi generalizada que favorece la inclusión de la hipoteca reversible como una nueva modalidad de la hipoteca civil, y con independencia de que exista otra normatividad aplicable en materia administrativa o financiera.

II.1 La hipoteca como un contrato fuente de obligaciones

De conformidad con el artículo 1793 del CCDF “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.”

¹⁵⁵ Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones, novena edición, editorial Porrúa, México, 1984.

¹⁵⁶ Visoso del Valle, Francisco. La hipoteca, primera edición, editorial Porrúa, México, 2007.

En ese alcance, Rojina Villegas establece que “según este precepto, se define como fuente de obligaciones personales pero también como forma constitutiva de derechos reales pues no limita la naturaleza de los derechos que pueden ser producidos”.¹⁵⁷

Como ya vimos, la hipoteca es considerada como un derecho real, en este caso accesorio, de garantía, pero de segundo grado de acuerdo al mismo autor, quien señala, “como regla general cabe establecer para esta clase de derechos secundarios el siguiente principio: su constitución, vigencia, exigibilidad, validez y duración dependen de la suerte que corra el derecho principal en esos aspectos”.¹⁵⁸

En otro orden de ideas, y siendo que la hipoteca se otorga y constituye, principalmente, mediante la estructura legal de un contrato, deberá entonces considerarse lo siguiente:

- i) En cuanto a su objeto, deberá determinarse la cosa que se deba dar, que se encuentre en el comercio y que la intención de las partes contratantes sea posible, lícita y no contravenga las leyes de orden público, según los artículos 1824 y 1825 del CCDF.¹⁵⁹
- ii) En cuanto a su forma, deberá ser por escrito de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1834 del CCDF.¹⁶⁰

Ahora bien, por lo que se refiere a la existencia de obligaciones entre las partes, la hipoteca es un contrato bilateral ya que efectivamente las obligaciones son mutuas y las prestaciones son ciertas desde el momento de su celebración, de conformidad con los artículos 1836 y 1838 del CCDF.¹⁶¹

A todo lo anterior, debe precisarse que, la hipoteca “también puede constituirse por imposición del propietario del bien, es decir por declaración unilateral de voluntad o por disposición de la ley”.¹⁶² En la realidad, sin embargo, predomina la constitución de la hipoteca mediante la celebración de contratos.

Deben prevalecer, sin lugar a duda, los términos en que es definida la hipoteca en general de conformidad con el artículo 2893 del CCDF que a la letra establece:

“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

¹⁵⁷ Rojina Villegas, Rafael. *Op. Cit.* Pág. 199.

¹⁵⁸ *Ibidem.* Pág. 146.

¹⁵⁹ Artículo 1824. “Son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer”.

Artículo 1825. “La cosa objeto del contrato debe: 1o. Existir en la naturaleza. 2o. Ser determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el comercio”.

¹⁶⁰ Artículo 1834. “Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación”.

¹⁶¹ Artículo 1836. “El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente”.

Artículo 1838. “El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice”.

¹⁶² Visoso del Valle, Francisco. *Op.Cit.* Pág. 5.

garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”.

Más allá de la estructura contractual que debe tener esta figura legal, u otra según el caso eventual, lo cierto es que se trata de un derecho real constituido y que debe contar con cuatro características principales a decir de los autores Fausto Rico Alvarez y Patricio Garza Bandala.¹⁶³

- i) De especialidad.- solo puede recaer en bienes individualizados.
- ii) De indivisibilidad.- como derecho real no se verá reducido en cuanto a su objeto si la obligación garantizada se cumple parcialmente.
- iii) De manifestación expresa de la voluntad.- se requiere el consentimiento expreso.
- iv) De publicidad.- solo surtirá efectos frente a terceros si se inscribe en el Registro Público de la Propiedad

Para las autoridades judiciales, estas características son consideradas como “principios jurídicos fundamentales que regulan los elementos del contrato de hipoteca”.¹⁶⁴

Así pues, las categorías y los principios ya señalados serán aplicables a la hipoteca reversible.

III. La hipoteca reversible

III.1 Unas breves consideraciones

Los estudios que sobre la hipoteca reversible se han hecho en distintas disciplinas y materias del conocimiento en México se retrotraen a cinco años atrás por lo menos. De ello da cuenta la bibliografía que forma parte integrante de este trabajo profesional.

En todo caso, la promoción que se ha hecho de ella en los dos últimos años fue fomentada en igualdad y en paralelo por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros.

En México, la inquietud gravita constantemente. Todavía en fechas recientes -como es el caso de diciembre de 2014-, periodistas especializados especulaban acerca de su entrada en vigor como producto financiero.¹⁶⁵

Es necesario señalar que la hipoteca reversible, en tanto producto financiero, también deberá contar con una regulación en las leyes y ordenamientos de carácter administrativo y, especialmente, financiero. La sola normatividad civil no será suficiente para su actualización.

¹⁶³ Rico Alvarez, Fausto. Garza Bandala, Patricio. De los Contratos Civiles, editorial Porrúa, Segunda edición, 2014, México.

¹⁶⁴ Hipoteca. el incumplimiento a los elementos del contrato y principios que lo rigen provoca su nulidad que puede plantear el deudor o un tercero.- 168916. I.3o.C.705 C. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Pág. 1287.

(<http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/168/168916.pdf>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.

¹⁶⁵ Cfr. Sánchez Omar, Reportaje. Periódico Digital Capital México (<http://www.capitalmexico.com.mx/index.php/reportajes-detalle/68583-vaco-legal-atoraa-hipotecasreversibles>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.

A reserva de plantear las reformas o adiciones específicas en el Capítulo IV, me permito adelantar que la regulación en materia administrativa o financiera que debiera impulsarse para hacer una realidad el funcionamiento de la hipoteca reversible en el Distrito Federal alcanzaría las siguientes leyes.

En materia administrativa a nivel federal:

- Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores
- Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad

En materia financiera a nivel federal:

- Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado
- Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros
- Ley de Instituciones de Crédito
- Ley de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
- Ley de la Sociedad Hipotecaria Federal
- Ley del Impuesto sobre la Renta

En materia administrativa a nivel local en el Distrito Federal:

- Ley de Voluntad Anticipada para el Distrito Federal
- Ley del Notariado del Distrito Federal

En materia financiera a nivel local en el Distrito Federal:

- Código Fiscal del Distrito Federal

Por último, señalo que, sin ser un motivo de extrema controversia, a mi parecer la denominación de “reversible” se ajusta en mejor medida al concepto utilizado en los países de origen, así como a su traducción. Por ello, la elegí para este trabajo académico.

III.2 Sobre la reversibilidad

Considero más que oportuno iniciar este numeral citando al abogado español, Dr. José J. Pintó, cuando ofrece sus primeras reflexiones en torno a la naturaleza y concepto de la hipoteca reversible, “Más allá de entender que la hipoteca inversa, no es sino reflejo de un préstamo ordinario de dinero garantizado con hipoteca, es fuerte la tentación de asimilar esta figura a diversas clases de hipoteca tradicionales.”¹⁶⁶

En la Introducción de este trabajo había yo señalado que no necesariamente convence al mundo jurídico el uso de la palabra reversible o inversa para calificar a esta nueva modalidad. No obstante ello, ubiqué ejemplos de denominaciones concedidas por grandes autores en esta materia como Arthur Nussbaum a modalidades que tienen una función económica específica como la que me ocupa.

¹⁶⁶ Pintó Ruiz, José Juan. La llamada hipoteca inversa, Anuarios de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, Compilación de Cursos Académicos, 2008. Pág. 454 (<http://www.ajilc.cat/pdf/annals/Annals%202.pdf>) (<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4101983>) Consultado el 2 de enero de 2014.

Inclusive, la Dra. Ort Santos apunta, en razón de las experiencias españolas, que “de entre las numerosas denominaciones que han utilizado las entidades que la comercializan: hipoteca inversa, hipoteca vitalicia, pensión hipotecaria, renta vivienda, entre otros (evitando los nombres más comerciales), el legislador ha escogido hipoteca inversa, aunque no sea una definición muy precisa del negocio jurídico que subyace.”¹⁶⁷

No solamente por asociar casos similares sino por la naturaleza económica del funcionamiento de esta modalidad es que mi opinión favorece calificarla como reversible.

En mi opinión, sirve en mucho para propósitos doctrinales una opinión de Rafael Rojina Villegas en cuanto a la creación de los derechos reales, “dentro de la autonomía de la voluntad, sí es lícito crear derechos reales distintos de los tipos legales, ya que la ley no lo prohíbe y, en consecuencia, lo permite, sin que existan razones de interés público que puedan servir de base para limitar la autonomía de los particulares en el contrato”.¹⁶⁸

En seguimiento a esta última opinión, pudiera ser que la existencia expresa de la hipoteca reversible en nuestra legislación civil fuera omitida y, aun así, funcionara en los términos de la contratación entre particulares respectiva.

Al respecto, bien podría señalarse que la hipoteca reversible es una especie de hipoteca voluntaria. Al tenor del artículo 2920 del CCDF, son “hipotecas voluntarias las convenidas entre las partes...”.

Más todavía, podría considerarse como una hipoteca voluntaria sujeta a condición suspensiva en virtud de que las prestaciones pensionarias serían obligaciones futuras, en términos del artículo 2921 del mismo ordenamiento.¹⁶⁹

Sin embargo, como se apreciará a lo largo de este Capítulo, es preferible, en mi opinión, que se encuentre en vigor una normatividad expresa que regule y fomente tanto la certeza jurídica de esta modalidad como el equilibrio contractual entre las partes dada su naturaleza dual, esto es, financiera con un fuerte componente de ayuda social al adulto mayor.

III.3 Los denominados Esquemas de Liberación de Capital (Equity Release Schemes)

Debido a su naturaleza financiera, la hipoteca reversible es apreciada en el mundo como un “Esquema de Liberación de Capital”.

Considero apropiado hacer referencia a los mismos ya que nos otorgará una visión más amplia en cuanto al alcance regulatorio que se pretende otorgarle.

De conformidad con el estudio preparado por el Instituto de Estudios Financieros en Hamburgo, existen dos modalidades de los denominados “Esquemas de Liberación de

¹⁶⁷ Ort Santos, María Jesús. Hipoteca Inversa, Tesis Doctoral Univesidad de Salamanca, Facultad de Derecho, área de Derecho Civil, España, Junio de 2012. Pág. 92.

¹⁶⁸ Rojina Villegas Rafael, Teoría General de los Derechos Reales, edición privada, México, 1947.

¹⁶⁹ Artículo 2921. “La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura o sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse”.

Capital”, que son: el modelo de préstamo (Loan Model ERS) o el modelo de venta (Sale Model ERS).¹⁷⁰

El primero de ellos consiste precisamente en las llamadas hipotecas reversibles o hipotecas vitalicias que proporcionarán un préstamo que será pagado con la venta del inmueble al fallecimiento del acreditado; en la segunda modalidad, la principal característica es la venta inmediata de la propiedad con una reserva de dominio –es decir, con la continuación el uso y goce del inmueble - más la entrega del precio de la compraventa en calidad de un ingreso para el retiro.

En términos financieros, los elementos esenciales de estos “Esquemas de Liberación de Capital” son los siguientes:

- i) Ser un producto o servicio financiero;
- ii) Ser una fuente de liquidez para el futuro del acreditado;
- iii) Contener un título legal suficiente y estable para la ocupación de la propiedad; y
- iv) Que el pago de los fondos prestados en carácter de pensión de retiro sean cubiertos con la venta de la propiedad.

Queda claro entonces que, en la segunda modalidad, la transmisión de la propiedad ya no comparte la reversibilidad, por lo que ese patrimonio inmueble dejará de ser parte de la masa hereditaria del pensionado desde el inicio de la contratación.

III.4 La definición doctrinal de la hipoteca reversible

Presento la definición que la Dra. Ort Santos hace de la misma “el derecho hipotecario que se constituye sobre la vivienda habitual del solicitante, persona física de edad igual o superior a 65 años, o afectada de dependencia, para garantizar un préstamo o crédito, cuya restitución sólo podrá ser exigida al fallecimiento del solicitante.”¹⁷¹

En seguimiento a su conceptualización señala que “el elemento que mejor define la hipoteca inversa es el momento en que la deuda es exigible... en el momento de fallecimiento del deudor, o del óbito del último beneficiario en su caso.”

Sin desvirtuarse el uso de esta modalidad hipotecaria, coincido con la autora a este respecto. “Lo inverso no es la hipoteca sino el crédito”.

Apunto, para beneficio de explicaciones posteriores, que la Dra. Ort Santos se refiere a la obligación principal, en forma indistinta, como préstamo o crédito.

Se trata, en suma, de una definición que comprende expresamente los elementos principales o esenciales de este negocio financiero.

¹⁷⁰ Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report Project No. MARKT/2007/23/H, Institute of Financial Services e.V. (http://ec.europa.eu/finance/finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf) Consultado el 5 de febrero de 2014.

¹⁷¹ Ort Santos, María Jesús. *Op.Cit.* Pág. 92.

III.5 La definición legal de la hipoteca reversible

En cuanto a las definiciones que proporcionan las legislaciones en general, contamos distintas de ellas como pueden ser la del Reino de España o la del Estado de México a las que ya me referí en su oportunidad. Es válido recordarlas de nueva cuenta para un mejor entendimiento de este numeral.

La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del Sistema Hipotecario y Financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, señala en su Disposición adicional primera. Regulación relativa a la hipoteca inversa.

“1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) que el solicitante y los beneficiarios que este pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia,
- b) que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,
- c) que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- d) que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.”

En su caso, el Código Civil del Estado de México opta, por separado, en conceptualizar a la hipoteca inversa como garantía real o gravamen y en definir a la misma como un contrato de hipoteca inversa. A saber, se transcribe:

“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 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 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 pensionante garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.”

En el Capítulo II de este trabajo, en el numeral II.3.2 “La definición legal de la hipoteca inversa en el Estado de México, En el CCEM”, apunté las opiniones sobre la caracterización que hace esta legislación respecto al objeto de estudio.

Del contenido específico de los elementos esenciales de la hipoteca reversible puede indicarse, hasta este momento, que no necesariamente coinciden en ello todas las legislaciones. Pudo apreciarse en el Capítulo II, como cada país estima, por ejemplo, en forma distinta la edad inicial del adulto mayor para estar en posibilidad de contratar esta clase de préstamo o crédito con garantía hipotecaria reversible.

Por mi parte, señalo que es preferible considerar a la hipoteca reversible como una nueva modalidad de hipoteca antes de ubicar su autonomía en cualquier otra legislación distinta de la civil.

III.6 La definición propuesta por el postulante

Con base en la reflexión que he hecho de las distintas y muy variadas conceptualizaciones, y con independencia de que el término hipoteca reversible se asocie a la obligación principal y accesoria como una sola unidad o producto financiero, contribuyo en este numeral con la siguiente definición:

“La hipoteca reversible es la garantía real constituida sobre la vivienda habitual propiedad de un adulto mayor de 60 o más años de edad, en un contrato de préstamo pensionario, mediante el cual, éste último en calidad de pensionado, recibirá en vida una cantidad periódica en dinero que le entregará el pensionante en función del valor económico de la vivienda que seguirá habitando el pensionado, y el cual será pagado al pensionante una vez que haya fallecido el pensionado.”

III.7 El préstamo o crédito como obligación principal

III.7.1 La posibilidad de que la hipoteca reversible sea considerada como un contrato coaligado

Hasta este momento se ha señalado que, bajo el concepto de hipoteca reversible, subyacen dos clases de contratos. La obligación principal que se constituye en un préstamo o crédito, y la obligación accesoria que se refiere precisamente al gravamen en forma hipotecaria.

En el camino de este estudio se tuvo a la mano un análisis que se refiere a la existencia fáctica y legal de los llamados contratos coaligados.

A mi parecer, el trabajo académico preparado por Octavio Acedo Quezada es digno de hacerse notar. Sus reflexiones se dirigen hacia esta clase de contratos que, sin tener necesariamente un lugar autónomo en las discusiones doctrinales, sí se explican, en todo caso, en diversos pronunciamientos jurisprudenciales tal y como él lo refiere.

Desde su punto de vista, esta clase de contratos coaligados, que también adoptan los nombres de “contratos conexos, contratos vinculados o interdependientes”, los distingue

un nexo funcional entre los contratos que los integran para cumplir el propósito global que les dio origen.

Este autor refiere a Luis Díez-Picazo, quien los define como “aquellos casos en que las partes yuxtaponen varios contratos típicos en un negocio único para tratar de alcanzar con la unión de todos la finalidad empírica que persigue o se proponen”.¹⁷²

Esto último significa que bien podría tomarse en cuenta este ejercicio doctrinal para ubicar a la hipoteca reversible en el mundo conceptual del derecho como una figura autónoma del orden civil. Por lo pronto, ante su realidad fáctica, entendida por el propósito y nexo financiero que cumplen tanto la obligación principal como la accesorial podría ser considerada doctrinalmente como un contrato coaligado.

III.7.2 El contrato de mutuo o préstamo como obligación principal en la hipoteca reversible

Autores como Visoso del Valle han afirmado que el contrato de préstamo o mutuo no es la figura legal adecuada en calidad de obligación principal que da vida a la hipoteca reversible. Este autor se inclina por la figura legal del crédito.

Concretamente, afirma que el contrato de préstamo o mutuo -como es denominado en las leyes civiles- consiste en “la trasmisión de la propiedad de una suma de dinero determinada en oposición al crédito cuyo monto máximo podrá ser o no dispuesto por el deudor hipotecario.”¹⁷³

En efecto, así lo dispone el artículo 2348 del CCDF que a la letra establece “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.”

En mi opinión, no es concluyente esta afirmación, en el sentido que el préstamo no es idóneo para la contratación reversible, toda vez que, como se advertirá en su momento, el monto total del préstamo puede ser entregado desde la fecha de contratación en la modalidad de una cantidad inicial de golpe que, como ya vimos en el Capítulo inmediato anterior, se denomina “lump sum” en los E.U.A..

Sobre el particular, una opinión que se suma al criterio anterior es la del Notario Público Eduardo García Villegas, quien considera que ambas figuras son viables. En su definición, señala que “Se entenderá por hipoteca inversa al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya una vivienda habitual...”¹⁷⁴

¹⁷² Acedo Quezada, Octavio R.. Contratos Coaligados (Notas para una futura construcción dogmática), Revista de Derecho Privado, nueva época, año I, núm. 3, septiembre-diciembre de 2002, pp. 3-22, Biblioteca Jurídica Virtual, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM.

(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/3/abs/abs1.htm>) Consultado el 2 de enero de 2014

¹⁷³ Visoso del Valle, Francisco. *Op.Cit.* Pág. 8.

¹⁷⁴ García Villegas, Eduardo. Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011. Pág. 37.

En todo caso, lo que sí podría oponerse a la naturaleza financiera de la obligación principal, y por ende de la accesoria, se refiere a la posibilidad de amortizar el capital antes del vencimiento del contrato de mutuo, de conformidad con lo dispuesto por la norma vigente.

A saber, el artículo 2396 del CCDF establece que “Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.”

En mi opinión, sin duda el pensionado o deudor hipotecario debe tener, salvo una restricción que señalo más adelante, la posibilidad de amortizar la deuda en cualquier momento. Sin embargo, en el caso que me ocupa es distinto que el pago anticipado sea posible por disposición de la ley a que las partes pacten esta posibilidad. En los términos vigentes, esta disposición del mutuo podría desvirtuar la naturaleza reversible.

Más aún, la disposición vigente podría causar incertidumbre entre las entidades financieras al existir un contrato y una ley con términos y condiciones opuestos.

Se recomendará en su oportunidad que esta hipótesis del pago anticipado pueda acontecer en términos y condiciones distintas para la contratación reversible.

Por último, señalo que el préstamo mercantil no es aplicable como obligación principal puesto que el artículo 358 del Código de Comercio¹⁷⁵ presume que las partes contratantes son comerciantes, cosa que no es el caso en el objeto de estudio que me ocupa.

III.7.3 El contrato de crédito como obligación principal en la hipoteca reversible

La Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito en su artículo 291 define a la apertura de crédito en los siguientes términos:

“En virtud de la apertura de crédito, el acreditante se obliga a poner una suma de dinero a disposición del acreditado, o a contraer por cuenta de éste una obligación, para que el mismo haga uso del crédito concedido en la forma y en los términos y condiciones convenidos, quedando obligado el acreditado a restituir al acreditante las sumas de que disponga, o a cubrirlo oportunamente por el importe de la obligación que contrajo, y en todo caso a pagarle los intereses, prestaciones, gastos y comisiones que se estipulen.”

Con base en esta definición, se pueden apreciar las diferencias y similitudes entre el préstamo y el crédito.

¹⁷⁵ Artículo 358. “Se reputa mercantil el préstamo cuando se contrae en el concepto y con expresión de que las cosas prestadas se destinan a actos de comercio y no para necesidades ajenas de éste. Se presume mercantil el préstamo que se contrae entre comerciantes”.

El préstamo o mutuo es de naturaleza civil mientras que el crédito es mercantil; en el primero se transmite la propiedad de una suma de dinero y, en la segunda, se establece la obligación de poner a disposición del acreditado una línea crediticia de dinero.

En común, ambas figuras legales contemplan el pago de intereses.

Entonces, ¿cuál podría ser la figura legal apropiada para la obligación principal de la hipoteca reversible?

III.7.4 El contrato de préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible

De acuerdo al Notario Público Visoso del Valle se actualiza en mayor medida el uso de la apertura de crédito dada su versatilidad en las posibilidades para disponer del dinero.

En contraste, en el numeral III.2.2 de este Capítulo apunté que cuando se trata de una sola disposición al principio de la contratación podría asimilarse mejor a la figura de un préstamo.

Mi opinión, en todo caso, se inclina hacia la consideración de una tercera opción que es la del contrato de préstamo pensionario como obligación principal, sobre todo si se toman en cuenta las peculiaridades de este mecanismo financiero reversible como son: i) que el pago sea pensionario y periódico; ii) que la edad elegible sea la de un adulto mayor; iii) que el objeto a gravar que sea exclusivamente la vivienda habitual; iv) que el pensionado habite la casa en forma vitalicia; y v) que la deuda se cobre cuando fallezca el pensionado.

Si se gusta, puede tratarse de una diferencia muy fina la sola consideración de si es un préstamo o un crédito. No obstante, sí creo válido afirmar que una es la hipótesis de aspirar a conseguir un crédito para después pagarlo –aún al margen de la garantía hipotecaria- y otra muy diferente la de buscar un monto económico que con certeza será pagado mediante el valor económico de un bien inmueble (vivienda habitual) que, como ya he dicho, se posee y se es propietario.

Veámoslo desde otro punto de vista. Un crédito hipotecario tradicional es otorgado no solo por la existencia de un bien inmueble que de suyo es la garantía -y que también es el objeto en sí de dicho crédito- sino por la capacidad de pago que tiene el acreditado para cubrir el adeudo. A las entidades financieras les interesa, primordialmente, el pago del crédito, con su principal e intereses, y no la garantía en sí. Esta última es solo un colateral en caso de impago.

Entonces, el préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible tiene un objeto y fin distintos. Concedo un préstamo porque reconvertiré el valor de la vivienda, la cual, seguramente, pasará a mi propiedad como entidad financiera acreditante, independientemente que en el camino existan otras posibilidades de pago del adeudo a cargo de los herederos del pensionado.

Debe recordarse que esta clase de préstamo pensionario radicado sobre el valor de una vivienda que continuará habitando el adulto mayor es muy sensible, incluso en términos financieros. De hecho, en el curso de este Capítulo y el siguiente IV se entenderá que me pronuncio por una regulación que, sin desmotivar las ventajas en favor del prestamista o pensionante, proteja a la par al adulto mayor pensionado.

Considero que si todas las piezas son ubicadas en su lugar, el procedimiento de cobro será incluso más transparente y seguro en favor del propio prestamista o pensionante.

Es preferible que la ley le otorgue una categoría autónoma a este préstamo pensionario, incluso en beneficio del propio prestamista o pensionante, y no se le considere como un crédito o préstamo tradicional que podría verse afectado en su ejecución por las implicaciones sociales que caracteriza a la hipoteca reversible.

En otro orden de ideas, debe señalarse que el contrato de préstamo pensionario no existe como una figura nominada en la legislación civil del Distrito Federal o en la mercantil. Sin embargo, habíamos citado, en el marco de los contratos como fuente de las obligaciones que, el artículo 1793 del CCDF dispone lo siguiente “Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos, toman el nombre de contratos.”

Con base en esta disposición legal, y en conjunto con la libre contratación que tienen las personas, puedo afirmar que no existe impedimento alguno en denominar a la obligación principal como contrato de préstamo pensionario.

Más adelante apuntaré las razones para utilizar el término pensionario. Será en el numeral concedido al monto y las modalidades de disposición del préstamo.

III.8 La existencia y la validez jurídica de la hipoteca reversible

A partir de este apartado, deseo establecer una lógica jurídica que permita comprender la naturaleza y los elementos esenciales que forman parte tanto de la obligación principal como de la accesorio.

En mi opinión, es importante hacerlo así, a fin de otorgarle congruencia a la figura legal que se propone incluir en el Código Civil del Distrito Federal.

A continuación, se apreciará que la hipoteca reversible deberá contar, además de los elementos esenciales y elementos de validez propios de la hipoteca en general, con otros elementos esenciales particulares que la dotarán de su especial naturaleza jurídica.

III.8.1 Los elementos esenciales generales: el consentimiento y el objeto

Estimo conveniente reiterar que estos elementos esenciales generales serán también de aplicación a la obligación principal. No solo la vinculación entre la principal y la accesorio es indisoluble sino los efectos y objetivos deben ser similares.

De acuerdo con la temática ya desarrollada en numerales anteriores, ha quedado claro que el otorgamiento de la hipoteca en general y, en consecuencia, de la reversible en

particular, se requerirá el consentimiento expreso de quien la concede. En este caso, al tratarse de la vivienda habitual de un adulto mayor, seguramente existirán un gran número de casos donde se requiera también el consentimiento de su cónyuge.

Se reiterará en el numeral correspondiente a la propiedad de la vivienda que el principio legal que rige para el otorgamiento del consentimiento, se contiene en el artículo 172 del CCDF. Esto es,

Artículo 172.- “Los cónyuges mayores de edad tienen capacidad para administrar, contratar o disponer de sus bienes propios y ejercitar las acciones u oponer las excepciones que a ellos corresponden, sin que para tal objeto necesite uno de los cónyuges el consentimiento del otro, salvo en lo relativo a los actos de administración y de dominio de los bienes comunes.”

Por otro lado, es muy importante destacar que, en el caso de la hipoteca reversible, el consentimiento no solo debe ser otorgado en plena conciencia y libertad sino también con la certidumbre que el acto jurídico se otorgará conforme a derecho.

Al respecto, considero pertinente señalar lo que el Notario Público Plácido Núñez comenta respecto a la función notarial, en tanto que el fedatario público no solo otorga la misma para crear un documento que hace prueba plena sino también porque su función consiste en verificar que el acto jurídico otorgado se celebre conforme a derecho. Al respecto, este fedatario indica “previamente a la formalización de una escritura, el notario asesora a las partes para la adecuación de las voluntades y adecúa su común intención para que no se presente contraria a derecho, porque ejerce un verdadero control de su legalidad”.¹⁷⁶

Así las cosas, si se cuenta con la legalidad constatada por el fedatario público y la entidad reguladora ofrece por norma sesiones informativas que permitan conocer el alcance financiero de la hipoteca reversible, entonces el usuario estará en posibilidad de participar en plenitud de efectos de validez contractual.

En este mismo sentido, se pronuncia el Notario Público Eduardo García Villegas¹⁷⁷ quien incluso propone para su catálogo legislativo que la CONDUSEF establezca un régimen de transparencia en la contratación de la hipoteca reversible.¹⁷⁸

Ante todo, al tratarse de una contratación tan sensible por ser personas adultas mayores los contratantes, deberán evitarse los vicios del consentimiento como pueden ser el error, el dolo o la mala fe que están previstos en los artículos 1812 et al del CCDF.¹⁷⁹

¹⁷⁶ Núñez Barroso, Plácido. Sobre las demandas de los deudores hipotecarios contra bancos y notarios, Revista de Derecho Privado, IJ-UNAM, año 9, núm. 26 mayo-agosto, año 1998.

(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=revdpriv&n=26>) Consultado el 2 de enero de 2014

¹⁷⁷ García Villegas, Eduardo. Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011.

¹⁷⁸ García Villegas, Eduardo. *Idem*. Pág. 37.

“Art. 2939 quinquies.- El régimen de transparencia y comercialización de la hipoteca inversa será establecido por la Comisión Nacional para la Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, sin perjuicio del servicio de asesoramiento a los solicitantes de este producto que están obligadas a proporcionar las entidades financieras correspondientes”.

Estimular a las partes a conducirse con seriedad desde los preámbulos de la contratación, inclusive, propiciará que la duración y la terminación de este producto financiero sean más ágiles y armoniosas. De hecho, esta conducta obraría en beneficio de ambas partes.

Por último, en cuanto el objeto de la hipoteca reversible, a diferencia de la hipoteca en general, la intención radica en el otorgamiento de ese gravamen real sobre el inmueble que consiste única y exclusivamente en la vivienda que habita el adulto mayor, y no en otro bien inmueble como en el caso de la hipoteca en general.

Debe recordarse que, en términos del artículo 2904 del CCDF¹⁸⁰, la hipoteca en general puede ser otorgada por persona distinta del deudor. No es el caso de la hipoteca reversible que, como ya se estableció, no aplica esta posibilidad ya que desvirtuaría, en mi opinión, la naturaleza de apoyo financiero hacia el adulto mayor con base en el valor económico de su vivienda que él mismo ha ahorrado o consolidado en esa forma, y que seguramente desea conservar la posesión para vivir en ella misma.

III.8.2 Las partes contratantes

En función de los derechos y obligaciones que cada parte ostenta, los contratantes adoptarán distintos caracteres en distintos momentos. Así, habrá un prestamista o pensionante¹⁸¹ que a la vez sea deudor pensionario y acreedor hipotecario; y, por la otra, existirá un adulto mayor pensionado que al mismo tiempo será acreedor pensionante y deudor hipotecario.

III.8.2.1 El pensionante o acreedor hipotecario

En cualquier caso, la primera de ellas deberá tratarse de una entidad financiera debidamente autorizada por las leyes administrativas y financieras para realizar actividades de financiamiento.

Para el Banco de México, “Un sistema financiero está integrado por distintos intermediarios financieros, siendo los más conocidos y destacados, los bancos. Otros más son las aseguradoras, afianzadoras, arrendadoras, casas de bolsa y las administradoras de fondos de inversión.”¹⁸²

Por su parte, la Procuraduría Federal del Consumidor identifica específicamente como entidades de financiamiento inmobiliario a las siguientes: “la banca comercial, las instituciones gubernamentales (Infonavit y Fovissste), Sociedades Financieras de Objeto

¹⁷⁹ Artículo 1812. “El consentimiento no es válido si ha sido dado por error, arrancado por violencia o sorprendido por dolo”.

¹⁸⁰ Artículo 2904. “La hipoteca puede ser constituida tanto por el deudor como por otro a su favor”.

¹⁸¹ El término pensionante que utiliza el tesista denota en mejor medida la acción de prestar una cantidad en forma pensionaria y se distingue plenamente de la figura del pensionante o pensionado que son dos términos sinónimos de acuerdo a la Real Academia de la Lengua Española.

¹⁸² El sistema financiero, página institucional del Banco de México (<http://www.banxico.org.mx/divulgacion/sistema-financiero/sistema-financiero.html#Intermediacionfinancieraeintermediarios>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.

Limitado (Sofol) y Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofom), además de aquellas empresas que ofrecen esquemas de autofinanciamiento.”¹⁸³

En mi opinión, el solo pensamiento de un acuerdo entre particulares como el que ocupa, en donde una de ellas no tenga como objeto social o de negocio la actividad financiera debe descartarse. Se requiere planeación, soporte y solvencia financiera para un instrumento de esta naturaleza, además de un mercado debidamente regulado.

Recuérdese que el pensionante correrá los siguientes riesgos financieros:¹⁸⁴

- La incertidumbre del periodo de sobrevivencia;
- El aumento en las tasas de interés;
- El desempeño en los precios del mercado inmobiliario; y
- El valor de la propiedad en el tiempo

III.8.2.2 El pensionado o deudor hipotecario

En cuanto al pensionado, consideraré más adelante los temas de la capacidad jurídica y la edad elegible; sin embargo, es importante adelantar que su estado civil es también muy significativo puesto que representa su estado patrimonial.

Para el caso que nos ocupa, sin duda alguna puede existir el supuesto del adulto mayor que desee contratar el préstamo pensionario en su calidad civil de persona soltera. En esa circunstancia, la contratación inicial no presentaría problema alguno.

En contraste, la siguiente hipótesis sería que el adulto mayor se encuentre casado. La existencia de un matrimonio presentaría otras subvariantes en función del régimen patrimonial que haya sido elegido. La sociedad conyugal o la separación de bienes.

En este sentido, y aún cuando se presume la buena fe al declarar cuál es el estado civil del adulto mayor, el prestamista o pensionante deberá verificar la situación que guarda el estado civil con base en actas del Registro Público correspondiente.

En todo caso, me inclino a favorecer la existencia de un préstamo pensionario que tome en cuenta la igualdad de derechos y obligaciones cuando se trate de un bien inmueble propiedad de una sociedad conyugal, y no se excluya a ninguno de los cónyuges tanto del

¹⁸³ Segovia Guerrero, Amadeo y García Soto Carlos E.. Los créditos inmobiliarios, página institucional de la Procuraduría Federal del Consumidor, noviembre de 2012 (http://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol235_inmobiliario.asp) Consultado el 18 de diciembre de 2015.

¹⁸⁴ Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report, Project No. MARKT/2007/23/H, Enero, 2009 (http://ec.europa.eu/finance/finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf) Consultado el 5 de febrero de 2014.

beneficio de la pensión como de la responsabilidad en el pago de la deuda por partes iguales.

Esta afirmación tiene como fundamento legal el artículo 164, segundo párrafo, del CCDF que establece, “Los derechos y obligaciones que nacen del matrimonio serán siempre iguales para los cónyuges e independientes de su aportación económica al sostenimiento del hogar.”

III.8.2.3 Consideraciones respecto a la posibilidad de existencia de los llamados beneficiarios

Apunto desde este momento mi posición respecto a la existencia de los llamados beneficiarios, quienes en distintas legislaciones extranjeras y la local mexiquense son contemplados.

En una parte, estimo que la designación indiscriminada de cualquier tercero como beneficiario iría en contra de la naturaleza y objeto de esta figura legal. En otra, coincido en todo caso que, con el propósito de mantener el objeto de este producto financiero, el titular o beneficiario cuente con 60 años de edad o más.

A lo anterior, siempre y cuando sea designado expresamente como beneficiario el o la cónyuge o concubinario.

Con base en lo anterior, estoy en posibilidad de descartar la existencia de los denominados beneficiarios, al menos tal y como lo prevé taxativamente el artículo 7.1144 Ter del Código Civil del Estado de México, en cuyos términos se dispone que “el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionante o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años”.

Más que hablar de una obligación a cargo del pensionante, yo establecería una posibilidad a cargo del pensionado.

En este sentido, estimo que la contratación inicial deberá ser clara y precisa, por lo que se refiere a los sujetos de la pensión como co-titulares o beneficiarios de la misma. A mi parecer, la figura del concubinato puede causar incertidumbre en los intereses del pensionante puesto que esta calidad deberá acreditarse en términos legales y no sólo por el dicho de la concubina o concubino o del propio pensionado.

Si el adulto mayor pensionado guarda una relación de concubinato desde el inicio, o bien, en el transcurso del tiempo el adulto mayor contrae matrimonio o establece una relación concubinaria, entonces deberá solicitarse el consentimiento del pensionante, para los efectos del pago correspondiente. En todo caso, el primer requisito de elegibilidad debería ser, por un lado, la confirmación de la edad adulta mayor; en segundo, que el cónyuge o concubina efectivamente residan en forma permanente en la vivienda objeto de la contratación; y, tercero, que acrediten legalmente su vínculo como pareja.

En cualquier caso, considero que la relación conyugal deberá prevalecer sobre el concubinato.

Explicación parte requiere el caso de un pensionado casado bajo el régimen patrimonial de separación de bienes. El referido a la sociedad conyugal lo trataré en los numerales III.3.2.2.1 “El estado civil del adulto mayor” y III.3.1 “Los elementos esenciales generales de la hipoteca reversible: el consentimiento y el objeto”, que, en términos del artículo 172 del CCDF, se requiere el consentimiento de ambos cónyuges cuando se trata de bienes comunes. Esta disposición no deja lugar a dudas.

Estimo entonces que si bien no se requiere el consentimiento para celebrar el préstamo pensionario ni otorgar el gravamen para el caso de la sociedad bajo el régimen de separación de bienes, sí es recomendable en todo caso tomar en cuenta las siguientes dos posibilidades:

- i) Que la cónyuge sea nombrada como beneficiaria; y
- ii) Que la cónyuge no sea nombrada como beneficiaria.

Así las cosas, si es beneficiaria, entonces deberá tener al menos 60 años de edad cumplidos y vivir en la vivienda habitual para recibir los beneficios de la pensión hasta el día de su fallecimiento.

De no ser designada como beneficiaria, a partir del día que fallezca el pensionado deberá notificársele en su calidad de cónyuge supérstite el plazo que tiene para desocupar la vivienda.

Considero que, por lo menos, debe ser notificada formalmente de la contratación inicial del préstamo pensionario que ha hecho su cónyuge y que, debido al régimen de separación de bienes que los une y toda vez que no ha sido designada como beneficiario, tendrá que desocupar la vivienda en un plazo determinado posterior al fallecimiento de su cónyuge.

Lo importante es que el o la cónyuge se encuentren debidamente informados en torno al contenido de la contratación.

III.8.3 Los elementos de validez de la hipoteca reversible: la capacidad jurídica del adulto mayor y la formalidad en la contratación

III.8.3.1 La capacidad jurídica del adulto mayor

No solo por tratarse de un elemento de validez jurídica, sino por la problemática que puede representar este tema, es que decidí valorar con más detalle la capacidad para contratar y disponer del patrimonio.

Por un lado, debe tenerse presente que no necesariamente el adulto mayor de 60 años cumplidos será aquel sujeto que utilizará el préstamo pensionario con hipoteca reversible.

Mejor dicho, a partir de esa edad en adelante podrá utilizarlo según sus necesidades económicas.

Esto significa que debe ponerse especial atención a la capacidad jurídica del adulto mayor, según establezca la ley civil.

La regla general consiste en que las personas mayores de edad, es decir, con 18 años de edad cumplidos, tienen capacidad jurídica de ejercicio hasta en tanto no haya declaratoria judicial de incapacidad legal.

Contrario sensu, es importante transcribir textualmente el artículo 450 del CCDF.

“Tienen incapacidad natural y legal:

II. Los mayores de edad que por causa de enfermedad reversible o irreversible, o que por su estado particular de discapacidad, ya sea de carácter físico, sensorial, intelectual, emocional, mental o varias de ellas a la vez, no puedan gobernarse, obligarse o manifestar su voluntad, por sí mismos o por algún medio que la supla.”

En todo caso, y previo a la contratación, el prestamista debe verificar si existe o no alguna anotación o inscripción respecto a la capacidad del adulto mayor pensionado en términos de los artículos 131 y 132 del CCDF.¹⁸⁵

En este mismo alcance, es relevante la participación que tiene el titular Notario Público toda vez da fe pública de la validez del acto jurídico celebrado.

Para mi objeto de estudio, adquiere mayor importancia si se considera, precisamente, que el adulto mayor puede presentar alguna disminución en sus capacidades. Entonces, el Notario Público debe constatar que la celebración del préstamo pensionario se otorgó en pleno uso de las facultades mentales y legales de la persona adulta mayor y que el acto jurídico a celebrarse se apega a derecho.

Por lo que se refiere a la constancia de la capacidad jurídica, en otros temas, es oportuno referir las obligaciones aplicables a cargo de los Notarios Públicos en el Distrito Federal. A saber, los artículos 26 y 102, fracción XX, en lo conducente, de la Ley del Notariado del Distrito Federal.¹⁸⁶

¹⁸⁵ Artículo 131. “Las autoridades judiciales que declaren la ausencia, la presunción de muerte, la tutela, el divorcio o que se ha perdido o limitado la capacidad para administrar bienes, dentro del término de ocho días remitirán al Juez del Registro Civil correspondiente, copia certificada de la ejecutoria respectiva”.

Artículo 132. “El Juez del Registro Civil hará la anotación correspondiente en las actas de nacimiento y de matrimonio, en su caso, e insertará los datos esenciales de la resolución judicial que se le haya comunicado”.

¹⁸⁶ Artículo 26 Ley Notariado DF.- “La función autenticadora es la facultad otorgada por la Ley al Notario para que se reconozca como cierto lo que éste asiente en las actas o escrituras públicas que redacte, salvo prueba en contrario.

La función autenticadora deberá ejercerla de manera personal y en todas sus actuaciones de asesoría, instrumentación y juicio, conducirse conforme a la prudencia jurídica e imparcialmente. ...”.

Artículo 102 Ley Notariado DF.- “El Notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

XX. Hará constar bajo su fe:

Consideré relevante referirlas porque en la práctica, desafortunadamente, los Notarios Públicos no necesariamente presencian la imposición de las firmas en los instrumentos públicos.

En beneficio de la estabilidad financiera del contrato de préstamo pensionario con hipoteca reversible, así como de la certidumbre jurídica para ambas partes, es muy importante que sí acontezca la presencia del Notario Público para constatar la capacidad jurídica, y así evitar o cuando menos dejar constancia, de la validez del acto jurídico en cualquier controversia que pretenda la nulidad con base en una presunción de incapacidad. Recuérdese que la hipoteca reversible es una figura patrimonial muy sensible para los adultos mayores y sus familias.

III.8.3.2 La formalidad en la contratación

Es importante indicar que, con independencia de que en un futuro esta clase contratación adquiera la formalidad de un contrato de adhesión -tal y como atinadamente sugiere el Lic. Visoso del Valle¹⁸⁷, la solemnidad que le corresponde a la hipoteca en general deberá cumplirse de acuerdo con lo dispuesto por el 2919 del CCDF puesto que la hipoteca “nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro...”

De esta manera, la hipoteca reversible deberá constituirse en una escritura pública otorgada bajo la fe notarial e inscrita en el Registro Público de la Propiedad para efectos de terceros.

En este apartado, reitero que los principios jurídicos fundamentales que son los de especialidad, publicidad e indivisibilidad, se actualizan y reflejan precisamente en la formalidad que reviste a la hipoteca en general.

Adicionalmente, en términos procesales, y para efectos específicos del procedimiento especial hipotecario, el Código Adjetivo del Distrito Federal establece en su artículo 468, segundo párrafo, que “Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura pública o escrito privado, según corresponda en los términos de la legislación común, y registrado en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que éste sea exigible en los términos pactados o bien conforme a las disposiciones legales aplicables.”

Por lo anterior, la clase de formalidad como requisito de validez que requiere la hipoteca en general y la reversible en particular, es insustituible.

a) Su conocimiento, en caso de tenerlo o que se aseguró de la identidad de los otorgantes, y que a su juicio tienen capacidad;
b) Que hizo saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer personalmente la escritura y de que su contenido les sea explicado por el Notario;
c) Que les fue leída la escritura a los otorgantes y a los testigos e intérpretes. o que ellos la leyeron, manifestaron todos y cada uno su comprensión plena;”.

¹⁸⁷ Visoso del Valle, Francisco. *Op.Cit.* pág. 25.

III.8.4 Los elementos esenciales particulares de la hipoteca reversible, en calidad de variables financieras

Desde este momento se podrá apreciar cuál es el género próximo y las diferencias específicas entre la hipoteca en general y la reversible.

Para mayor claridad, enuncio los elementos esenciales particulares que, en mi opinión, funcionan a la vez como variables financieras. A saber,

- i) La edad elegible y la esperanza de vida del adulto mayor;
- ii) La vigencia vitalicia;
- iii) La propiedad de la vivienda habitual como residencia permanente y objeto de la garantía del adulto mayor;
- iv) El valor económico de la vivienda a reconvertir en pensión periódica;
- v) El monto de la pensión y las formas de disposición del préstamo; y
- vi) La tasa de interés;

III.8.4.1 La edad elegible y la esperanza de vida del adulto mayor

Después de los primeros dos Capítulos del presente trabajo, el lector tiene claro cuál es la intención primordial de esta clase de contratación. En otros términos, más concretos, lo ha puesto el Lic. Visoso del Valle cuando indica que “es la conversión del patrimonio inmobiliario en rentas periódicas sin perder la propiedad ni el disfrute del inmueble hipotecado.”¹⁸⁸ Definición que, por supuesto, se refiere a la persona adulta mayor.

Hemos visto que en el mundo no es generalizada la opinión en torno a la edad inicial de la persona adulta mayor. Pudimos ver que en los E.U.A. la edad inicial es a los 62 años, o en el Reino de España a los 65 años. En el caso de la legislación del Estado de México se previó la de 60 años.

Estimo que no debe existir mayor polémica al respecto si, como ya dijimos, la Ley Federal de los Derechos de las Personas Adultas Mayores establece en su artículo 3 que la edad inicial biológica es la de 60 años. Por ello, y para los efectos de la presente propuesta, coincido con el criterio de esta Ley Federal.

Por otra parte, en el Capítulo I del presente trabajo fue analizado el concepto demográfico de la esperanza de vida.

Con base en esta variable asociada a la edad elegible del adulto mayor contratante o contratantes, más el valor de la vivienda, podrá realizarse el ejercicio financiero para calcular el monto que podrá disponer el pensionado o pensionados a lo largo de la vigencia de la contratación.

¹⁸⁸ Visoso del Valle, Francisco. *Op.Cit.* Pág. 11.

Es oportuno recordar aquella regla financiera que corresponde a la hipoteca reversible, “a mayor valor del inmueble y mayor edad del adulto mayor solicitante, mayor será el monto del préstamo”.

En mi opinión, si se considera que la esperanza de vida aumenta cada vez más, se entenderá también que el monto del préstamo pensionario solo tendrá un carácter complementario en los efectos de mitigación de las necesidades del adulto mayor, aún y cuando el valor del inmueble pueda, eventualmente, alcanzar una plusvalía con el paso del tiempo.

III.8.4.2 La vigencia de la hipoteca reversible

III.8.4.2.1 La naturaleza vitalicia

La regla general es que la obligación principal y la accesorio tienen, en el caso de la hipoteca reversible, una vigencia vitalicia.

Al respecto, es importante destacar lo que dispone el artículo 2927 del CCDF respecto al tiempo de subsistencia de la hipoteca en general.

“Artículo 2927. La hipoteca generalmente durará por todo el tiempo que subsista la obligación que garantice y cuando ésta no tuviere término para su vencimiento, la hipoteca no podrá durar más de diez años.

Los contratantes pueden señalar a la hipoteca una duración menor que la de la obligación principal.”

Lo anterior significa que esta disposición general, en su primera hipótesis, no se opondría a la modalidad reversible.

III.8.4.2.2 La posibilidad de una vigencia temporal para la hipoteca reversible y la continuidad pensionaria por medio de un seguro de pensión de renta vitalicia

El caso español nos permite tomar en cuenta esta posibilidad mixta. Se recordará que el pensionado podrá contratar el siguiente mecanismo financiero: en un primer periodo, el otorgamiento de la pensión periódica mediante la hipoteca reversible por un plazo cierto y determinado –digamos diez años- y, en un segundo consecutivo, por el plazo que sobreviva el pensionado recibiendo una pensión mediante un seguro de renta vitalicia con una prima única que también podría ser cubierta desde el inicio de la contratación principal con cargo al valor de reconversión de la vivienda hipotecada.

En el último periodo, el pensionante o acreedor hipotecario asumirá el riesgo por el lapso que sobreviva el pensionado. En todo caso, la ventaja de esta mezcla es que podría conservarse una parte mayor del valor de reconversión ante un mecanismo aleatorio donde las aseguradoras, por ejemplo, asumen la mayor parte del riesgo por el tiempo de sobrevivencia del pensionado.

III.8.4.2.3 El seguro de pensión de renta vitalicia como mecanismo complementario a la hipoteca reversible

Al respecto, se hace notar que la primera diferencia entre la renta vitalicia civil y éste seguro de pensión, consiste en que éste último se trata de un producto del sector asegurador, y el cual es conceptualizado de la siguiente forma: “se entenderá por seguros de rentas vitalicias: un producto integrado por dos componentes, una renta vitalicia para el pensionado, y un seguro de sobrevivencia que permitirá que los beneficiarios del pensionado (una vez fallecido) reciban la pensión a la que tengan derecho.”¹⁸⁹

En términos generales, este producto está regulado por la Ley de Seguros y Fianzas y la Circular Única de Seguros y Fianzas, publicadas respectivamente los días 4 de abril de 2013 y 19 de diciembre de 2014, respectivamente.

Básicamente, es un seguro de las pensiones derivadas de las leyes de seguridad social. Sin embargo, es un mecanismo que bien podría ofrecerse, tal y como lo hace el mercado español con un llamado seguro de dependencia, en una mezcla contractual de una hipoteca reversible temporal y un seguro de renta vitalicia por el resto del tiempo que sobreviva el pensionado y cuya prima única sería pagada con un porcentaje del valor del inmueble a reconvertir.

Quedará para futuras discusiones el impacto financiero sobre este particular.

III.8.4.3 La propiedad de la vivienda habitual como residencia permanente y objeto de la garantía del adulto mayor

III.8.4.3.1 El consentimiento de los copropietarios

Había señalado que el bien objeto de la garantía necesariamente debe ser la vivienda que habita el adulto mayor en carácter de residencia permanente o domicilio principal.

Ahora bien, por una parte es necesario establecer si la propiedad del inmueble es exclusiva del adulto mayor pensionado o de alguien más también.

Comentaré el caso que considero será el más común; donde el adulto mayor se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal; los cónyuges cuentan con 60 años de edad o más; su casa habitación fue adquirida durante dicho matrimonio; y son residentes permanentes.

La regla general consiste en que los bienes adquiridos por los cónyuges durante el matrimonio, es decir, la sociedad conyugal, son de propiedad y dominio de ambos por

¹⁸⁹ Las rentas vitalicias, Criterios de Solvencia. Asociación de Supervisores de Seguros de América Latina. Julio 2002 (<http://www.cnsf.gob.mx/CNSF/AsuntosInternacionales/Acerca%20de%20la%20CNSF/ASSAL9.pdf#search=renta%20vitalicia>) Consultado el 10 de noviembre de 2015.

partes iguales. Así lo señalan los artículos 182 Quáter, 183, segundo párrafo y 194 del CCDF.¹⁹⁰

Por lo anterior, estimo como un requisito legal invariable obtener el consentimiento de ambos cónyuges para celebrar el contrato de préstamo pensionario toda vez que ésta obligación está vinculada indisolublemente a la obligación accesoria que es la hipoteca reversible, la cual se refiere al otorgamiento de un gravamen sobre la propiedad del inmueble del cual son titulares ambos cónyuges.

En todo caso, habría que exceptuar de los bienes adquiridos durante el matrimonio por alguno de los cónyuges aquellos que reciban con anterioridad al matrimonio o los adquiridos por herencia, donación o fortuna. Esto último de conformidad con el artículo 182 Quintus del propio CCDF.

Favorezco la idea de que el préstamo pensionario debe dividirse en partes iguales a esposo y esposa y, cuando alguno de ellos fallezca, continuar el pago pensionario en su totalidad a favor del cónyuge superviviente y ya no considerar otra clase de beneficiarios aun cuando se trate de personas en edad adulta mayor.

En mi opinión, estas observaciones no son menores. De hecho, experiencias en los E.U.A. deben mover a la reflexión. Es el caso en ese país que, cuando uno de los cónyuges no pensionante sobreviva al cónyuge titular de la pensión desee evitar la evicción y ejecución de la garantía deberá cumplir con los siguientes requisitos: i) haber sido la esposa al momento de contratación y durante todo el tiempo de vigencia de la misma, ii) haber conocido oficialmente y desde el momento de celebración los términos de contratación inicial y saber que fue considerada como cónyuge no titular de la pensión; y iii) haber ocupado y ocupar como residencia principal la vivienda objeto de la garantía.¹⁹¹

Con independencia de lo anterior, yo auspicio la comparecencia de ambos cónyuges desde el inicio de la contratación, aún y cuando el régimen patrimonial del matrimonio sea de separación de bienes o se sostenga una relación de concubinato legalmente acreditada.

III.8.4.3.2 La denominada “exigibilidad limitada”

En otro orden de ideas, estimo oportuno comentar el objeto que tiene la hipoteca reversible en tanto único bien inmueble que garantizará la deuda.

Aquí encontramos puntos de vista encontrados. Debe recordarse que la legislación estadounidense establece la cláusula de “exigibilidad limitada” (Non-recourse clause) mientras que la española permite “la obtención del recobro hasta donde alcancen los bienes de la herencia”.

¹⁹⁰ Artículo 182 Quáter.- “Salvo pacto en contrario, que conste en las capitulaciones matrimoniales, los bienes y utilidades a que se refiere el artículo anterior, corresponden por partes iguales a ambos cónyuges”.

Artículo 183, segundo párrafo.-... “Los bienes adquiridos durante el matrimonio formarán parte de la sociedad conyugal, salvo pacto en contrario”.

Artículo 194.- “El dominio de los bienes comunes reside en ambos cónyuges mientras subsista la sociedad conyugal...”

¹⁹¹ Mortgage Letter 2014-07, U.S. Department of Housing and Urban Development.

(<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07ml.pdf>) Consultado el 7 de mayo de 2014.

En mi opinión, debe prevalecer la primera hipótesis ya que, en términos prácticos, se perdería, por un lado, la naturaleza reversible que está asociada a un solo bien que es la vivienda; en otro, considero que se abriría la posibilidad a que el adeudo creciera indiscriminadamente, presentándose, eventualmente, casos de abusos por parte de los acreedores hipotecarios al estimar, permitir o propiciar deudas mayores a la inicialmente valuada con el inmueble objeto de la hipoteca reversible.

Sin duda, existe un riesgo financiero que toma el pensionante al otorgar un préstamo de esta naturaleza y, en buena medida, esa es precisamente la razón de existencia de esta figura legal, la impredecibilidad en su fecha de terminación.

En este sentido, opino que, en el supuesto de que el adeudo sobrepase el valor del inmueble, la ley deberá disponer expresamente que el pensionante absorberá la diferencia sin posibilidad a exigir el cobro de la misma a la masa hereditaria del pensionado.

III.8.4.3 Prohibición de la venta forzosa de la vivienda habitual

A este respecto, considero que si en carácter de obligación contractual el propio acreedor hipotecario es quien proyecta y supervisa el comportamiento financiero de la deuda, bajo todos sus conceptos (capital, intereses y otros pagos), entonces pierde sentido y propósito para la naturaleza de la hipoteca reversible que el pensionante pueda exigir la venta forzosa en cualquier momento.

En mi opinión, es muy distinto considerar que el deudor hipotecario tenga la posibilidad de vender por voluntad propia, y de conformidad con una serie de condicionantes que no lesionen los intereses de ambas partes, tal y como se señala en el numeral III.16.1.2 de este Capítulo, a estipular una posibilidad -incluso arbitraria como la señalada en el párrafo anterior- que solo generaría incertidumbre financiera y jurídica.

En mi opinión, debe ser expresa la prohibición de esta venta forzosa.

III.8.4.4 El valor económico de la vivienda a reconvertir en pensión periódica

Desde dos ángulos analizaré este tema. En términos económicos, es necesario determinar su valor. Para ello, esta información deberá conocerse a partir de un avalúo bancario o de perito valuador debidamente autorizado, así como de los precios de mercado que estén a la disposición del adulto mayor pensionado y que le sean proporcionados en total transparencia y oportunidad por la entidad reguladora y el pensionante.

Sobre el particular, bien podría adoptarse como una posibilidad imparcial la que ofrece el artículo 4 de la Ley de la Sociedad Hipotecaria Federal, en cuyos términos se faculta a esta entidad para realizar avalúos.¹⁹²

¹⁹² Artículo 4o.- "La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes:

VIII. Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito;...".

Como se recordará, se advirtió en las experiencias españolas y norteamericanas que existen límites mínimos y máximos oficiales a tomar en cuenta para el valor de la vivienda. En ambos casos, el monto mínimo que aparentemente es viable es el de \$3'500,000.00 (tres millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.), en precios y tipos de cambio aproximados. Si el valor es superior, seguramente tendrá mayor viabilidad; sin embargo, también debe existir un techo toda vez que un inmueble de gran valor económico podría operar en contra del pensionante.

Indico también, que el valor de mercado de los bienes raíces se toma a partir de una serie de parámetros, como son, por ejemplo, los que establecen los corredores inmobiliarios:¹⁹³

- i) Ubicación: la clase de zona o colonia; los servicios básicos con que cuenta; si existen amenidades, un ambiente apacible o se encuentra cerca de escuelas, supermercados u oficinas;
- ii) Accesibilidad: si existen vías de comunicación que hagan accesible el destino habitacional. El gasto que implica vivir en esta zona o colonia en función de los destinos que usualmente se utilicen;
- iii) Servicios: si el suministro de los servicios públicos como el abasto de agua, drenaje o energía eléctrica es continuo y confiable y los impuestos están al alcance pecuniario del interesado; y,
- iv) Planes de desarrollo: si se prevén construcciones futuras que hagan mejorar o deteriorarse el precio del inmueble, como centros comerciales cercanos o vías rápidas, respectivamente.

Desde el ángulo jurídico, considero necesario indicar que existen dos disposiciones del CCDF que regulan el valor del inmueble hipotecado. Por su importancia las transcribo a continuación.

Artículo 2907.- “Si el inmueble hipotecado se hiciere, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal.”

Artículo 2909.- “Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales.”

He reiterado que, en el supuesto de la hipoteca reversible, la vivienda del adulto mayor es el único inmueble que será otorgado como garantía del préstamo pensionario.

En consecuencia, es necesario que la normatividad del caso expresamente determine que las reglas ya transcritas no sean aplicables a esta modalidad.

En su oportunidad, será indispensable también que el adulto mayor acredite legalmente; en primer lugar, que la propiedad se encuentra libre de gravamen mediante las

¹⁹³ Cfr. (<http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2013/04/17/como-se-determina-la-plusvalia-de-un-inmueble>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.

búsquedas registrales del caso; y, en segundo sitio, que exhiba los comprobantes de pago a su nombre de los distintos servicios públicos que el inmueble forzosamente debe contar; esto último el fin de verificar que se trate de su residencia o domicilio habitual o cotidiano.

Como en cualquier otra operación financiera, el adulto mayor deberá estar al corriente en el pago de los servicios públicos, así como del impuesto predial correspondiente.

En todo caso, debe precisarse que podría existir la posibilidad de pactar que, con el monto del préstamo pensionario, el prestamista o pensionante pueda cubrir los impuestos o los servicios públicos, entre otros, conforme sean exigibles de cobro. Es interés de ambas partes que la propiedad inmueble se encuentre al corriente en el pago de los mismos.

III.8.4.5 El monto de la pensión y las formas de disposición del préstamo

III.8.4.5.1 La definición de pensión

He utilizado a lo largo de este trabajo el concepto pensión o pensionario. Es el momento de establecer una definición para el lector dado que la figura de la pensión se asocia mejor a los efectos de esta clase de préstamo reversible.

Al respecto, la investigadora Elma del Carmen Trejo García plasma las siguientes definiciones, etimológica y de seguridad social:

“Pensión” proviene del latín pensio – onis, que significa pago, específicamente se refiere a la cantidad de dinero que “recibe una persona periódicamente por cumplir con ciertos requisitos como jubilación, invalidez, orfandad, viudedad, o alimentación, entre otras.” Y,

“...es el término generalmente utilizado para indicar la forma en que se recibe la renta por la jubilación o el retiro de un trabajador. Las pensiones son pagos mensuales que provienen de un fondo de pensiones o de una partida especial del presupuesto público; los fondos de pensiones, a su vez, pueden ser públicos o privados, existiendo a veces alguna combinación entre ambas modalidades.”¹⁹⁴

Es claro entonces que un pago periódico -mensual primordialmente- cuyo objeto se trata de un apoyo o auspicio complementario de los ingresos de una persona adulta mayor bien puede recibir esta denominación.

¹⁹⁴ Trejo García, Elma del Carmen. Estudio Jurídico Internacional y de Derecho Comparado sobre las Pensiones. Centro de Documentación, Información y Análisis. Cámara de Diputados, Legislatura LX, Maro, 2007. (<http://www.diputados.gob.mx/sedia/sia/spe/SPE-ISS-06-07.pdf>) Consultado el 6 de noviembre de 2015.

III.8.4.5.2 El monto del préstamo pensionario y las formas de disposición del préstamo

En alcance a los numerales que anteceden, el monto del préstamo estará determinado, fundamentalmente, conforme a la esperanza de vida del adulto mayor pensionado y el valor comercial de la vivienda.

Hemos visto casos como el de la legislación española que ilustran la extensión sobre el particular. La Ley 41/2007 dispone que “el monto máximo a prestar es el 80% del valor de tasación (avalúo) que se realice”. A mi parecer, es correcto establecer un límite menor al 100%. En su momento, la diferencia puede ser útil para amortiguar cualquier imprecisión o diferencia en el cálculo o las circunstancias financieras del mercado inmobiliario.

Para calcular el monto del préstamo, el pensionante deberá realizar una estimación del capital, los intereses, las comisiones y los seguros que, en su caso y conjunto, no rebasen el límite previamente determinado del valor de la vivienda.

Por lo que se refiere a las modalidades de disposición del dinero, y como ya vimos, la legislación que permite el mayor número de posibilidades es la estadounidense. Creo, sin embargo, que una apertura total a las mismas no necesariamente es deseable dada la reciente existencia de la hipoteca reversible, al menos en nuestro país.

Quizá pueden tomarse en cuenta tres de ellas que son las de más fácil entendimiento en el mercado mexicano, como son:

- i) Una pensión mensual;
- ii) Una sola cantidad de golpe al inicio de la contratación; y
- iii) Una línea de crédito.

Considero que las dos primeras podrían ser las de más ágil introducción en nuestro mercado, aunque me inclino a favorecer el otorgamiento del préstamo pensionario mensual como un complemento a los ingresos del adulto mayor; y solo con la posibilidad excepcional—previo análisis financiero— de un solo pago al principio de la contratación solo si existe una razón objetiva para aplicar los recursos a un fin que beneficie financieramente al pensionado, y siempre y cuando cuente éste último con algún otro recurso económico para su manutención. Por ejemplo, pienso en la sustitución de un pasivo que sea más oneroso que el de la propia hipoteca reversible.

III.8.4.6 La tasa de interés

La tasa de interés es una pieza financiera altamente importante para otorgarle viabilidad a la hipoteca reversible.

El Banco de México describe en forma coloquial pero precisa en qué consiste, “La tasa de interés es lo que se paga al pedir prestado dinero y es lo que se cobra al prestar dinero.

Para una persona que pide prestado dinero a un banco, la tasa de interés será el costo principal de ese préstamo.”¹⁹⁵

Es importante señalar que, en su calidad de organismo autónomo, el Banco Central mexicano cuenta con facultades regulatorias en materia de tasas de interés, de conformidad con el artículo 4 de la Ley de Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros.

En este alcance, las “Disposiciones de carácter general en materia de tasas de interés” contenidas en la circular 14/2007, y publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2007, establecen lo siguiente:

“2. Tasas de interés 2.1 Disposiciones generales

Las Instituciones Financieras podrán convenir con sus Clientes la tasa de interés que pretendan cobrar por los Créditos, debiendo pactar una sola tasa de interés ordinaria y, en su caso, una sola tasa de interés moratoria.

... La tasa de interés deberá determinarse conforme a alguna de las tres opciones siguientes:

- a) Una tasa fija;
- b) Una tasa variable, la cual podrá ser determinada bajo cualquier fórmula acordada con el Cliente, siempre y cuando ésta use como referencia una sola tasa que se elija de entre las señaladas en los numerales 2.5, 2.6 y 2.7 de estas Disposiciones, según se trate de Créditos denominados en moneda nacional, en UDIS o en moneda extranjera, o
- c) Una tasa variable con un límite máximo fijo.

Tratándose de aperturas de líneas de crédito en las que las Instituciones Financieras no hayan renunciado al derecho de denunciarlas en cualquier tiempo, las partes podrán pactar que la tasa de interés aplicable se fijará en el momento en que se efectúe cada una de las disposiciones respectivas. Lo anterior, deberá ser acordado por las partes en los documentos en los que se instrumenten los Créditos.”¹⁹⁶

Hecho del conocimiento lo anterior, es de utilidad conocer cuál es el promedio de las tasas de interés para un crédito hipotecario común y corriente en México.

Al día de hoy oscilan entre 9.70% y 10.52% y un Costo Anual Total de (CAT) 11.70% a 14.40%.¹⁹⁷

¹⁹⁵ La tasa de interés, página institucional del Banco de México (<http://www.banxico.org.mx/divulgacion/sistema-financiero/sistema-financiero.html#Intermediacionfinancieraaintermediarios>) Consultado el 3 de noviembre de 2015

¹⁹⁶ Circular 14/2007, Disposiciones de carácter general a que se refiere el Artículo 4° de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en materia de Tasas de Interés. (<http://www.banxico.org.mx/disposiciones/circulares/%7B49A49251-D27D-052B-36E7-34BCE0C1D35B%7D.pdf>) Consultado el 10 de septiembre de 2015.

¹⁹⁷ Página institucional de la CONDUSEF (<http://e-portalif.condusef.gob.mx/condusefhipotecario/comparativo.php?valorin=1020000&enganche=204000&plazo=15&tipo=&ingresosin=0&p=15&elige=5&eje=1>) Consultado el 10 de septiembre de 2015.

Por otra parte, consideré oportuno y útil las recomendaciones de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (CONDUSEF), respecto a los intereses pactados¹⁹⁸.

- Consultar si el crédito que se otorgará es en pesos o en Unidades de Inversión, así como conocer las ventajas y desventajas que tiene cada una de estas opciones;
- Determinar el plazo solicitado para la liquidación del crédito;
- Determinar si la tasa de interés ordinaria es fija, variable o mixta;
- Determinar la tasa de interés moratoria, si fuese aplicable; y,
- Conocer el método o forma de cálculo de los intereses ordinarios como moratorios (deberán indicarse los índices o tasas de referencia que se utilizarán para determinar las cantidades a pagar).

En este sentido, también es relevante señalar lo que la propia CONDUSEF establece para el denominado Costo Anual total (CAT), debido a su impacto financiero en los créditos en general:

- El CAT “es un indicador del costo total de financiamiento con el cual es posible comparar el costo financiero entre créditos aunque sean de plazos o periodicidades distintas e incluso de productos diferentes, con el fin de informar al público y promover la competencia.”
- El CAT “incorpora todos los elementos que determinan el costo de un crédito, como son la tasa de interés, las comisiones, primas de seguros que el cliente deba pagar de conformidad a su contrato de crédito, excepto el IVA aplicable, además de otros elementos como la garantía exigida y la periodicidad o frecuencia de pago.”
- El CAT “se expresa como porcentaje anual y se debe informar en todo tipo de crédito cuyo monto es inferior a 900 mil UDIS.”¹⁹⁹

Ahora bien, desde el punto de vista jurídico, es significativo hacer mención a dos aspectos que prevé la legislación civil en materia de intereses.

El primero de ellos se asocia a lo dispuesto por el artículo 2915 del CCDF, el cual establece lo siguiente:

Artículo 2915. “La hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue intereses, no garantiza en perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de tres años; a menos que se haya pactado expresamente que garantizará los intereses por más tiempo, con tal que no exceda del término para la prescripción de los intereses, y de que se haya tomado razón de esta estipulación en el Registro Público.”

Queda claro que, en el caso de la hipoteca reversible, el otorgante del gravamen es el propio deudor hipotecario y no un tercero; sin embargo, se considera oportuno indicar que

¹⁹⁸ Página institucional de la CONDUSEF (<http://www.condusef.gob.mx/index.php/instituciones-financieras/bancos/credito-hipotecario/523-contrato-hipotecario>) Consultado el 10 de septiembre de 2015.

¹⁹⁹ Cfr. <http://www.banxico.org.mx/ayuda/temas-mas-consultados/cat--costo-anual-total-.html>, Consultado el 10 de septiembre de 2015.

la modalidad de hipoteca objeto de este estudio deberá contar con una regulación precisa ya que los intereses se devengarán por una fecha cierta pero indeterminada, a diferencia de un crédito hipotecario tradicional cuya vigencia -y por tanto cálculo de intereses-es en fecha cierta y determinada.

Por otra parte, en cuanto al porcentaje de la tasa de interés permitida, los artículos 2395 y 2396 del CCDF mandatan para el caso del mutuo con interés que,

Artículo 2395. “El interés legal es el nueve por ciento anual. El interés convencional es el que fijen los contratantes, y puede ser mayor o menor que el interés legal; pero cuando el interés sea tan desproporcionado que haga fundadamente creer que se ha abusado del apuro pecuniario, de la inexperiencia o de la ignorancia del deudor, a petición de éste el juez, teniendo en cuenta las especiales circunstancias del caso, podrá reducir equitativamente el interés hasta el tipo legal.”; y

Artículo 2396. “Si se ha convenido un interés más alto que el legal, el deudor, después de seis meses contados desde que se celebró el contrato, puede reembolsar el capital, cualquiera que sea el plazo fijado para ello, dando aviso al acreedor con dos meses de anticipación y pagando los intereses vencidos.”

Comenté en el numeral III.7.2 “El contrato de mutuo o préstamo como obligación principal en la hipoteca reversible” de este Capítulo que esta última disposición podría contraponerse al espíritu de la hipoteca reversible, por lo que se sugerirá en su oportunidad una salvedad al mismo.

Así pues, tres son las conclusiones preliminares pueden adoptarse respecto a la tasa de interés en el concepto reversible.

- Que los intereses pactados no sean desproporcionados;
- Que no sean capitalizables; y
- Que la normatividad aplicable exima a la hipoteca reversible de la aplicación del citado artículo 2396 del CCDF.

Finalmente, expreso que, en mi opinión, los pensionantes deberán considerar a este producto como aquel que pueda representar y estimular la confianza y mejor percepción del público inversionista en las instituciones financieras por tratarse de un apoyo complementario para los adultos mayores, más allá que sus utilidades puedan representar uno de sus producto más lucrativos.

III.9 Otras obligaciones especiales a cargo del adulto mayor pensionado

No solo por razones de sentido común y respeto a la naturaleza de la contratación sino también porque, paradójicamente, se salvaguardarían a su vez los intereses del propio pensionado es que coincido plenamente con las obligaciones especiales que, a cargo del deudor hipotecario, establece la legislación de los E.U.A.. A saber,

- Que el pensionado o su beneficiario deban vivir en la vivienda gravada en calidad de residencia principal a lo largo de la vigencia de la hipoteca reversible;
- Que los impuestos, derechos, cuotas o comisiones por el uso y disfrute del inmueble sean cubiertos;
- Que se realicen obras de conservación y mantenimiento a lo largo de la vigencia del contrato;
- Que se obtenga anualmente una póliza de seguros para siniestros; y,
- Que el acreditado participe en forma obligatoria en todas aquellas sesiones informativas para el consumidor de servicios financieros que proporcione la entidad reguladora en conjunto con el pensionante.

Por mi parte, añadiría dos obligaciones más a cargo del adulto mayor pensionado:

- Que, bajo protesta de decir verdad, declare su estado de solvencia al momento de contratación. Es necesario verificar que el destino de los recursos efectivamente complementen y beneficien al pensionado; y
- Que se estipule como obligación de no hacer la contratación de más pasivos a cargo del pensionado y cuya cantidad no rebase el 50% (cincuenta por ciento) del valor del inmueble hipotecado.

Esta última obligación operaría en dos frentes. Invitaría al pensionado a mantener una salud financiera tal que los recursos reconvertidos en función del valor de su vivienda se destinen al complemento real de su manutención mensual y no al pago a otros terceros que lucren con su situación financiera.

El incumplimiento de la obligación de no hacer convenida por las partes, actualizaría la exigencia de lo dispuesto por el artículo 2028 y 2104, último párrafo, del CCDF en cuanto a los daños y perjuicios que pudiera sufrir el acreedor hipotecario.²⁰⁰

III.10 Otras obligaciones especiales a cargo del pensionante

Con el objeto de equilibrar la relación contractual y financiera entre las partes, propongo que el pensionante observe también una serie de obligaciones que, como ya hemos insistido, obrarán en beneficio de ambas partes. A saber,

- Que efectúe un análisis o corrida financiera previa que permita conocer el comportamiento del préstamo en términos de capital, tasa de interés, comisiones, seguros y otros gastos contra el valor de la vivienda reconvertido durante el plazo estimado de vigencia, así como la cantidad mensual que podría recibir el pensionado en ese lapso;
- Que entregue en forma mensual una tabla de amortización que indique el comportamiento de la hipoteca reversible en esa fecha, así como en el futuro proyectado;
- Que participe activamente en las sesiones informativas que la entidad reguladora ofrezca al pensionado; y

²⁰⁰ Artículo 2028. “El que estuviere obligado a no hacer alguna cosa, quedará sujeto al pago de daños y perjuicios en caso de contravención. ...”.

Artículo 2104, último párrafo.”... El que contraviene una obligación de no hacer pagará daños y perjuicios por el sólo hecho de la contravención”.

- Que se le prohíba condicionar el préstamo pensionario con la compra o adquisición de otros servicios o productos que él mismo oferte.

III.11 La cesión de los derechos de la hipoteca reversible

De conformidad con el artículo 2926 del CCDF es permisible la cesión de los derechos del crédito, es decir, de la obligación principal. De hecho, para la autoridad judicial es muy clara esta disposición, manifestando que no viola las garantías de legalidad y seguridad jurídicas.²⁰¹ Ahora bien, la hipoteca en general asociada a esta obligación correrá la misma suerte. Por su importancia, lo transcribo textualmente:

Artículo 2926. “El crédito puede cederse, en todo o en parte, siempre que la cesión se haga en la forma que para la constitución de la hipoteca previene el artículo 2917, se dé conocimiento al deudor y sea inscrita en el Registro.

Si la hipoteca se ha constituido para garantizar obligaciones a la orden, puede transmitirse por endoso del título, sin necesidad de notificación al deudor, ni de registro. La hipoteca constituida para garantizar obligaciones al portador, se transmitirá por la simple entrega del título sin ningún otro requisito.

Las instituciones del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras, y los institutos de seguridad social, podrán ceder sus créditos con garantía hipotecaria, sin necesidad de notificación al deudor, de escritura pública, ni de inscripción en el Registro, siempre que el cedente lleve la administración de los créditos. En caso de que el cedente deje de llevar la administración de los créditos, el cesionario deberá únicamente notificar por escrito la cesión al deudor.

En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores, la inscripción de la hipoteca a favor del acreedor original se considerará hecha a favor de el o los cesionarios referidos en tales párrafos, quienes tendrán todos los derechos y acciones derivados de ésta.”

Con base en lo anterior, estimo que tanto el préstamo pensionario como la hipoteca reversible en sí, sí deben ser susceptibles de cederse a terceros que muy probablemente serán entidades financieras. Vimos en el Capítulo II que en los E.U.A. existen mercados inmobiliarios primarios y secundarios que hacen cotizar estos productos financieros incluso en bolsas inmobiliarias con el propósito de atraer a los inversionistas interesados en el mercado de los bienes raíces. Este efecto multiplicador hará posible que existan más recursos en el mercado para esta clase de hipoteca.

En todo caso, debe expresarse el consentimiento de ambas partes.

²⁰¹ Cesión de créditos hipotecarios. El artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal no viola las garantías de legalidad y seguridad jurídica. tesis aislada i/2010. SCJN. (https://www.scjn.gob.mx/primer_sala/tesis_aisladas/tesisaisladas1sala201020110524.pdf) Consultado el 3 de noviembre de 2015.

III.12 La prohibición de una obligación solidaria y la posibilidad de otorgamiento de un pagaré como título de crédito en garantía al préstamo pensionario

Con independencia de otras figuras de carácter civil o mercantil que pueden ser utilizadas para garantizar una obligación principal -incluso en forma complementaria a una garantía previa como puede ser la hipotecaria-, me interesa referirme especialmente a las denominadas obligaciones solidarias.

Para la doctrina, la solidaridad se refiere, en una primera instancia conceptual, “a la obligación que tienen varios deudores para responder con sus bienes frente a una deuda”; y, en otra pragmática, “a la función de refuerzo de la garantía de una determinada deuda que tiene lugar por el hecho de poner a disposición del acreedor varios patrimonios en vez de uno solo con el fin de que sea satisfecho.”²⁰²

Para la autoridad judicial, el criterio indiscutible es que “El efecto principal de la obligación solidaria, es compeler al deudor al pago total, como si él fuera el único obligado.”²⁰³

Ahora bien, por qué he querido acentuar de más este tema? Porque en la práctica legal cotidiana es común que los acreditantes soliciten ese refuerzo de la garantía mediante la exigencia de un obligado solidario. En mi opinión, es inaceptable esta posibilidad ya que como lo he reiterado en innumerables ocasiones, la única garantía será la hipotecaria en esta clase de préstamo pensionario.

Sirve de sustento a esta última opinión, una tesis jurisprudencial referida a la vía especial hipotecaria. “además, quien acepta el carácter de deudor solidario adquiere el deber de responder en su totalidad de la obligación de pago contraída por el deudor principal, lo cual implica que el acreedor puede exigir a cualquiera de ellos que responda con la “totalidad” de sus bienes, lo que no ocurre en el caso del garante hipotecario, porque si bien éste se obliga a responder subsidiariamente ante el incumplimiento, esa obligación sólo puede hacerse efectiva en el bien o los bienes dados en garantía, sin que pueda extenderse a otros.”²⁰⁴

Una vez planteadas las razones para no permitir la exigencia de un obligado solidario, paso a comentar la posibilidad de permitir la existencia de un pagaré en garantía, el cual estará vinculado a la obligación principal en estricto sentido.

²⁰² La obligación solidaria. Biblioteca Virtual Jurídica del Instituto de investigaciones Jurídicas de la UNAM. Pág. 16 (<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/8/cnt/cnt2.pdf>) Consultado el 15 de junio de 2014.

²⁰³ Obligaciones solidarias y obligaciones indivisibles, situación jurídica de los acreedores y de los deudores. 360656. Tercera Sala. Quinta Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLII, Pág. 2632. (<http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/360/360656.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.

²⁰⁴ Vía especial hipotecaria. El acreedor no puede ejercer simultáneamente una acción real contra el garante hipotecario y una personal contra el deudor solidario del contrato. Tesis jurisprudencial 42/2013 (10ª) (<https://www.scjn.gob.mx/saladeprensa/documents/boletin/tesisaisladayjurisprudencialprimerasala052013.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.

De naturaleza mercantil, el pagaré puede ser otorgado en garantía sin importar la existencia simultánea de una garantía hipotecaria.²⁰⁵

La razón principal consiste en que el pagaré tiene como virtud procesal la vía ejecutiva que existe para su cobro. Así lo dispone el artículo 1391 fracción IV del Código de Comercio.

Artículo 1391. “El procedimiento ejecutivo tiene lugar cuando la demanda se funda en documento que traiga aparejada ejecución.

IV. Los títulos de crédito;”

Esto significa que el pagaré, en su calidad de título ejecutivo, una vez presentada la demanda se le requerirá al deudor vía judicial ejecutiva el pago y, en caso de no efectuarlo, le serán embargados en la misma diligencia bienes suficientes para cubrir el pago de la misma, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1392 del Código de Comercio.

Esta es la razón por la cual los acreditantes o prestamistas invariablemente solicitan en forma adicional y simultánea la suscripción de este documento privado.

Al menos en el caso de los E.U.A., pudimos advertir que la suscripción de un pagaré es una práctica común y generalmente aceptada.

Se estima entonces que la referencia a las garantías adicionales también deberían preverse en la legislación civil para el caso que nos ocupa.

III.13 La comparación entre la hipoteca reversible y el contrato de renta vitalicia de carácter civil

Una figura legal que tiene importantes similitudes con la hipoteca reversible es la renta vitalicia. De naturaleza civil, también consiste, a grandes rasgos, en la entrega de una suma de dinero o de bienes fungibles en forma periódica a un pensionado mediante la celebración de un contrato.

En el Capítulo II dedicado al derecho comparado, presenté algunas comparaciones de nuestro objeto de estudio con otras figuras legales afines en cada país.

Considero relevante hacer lo propio con la legislación civil del Distrito Federal para distinguir estos dos contratos.

²⁰⁵ Pagare mercantil, puede darse en garantía del cumplimiento de una obligación.- 266298 Segunda Sala. Sexta Época. Semanario Judicial de la Federación. Volumen LXXXIV, Tercera Parte, Pág. 47. (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/documentos/tesis/266/266298.pdf>) Consultado el 5 de noviembre de 2015.

Los maestros Ramón Sánchez Medal y José Luis Zamora Pierce coinciden en la descripción que hace de la renta vitalicia el artículo 2774 del CCDF. A la letra,²⁰⁶

Artículo 2774. “La renta vitalicia es un contrato aleatorio por el cual el deudor se obliga a pagar periódicamente una pensión durante la vida de una o más personas determinadas, mediante la entrega de una cantidad de dinero o de una cosa mueble a raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego.”

Esto es, se trata de un mecanismo muy parecido a la hipoteca reversible en tanto existe una obligación pensionística, un deudor y un acreedor pensionario.

Para mejor entendimiento, presento a continuación la comparación entre ambas figuras legales conforme a sus características contractuales:

CUADRO COMPARATIVO			
Características legales	Hipoteca reversible		Renta vitalicia
Naturaleza jurídica			
Civil	Sí		Sí
Forma de constitución			
Consensual	Sí		Sí
Por ley	No		Sí
Objeto	Inmueble		Dinero, mueble e inmueble
Momento de transmisión	Al fallecimiento del pensionado		Al inicio de la contratación
Prestación	Pensión mensual en dinero		Pensión periódica en dinero o bienes fungibles
Vigencia	Vitalicia o temporal		Vitalicia
Edad elegible	60 años o más		Ninguna
Beneficiario	Pensionado		Pensionado o un tercero
Tipo de obligación			
Principal	No		Sí
Accesoria	Sí		No
Tipo de contrato			
Bilateral	Sí		Sí
Conmutativo	Sí		No
Oneroso	Sí		Sí
Gratuito			Sí
Aleatorio	No		Sí
Formal	Sí		Sí
Tracto Sucesivo	Sí		Sí
Nominado	Sí		Sí

De lo anterior puede advertirse que, pese a las varias similitudes, las principales diferencias entre ambas figuras legales son: i) una se trata de un conjunto formado por una obligación principal y una accesoria y otra únicamente principal; ii) en una la transmisión de los bienes es al momento del fallecimiento del pensionado y, en la otra, es al momento de la contratación; iii) la primera requiere una edad específica para el pensionado y la otra no.

III.14 Un breve contraste con el crédito hipotecario tradicional

Estimé oportuno hacer una breve referencia a esta clase de financiamiento porque se trata del más común en el mercado inmobiliario en materia de vivienda.

²⁰⁶ González Alcántara, Juan Luis. El contrato de renta vitalicia a 80 años del Código Civil. (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/8/3833/19.pdf>) Consultado el 10 de diciembre de 2015.

Básicamente consiste en un préstamo para:

- i) “La adquisición de bienes inmuebles, los cuales se dejan en garantía a favor de la institución que otorgó el préstamo, como es el caso de terrenos, casas, y departamentos;
- ii) Por lo general, tienen un plazo entre 10 y 30 años, periodo en el cual el cliente tiene que realizar pagos mensuales;
- iii) Pueden tener una tasa de interés fija o variable. En los pagos mensuales que el cliente (deudor) realiza se cubre parte del capital prestado así como los intereses del periodo; y
- iv) La garantía otorgada es la hipoteca, regulada por los artículos 2893 al 2943 del Código Civil para el Distrito Federal.”²⁰⁷

La diferencia con la hipoteca reversible es simple. En uno, el deudor hipotecario recibe un dinero para adquirir un inmueble, obligándose a pagar mensualmente al acreedor hipotecario el capital y los intereses. En la otra, con base en el valor del inmueble se le presta un dinero al pensionado que no restituirá el mismo hasta su fallecimiento.

III.15 El cese de los efectos de la hipoteca reversible y la extinción del gravamen

Este apartado es indiscutiblemente uno de los más relevantes de esta tesis. Es muy importante destacar que la etapa de cese de los efectos legales de la hipoteca reversible se torna fundamental para otorgarle viabilidad comercial, sobre todo para los pensionados que, como se ha dicho, son participantes en el mercado financiero, colocan recursos de los ahorradores en general y asumen riesgos en caso de incumplimiento en el pago de las deudas crediticias.

En distintos apartados he comentado que uno de los principales propósitos de este trabajo es presentar el mejor marco legal para que exista un equilibrio no solo contractual sino también financiero entre las partes. Por ello, se pretende que la normatividad proteja al adulto mayor pensionado de cualquier abuso contractual de su contraparte al mismo tiempo que el pensionado tenga a salvo su derecho de cobro a partir del momento del fallecimiento del primero de ellos.

Hacer exigible el cobro de la deuda generada a causa de la obligación principal no es tan ágil como pareciera o como se quisiera. Sin duda, cualquier procedimiento o proceso debe salvaguardar, incluso las garantías constitucionales de legalidad y audiencia de quienes tienen un interés jurídico. Asimismo, se entremezclan materias y mandatos de orden público en materia civil y familiar que, en el caso que nos ocupa, inciden también en esta etapa de la hipoteca reversible.

Así las cosas, debe tenerse presente que al fallecer una persona, se abre necesariamente etapa de transmisión patrimonial que, desde la ley civil, es una etapa sucesoria de los

²⁰⁷ El crédito hipotecario, página institucional del Banco de México (<http://www.banxico.org.mx/divulgacion/sistema-financiero/sistema-financiero.html#Intermediacionfinancieraeyintermediarios>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.

bienes del finado. Y que, dependiendo de la vía que haya sido elegida, los herederos o legatarios deberán sujetarse a la voluntad del propio finado o bien a la sucesión por ley.

Por lo pronto, me referiré a las causas de terminación y de rescisión contractuales. Posteriormente, comentaré el procedimiento para la exigibilidad del adeudo y la extinción del gravamen real en sí mismo.

III.15.1 Las causas de terminación

Una vez tomado en cuenta el marco legal en dos países, en mi opinión los efectos legales de la hipoteca reversible pueden terminar, de conformidad con las convenciones pactadas por las partes cuando acontezcan los siguientes supuestos:

- El pago anticipado de la deuda; es decir, con anterioridad al fallecimiento del pensionado;
- El pago anticipado del adeudo mediante la venta de la vivienda antes del fallecimiento del pensionado; y
- Por el fallecimiento del pensionado o el beneficiario, según el caso.

Reitero que las tres causas son causas que acontecerían en cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

Ahora bien, los dos primeros supuestos satisfacen el pago de la deuda antes del fallecimiento del pensionado. En estos casos, en principio, la extinción y cancelación de la hipoteca no guardarán problema alguno.

En cuanto al tercer supuesto, que es la hipótesis primordial de terminación de la hipoteca reversible, la satisfacción de la deuda no tendrá lugar hasta en tanto no se cumpla con el procedimiento que comentaré en el numeral III.17.4 “El pago del adeudo a partir del fallecimiento del pensionado”.

III.15.1.1 El pago anticipado del adeudo

En mi opinión, sí debe existir la posibilidad de amortizar con anticipación el capital y los intereses adeudados.

Sin embargo, considero que la misma debe estar restringida al menos durante el primer año de vigencia, y pactada una pena convencional a cargo del deudor hipotecario si se anticipa el pago a partir del segundo año de vigencia. Estos supuestos no se refieren al uso de la garantía como valor de pago.

Mis razones radican en que las entidades financieras que participarán en este mercado proyectarán sus utilidades en función de los recursos financieros que lleguen a colocar, a cierto tiempo y a determinada tasa de interés, con el objeto de obtener beneficios propios y de sus ahorradores.

Si se permite el pago anticipado del adeudo indiscriminadamente y en cualquier momento, se podría desmotivar a los participantes de este mercado, amén de dilapidarse mucho dinero en cuotas de apertura de la contratación, comisiones en general, seguros, gastos y

honorarios notariales, así como derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Tal vez podría pactarse una pena convencional escalonada en función del año que corra al momento del pago anticipado.

III.15.1.2 El pago anticipado del adeudo mediante la venta de la vivienda antes del fallecimiento del pensionado

En principio, esta hipótesis la he estimado viable en tanto que el acreedor hipotecario se beneficiaría con el pago de la deuda; sin embargo, es oportuno indicar que, a mi parecer, deben estimarse tres condiciones; i) la prohibición de la compraventa en el primer año de vigencia; ii) la posibilidad de la misma a partir del segundo año de vigencia, previo consentimiento del acreedor hipotecario y pago, en su caso, de la pena convencional pactada y iii) que el precio de la compraventa sea, en efecto, por lo menos igual o mayor al valor de la deuda en ese justo momento.

En este sentido, yo propiciaría que el clausulado inicial estipule que, previa autorización del acreedor hipotecario, el pensionado pueda promover la venta del inmueble, o bien, la adjudicación de la vivienda en favor del acreedor hipotecario, previo consenso en este último caso respecto a las diferencias a pagar entre una y otra parte.

Ya señalé que el costo inicial de la operación sería de tal magnitud que probablemente desestimularía la intención de vender en cualquier momento posterior a la contratación. No obstante ello, se considera apropiado dejar esta flexibilidad al alcance del adulto mayor pensionado bajo las restricciones ya indicadas.

III.15.1.3 El pago del adeudo a partir del fallecimiento del pensionado

Ahora corresponde comentar la hipótesis primaria que es el pago de la deuda una vez que el pensionado haya fallecido. Es claro que el pago no acontecerá hasta en tanto ambos cónyuges o el beneficiario, si es el caso, hayan fallecido.

Hasta este momento solo me he referido en términos generales a que la deuda será pagada al momento del fallecimiento; sin embargo, nos es tan simple o sencillo como podría considerarse. En estricto sentido, tal y como lo adelanté, se inicia una etapa jurídica de transición de los bienes del finado. Esta etapa, que es denominada como la sucesión, está regulada por el Código Civil.²⁰⁸

Esto es, necesariamente la transición o trasmisión sucesoria es simultánea al cobro de la deuda reversible.

Por ende, es necesario señalar cuál es el procedimiento para que el pensionante, en su calidad de acreedor hipotecario, pueda cobrar el valor de la deuda.

²⁰⁸ Artículo 1649. "La sucesión se abre en el momento en que muere el autor de la herencia y cuando se declara la presunción de muerte de un ausente".

Adelanto lo que el Notario Público Visoso del Valle apunta claramente en beneficio del acreedor hipotecario respecto a la titularidad que tiene del derecho personal y del real, “El bien queda plenamente vinculado con la obligación y responde íntegramente del importe del crédito. No solo confiere un derecho de preferencia sino un derecho sobre la totalidad del bien.”²⁰⁹

Las siguientes reglas sucesorias son básicas para entender el alcance que tiene una deuda que fue asumida por un acto inter vivos.

Conforme a la ley civil, el finado fue y es responsable de sus deudas: i) con todos sus bienes²¹⁰, ii) la herencia como masa hereditaria es responsable de los derechos y obligaciones que contenga²¹¹ y iii) el heredero está obligado a responder de las cargas de la herencia.²¹²

Con base en lo anterior, puedo establecer que la deuda contraída por medio de la hipoteca reversible se convierte en una de carácter hereditario puesto que fue contraída en vida por el finado y sería exigible a partir de la muerte del mismo.

Así las cosas, pueden existir las siguientes posibilidades para el pago del adeudo a partir del fallecimiento:

- i) El pago del adeudo con cargo al peculio del heredero, previo al inventario sucesorio;
- ii) El pago con cargo a la masa hereditaria; y
- iii) No existen herederos.

Indico que en el supuesto de los dos últimos incisos, otra diferencia consiste en que el pensionado haya otorgado su voluntad testamentaria, o bien, que sin haberlo hecho, entonces se denuncie la sucesión legítima por los herederos.

Finalmente, planteo una última posibilidad que se refiere cuando el pensionado fallece a días de haber contratado la hipoteca reversible, o sea, en un momento tal que la mayor parte del valor de la vivienda no ha sido reconvertido en beneficio de dicho pensionado, amén de no existir ni cónyuge ni beneficiario. Esta hipótesis la intentaré resolver en el Capítulo IV con las propuestas específicas de articulado.

III.15.1.4 El pago del adeudo con cargo al peculio del heredero, previo al inventario sucesorio

Esta posibilidad sería la ideal e idónea para dar por satisfecho el adeudo y que los herederos conserven la propiedad de la vivienda.

²⁰⁹ Visoso del Valle, Francisco. *Op Cit.* Pág. 56.

²¹⁰ Artículo 1760. “Se llaman deudas hereditarias, las contraídas por el autor de la herencia independientemente de su última disposición, y de las que es responsable con sus bienes”.

²¹¹ Artículo 1281. “Herencia es la sucesión en todos los bienes del difunto y en todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte”.

²¹² Artículo 1284. “El heredero adquiere a título universal y responde de las cargas de la herencia hasta donde alcance la cuantía de los bienes que hereda”.

Para este caso, comenté en el Capítulo II que la legislación estadounidense prevé un plazo de 6 meses para que el heredero decida si cubre la deuda o no con su propio patrimonio. Asimismo, considera la posibilidad de que el heredero busque refinanciar la deuda con un crédito hipotecario tradicional a fin de conservar la propiedad del inmueble.

Al respecto, opino que es difícil que cualquier persona cuente con los recursos necesarios para absorber una deuda como ésta, sobre todo cuando el fallecimiento es algo imprevisible. Aún los hijos que ya tengan conocimiento de la hipoteca reversible, no necesariamente estarán en la posibilidad de cubrirlo con su propio dinero.

Por ello, es razonable considerar un plazo de esta extensión, improrrogable, a partir de la fecha exacta del fallecimiento del pensionado.

En todo caso, este plazo no se opondría a los establecidos por el artículo 816 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (en adelante el CPCDF)²¹³, en cuyos términos el albacea debe formar el inventario de la sucesión respectiva.

III.15.1.5 El pago del adeudo con cargo a la masa hereditaria

Inicio este apartado señalando lo que el Notario Público Jorge Sánchez-Cordero Dávila observa cuando acontece la muerte. “Automáticamente el heredero cuenta con el derecho de delación que consiste en: a) la facultad de aceptar o repudiar la herencia, b) la facultad de poseer los bienes hereditarios y c) la facultad de realizar sobre los bienes hereditarios actos de carácter meramente conservativo.”²¹⁴

Es muy importante destacar esta observación puesto que en la etapa posterior al fallecimiento es ahora el heredero quien debe responder ante el pago de las deudas en general del finado, incluida la deuda reversible. Sin importar que el acreedor hipotecario tenga a su favor la garantía real, debe cumplirse con un procedimiento legal para efectuar el pago de la deuda en el marco de la sucesión hereditaria.

Si revisamos con detenimiento los artículos del caso, la aceptación o repudio de la herencia tienen consecuencias legales sumamente trascendentes, en especial para los acreedores.

Tan solo el artículo 1673 del CCDF²¹⁵ otorga a los acreedores el derecho de exigir vía judicial la autorización para aceptar a nombre del heredero cuando éste último ha repudiado la herencia.

Asimismo, en la prelación de créditos, tienen preeminencia sobre las deudas en general aquellas de carácter mortuario, los créditos alimenticios, así como cualquier otra deuda cuyo juicio estuviere pendiente antes de abrirse la sucesión.

²¹³ Artículo 816.- “Dentro de diez días de haber aceptado su cargo, el albacea debe proceder a la formación de inventarios y avalúos, dando aviso al juzgado para los efectos del artículo 819, y dentro de los sesenta días de la misma fecha deberá presentarlos”.

²¹⁴ Sánchez-Cordero Dávila, Jorge. El derecho de sucesión, Derecho civil. UNAM (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/746/30.pdf>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.

²¹⁵ Artículo 1673. “Si el heredero repudia la herencia en perjuicio de sus acreedores, pueden éstos pedir al juez que los autorice para aceptar en nombre de aquél”.

A continuación, señalo que la regla aplicable para los acreedores de una masa hereditaria, es la contenida en el artículo 1735 del CCDF. A saber,

Artículo 1735. “Los acreedores y legatarios no podrán exigir el pago de sus créditos y legados, si no hasta que el inventario haya sido formado y aprobado, siempre que se forme y apruebe dentro de los términos señalados por la ley; salvo en los casos prescritos en los artículos, 1754 y 1757, y aquellas deudas sobre las cuales hubiere juicio pendiente al abrirse la sucesión.”

Esta disposición se articula con el artículo 1763 del CCDF, el cual, por su importancia decisiva también lo transcribo. A la letra,

Artículo 1763. “El albacea, concluido el inventario, no podrá pagar los legados, sin haber cubierto o asignado bienes bastantes para pagar las deudas, conservando en los respectivos bienes los gravámenes especiales que tengan.”

Estas normas sustantivas son concordantes con las procedimentales. Entre ellas, una en particular es ejemplar. Textualmente dispones el artículo 844 del CPCDF.

Artículo 844.- “Aprobados el inventario y el avalúo de los bienes y terminados todos los incidentes a que uno y otro hayan dado lugar, se procederá a la liquidación del caudal.”

En este mismo sentido, el CPCDF provee que para la formación del inventario deben ser convocados los acreedores y, una vez más, con el avalúo de los bienes se procederá a la liquidación de las deudas.²¹⁶

Estos últimos mandatos aseguran que el acreedor hipotecario que se hubiere presentado a la sucesión será convocado en tiempo y forma para ejercer su derecho de cobro, más allá de la existencia de la garantía reversible.

Sobre este mismo particular, apunto que la misma regla se aplicará tanto para una sucesión testamentaria como para la sucesión legítima.

En torno a este mismo numeral, no puedo dejar de comentar lo que el Notario Público Visoso del Valle opina respecto a lo que él denomina como “prelación especial” que guarda la hipoteca en general, y por tanto la, hipoteca reversible en particular. Para este autor, el acreedor no debe esperar ni siquiera a la formación de inventario para exigir el cobro del adeudo precisamente por esa prelación especial a la que se refiere. Por ende, el acreedor hipotecario podrá denunciar el fallecimiento, si es el caso, de conformidad con el artículo 769 del CPCDF.²¹⁷

²¹⁶ Artículo 818.- “Deben ser citados por correo para la formación del inventario el cónyuge que sobrevive, los herederos, acreedores y legatarios que se hubieren presentado”.

Artículo 844.- “Aprobados el inventario y el avalúo de los bienes y terminados todos los incidentes a que uno y otro hayan dado lugar, se procederá a la liquidación del caudal”.

²¹⁷ Artículo 769.- “Luego que el tribunal tenga conocimiento de la muerte de una persona dictará, con audiencia del Ministerio Público, mientras no se presenten los interesados, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 205 del Código Civil, las providencias necesarias para asegurar los bienes, y si el difunto no era conocido o estaba de transeúnte en el lugar, o si hay menores interesados, o peligro de que se oculten o dilapiden los bienes”.

En mi opinión, no se opone a las disposiciones vigentes que el acreedor hipotecario comparezca y denuncie el fallecimiento correspondiente si nadie antes lo ha hecho. Finalmente, sí tiene interés jurídico como muy bien observa el Lic. Visoso del Valle.²¹⁸

En la parte que difiere de él es aquella donde manifiesta que el acreedor hipotecario no debe esperar ni siquiera a la formación del inventario.

Por un lado, creo que el criterio del legislador es congruente dado que, en otros casos como las deudas de un fondo social correspondiente a una sociedad conyugal, también deberá observarse la integración de un inventario antes de liquidar el adeudo a que haya lugar.²¹⁹ En otro, a mi parecer es necesario contabilizar primero, como un principio de orden, los activos y pasivos para proceder así a integrar el total de la masa hereditaria. Más aún, creo que para beneficio y certidumbre jurídica del propio acreedor hipotecario es preferible contar con una resolución judicial que formalice la aplicación o adjudicación de ese bien, aunque sea preferencial, a partir del inventario correspondiente y no antes como se sugiere dicho autor.

Finalmente, señalo que el marco legal enunciado permitirá en su momento proponer una serie de salvedades que honren el compromiso contractual de la hipoteca reversible. Así como el pensionante asumió el riesgo de financiar el préstamo pensionario en forma vitalicia, así deberán establecerse reglas claras para que a su vez el pensionante cobre el adeudo conforme a lo pactado en la forma más transparente y ágil posible.

III.15.1.5.1 La inexistencia de herederos

Debo señalar una diferencia esencial. Cuando se trate de una sucesión legítima será la ley la que determine quienes tienen derecho a ser herederos. La hipótesis a la que quiero referirme es aquel donde literalmente el pensionado no tiene ningún familiar susceptible de ser heredero y, por tanto, no existe persona alguna que impulse la sucesión.

En este sentido, considero, al igual que el Lic. Visoso del Valle, que el acreedor hipotecario cuenta con total y absoluto interés jurídico para denunciar el fallecimiento y exigir el cobro del adeudo a la masa hereditaria del finado.

En su momento, plantearé las reformas o adiciones a las leyes civiles para dejar en claro cuál es la prioridad o preferencia en los créditos reversibles.

III.15.2 Las causas de rescisión

A continuación, planteo las hipótesis de incumplimiento que considero deben estar previstas en la legislación civil del Distrito Federal, las cuales, en caso de actualizarse, serán causa de rescisión de la hipoteca reversible y, por tanto, ser exigible su pago:

²¹⁸ Visoso del Valle, Francisco. *Op Cit.* Pág. 58.

²¹⁹ Artículo 204.- "Terminado el inventario, se pagarán los créditos que hubiere contra el fondo social, y el sobrante, si lo hubiere, se dividirá entre los cónyuges en los términos pactados en las capitulaciones matrimoniales, y a falta u omisión de éstas, a lo dispuesto por las disposiciones generales de la sociedad conyugal. En caso de que hubiere pérdidas, el importe de éstas se deducirá del haber de cada cónyuge en proporción a las utilidades que debían corresponderles, y si uno sólo llevó el capital, de éste se deducirá la pérdida total".

A cargo del pensionante:

- i) El pago de la pensión periódica en los términos y condiciones acordados

A cargo del pensionado:

- i) El cambio de domicilio.- cuando el pensionado o el beneficiario se muden en forma permanente de la vivienda hipotecada.

En este caso, el pensionante deberá practicar visitas de supervivencia para verificar la residencia del pensionado;

- ii) El Arrendamiento o comodato de la vivienda hipotecada.- se ha señalado que uno de los principales propósitos de este figura es que el pensionado y el beneficiario residan en la vivienda hipotecada;
- iii) El incumplimiento en la pago de los impuestos o servicios públicos de la vivienda.- salvo que las partes hayan pactado que el pensionante quedará obligado al pago de los mismos; y
- iv) El incumplimiento de cualquier otra obligación de hacer o no hacer pactada entre las partes.

Considero que una explicación en lo particular merecen los incisos i) y ii).

El cambio de domicilio altera totalmente el propósito de la hipoteca reversible y desvirtúa el esfuerzo financiero que pueda realizar un pensionante para solventar esta clase de préstamo pensionario. En todo caso, quizá podría reflexionarse alrededor de una salvedad que, por razones de salud, el pensionado se vea obligado imperiosamente a vivir en otro lugar. Las mismas deberán acreditarse por un médico especialista, y previa constatación también por parte del pensionante.

En cuanto al inciso ii), es menester señalar que el artículo 2914 del CCDF, sí permite arrendar un inmueble hipotecado si se cuenta con el consentimiento del acreedor hipotecario.²²⁰

Algunas regulaciones como la del Estado de México sí permiten, bajo ciertas restricciones, el arrendamiento de la vivienda gravada bajo la hipoteca inversa.

Yo me inclino a pensar que esta posibilidad -si bien puede ser útil por la flexibilidad que ofrece en términos económicos- también desvirtuaría la naturaleza principal de este préstamo pensionario que es proteger al adulto mayor dentro de su entorno inmobiliario y emocional.

Adicionalmente, y no obstante que se contara con el consentimiento del acreedor hipotecario, la sola existencia de un contrato de arrendamiento de casa habitación

²²⁰ Artículo 2914. "Sin consentimiento del acreedor, el propietario del predio hipotecado no puede darlo en arrendamiento, ni pactar pago anticipado de rentas, por un término que exceda a la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración".

representaría un factor de riesgo legal tanto para la desocupación y venta del inmueble cuando falleciera el adulto mayor, aún cuando se conviniera la rescisión automática en términos del artículo 2408 del CCDF.²²¹

También, considero oportuno señalar que la ley civil otorga al albacea de la sucesión la facultad de otorgar en arrendamiento hasta por un año o más los bienes de la herencia. Como se verá más adelante, estas disposiciones pueden entorpecer la ejecución de la hipoteca reversible.²²²

III.15.3 La exigibilidad del pago del adeudo a partir de la rescisión contractual por incumplimiento de obligaciones del pensionado y la ejecución de la hipoteca

En las cuatro hipótesis previstas en el numeral inmediato anterior, el acreedor hipotecario tendrá derecho a exigir, por un lado, el pago de la deuda y, en su caso, solicitar la aplicación de la garantía real en su favor.

Es importante, sin embargo, señalar que el artículo 2916 del CCDF prevé dos hipótesis para que el acreedor hipotecario adquiera el bien hipotecado. Mediante el remate judicial con o sin postores y la adjudicación. A saber,

Artículo 2916. “El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles.”

III.15.3.1 El juicio ordinario y el especial en la doctrina, la ley civil y en la interpretación judicial

Antes de comentar el procedimiento hipotecario previsto en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, vale recordar la diferencia entre un juicio ordinario y uno de carácter especial.

Desde la doctrina, los maestros Fix-Zamudio y Ovalle Favela así los diferencian, “El juicio ordinario civil se caracteriza sobre todo por el hecho de que en él se encuentran claramente separadas y diferenciadas las diversas etapas procesales y porque para cada una de ellas se señalan plazos o términos más o menos amplios. En los juicios civiles especiales se suele, en cambio, concentrar las etapas procesales y abreviar los plazos y en ocasiones abreviar el orden de aquéllas.”²²³

Asimismo, los mismos autores hacen énfasis en la principal característica de la vía ejecutiva hipotecaria que prevé el CPCDF, “El juicio especial hipotecario, para las pretensiones de pago de un crédito garantizado con hipoteca, el cual también empieza, una vez presentada y admitida la demanda, por una ejecución provisional – el

²²¹ Artículo 2408. “El contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido”.

²²² Artículo 1721. “El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso”.

²²³ Fix-Zamudio, Héctor y Ovalle Favela, José. Derecho Procesal, 1ª. Parte UNAM.

(<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/325/3.pdf>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.

aseguramiento de los bienes hipotecados mediante la expedición y registro de la cédula hipotecaria”²²⁴

Sin existir óbice para promover la vía ordinaria²²⁵, el Código adjetivo establece los siguientes términos para la vía ejecutiva. A la letra,

Artículo 468.- “Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación, división, registro y extinción de una hipoteca, así como su nulidad, cancelación, o bien, el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice.”

La interpretación de la autoridad judicial, concurda en los siguientes términos, “El juicio especial hipotecario participa de la naturaleza del juicio ejecutivo, en cuanto a que es un juicio sumario, de términos reducidos y, por tanto, de tramitación rápida, en el que, desde su inicio, existe la posibilidad de ejecución mediante el aseguramiento de los bienes dados en garantía, por la expedición de la cédula hipotecaria”.²²⁶

Esta tesis profesional se enfocó al contenido sustantivo de la hipoteca reversible. Considero que referirme con más detalle al proceso civil de ejecución de la garantía real es propio de otro trabajo académico.

III.15.3.2 La adjudicación en favor del acreedor hipotecario de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el Contrato

De conformidad con una tesis aislada que pronunció el Décimo Primer Tribunal Colegiado en materia civil del Primer Circuito, el artículo 2916 del CCDF²²⁷ prevé la posibilidad que el acreedor hipotecario adquiera el bien hipotecado mediante su adjudicación “cuando las partes convienen en la celebración del contrato respectivo, la adjudicación del inmueble hipotecado ante el incumplimiento de la obligación”.²²⁸

De acuerdo con esta posibilidad contractual, el acreedor hipotecario podría hacer suyo el inmueble. Sin embargo, en mi opinión, deberá mediar una resolución judicial que declare el incumplimiento de la obligación y, por ende, la adjudicación en favor del acreedor por virtud contractual.

²²⁴ Fix-Zamudio, Héctor y Ovalle Favela, José. *Ibidem*. Pág 1259.

²²⁵ Artículo 462.-“Si el crédito, que se cobra está garantizado con hipoteca, el acreedor podrá intentar el juicio hipotecario, el ejecutivo o el ordinario”.

²²⁶ Juicio especial hipotecario. Su procedencia no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino que se ejercite con base en un título que cumpla con los requisitos del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. 187963. I.3o.C.256 C. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Enero de 2002, Pág. 1306. (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Documentos/Tesis/187/187963.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015

²²⁷ Artículo 2916. “El acreedor hipotecario puede adquirir la cosa hipotecada, en remate judicial; o por adjudicación, en los casos en que no se presente otro postor, de acuerdo con lo que establezca el Código de Procedimientos Civiles. Puede también convenir con el deudor en que se le adjudique en el precio que se fije al exigirse la deuda, pero no al constituirse la hipoteca. Este convenio no puede perjudicar los derechos de tercero”.

²²⁸ Adjudicación al acreedor hipotecario. Debe ajustarse a lo previsto en el artículo 2916 del Código Civil, por lo que no aplica aquella de manera directa en los términos previstos en el artículo 569 bis del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal. Tesis aislada. Tribunales Colegiados de Circuito, publicada el 15 de agosto de 2014 en el Semanario Judicial de la Federación. (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/paginas/detallegeneralv2.aspx?id=2007133&clase=detallesemanariobl>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.

Muy distinto es el caso, cuando las obligaciones han sido satisfechas y declaradas así por el acreedor hipotecario y éste procede entonces a solicitar la extinción y cancelación de la hipoteca como sucede en el caso de un crédito hipotecario tradicional, para liberar de gravamen la propiedad a favor del deudor hipotecario.

III.16 La extinción del gravamen y la cancelación de la hipoteca

Una vez que la obligación principal haya sido cumplida y satisfecha, entonces podrá ser solicitada la extinción de la hipoteca en sí, y se procederá a la cancelación de la inscripción en el folio real respectivo en el Registro Público de la Propiedad.

Queda claro que a la hipoteca otorgada en forma reversible le serán aplicables las reglas previstas para la extinción de la hipoteca en general.

Por lo tanto, transcribiré los artículos básicos en esta materia. El artículo 2941 del CCDF prevé los siguientes casos de extinción:

Artículo 2941. “Podrá pedirse y deberá ordenarse en su caso la extinción de la hipoteca:

- I. Cuando se extinga el bien hipotecado;
- II. Cuando se extinga la obligación a que sirvió de garantía;
- III. Cuando se resuelva o extinga el derecho del deudor sobre el bien hipotecado;
- IV. Cuando se expropie por causa de utilidad pública el bien hipotecado, observándose lo dispuesto en el artículo 2910;
- V. Cuando se remate judicialmente la finca hipotecada, teniendo aplicación lo prevenido en el artículo 2325;
- VI. Por la remisión expresa del acreedor;
- VII. Por la declaración de estar prescrita la acción hipotecaria.”

En cuanto a la cancelación de la hipoteca, se estará a lo dispuesto por el artículo 3030 del CCDF. A saber,

Artículo 3030.- “Las inscripciones y anotaciones pueden cancelarse por orden judicial, o por consentimiento de las personas a cuyo favor estén hechas sin necesidad de expresión de causa. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación, debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad.”

III.18 El impacto fiscal de los ingresos por concepto del préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible

Desde mi punto de vista, es importante conocer cuál podría ser el comportamiento fiscal a causa de los ingresos pensionarios bajo la figura reversible. En función del mismo, podría anticiparse desde otro ángulo el éxito del producto financiero.

Creo que podríamos utilizar dos posibilidades de exención que ya están previstas en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Considerar a los ingresos pensionarios reversibles como:

- i) Ingresos pensionarios asimilados a los derivados de las leyes de seguridad social;
o
- ii) Ingresos pensionarios asimilados a una venta de la casa-habitación del pensionado.

Sobre la primera posibilidad, la Ley del Impuesto sobre la Renta prevé una exención a los ingresos por concepto de pensiones provenientes por la cotización en los sistemas de seguridad social. Establece una cantidad máxima que no pagará este impuesto, solo las diferencias en demasía.

La fracción IV del artículo 93 de esta Ley, establece:

Artículo 93. “No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

- IV. Las jubilaciones, pensiones, haberes de retiro, así como las pensiones vitalicias u otras formas de retiro, provenientes de la subcuenta del seguro de retiro o de la subcuenta de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, previstas en la Ley del Seguro Social y las provenientes de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro prevista en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en los casos de invalidez, incapacidad, cesantía, vejez, retiro y muerte, cuyo monto diario no exceda de quince veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, y el beneficio previsto en la Ley de Pensión Universal. Por el excedente se pagará el impuesto en los términos de este Título.

Para aplicar la exención sobre los conceptos a que se refiere la fracción anterior, se deberá considerar la totalidad de las pensiones y de los haberes de retiro pagados al trabajador a que se refiere la misma, independientemente de quien los pague. Sobre el excedente se deberá efectuar la retención en los términos que al efecto establezca el Reglamento de esta Ley;”

El principio que prevalece en materia fiscal es el de acumulación de los ingresos. Si sumamos aquellos que el pensionado recibe por concepto de pensión derivada de las leyes de seguridad social y los respectivos a la hipoteca reversible, muy probablemente se acerque o rebase el límite de exención.

Bajo esta perspectiva, considero que la Ley debería permitir una exención expresa para los ingresos derivados de la hipoteca reversible.

La segunda posibilidad se refiere a la exención de dicho impuesto si se considera que los ingresos pensionarios reversibles son, en realidad, un producto de una venta anticipada de la casa habitación del pensionado.

Al respecto, la fracción XIX, inciso a), del mismo artículo se dispone. A la letra,

“XIX. Los derivados de la enajenación de:

a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los cinco años anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y dará aviso al citado órgano desconcentrado de dicha enajenación, indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.”

A mi juicio, en estos dos supuestos o posibilidades podría caber la hipoteca reversible. En estricto sentido, se respetaría el espíritu en ambos casos.

III.19 Conclusiones

- En mi opinión, sí podríamos considerar a la hipoteca reversible como una modalidad de la hipoteca en general.
- Es indispensable que la ley civil prevea la existencia de la hipoteca reversible y solo a partir de ella se impulsen las reformas o adiciones a las leyes administrativas.
- Deberá evaluarse un marco legal específico en el marco del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.
- Independientemente que la hipoteca reversible tiene también un carácter social, en tanto fomenta una ayuda complementaria en los ingresos del adulto mayor, considero que la mejor protección de los intereses de éste último será el mejor equilibrio entre los derechos y obligaciones de ambas partes.
- En gran medida, la hipoteca reversible será viable si se cuenta con el respaldo financiero de entidades como la Sociedad Hipotecaria Federal que auspician y garantizan créditos en materia inmobiliaria.

- Deberán evaluarse otros incentivos de carácter fiscal para hacer de ella un mecanismo financiero atractivo.

CAPITULO IV

LA PROPUESTA PARA REFORMAR Y ADICIONAR EL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ASI COMO OTROS ORDENAMIENTOS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO FEDERAL Y LOCAL, CON LA MODALIDAD DE LA HIPOTECA REVERSIBLE COMO GARANTÍA DE UN PRÉSTAMO PENSIONARIO PARA ADULTOS MAYORES PROPIETARIOS DE SU VIVIENDA

I. LA PROPUESTA PARA REFORMAR Y ADICIONAR EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

Con base en la investigación que realicé para integrar el Capítulo II -el derecho comparado- y el Capítulo III -el análisis de la hipoteca reversible en particular- de la presente tesis, estoy en posibilidad de presentar en este último Capítulo mi propuesta de articulado para el Código Civil del Distrito Federal.

A fin de que el lector pueda tener una mejor comprensión de la misma, iré desglosando por temas cada una de las normas específicas.

Para efectos de contraste, y según el caso, haré uso del texto vigente del Código Civil del Estado de México²²⁹, así como de los artículos propuestos por el Notario Público Eduardo García Villegas²³⁰ para su incorporación en el ordenamiento civil del caso.

Asimismo, señalo que únicamente propondré reformas o adiciones a la norma sustantiva. En el caso de la procedimental, considero que debería ser objeto de otro estudio.

I.1 Las normas específicas para la modalidad de la hipoteca reversible

I.1.1 La definición y la edad elegible

I.1.1.1 El Código Civil Estado de México

“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 pensionante para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo.”

²²⁹ Este ordenamiento presenta un título por cada tema o concepto de que tratan las normas. Por tanto, también se transcribirá el que corresponda.

²³⁰ García Villegas, Eduardo. Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011.

“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 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 pensionante garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.”

I. 1.1.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art. 2939 bis.- se entenderá por hipoteca inversa al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya una vivienda habitual, solicitado por una persona física de edad igual o superior a 60 años cuya finalidad sea obtener para el solicitante o para los beneficiarios que este designe, sean personas de edad igual o superior a los 60 años o afectadas de dependencia severa, una renta, sin perjuicio de la disposición de parte del crédito de una sola vez.”

I.1.1.3 La argumentación y propuesta del tesista

En mi opinión, la concepción normativa de la hipoteca reversible debe asociarse, eminentemente, a su carácter de derecho o gravamen real y vincularla, en forma consecutiva, a la obligación principal de la cual deriva. Asimismo, sostengo que debe plasmarse desde su concepción los límites de la edad elegible del pensionado.

En mi opinión, considero que la figura del préstamo pensionario es la más apropiada para el propósito que social y financieramente debe cumplir la hipoteca reversible. Esto último, no significa que en un futuro puedan ampliarse las varias posibilidades de disposición. Quizá cuando haya madurado este producto financiero dentro del mercado inmobiliario mexicano se estime prudente introducirlas.

En cuanto a la residencia permanente del pensionado, también considero que debe reafirmarse la obligatoriedad en este sentido.

Por último, en relación a la propuesta del Notario Público García Villegas que se refiere a la posibilidad de que el beneficiario sea una “persona afectada de dependencia severa”, la estimo inconveniente. Creo que un supuesto como el planteado rebasaría las posibilidades y expectativas financieras de la hipoteca reversible.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “la hipoteca reversible es la garantía real constituida sobre la vivienda habitual propiedad de un adulto mayor de 60 o más años de edad, en un contrato de préstamo pensionario mediante el cual éste último en calidad de pensionado, recibe una cantidad periódica en dinero que le entregará el pensionante en función del valor económico de la vivienda hipotecada, y el cual le será pagado al pensionante una vez que haya fallecido el pensionado.

Durante la vigencia de la hipoteca reversible, el pensionado, así como el beneficiario, deberán habitar cotidianamente la vivienda hipotecada.

Para los efectos de este artículo, se entenderá por hipoteca reversible al conjunto que hace el préstamo pensionario como obligación principal y la garantía real otorgada bajo los términos de esta disposición.”

I.1.2 Las partes contratantes: el pensionante (acreedor hipotecario)

I.1.2.1 El Código Civil Estado de México

“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.

...”.

I.1.2.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art 2939 quárter.-Las hipotecas a que se refiere esta disposición sólo podrán ser concedidas por las instituciones financieras del sistema bancario mexicano, actuando en nombre propio o como fiduciarias, las demás entidades financieras y los institutos de seguridad social.”

I.1.2.3 La argumentación y propuesta del tesista

Difiero del contenido que corresponde al Código Civil del Estado de México porque una persona física no podrá contar ni con la estructura de un gobierno corporativo, ni la representatividad financiera, ni la autorización para operar como entidad o intermediario financiero.

Por otra parte, considero que la propuesta del Notario Público García Villegas cuando se refiere a las instituciones de seguridad social como entidades participantes en este mercado, no es viable en tanto que estas instituciones no necesariamente contarían con la solvencia necesaria para participar en estos mercados inmobiliarios. Las únicas excepciones quizá podrían ser instituciones como el INFONAVIT y el FOVISSSTE.

Estimo que debe hacerse referencia a los intermediarios o entidades financieras en general que estén debidamente autorizados para la operación de productos inmobiliarios como la hipoteca reversible.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “los pensionantes solo podrán ser intermediarios o entidades financieras debidamente autorizadas y reguladas por las leyes aplicables.”

I.1.3 Él o la cónyuge y los beneficiarios

I.1.3.1 El Código Civil del Estado de México

“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 su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero

predeterminada, que el pensionista garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.”

“Términos de la contratación”

Artículo 7.1144 Quinqués.- ...

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

II. Que el solicitante o los beneficiarios que él designe sean personas de edad igual o superior a los 60 años;...”.

I.1.3.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art. 2939 bis.- se entenderá por hipoteca inversa al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya una vivienda habitual, solicitado por una persona física de edad igual o superior a 60 años cuya finalidad sea obtener para el solicitante o para los beneficiarios que este designe, sean personas de edad igual o superior a los 60 años o afectadas de dependencia severa, una renta, sin perjuicio de la disposición de parte del crédito de una sola vez.”

I.1.3.3 La argumentación y propuesta del tesista

En mi consideración, él o la cónyuge que sean copropietarios de la vivienda habitual deben, por igual, tanto celebrar y otorgar la hipoteca reversible como recibir cada quien el cincuenta por ciento de la pensión.

Por otro lado, estimo que, en todo caso, solamente debería reconocerse como beneficiario a aquella persona que el pensionado manifieste y designe como tal al inicio de la contratación -bajo protesta de decir verdad- y que sea la concubina o concubino oficialmente reconocido, o bien, que se trate del cónyuge casado bajo el régimen patrimonial de separación de bienes. A mi juicio, cualquier otro tercero, sin importar que cuente con 60 años de edad o más, no debe ser beneficiario.

Debe recordarse que los plazos de sobrevivencia cada vez son más amplios y, entre más tiempo esté vigente la hipoteca reversible, menores los beneficios económicos obtendrán ambas partes.

Por otra parte, la propuesta del Notario Público García Villegas en el sentido que una persona afectada de una dependencia severa también pueda ser sujeto del beneficio pensionario considero que es inviable. En primer lugar, porque no se le asocia la edad adulta mayor y, segundo, porque existen otras figuras legales para la protección de un familiar que sea dependiente económico y no mediante este mecanismo reversible.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “el préstamo pensionario se otorgará en igualdad de derechos y obligaciones al propietario o copropietarios que sean cónyuges o concubinos de la vivienda habitual objeto de la hipoteca reversible, y siempre y cuando su edad sea igual o superior a los 60 años.

Al fallecimiento del pensionado, solamente podrá ser beneficiario de la pensión la o el cónyuge o concubina que expresamente haya sido designado en la hipoteca reversible y que tenga 60 años de edad o más al momento del fallecimiento del pensionado.

Cualquier otro tercero que no tenga el carácter de cónyuge o concubina, no podrá ser beneficiario.”

I.1.4 La vigencia

I.1.4.1 El Código Civil del Estado de México

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

I.1.4.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art. 2939 ter.- La deuda solo será exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o en su defecto el último de los beneficiarios, si así se estipuló en el contrato”.

I.1.4.3 La argumentación y propuesta del tesista

Al igual que en la legislación española, favorezco la existencia de dos posibilidades para la vigencia de la contratación. La vitalicia y la temporal más un seguro de pensión de renta vitalicia.

Aprecio que, para las aseguradoras privadas, por ejemplo, puede ser atractivo este esquema mixto dado que su negocio parte precisamente de la asunción de riesgos en función de la sobrevivencia de los asegurados. Asimismo, podría ser también que con este esquema, el valor de la vivienda pudiese ser conservado en mayor medida y así reconvertir la mayor parte del mismo mediante el esquema pensionario reversible.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “Salvo pacto en contrario, la hipoteca reversible tendrá una vigencia vitalicia.

En caso de no pactarse la vigencia vitalicia, la hipoteca reversible podrá tener una vigencia temporal mínima de diez años y un segundo plazo consecutivo de la

contratación que consistirá en un seguro de pensión de renta vitalicia y que estará vigente hasta el fallecimiento del pensionado o del beneficiario.

En las dos modalidades de vigencia, el adeudo por concepto de la hipoteca reversible podrá cobrarse a partir del fallecimiento del pensionado.”

I.1.5 El valor de la vivienda y el avalúo

I.1.5.1 El Código Civil del Estado de México

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 adquiera con el tiempo.

El costo de dicho avalúo será cubierto por el pensionario.
...”.

I.1.5.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.5.3 La argumentación y propuesta del tesista

Es del conocimiento general que con frecuencia los bienes inmuebles obtienen plusvalías. Sin embargo, el plazo que sugiere la legislación mexiquense para la revaluación es muy breve.

Por un lado, puede existir el caso que el inmueble valga menos con el paso del tiempo, o bien que, aún cuando el valor del inmueble pueda aumentar, no necesariamente el pensionante esté en posibilidades financieras de ofrecer más dinero aún bajo el marco del préstamo pensionario vigente.

Yo me inclino a favorecer la idea que desde el inicio de la contratación se efectuó un análisis serio en términos financieros y de mercado para entender los límites mínimos y las proyecciones para los máximos en torno al valor del inmueble.

En otro tema, difiero en cuanto a la parte contratante que sufragará el costo del avalúo. En mi opinión, los intermediarios financieros se opondrán a cubrir dichos costos o gastos de la operación y menos aún si deben realizar con tanta frecuencia.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “el valor económico de la vivienda habitual se determinará mediante un avalúo bancario o por perito valuador autorizado que sufragará el pensionado. En todo caso, únicamente podrá considerarse el ochenta por ciento del valor del inmueble para determinar la cantidad a otorgar como pensión.

El pensionado podrá solicitar cada cinco años un avalúo para determinar la existencia de alguna plusvalía. Si el avalúo beneficia al pensionado, entonces previo acuerdo entre las partes podrá considerarse un aumento en la pensión.

Los gastos y costos de los avalúos podrán ser con cargo a la hipoteca reversible, salvo que el pensionado decida pagarlos por anticipado.”

I.1.6 El valor de la vivienda como límite para el pago de la deuda

I.1.6.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Octies.- “Cuando se extinga el capital pactado y los herederos del pensionante decidan no rembolsar los débitos vencidos, con sus intereses, el pensionario podrá obtener recobro hasta donde alcance el bien hipotecado.”

I.1.6.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.6.3 La argumentación y propuesta del tesista

En mi opinión, es fundamental que la ley sea clara a este respecto. Pese a establecer una regla a este respecto, considero que la ley mexiquense debió haber sido más contundente todavía.

Asimismo, estimo que debe aclararse con reglas propias que a la hipoteca reversible los supuestos de los artículos 2907 y 2909 del Código Civil del Distrito Federal no le son aplicables.²³¹

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “la vivienda otorgada en garantía reversible es el único bien que responderá para el pago de la deuda, y sin importar que dicho inmueble se hiciera eventualmente insuficiente, con o sin culpa del deudor hipotecario o del acreedor hipotecario, o la deuda fuera mayor al valor del inmueble al momento del fallecimiento del pensionado.

El acreedor hipotecario no tendrá derecho a exigir la diferencia de la deuda a la sucesión o herederos del pensionado”.

I.1.7 El monto del préstamo y las formas de disposición del dinero

I.1.7.1 El Código Civil del Estado de México

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.”

Artículo 7.1144 Ter.- “Es aquel por el cual el pensionario se obliga a pagar periódicamente y en forma vitalicia al pensionista o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años, una cantidad de dinero”

²³¹ Artículo 2907.- “Si el inmueble hipotecado se hiciera, con o sin culpa del deudor, insuficiente para la seguridad de la deuda, podrá el acreedor exigir que se mejore la hipoteca hasta que a juicio de peritos garantice debidamente la obligación principal”.

Artículo 2909.- “Si quedare comprobada la insuficiencia de la finca y el deudor no mejorare la hipoteca en los términos del artículo 2907, dentro de los ocho días siguientes a la declaración judicial correspondiente, procederá el cobro del crédito hipotecario, dándose por vencida la hipoteca para todos los efectos legales”.

predeterminada, que el pensionante garantizará a través de la hipoteca inversa, en los términos de este Capítulo.”

Artículo 7.1144 Quinqués.-“...

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;

...

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;

...

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.”

I.1.7.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art. 2939 bis.- se entenderá por hipoteca inversa al préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya una vivienda habitual, solicitado por una persona física de edad igual o superior a 60 años cuya finalidad sea obtener para el solicitante o para los beneficiarios que este designe, sean personas de edad igual o superior a los 60 años o afectadas de dependencia severa, una renta, sin perjuicio de la disposición de parte del crédito de una sola vez.”

I.1.7.3 La argumentación y propuesta del tesista

Dos son los conceptos a que se refiere la legislación mexiquense en cuanto a la clase de préstamo que es : i) un capital que cubre las necesidades económicas de vida y ii) una cantidad en dinero. Para el Notario Público García Villegas son más relevantes las formas de disposición: i) una renta y ii) una sola disposición del crédito.

Con base en ello, puedo señalar que hablar de una capital que cubra las necesidades económicas de una persona es, por una parte, una condicionante subjetiva; y, en otra, de ser cuantificable, sería muy amplia.

Señalé en distintas partes de esta tesis que la hipoteca reversible es un mecanismo complementario a otros ingresos que pueda tener el pensionado. Además, el valor de la vivienda no necesariamente sería tal que permitiera satisfacer todas las necesidades de un pensionado.

Entiendo muy bien el espíritu social y de solidaridad que el legislador mexiquense quiso acentuar. Desafortunadamente, no es posible asociar todas las necesidades de una persona al valor de la vivienda habitual, al menos no es así bajo este producto financiero.

Por otra parte, había comentado en el Capítulo anterior que, no obstante la existencia de un amplio abanico de posibilidades para la disposición del préstamo, me inclinaba hacia dos supuestos. La pensión periódica como forma de disposición principal y, solo por excepción debidamente justificada, la disposición de una sola cantidad de golpe al inicio de la contratación.

Desde mi punto de vista, la pensión periódica es más saludable en términos del manejo y cuidado de los recursos del pensionado.

Ahora bien, por lo que se refiere al incremento anual que dispone el Código mexiquense, debo apuntar que esta disposición se contradice con el primer párrafo del Artículo 7.1144 Quinqués puesto que se hace referencia a una revaluación bienal. Adicionalmente, creo que establecer una regla de incremento anual en esos términos en nada beneficia a la hipoteca reversible en general. Son la clase de disposiciones que pueden disuadir a los intermediarios financieros para participar en este mercado.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “el pensionante calculará, en función del valor de la vivienda habitual, el préstamo pensionario mensual que podrá recibir el pensionado durante la vigencia de la contratación, y el cual incluirá el capital, los intereses, así como cualquier otro gasto, impuesto o servicio.

Sólo si se justifica financieramente el beneficio para el pensionado, y previo acuerdo entre las partes, el primero de ellos podrá recibir el préstamo calculado para toda la vigencia de la contratación en una sola exhibición.”

I.1.8 Los intereses

I.1.8.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Quinqués.-“...

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

...

X. Los intereses que se generen por el capital serán solamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista;”

I.1.8.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.8.3 La argumentación y propuesta del tesista

En el Capítulo III me había referido a las reglas aplicables a la tasa de interés en relación al contrato de mutuo. En mi opinión, la regulación para la hipoteca reversible debe establecer sus reglas particulares.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “podrán pactarse los intereses a una tasa fija o variable y solo se aplicará el interés sobre el capital dispuesto. Aún cuando la tasa sea superior al interés legal, el pensionado solo podrá reembolsar o anticipar el capital bajo las reglas y plazos señalados en el artículo xxx de este Código.”

I.1.9 La posibilidad de anticipar el pago de la deuda

I.1.9.1 El Código Civil del Estado de México

“Lineamientos de las amortizaciones”

Artículo 7.1144 Quinquies.-“...

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

VIII. El pensionante podrá realizar pago total o parcial anticipado sin penalización alguna;”

I.1.9.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.9.3 La argumentación y propuesta del tesista

Si prohibírsele absolutamente, había yo argumentado en el Capítulo anterior que sí debían existir algunas restricciones en el tiempo para una amortización anticipada.

Por el contrario, yo sí creo que el pensionado podría ser sujeto a una penalización en razón de los costos financieros que implica colocar los recursos de los ahorradores.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “Si el pensionado desea pagar con anticipación la deuda, se sujetará a las siguientes reglas:

- 1. Queda prohibido el pago anticipado de la deuda en el primer año de vigencia;**
- 2. Si lo hace a partir del segundo hasta el tercer año de vigencia, deberá pagar al pensionante la pena convencional acordada, misma que no podrá ser mayor al diez por ciento de la cantidad que haya recibido hasta ese momento y en calidad de préstamo el pensionado; y**
- 3. A partir del cuarto de vigencia el pensionado podrá amortizar la deuda sin poderse pactar ninguna clase de pena convencional.”**

I.1.10 La posibilidad de vender la vivienda objeto de la garantía reversible durante la vigencia de la contratación

I.1.10.1 El Código Civil del Estado de México

“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.”

I.1.10.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.10.3 La argumentación y propuesta del tesista

Difiero del texto mexiquense en su segunda hipótesis, en donde abre la puerta a la sustitución de la garantía real por un inmueble distinto al del objeto de la hipoteca reversible.

Creo que debe mantenerse como objeto de la hipoteca reversible la vivienda y, en caso, de que acontezca una venta sin el consentimiento del acreedor hipotecario, se proceda a la rescisión de la contratación.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “queda prohibida la transmisión de la propiedad del inmueble otorgado en garantía reversible, salvo acuerdo previo entre las partes.

La compraventa podrá ser autorizada por el acreedor hipotecario siempre y cuando el precio que se pacte sea igual o superior al valor de la deuda pensionaria y con el producto de la venta se pague la deuda en una sola exhibición.

Si el pensionado trasmite la propiedad sin el consentimiento del acreedor hipotecario, éste último podrá reclamarle daños y perjuicios.”

Artículo xxx.- “si en algún momento el valor de la deuda excede el valor del bien hipotecado, el acreedor hipotecario no podrá exigir al pensionado la venta del mismo.”

I.1.11 Prohibición del arrendamiento de la vivienda hipotecada

I.1.11.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Quinquies.-“...

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

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;”

I.1.11.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.11.3 La argumentación y propuesta del tesista

Mi opinión es contraria a la permisibilidad del arrendamiento. Son dos las principales razones. Por una parte, si el pensionado arrienda todo o parte de la vivienda se desvirtúa la esencia de la hipoteca reversible que es que el pensionado habite en su propio hogar. En segundo lugar, y creo que es la razón de más peso, un arrendamiento regularmente trasciende sus efectos a la transmisión de la propiedad de los bienes hipotecados, por lo tanto, la desocupación del bien inmueble representa un verdadero conflicto para el acreedor hipotecario toda vez que en materia de arrendamiento habitacional el marco legal protege al arrendatario en una forma muy amplia y favorable a sus intereses.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “queda prohibida la celebración de cualquier clase de arrendamiento respecto a la totalidad o parcialidad del bien hipotecado.

La contravención a esta disposición será causa eficaz y expedita para la rescisión de la hipoteca reversible. El acreedor hipotecario podrá exigir asimismo el pago por daños y perjuicios.”

I.1.12 La obligación a cargo del pensionado para mantener su solvencia financiera

I.1.12.1 El Código Civil del Estado de México

No hace referencia sobre el particular.

I.1.12.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.12.3 La argumentación y propuesta del tesista

La intención de proponer esta regulación en particular obedece a mi interés por proteger a ambas partes contratantes.

Siendo que el dinero que recibirá el pensionado es, estricto sentido, producto de su trabajo y ahorro, pienso que debe protegerse, sin vulnerar por completo su libre voluntad, la estabilidad de sus finanzas en el marco de los ingresos que recibirá con motivo a causa de la hipoteca reversible.

Asimismo, considero que en beneficio también del pensionante es importante que la solvencia del adulto mayor sea supervisada.

Si no en toda clase de créditos, si en muchos de ellos se pacta frecuentemente entre las obligaciones de no hacer, el establecimiento de un índice crediticio o de solvencia de los acreditados. El objeto es no poner en riesgo la fuente de pago del crédito otorgado.

Por otra parte, estimo prudente que también se establezcan las obligaciones mínimas de cuidado del inmueble a cargo del pensionado.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “el pensionante podrá solicitar al pensionado que acredite al momento de la contratación su situación financiera. Asimismo, podrá pactar con el pensionado que éste último conserve su solvencia a fin de proteger la estabilidad financiera de la hipoteca reversible.”

Artículo xxx.- “el pensionado asumirá las siguientes obligaciones contractuales respecto a la vivienda hipotecada:

- 1. Vivir como residencia habitual durante la vigencia en la vivienda hipotecada;**
- 2. Pagar los impuestos, derechos, cuotas, servicios públicos correspondientes al inmueble;**
- 3. Realizar las obras de conservación y mantenimiento indispensables; y**
- 4. Cubrir anualmente una póliza de seguros para siniestros.”**

I.1.13 La prohibición de un obligado solidario

I.1.13.1 El Código Civil del Estado de México

No hace referencia sobre el particular.

I.1.13.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.13.3 La argumentación y propuesta del tesista

Había comentado que es frecuente que los intermediarios financieros soliciten garantías adicionales a las hipotecarias. A mi juicio debe existir una prohibición expresa al menos para la obligación solidaria. Mi argumento es muy sencillo, la hipoteca reversible es concebida para que la vivienda habitual sea la única garantía, por ende, la existencia de un obligado solidario desvirtuaría en definitiva su naturaleza financiera y legal.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

“Artículo xxx.- queda prohibida la solicitud o exigencia de un obligado solidario en la contratación de la hipoteca reversible.”

I.1.14 La incapacidad del pensionado

I.1.14.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Quinquies.-“...

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

- 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 pupilo menor o incapaz;”

I.1.14.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.14.3 La argumentación y propuesta del tesista

En este caso particular me adhiero totalmente al espíritu del Código mexiquense. Es muy importante prever esta posibilidad para la manutención del incapaz de edad adulta mayor ya que es muy probable que suceda.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “cuando el pensionado sea declarado como incapaz, el tutor designado podrá, mediante resolución judicial, solicitar la constitución de la hipoteca reversible en beneficio del propio incapacitado.”

I.1.15 La cesión de derechos de la hipoteca reversible

I.1.15.1 El Código Civil del Estado de México

No hace referencia sobre el particular.

I.1.15.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.15.3 La argumentación y propuesta del tesista

La posibilidad de ceder los derechos de la hipoteca reversible permitirá que los mercados secundarios atraigan recursos. Creo que esta razón es suficiente para permitirla.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “la cesión de los derechos de la hipoteca reversible está permitida, siempre y cuando el pensionado otorgue su consentimiento y los términos y condiciones de la misma continúen siendo los mismos.

La cesión de derechos no será causa de terminación o rescisión.”

I.1.16 Las causas de terminación

I.1.16.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Quinquies.-“...

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

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 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda;”

I.1.16.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.16.3 La argumentación y propuesta del tesista

En el Capítulo III habíamos revisado como causas de terminación las siguientes:

- El pago anticipado de la deuda; es decir, con anterioridad al fallecimiento del pensionado;
- El pago de la deuda mediante la venta de la vivienda, previo consentimiento del pensionante; Y
- Por el fallecimiento del pensionado o pensionados, según el caso.

Los tres casos estarían previstos por la ley y, según el caso, la estipulación contractual correspondiente o el convenio de terminación respectivo.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

“Artículo xxx.- los efectos de la hipoteca reversible terminarán si acontecen los siguientes supuestos:

- 1. Si el pensionado paga la deuda antes de su fallecimiento;**
- 2. Si el pensionado, previo consentimiento del pensionante, vende el bien hipotecado para pagar la deuda; y**
- 3. En la fecha de fallecimiento del pensionado.**

En el tercer supuesto, los herederos contarán con seis meses improrrogables para pagar la deuda, sea con dinero propio o mediante la adjudicación o venta de la vivienda.

En todo caso, tanto los herederos como el albacea deberán observar las reglas en materia de sucesiones para pagar la deuda al acreedor hipotecario.”

I.1.17 Las causas de rescisión por incumplimiento

I.1.17.1 El Código Civil del Estado de México

“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.”

I.1.17.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

No hace referencia sobre el particular.

I.1.17.3 La argumentación y propuesta del tesista

Es muy interesante el contenido del artículo del Código mexiquense ya que prevé solamente la hipótesis de incumplimiento a cargo del pensionante o acreedor hipotecario. Creo que es correcto el supuesto; sin embargo, también adicionaría las causas de incumplimiento a cargo del pensionado. Es una realidad que ambas pueden incumplir.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “cuando el pensionante deje de cumplir con la prestación pensionaria, el pensionado podrá exigir la rescisión contractual. Asimismo, tendrá derecho a solicitar el pago de los daños y perjuicios causados o la pena convencional pactada.”

Artículo xxx.- “el pensionante podrá solicitar la rescisión contractual cuando el pensionado incurra en los siguientes supuestos:

- 1. Si el pensionado o el beneficiario se mudan en forma permanente de la vivienda hipotecada;**
- 2. Si el pensionado otorga en arrendamiento, comodato, uso o usufructo parcial o total la vivienda hipotecada;**
- 3. Si el pensionado deja de pagar los impuestos o servicios públicos de la vivienda hipotecada, salvo que las partes hayan pactado que el pensionante quedará obligado al pago de los mismos; y**

4. **Si el pensionado incumple con cualquier otra obligación de hacer o no hacer pactada entre las partes y cuyo incumplimiento desvirtúe la naturaleza de la hipoteca reversible.**

Si se actualiza cualquiera de estos supuestos, el pensionante tendrá el derecho de exigir el pago de la deuda y solicitar, en su caso, la adjudicación o venta de la vivienda hipotecada.

Se exceptúan como causales de rescisión los supuestos de los numerales 1 y 2, si las condiciones de salud del pensionado o su beneficiario ameritan en forma fehaciente la necesidad de mudarse permanentemente a otro domicilio.”

I.1.18 La exigibilidad de la deuda y la extinción de la garantía hipotecaria

I.1.18.1 El Código Civil del Estado de México

Artículo 7.1144 Quinquies.-“...

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

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 7.1144 sexies respecto a la amortización de la deuda;

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 pensionante 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.”

“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.”

I.1.18.2 La propuesta del Notario Público Eduardo García Villegas

“Art. 2939 sexies.-Los herederos del deudor hipotecario, al fallecimiento de éste, podrán cancelar el préstamo, en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de las rentas satisfechas, con sus intereses. En las cancelaciones, anticipadas o no, de hipotecas inversas que se produzcan como consecuencia del fallecimiento del prestatario

o acreditado, la entidad acreedora no tendrá derecho a percibir cantidad alguna en concepto de penalización.”

I.1.18.3 La argumentación y propuesta del tesista

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “El pago de la deuda será exigible a partir del fallecimiento del pensionado o su beneficiario.

Al fallecer el pensionado, los herederos contarán con seis meses improrrogables para pagar la deuda, sea con dinero propio o mediante la adjudicación o venta de la vivienda.

Si no fue efectuado el pago en dicho plazo, el pensionante tendrá derecho para exigir el pago ante un juez.”

Artículo xxx.- “Si al momento de fallecer el pensionado, la mayor parte del valor de la vivienda hipotecada no ha sido reconvertido en los pagos pensionarios, los herederos podrán optar por pagar la deuda acumulada hasta el fallecimiento, o bien, optar por recibir la parte restante del préstamo pensionario en una sola exhibición.

En caso de aceptar la segunda opción, el acreedor hipotecario tendrá derecho a exigir el pago de la deuda en forma inmediata mediante la adjudicación o venta de la vivienda hipotecada.”

Artículo xxx.- “Una vez que el pago de la deuda haya tenido efecto, se procederá a la extinción y cancelación de la hipoteca”

I.2 Las reglas en materia sucesoria para la hipoteca reversible

1.2.1 La inexistencia de herederos y la falta de voluntad para iniciar o impulsar la sucesión

Cuando literalmente no existan herederos, estimo que el acreedor hipotecario tendrá interés jurídico suficiente para denunciar el fallecimiento y exigir el pago de la deuda mediante la ejecución de la hipoteca.

Asimismo, considero que también puede existir el caso de falta de voluntad de los herederos a fin de que el acreedor hipotecario no cobre la deuda. Habrá que prever esta posibilidad.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “tratándose de la hipoteca reversible, cuando no existan herederos o los herederos y el albacea no denuncien el fallecimiento del pensionado o demoren el impulso de las etapas sucesorias con o sin culpa, el acreedor hipotecario tendrá derecho tanto a denunciar el fallecimiento como a promover e impulsar la sucesión correspondiente.”

1.2.2 La reivindicación del legado

Considero que debe establecerse la salvedad correspondiente, puesto que el pensionado bien podría legar la vivienda hipotecada a alguna persona. Si se actuara así, entonces el bien hipotecado estaría sujeto a controversia judicial.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “queda prohibido el legado de una propiedad que haya sido gravada con la hipoteca reversible.”

1.2.3 La obligación del heredero a pagar la hipoteca reversible con la masa hereditaria

Otra hipótesis que también puede presentarse, se refiere cuando el pensionado otorgue su voluntad testamentaria y obligue al heredero a pagar con la masa hereditaria el pago de la deuda, con independencia del gravamen reversible.

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “si la voluntad del testador obliga a los herederos a pagar la deuda de la hipoteca reversible con otros bienes sucesorios distintos, el acreedor hipotecario tendrá preferencia a exigir el pago y ejecutar la vivienda hipotecada respectiva.”

1.2.3 Prohibición al albacea para arrendar bienes de la sucesión

Esta prohibición la considero más que apropiada porque podría utilizarse como un medio de presión o dilatorio en contra de los intereses del pensionante.

Este artículo se trataría de una salvedad a lo dispuesto por el artículo 1721 del CCDF.²³²

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “tratándose de un bien gravado con la hipoteca reversible, será nulo de pleno derecho cualquier clase de contrato que el albacea o los herederos concedan para el arrendamiento, el comodato u otro título que transmita la posesión de la vivienda hipotecada.”

1.2.4 Mejora de la condición de una deuda por medio de un legado

De conformidad con el artículo 1448 del CCDF²³³, un legado puede mejorar la condición de un crédito mediante la sustitución con otro. Con el propósito de disipar cualquier duda o interpretación que pudiese perjudicar al acreedor hipotecario, sugiere presentar la salvedad respectiva.

²³²Artículo 1721. “El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso.”

²³³Artículo 1448. “Por medio de un legado puede el deudor mejorar la condición de su acreedor, haciendo puro el crédito condicional, hipotecario, el simple, o exigible desde luego el que lo sea a plazo; pero esta mejora no perjudicará en manera alguna los privilegios de los demás acreedores.”

Por lo tanto, propongo el siguiente texto:

Artículo xxx.- “tratándose de la hipoteca reversible, queda prohibida la institución de un legado que sustituya o mejore el pago de la deuda. Al fallecimiento del pensionado se aplicarán las disposiciones propias de la hipoteca reversible.”

II. La propuesta de reformas o adiciones a distintos ordenamientos en materia administrativa y financiera

A lo largo del presente trabajo he insistido que para el correcto funcionamiento del préstamo pensionario con garantía de hipoteca reversible es necesario que diversas leyes financieras y administrativas sean ajustadas.

Con independencia de las reformas y adiciones que propongo a distintas leyes, considero que debiera integrarse un paquete de reglas específicas para el funcionamiento de este producto financiero. El fundamento para dichas reglas sería la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

Asimismo, señalo que el Notario Público Eduardo García Villegas ha sugerido o recomendado que la denominada CONDUSEF sea la autoridad protectora del usuario de la hipoteca reversible.

II.1 En materia administrativa a nivel federal

II.1.1 Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores

II.1.1.1 Se propone adicionar con un nuevo inciso e) el numeral II (dos romano) del Artículo 5º para quedar como sigue:

“Artículo 5o. De manera enunciativa y no limitativa, esta Ley tiene por objeto garantizar a las personas adultas mayores los siguientes derechos:

II. De la certeza jurídica:

e) Cuando se trate de un préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible sobre la vivienda que habite y sea de su propiedad, deberá recibir asesoría jurídica y financiera en forma gratuita. En forma conjunta, el Instituto y las autoridades reguladoras de este producto financiero deberán brindar, por mandato de la presente ley, toda la información relativa a este producto financiero.”

II.1.1.2 Se propone reformar la fracción IV del Artículo 28 para quedar como sigue:

“Artículo 28o. Para el cumplimiento de su objeto, el Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores tendrá las siguientes atribuciones:

...

IV. Coadyuvar en la prestación de servicios de asesoría y orientación jurídica y financiera con las autoridades reguladoras correspondientes cuando se trate de productos financieros ofrecidos a los adultos mayores;

...”

II.1.2 Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad

II.1.2.1 Se propone adicionar un Capítulo a dicha Ley en alcance a los derechos que tienen las personas con discapacidad en edad adulta mayor. El Capítulo se denominaría “**Los derechos a la información financiera**”, para quedar como sigue:

“Artículo xx.- Las personas con discapacidad tienen derecho a recibir asesoría financiera gratuita respecto a los beneficios por la seguridad social, sus pensiones por cesantía y vejez o invalidez, o bien, en relación al aprovechamiento y cuidado de su patrimonio y otros bienes muebles e inmuebles, a la contratación de servicios financieros en general y el otorgamiento de cualquier clase de garantías personales o reales, incluida la hipoteca reversible.”

II.2 En materia financiera a nivel federal

II.2.1 Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el crédito Garantizado

II.2.1.2 Se propone adicionar el Artículo 3, fracción II, para quedar como sigue:

“Artículo 3.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

...

II. Crédito Garantizado. El crédito que otorguen las Entidades con garantía real, ya sea a través de hipoteca **en general, hipoteca reversible**, prenda, caución bursátil, fideicomiso de garantía o de cualquier otra forma, destinado a la adquisición, construcción, remodelación o refinanciamiento relativo a bienes inmuebles. Para efectos de esta definición, las operaciones que realicen las Entidades sujetas a la modalidad de compraventa con reserva de dominio, arrendamiento con opción de compra, compraventa en abonos, se equiparan al Crédito Garantizado y tendrán el mismo tratamiento que otorga la presente Ley.

...”

II.2.1.3 Se propone adicionar un enunciado al Artículo 6, fracción VII, para quedar como sigue:

“Artículo 6.-...

La oferta vinculante tendrá el objeto de establecer los términos y condiciones específicos mediante los cuales la Entidad se obliga a otorgar el Crédito Garantizado a la Vivienda al solicitante, y deberá contener, al menos:

...

VII. Las causas y penas por terminación o resolución anticipada, **excepción hecha del préstamo pensionario garantizado con hipoteca reversible**".

..."

II.2.1.4 Se propone adicionar el Artículo 11 para quedar como sigue:

"Artículo 11.- La Sociedad Hipotecaria Federal publicará mensualmente en el Diario Oficial de la Federación, información relativa exclusivamente a las condiciones del mercado de Créditos Garantizados con garantía hipotecaria, **incluidos aquellos que sean otorgados con garantía hipotecaria reversible**, que le permita a los interesados evaluar las ofertas vinculantes que reciban. Dicha información también tendrá que ser divulgada a través de la página de Internet de la Sociedad Hipotecaria Federal u otros medios electrónicos."

II.2.1.5 Se propone reformar el Artículo 15 para quedar como sigue:

"Artículo 15.- En caso de que un Crédito Garantizado se pague anticipadamente mediante la contratación de uno nuevo con otra Entidad, dicha Entidad quedará subrogada por ministerio de ley en los derechos del acreedor subrogante y se mantendrá inalterada la garantía original y su prelación, **incluido el Crédito Garantizado con la modalidad de la hipoteca reversible**, a efecto de evitar la constitución de una nueva garantía y los gastos inherentes de la misma.

Salvo el Crédito Garantizado con la modalidad de la hipoteca reversible, en la Subrogación de Acreedor, cuando el acreedor subrogado sea una institución de crédito, una sociedad financiera de objeto múltiple de las reguladas por tener vínculos con una institución de banca múltiple, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas; no será necesario formalizar dicha subrogación en escritura pública, siendo suficiente que se cumpla con el siguiente procedimiento:"

II.2.1.4.6 Se propone reformar el Artículo 19-Bis para quedar como sigue:

"Artículo 19-Bis.- En los Créditos con garantía hipotecaria, **incluso la garantía hipotecaria reversible**, las Entidades deberán otorgar ante el fedatario público que corresponda, la escritura donde conste la extinción de dicho gravamen una vez que el acreditado, **o sus herederos en el caso de la hipoteca reversible**, haya pagado el saldo insoluto garantizado o por cualquier causa el referido crédito se haya extinguido.

II.2.2 Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros

II.2.2.1 Se propone adicionar el Artículo 10 con un segundo párrafo para quedar como sigue:

“Artículo 10.- En los créditos, préstamos o financiamientos que las Entidades otorguen, el pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por períodos vencidos, sin perjuicio de ajustarse a la legislación mercantil aplicable. El Banco de México mediante disposiciones de carácter general determinará los montos y tipos de los créditos, préstamos y financiamientos a los que les será aplicable este artículo, de los cuales las Entidades estarán obligadas a informar a sus clientes al momento de pactar los términos del crédito.

Quando se trate de un préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible, los intereses se generarán en forma mensual y únicamente por el capital acumulado que haya sido dispuesto por el deudor hipotecario. El cobro del capital y los intereses únicamente podrán ser cobrados por las Entidades cuando el deudor hipotecario haya fallecido y una vez que haya vencido el plazo que tienen sus herederos de acuerdo con las reglas establecidas para dicha clase de préstamo.”

II.2.2.1 Se propone adicionar la fracción II Bis, inciso c) y la fracción VII del Artículo 11 para quedar como sigue:

“Artículo 11.-...

II BIS.

...

c) Campos claros que permitan distinguir términos y condiciones tales como las Comisiones y Tasas de Interés, el CAT y el monto total a pagar en el caso de créditos, préstamos o financiamientos, **incluido el préstamo pensionario con garantía de hipotecaria reversible**; y

...

“VII. El espacio donde deba firmar el aval, fiador u obligado solidario, en todo contrato de adhesión que documente un crédito, préstamo o financiamiento, incorporando una advertencia respecto de las consecuencias de firmar el contrato, en caso de que el obligado principal incumpla por cualquier causa.

Queda exceptuado del otorgamiento de un aval, fiador u obligado solidario el préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible; y

...”

II.2.2.2 Se propone adicionar el Artículo 15 para quedar como sigue:

“Artículo 15.- Tratándose del otorgamiento de créditos, préstamos o financiamientos, **incluido el préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible**, que otorguen las Entidades a los que les sea aplicable el CAT de acuerdo con las disposiciones a las que se refiere el artículo 8 de esta Ley, la publicidad y los Contratos de Adhesión deberán contener dicho CAT, cuando así lo establezcan las disposiciones de carácter general que conforme a lo previsto en los artículos 11 y 12 de esta Ley, emitan la Procuraduría

Federal del Consumidor y la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, en el ámbito de sus respectivas competencias.”

II.2.2.3 Se propone adicionar un párrafo al Artículo 18 Bis 1 para quedar como sigue:

“Artículo 18 Bis 1.- Las Entidades sólo otorgarán créditos, préstamos o financiamientos revolventes asociados a una tarjeta previa estimación de la viabilidad de pago por parte de los solicitantes valiéndose para ello de un análisis a partir de información cuantitativa y cualitativa que permita establecer su solvencia crediticia y capacidad de pago.

Las Entidades sólo podrán elevar el límite de crédito en créditos, préstamos o financiamientos revolventes asociados a una tarjeta, a Clientes que tengan un comportamiento de cumplimiento en sus compromisos crediticios, en cuyo caso la Entidad deberá formularle una oferta para elevar el límite de su crédito, préstamo o financiamiento, la cual deberá ser aceptada expresamente por el Cliente en forma verbal, escrita o por medios electrónicos en términos de la legislación aplicable.

Para el análisis de información cuantitativa y cualitativa de solvencia crediticia y capacidad en el otorgamiento de créditos, préstamos o financiamientos revolventes asociados a una tarjeta, o bien, para la ampliación del límite de crédito en la tarjeta previamente existente, queda estrictamente prohibido considerar el monto o los montos que se otorguen en función de un préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible.”

II.2.2.4 Se propone adicionar un Artículo 18 Bis 9 para quedar como sigue:

“Artículo 18 Bis 9.- En el caso que las Entidades hayan celebrado un préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible, les estará estrictamente prohibido emitir en forma automática o consensual cualquier clase de tarjeta de crédito que esté vinculada directa o indirectamente a la relación contractual derivada del préstamo pensionario.”

II.2.3 Ley de Instituciones de Crédito

II.2.3.1 Se propone adicionar el Artículo 48 BIS 3 para quedar como sigue:

“Artículo 48 Bis 3.- En los créditos, préstamos o financiamientos, **incluido el préstamo pensionario con garantía hipotecaria reversible**, que las instituciones de crédito otorguen, el pago de los intereses no podrá ser exigido por adelantado, sino únicamente por períodos vencidos, sin perjuicio de ajustarse a la legislación mercantil aplicable. El Banco de México mediante disposiciones de carácter general determinará los montos de los créditos, préstamos y financiamientos a los que les será aplicable este artículo, de los cuales las instituciones de crédito estarán obligadas a informar a sus clientes al momento de pactar los términos del crédito.”

II.2.4 Ley de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros

II.2.4.1 Se propone adicionar el Artículo 11 para quedar como sigue:

“Artículo 11.- La Comisión Nacional está facultada para:

...

XIV. Proporcionar información a los Usuarios relacionada con los servicios y productos que ofrecen las Instituciones Financieras, y elaborar programas de difusión con los diversos beneficios que se otorguen a los Usuarios. **Particularmente, la Comisión Nacional proporcionará la información específica que se requiera cuando se trate de la hipoteca reversible;**”

II.2.4.2 Se propone adicionar el Artículo 51 para quedar como sigue:

Artículo 51.- Con objeto de crear y fomentar entre los Usuarios una cultura adecuada del uso de las operaciones y servicios financieros, la Comisión Nacional se encargará de difundir entre los mismos la información relativa a los distintos servicios que ofrecen las Instituciones Financieras, así como de los programas que se otorguen en beneficio de los Usuarios. **Particularmente, la Comisión Nacional pondrá especial cuidado y atención cuando se trate de la información o la difusión relativa a la hipoteca reversible.**”

II.2.5 Ley de la Sociedad Hipotecaria Federal

II.2.5.1 Se propone adicionar el Artículo 4 con una fracción V Bis Ter para quedar como sigue

“Artículo 4o.- La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes:

...

Bis Ter. Financiar o garantizar las operaciones de préstamo o crédito y los valores, cuyo objeto sea la hipoteca reversible;

...”

II.2.5.2 Se propone adicionar el Artículo 4, fracción VIII, para quedar como sigue:

“Artículo 4o.- La Sociedad podrá llevar a cabo los actos siguientes:

...

VIII. Realizar avalúos que tendrán la misma fuerza probatoria que las leyes asignan a los efectuados por corredor público o perito, **incluidos aquellos que se requieran para el otorgamiento de la hipoteca reversible;**

...”

II.2.6 Ley del Impuesto sobre la Renta

II.2.6.1 Se propone adicionar el Artículo 93, fracción IV, para quedar como sigue:

Artículo 93. “No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

- V. Las jubilaciones, pensiones, haberes de retiro, así como las pensiones vitalicias u otras formas de retiro, provenientes de la subcuenta del seguro de retiro o de la subcuenta de retiro, cesantía en edad avanzada y vejez, previstas en la Ley del Seguro Social y las provenientes de la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro prevista en la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, en los casos de invalidez, incapacidad, cesantía, vejez, retiro y muerte, cuyo monto diario no exceda de quince veces el salario mínimo general del área geográfica del contribuyente, y el beneficio previsto en la Ley de Pensión Universal. Por el excedente se pagará el impuesto en los términos de este Título.

Para aplicar la exención sobre los conceptos a que se refiere la fracción anterior, se deberá considerar la totalidad de las pensiones y de los haberes de retiro pagados al trabajador a que se refiere la misma, independientemente de quien los pague. Sobre el excedente se deberá efectuar la retención en los términos que al efecto establezca el Reglamento de esta Ley.

Los ingresos pensionarios por concepto de la hipoteca reversible no se acumularán a los referidos en esta fracción y tampoco serán gravados con el impuesto sobre la renta.”

II.2.6.2 Se propone adicionar el Artículo 93, fracción XIX, inciso a), para quedar como sigue:

Artículo 93. “No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

“XIX. Los derivados de la enajenación de:

- a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no

hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

El fedatario público deberá consultar al Servicio de Administración Tributaria a través de la página de Internet de dicho órgano desconcentrado y de conformidad con las reglas de carácter general que al efecto emita este último, si previamente el contribuyente ha enajenado alguna casa habitación durante los cinco años anteriores a la fecha de la enajenación de que se trate, por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y dará aviso al citado órgano desconcentrado de dicha enajenación, indicando el monto de la contraprestación y, en su caso, del impuesto retenido.

Los ingresos que reciba un pensionado por concepto de la hipoteca reversible quedarán eximidos del pago del impuesto sobre la renta.

II.3 En materia administrativa a nivel local en el Distrito Federal

II.3.1 Ley de Voluntad Anticipada

II.3.1.1 Se propone adicionar un párrafo segundo al Artículo 26 para quedar como sigue:

“Artículo 26.-...

Asimismo, le está prohibido a los Notarios y a cualesquiera otras personas que hayan de redactar documentos de Voluntad Anticipada incluir en estos mismos cualquier clase de voluntad, pronunciamiento o declaración testamentaria que exprese el Enfermo en Etapa Terminal, o bien, su representante legal o el representante designado en términos del Artículo 8, fracción III de esta Ley, y que se refiera al patrimonio del mencionado Enfermo en Etapa Terminal.”

II.3.2 Ley del Notariado del Distrito Federal

II.3.2.1 Se propone adicionar el Artículo 17 para quedar como sigue:

“Artículo 17.- Los notarios participarán también, con tarifas reducidas y convenidas por el Colegio con las autoridades correspondientes, en programas de fomento a la vivienda y regularización de la tenencia de la propiedad inmueble, **así como en las operaciones celebradas bajo la hipoteca reversible.**”

II.3.2.2 Se propone adicionar un Artículo 27 Bis para quedar como sigue:

“27 Bis.- Cuando se trate de operaciones celebradas bajo la hipoteca reversible, el Notario Público verificará que el contenido de la contratación se apegue a derecho. Asimismo, proporcionará todas las explicaciones necesarias a los contratantes para que conozcan los alcances legales del instrumento público que otorgan.”

II.4 En materia financiera a nivel local en el distrito federal

II.4.1 Código Fiscal del Distrito Federal

II.4.1.1 Se propone reformar y adicionar el Artículo 282 con una fracción VI, para quedar como sigue:

“Artículo 282.- Los adultos mayores sin ingresos fijos y escasos recursos, **así como aquellos que hayan otorgado en garantía su vivienda habitual bajo la modalidad de la hipoteca reversible sin importar el nivel de ingresos que obtengan en razón del correspondiente préstamo o crédito**, tendrán derecho a una reducción del Impuesto Predial, equivalente a la diferencia que resulte entre la cuota a pagar y la cuota fija establecida para el rango A, de la fracción II del artículo 130 de este Código que corresponda a ese impuesto, de tal manera que en ningún caso el monto a pagar sea inferior a la cantidad establecida como cuota fija para el rango A, de la fracción II del artículo 130 de este Código.

...

VI. Acreditar mediante escritura pública el otorgamiento y constitución de la hipoteca reversible, así como los recibos de servicios públicos a nombre del adulto mayor que coincidan con el domicilio del inmueble hipotecado bajo esa modalidad sin importar si el valor catastral del inmueble, de uso habitacional, excede el valor catastral señalado en el numeral IV del presente artículo.”

FUENTES DE CONSULTA

I. LIBROS IMPRESOS

- Aguilar Beltrán, Pedro. Actuaría Matemática. Editorial UNAM. 4ª. Edición. 2010.
- Borja Soriano, Manuel. Teoría General de las Obligaciones, novena edición, editorial Porrúa, México, 1984.
- Calva, Esteban y De P. Segura, Francisco. Instituciones de Derecho Civil, Imprenta de Díaz de León y White, México, 1874.
- De Paula Ruanova, Francisco. Lecciones de Derecho Civil, Imprenta de Narciso Bassols, Puebla, 1871.
- Galindo Garfias, Ignacio. Derecho Civil, editorial Porrúa, 1ª. Edición, México, 1983.
- García Goyena, Florencio. Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español, imprenta de la Biblioteca de Jurisprudencia, México, 1879.
- García Villegas, Eduardo. Hipoteca inversa: necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2011.
- García Máynez, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho, editorial Porrúa, 34a edición, 1982.
- Nussbaum, Arthur. Tratado de Derecho Hipotecario Alemán, Biblioteca de la Revista de Derecho Privado-Serie B-Vol. XI, 1ª. Edición, Imprenta Helénica, Madrid, 1929.
- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles, editorial Porrúa, 2007.
- Rico Alvarez, Fausto. Garza Bandala, Patricio. De los Contratos Civiles, editorial Porrúa, Segunda edición, 2014, México.
- Rojina Villegas Rafael, Teoría General de los Derechos Reales, edición privada, México, 1947.
- Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano III, editorial Porrúa, 5ª. Edición, 1981.
- Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, editorial Porrúa, 2008.
- Sohm, Rodolfo, Instituciones de Derecho Privado Romano, Editora Nacional, México, 1975.
- Tácito, Cornelio, Anales, editorial Porrúa, colección "sepan cuantos", no. 291, derechos 1982.

- Visoso del Valle, Francisco José. La Hipoteca, Editorial Porrúa, edición 2007, 1ª. Reimpresión 2010, México.
- Visoso del Valle, Francisco José. Apertura de Crédito con garantía hipotecaria inversa, Porrúa-Colegio de Notarios del Distrito Federal, México, 2012.

II. ARTICULOS Y OTROS ESTUDIOS ACADÉMICOS PUBLICADOS EN FORMATO DIGITAL

- Acedo Quezada, Octavio R.. Contratos Coaligados (Notas para una futura construcción dogmática), Revista de Derecho Privado, nueva época, año I, núm. 3, septiembre-diciembre de 2002, pp. 3-22, Biblioteca Jurídica Virtual, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM
(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/derpriv/cont/3/abs/abs1.htm>) Consultado el 2 de enero de 2014.
- Alai, Daniel, Chen, Hua, Cho, Daniel, Hanewald, Katja & Sherris, Michael. Developing Equity Release Markets: Risk Analysis for Reverse Mortgages and Home Reversions, presented to the Actuaries Institute Actuaries Summit 20-21 May 2013, Sydney, Australia
(<http://www.actuaries.asn.au/Library/Events/SUM/2013/Sum2013PaperKatjaHanewald.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.
- Borja Tovar, Miguel Angel. El Seguro de Crédito en México, Revista de Derecho Privado, IIJ-UNAM, Nueva Serie Nueva Época, Año III Número 9-10 Septiembre 2004-Abril 2005 Año 2004
(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/9/dtr/dtr1.pdf>) Consultado el 3 de enero de 2014.
- Bowen Bishop, Tonja & Shan, Hui. Hipotecas Reversibles: Una Mirada de cerca a los préstamos *HECM*, Septiembre, 2008. (<http://www.nber.org/programs/ag/rrc/08-Q2%20Bishop,%20Shan%20FINAL.pdf>) Consultado el 6 de enero de 2014.
- Briceño Ruiz, Alberto. Necesidad de revisar el sistema de pensiones de retiro, Revista Cultura Jurídica, núm. 4, octubre-diciembre 2011, editada por la Facultad de Derecho UNAM
(http://www.derecho.unam.mx/investigacion/publicaciones/revista-cultura/pdf/CJ4_Art_12.pdf) Consultado el 2 de enero de 2014.
- Cohen, Alma & Siegelman, Peter. Testing for adverse Selection in insurance Markets, Discussion Paper No. 651, 11/2009 Harvard Law School, Cambridge, MA 02138
(http://www.law.harvard.edu/programs/olin_center/papers/pdf/Cohen_651.pdf) Consultado el 6 de enero de 2014.
- Cruz Barney, Oscar. La Codificación Civil en México: aspectos generales. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
(<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3082/3.pdf>) Consultado el 8 de julio de 2014.

- Fix-Zamudio, Héctor y Ovalle Favela, José. Derecho Procesal, UNAM (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/1/325/3.pdf>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.
- González Alcántara, Juan Luis. El contrato de renta vitalicia a 80 años del Código Civil. (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/8/3833/19.pdf>) Consultado el 10 de diciembre de 2015.
- Guerra de Luna, Alfonso H., La relevancia macroeconómica de los bienes raíces en México, documento de investigación No. 9797, diciembre de 1997, Dirección General de Investigación Económica, Banco de México.
- Herranz González, Rubén (2006). “Hipoteca Inversa y figuras afines”. Madrid, Portal Mayores, Informes Portal Mayores, nº 49. [Fecha de publicación: 21/03/2006]. (<http://www.imsersomayores.csic.es/documentos/documentos/herranz-hipoteca-01.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- La obligación solidaria. Biblioteca Virtual Jurídica del Instituto de investigaciones Jurídicas de la UNAM. (<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/dernotmx/cont/8/cnt/cnt2.pdf>) Consultado el 15 de junio de 2014.
- Lubell Jeffrey, Filling the Void Between Homeownership and Rental Housing: A Case for Expanding the Use of Shared Equity Homeownership, Joint Center for Housing Studies, Harvard University , August 2013 (<http://www.jchs.harvard.edu/sites/jchs.harvard.edu/files/hbtl-03.pdf>) Consultado el 9 de junio de 2014.
- Macedo, Pablo. El Código de 1870. Su importancia en el Derecho Mexicano. Conferencia pronunciada en el marco del Centenario del Código de 1870. Universidad Iberoamericana (<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/jurid/cont/3/pr/pr16.pdf>) Consultado el 7 de julio de 2014.
- Martínez Maroto, Antonio. La Hipoteca Inversa. Conferencia pronunciada ante la Universidad de Mayores de Experiencia Recíproca, Madrid, 2012 (<http://www.umer.es/images/doc/n72.pdf>) Consultado el 19 de mayo de 2014.
- Mayer J., Christopher & Simons V., Katerina. Reverse Mortgages and the Liquidity of Housing Wealth, Journal of the American of the Real Estate and Urban Economics Association, 1994, V22, 2: pp. 235-255 (<http://www1.gsb.columbia.edu/mygsb/faculty/research/pubfiles/545/545.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.
- Morineau, Martha. Bases históricas de la familia jurídica romano-canónica (<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/4/1855/6.pdf>) Consultado el 8 de julio de 2014.

- Núñez Barroso, Plácido. Sobre las demandas de los deudores hipotecarios contra bancos y notarios, Revista de Derecho Privado, IJ-UNAM, año 9, núm. 26 mayo-agosto, año 1998
(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/indice.htm?r=revdpriv&n=26>)
Consultado el 2 de enero de 2014.
- Ort Santos, María Jesús. Hipoteca Inversa, Tesis Doctoral Universidad de Salamanca, Facultad de Derecho, área de Derecho Civil, España, Junio de 2012
(http://gredos.usal.es/jspui/bitstream/10366/121204/1/DDP_OrtsSantosMariaJesus_Tesis.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.
- Pintó Ruiz, José Juan. La llamada hipoteca inversa, Anuarios de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, Compilación de Cursos Académicos, 2008.
(<http://www.ajilc.cat/pdf/annals/Annals%202.pdf>)
(<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4101983>) Consultado el 2 de enero de 2014.
- Quintana Adriano, Arcelia E.. La Quiebra de la Banca y la regulación de las garantías en México,, Revista de Derecho Privado, IJ-UNAM, Nueva Serie, Nueva Epoca, Año II, Número 4 Enero-Abril, Año 2003
(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/derpriv/cont/4/leg/leg9.pdf>)
Consultado el 3 de enero de 2014.
- Reyes Arzate, Berenice. Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno en la ciudad de México. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010. Comisión Nacional de Seguros y Fianzas. México
(<http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios/2010%20Seguros/3er.%20Lugar%20Seguros%202010.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.
- Sabel k., Bradley. Mortgage Lending Practice after the Dodd-Frank Act Shearman & Sterling LLP, The Harvard Law School Forum on Corporate Governance and financial Regulation
(<http://blogs.law.harvard.edu/corpgov/2010/11/16/mortgage-lending-practice-after-the-dodd-frank-act/>) Consultado el 9 de enero de 2014.
- Sánchez-Cordero Dávila, Jorge. El derecho de sucesión, Derecho civil. UNAM
(<http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/2/746/30.pdf>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.
- Sereni, Piero. Discurso pronunciado en la inauguración del Instituto de Derecho Comparado Italo-ibero-Americano, Bolonia, 1960
(<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/indercom/cont/41/art/art4.pdf>)
Consultado el 9 de enero de 2014.
- Shiller, Robert J. & Weiss Allan N.. Moral Hazard in Home Equity Conversion, discussion paper no. 1177, may 1998, Cowles Foundation for Research in Economics at Yale University

(<http://cowles.econ.yale.edu/P/cd/d11b/d1177.pdf>) Consultado el 5 de enero de 2014.

- Solís Soberón, Fernando. Los sistemas de pensiones en México: la agenda pendiente, México
(<http://www.indetec.gob.mx/cnh/Interes/Deuda/Pensiones/capitulo5.pdf>) Consultado el 7 de enero de 2014.
- Temin, Peter, Intermediación Financiera en los inicios del Imperio Romano, Massachusetts Institute of Technology, 2004
(<http://www.histecon.magd.cam.ac.uk/docs/temin.pdf>) Consultado el 18 de junio de 2014.
- Trejo García, Elma del Carmen. Estudio Jurídico Internacional y de Derecho Comparado sobre las Pensiones. Centro de Documentación, Información y Análisis. Cámara de Diputados, Legislatura LX, Maro, 2007
(<http://www.diputados.gob.mx/sedia/sia/spe/SPE-ISS-06-07.pdf>) Consultado el 6 de noviembre de 2015.
- Trucharte Artigas, Carlos. Nuevos Requerimientos de Información sobre el Mercado Hipotecario: un análisis del *loan to value*. Banco de España. Revista Estabilidad Financiera No. 19
(<http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/RevistaEstabilidadFinanciera/10/Nov/Fic/ref0319.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Valls Gombau José Francisco. La Ejecución de la Hipoteca. Anuarios de la Academia de Jurisprudencia y Legislación de Cataluña, Compilación de Cursos Académicos, 2008.
(<http://www.ajilc.cat/pdf/annals/Annals%202.pdf>)
(<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4101983>) Consultado el 2 de enero de 2014.
- Yáñez, Angeles. Presentación Hipoteca Inversa, Instituto Tecnológico Autónomo de México, México, 2009
(<http://icpr.itam.mx/Pension2009/AngelesYanez2009.ppt>) Consultado el 7 de enero de 2014.

III. INFORMES Y ESTUDIOS GUBERNAMENTALES Y DE ORGANISMOS MULTILATERALES

- Ability-to-Repay and Qualified Mortgage, Consumer Financial Protection Bureau, USA, January 8, 2014
(http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_atr-qm_small-entity-compliance-guide.pdf) Consultado el 17 de enero de 2014.
- Censos de Población y Vivienda, INEGI 1959-1970, 1990, 2000 y 2010. Censos de Población y Vivienda, 1995 y 2005. Fecha de actualización jueves 3 de marzo de 2011.

(http://www.inegi.org.mx/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/integracion/pais/aeum/2012/aeum2012.pdf) Consultado el 15 de enero de 2014.

- Comunicado IMSS No. 004, 17 de enero de 2014 (http://www.imss.gob.mx/sites/all/statics/i2f_news/004_PDF_0.pdf) Consultado el 10 de marzo de 2014.
- Consumer Fact Sheet for home Equity Conversion Mortgage by The Federal Housing Administration, US Department of Housing and Urban Development http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecm_home Consultado el 15 de enero de 2014.
- Country statistical profile: Mexico 2013
COUNTRY STATISTICAL PROFILES: KEY TABLES FROM OECD – © OECD 2013
(<http://dx.doi.org/10.1787/csp-mex-table-2013-2-en>) Consultado el 8 de enero de 2014.
- Counseling of Potential Reverse Mortgage Counseling Clients' Non-Borrower Spouse, official message issued by the US Department of Housing and Urban Development, September 4, 2013
(http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecm_home) Consultado el 15 de enero de 2014.
- Glosario, (<http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Glosario>) Consultado el 5 de enero de 2014.
- El sistema financiero, página institucional del Banco de México (<http://www.banxico.org.mx/divulgacion/sistema-financiero/sistema-financiero.html#Intermediacionfinancieraeintermediarios>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.
- Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2010, INEGI (<http://www3.inegi.org.mx/sistemas/tabuladosbasicos/tabdirecto.aspx?s=est&c=33493>) Consultado el 5 de enero de 2014.
- Encuesta de Satisfacción Comercial 2013 elaborada por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (<http://www.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/satisfaccion%20residencial%202013%20vportal.pdf>) Consultado el 12 de junio de 2014.
- Hernández López María Felipa, López Vega Rafael, Velarde Villalobos Sergio I.. La situación demográfica en México. Panorama desde las proyecciones de población, Consejo Nacional de Población (CONAPO), México
(http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/Resource/1720/1/images/1_La_Situacion_Demografica_En_Mexico.pdf)
(http://www.conapo.mx/es/CONAPO/Publicacion_Completa_La_Situacion_Demografica_de_Mexico_2013) Consultado el 5 de enero de 2014.

- Hipotecas Reversibles, Reporte al Congreso: Buró de Protección al Consumidor de Servicios Financieros, EUA, Junio 28, 2012 (http://files.consumerfinance.gov/a/assets/documents/201206_cfpb_Reverse_Mortgage_Report.pdf) Consultado el 17 de enero de 2014.
- Indicadores Demográficos Básicos 1990-2010, CONAPO (http://conapo.gob.mx/es/CONAPO/Indicadores_Demograficos_Basicos_1990-2010) Consultado el 4 de febrero de 2014.
- Información Laboral. Secretaría del Trabajo y Previsión Social, Marzo, 2014 (http://www.stps.gob.mx/bp/secciones/conoce/areas_atencion/areas_atencion/web/pdf/perfiles/perfil%20nacional.pdf) Consultado el 27 de marzo de 2014.
- Libro de Modelos de Atención Gerontológica, INAPAM ([http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_\(web\).pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_(web).pdf)) Consultado el 6 de febrero de 2014.
- Memoria del Servicio de Reclamaciones 2012 – Banco de España (<http://www.bde.es/f/webbde/secciones/publicaciones/publicacionesanuales/memoriaservicioreclamaciones/12/seleccion.pdf>) Consultado el 19 de mayo de 2014.
- Modelos de Atención Gerontológica, Instituto de Nacional de las Personas Adultas Mayores ([http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_\(web\).pdf](http://www.inapam.gob.mx/work/models/INAPAM/Resource/Documentos_Inicio/Libro_Modelos_de_Atencion_Gerontologica_(web).pdf)) Consultado el 5 de enero de 2014.
- Panorama de las Pensiones 2013. Indicadores de la OCDE y del G20. México (<http://www.oecd.org/centrodemexico/OECD-PensionsAtAGlance-2013-Highlights-Mexico%20SPA.pdf>) Consultado el 9 de junio de 2014.
- Partida-Bush, Virgilio. Demographic Transition, Demographic Bonus and Ageing in Mexico, National Council on Population, Mexico (http://www.un.org/esa/population/meetings/Proceedings_EGM_Mex_2005/partida.pdf) <http://www.portal.conapo.gob.mx/publicaciones/sdm/sdm2004/sdm23.pdf>) Consultado el 5 de enero de 2014.
- Partida Bush, Virgilio. Proyecciones de la Población Económicamente Activa de México y de las entidades federativas, Consejo Nacional de Población 2005-2050, 1ª. Edición, 15 de enero de 2008, México (<http://www.portal.conapo.gob.mx/00cifras/PEA/pea.pdf>) Consultado el 5 de enero de 2014.
- Proyecciones de la población en México-2010-2050. CONAPO (http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones_de_la_Poblacion_2010-2050) Consultado el 5 de enero de 2014.

- OECD (2013), “The role of housing, financial wealth and public services for adequate living standards in old age”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing.
(http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-5-en) Consultado el 8 de enero de 2014.
- OECD (2013), “Effective age of labour market exit”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing.
(http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-10-en) Consultado el 8 de enero de 2014.
- OECD (2013), “Incomes of older people”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing.
(http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-25-en) Consultado el 8 de enero de 2014.
- OECD (2013), “Life expectancy”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing.
(http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-32-en) Consultado el 8 de enero de 2014.
- OECD (2013), “Mexico”, in Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, OECD Publishing.
(http://dx.doi.org/10.1787/pension_glance-2013-69-en) Consultado el 8 de enero de 2014.
- Study on Equity Release Schemes in the EU Part I: General Report, Project No. MARKT/2007/23/H, Enero, 2009
(http://ec.europa.eu/finance/finservices-retail/docs/credit/equity_release_part1_en.pdf) Consultado el 5 de febrero de 2014.
- Transforming Pensions and Healthcare in a Rapidly Ageing World, Opportunities and Collaborative Strategies, World Economic Forum, 2009
(http://www3.weforum.org/docs/WEF_Scenario_TransformingHealthcare2030_Report_2009.pdf) Consultado el 5 de febrero de 2014.
- Una vista general: El proceso de ejecución del crédito hipotecario. Agencia Federal de Vivienda del Gobierno de los E.U.A.
(http://fhfa.og.gov/Content/Files/SAR%20Home%20Foreclosure%20Process_0.pdf) Consultado el 15 de mayo de 2014.
- What you should know about Home Equity Lines of Credit, Consumer Financial Protection Bureau, January 2014
(http://files.consumerfinance.gov/f/201401_cfpb_booklet_heloc.pdf) Consultado el 9 de mayo de 2014.

IV. ESTUDIOS DE LA INICIATIVA PRIVADA

- Blay Berrueta, Daniel. Sistemas de Cofinanciación de la Dependencia: Seguro Privado frente la Hipoteca Inversa. Instituto de Ciencias del Seguro, Fundación Mapfre, 2007
(http://www.mapfre.com/documentacion/publico/i18n/catalogo_imagenes/grupo.cmd?path=1036971) Consultado el 17 de mayo de 2014.
- Hoyo, Carmen & Tuesta, David. Financiando la Jubilación con activos inmobiliarios: un análisis de caso para México, documento de trabajo no. 13/34, noviembre 2013, BBVA Research
(http://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/WP_1334_tcm346-414328.pdf?ts=1612014) Consultado el 16 de enero de 2014.
- Informe Anual Hipoteca Inversa 2009, elaborado por Óptima Mayores, empresa consultora independiente autorizada por la Dirección General de Seguros del Gobierno de España
(<http://www.cecua.es/campanas/cuadernos/HIPOTECA%20INVERSA.pdf>) Consultado del 9 de junio de 2014.
- Informe Anual Hipoteca Inversa 2011, elaborado por Óptima Mayores, empresa consultora independiente autorizada por la Dirección General de Seguros del Gobierno de España
(http://lahipotecainversa.es/INFORME_HIPOTECA_INVERSA_2011_OPTIMA_MAYORES.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.
- Las rentas vitalicias, Criterios de Solvencia. Asociación de Supervisores de Seguros de América Latina. Julio 2002
(<http://www.cnsf.gob.mx/CNSF/AsuntosInternacionales/Acerca%20de%20la%20CNSF/ASSAL9.pdf#search=renta%20vitalicia>) Consultado el 10 de noviembre de 2015.
- Presentación-Situación Inmobiliaria de México, Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA - BANCOMER , publicado el 13 de enero de 2014
(http://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/140113_PresentacionesMexico_114_tcm346-417648.pdf?ts=1612014) Consultado el 16 de enero de 2014.
- Revista Metros Cúbicos-versión digital
(<http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2013/04/17/como-se-determina-la-plusvalia-de-un-inmueble>) Consultado el 3 de noviembre de 2015.
- Sánchez Alvarez, Isidro. López Ares, Susana. Quiroga García, Raquel. Diseño de Hipotecas inversas en el Mercado Español. Instituto de Mayores y Servicios Sociales, marzo, 2007
(<http://www.imserso.es/InterPresent2/groups/imserso/documents/binario/205disehiptotecas.pdf>) Consultado el 17 de mayo 2014.

- Segovia Guerrero, Amadeo y García Soto Carlos E.. Los créditos inmobiliarios, página institucional de la Procuraduría Federal del Consumidor, noviembre de 2012
(http://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol235_inmobiliario.asp) Consultado el 18 de diciembre de 2015.
- Situación Inmobiliaria de México, primer semestre 2014 Análisis Económico, Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA - BANCOMER
(http://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/1401_SitInmobiliariaMexico_1S14_tcm346-417646.pdf?ts=1612014) Consultado el 16 de enero de 2014.

V. LEGISLACION

- Acuerdo por el que se establece el arancel para Notarios del Estado de México 2014, publicado en la Gaceta del Gobierno, Tomo CXCVI A:202/3/001/02, No. 117 de fecha 19 de diciembre de 2013
(<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/gct/2013/dic193.PDF>) Consultado el 29 de mayo de 2014.
- Circular Única de Seguros emitida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de noviembre de 2010.
- Circular 14/2007, Disposiciones de carácter general a que se refiere el Artículo 4° de la Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros en materia de Tasas de Interés.
(<http://www.banxico.org.mx/disposiciones/circulares/%7B49A49251-D27D-052B-36E7-34BCE0C1D35B%7D.pdf>) Consultado el 10 de septiembre de 2015.
- Código Electrónico Federal de Regulaciones (eCode of Federal Regulations-12 cfr part 1026 (regulationz)) (<http://www.ecfr.gov/cgi-bin/text--idx?SID=d4849deaab96214c108ff4fc6195689d&node=12:9.0.1.1.1&rgn=div5#12:9.0.1.1.1.5.1.3>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Código Civil Español del 24 de julio 1889, texto consolidado al 14 de noviembre de 2012, Boletín Oficial del Estado No. 206 del 25 de julio de 1889, referencia BOE-A-1889-4763
(<http://www.boe.es/buscar/pdf/1889/BOE-A-1889-4763-consolidado.pdf>) Consultado el 16 de mayo de 2014.
- Código Civil para el Estado de México.
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de México.
- Código Financiero del Estado de México y Municipios
(http://www.infosap.gob.mx/leyes_y_codigos.html) Consultado el 8 de enero de 2014.
- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- Código Fiscal del Distrito Federal
(<http://www.aldf.gob.mx/archivo-afa2182ed56e3aebca333d7b68feed36.pdf>)
Consultado el 10 de febrero de 2014.
- Contrato de Préstamo con Hipoteca de Conversión de Capital-Vivienda (Home Equity Conversion Mortgage Loan Agreement)
(http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/housing/sfh/hecm/hecmml) Consultado el 6 de junio de 2014.
- Decreto-Ley Hipotecaria del 8 de febrero de 1946, Boletín Oficial del Estado No. 58 del 27 de febrero de 1946
(<http://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1946/058/R01518-01554.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Decreto-Reglamento Hipotecario del 14 de febrero de 1947, Boletín oficial del Estado No. 106 del 16 de abril de 1947
(<http://www.boe.es/buscar/pdf/1947/BOE-A-1947-3843-consolidado.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act, H. R. 4173, 5 de enero de 2010
(<http://www.sec.gov/about/laws/wallstreetreform-cpa.pdf>) Consultado el 6 de enero de 2014.
- El Real Decreto-ley 27/2012 de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, Boletín Oficial del Estado No. 276 del viernes 16 de noviembre de 2012 (<http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Handbook for HECMs-Department of Housing and Urban Development
(http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/administration/hudclips/handbooks/hsgh/4235.1) Consultado el 7 de mayo de 2014.
- Home Equity Conversion Program
(<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=HUDPrograms2013-22.pdf>) Consultado el 6 de enero de 2014.
- Iniciativa de Decreto por el que se expiden la Ley de la Pensión Universal
(http://www.apartados.hacienda.gob.mx/presupuesto/temas/ppef/2014/ingresos/09_lpu_lsd.pdf) Consultado el 9 de junio de 2014.
- Iniciativa de reformas y adiciones al Código Civil del Estado de México y Municipios y al Código Financiero del Estado de México y Municipios de fecha 23 de abril de 2013, publicada en la Gaceta del Gobierno el 7 de mayo de 2013.
- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario
(<https://www.boe.es/boe/dias/1981/04/15/pdfs/A08148-08150.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.

- Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, Boletín Oficial del Estado No. 80 del lunes 4 de abril de 1994 (<http://www.boe.es/boe/dias/1994/04/04/pdfs/A10364-10366.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, Boletín Oficial del Estado No. 7 del 8 de enero de 2000 (<http://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. (<http://www.boe.es/boe/dias/2007/12/08/pdfs/A50593-50614.pdf>) Consultado el 2 de enero de 2014.
- Ley 2/2009, 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o de crédito, Boletín Oficial del Estado No. 79 del miércoles 1 de abril de 2009 (<http://www.optimamayores.com/wp-content/uploads/BOE-A-2009-5391.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Ley 27/2011, de 1 de agosto, sobre actualización, adecuación y modernización del sistema de Seguridad Social, Boletín Oficial del Estado No. 184 del martes 2 de agosto de 2011 (<http://www.boe.es/boe/dias/2011/08/02/pdfs/BOE-A-2011-13242.pdf>) Consultado el 15 de mayo de 2014.
- Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, Boletín Oficial del Estado No. 116 del miércoles 15 de mayo de 2013 (<http://www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf>) Consultado el 18 de mayo de 2014.
- Ley de Voluntad Anticipada para el Distrito Federal (<http://www.aldf.gob.mx/archivo-077346e61525438e126242a37d313e.pdf>) Consultado el 10 de febrero de 2014.
- Ley del Notariado del Estado de México (<http://legislacion.edomex.gob.mx/sites/legislacion.edomex.gob.mx/files/files/pdf/leyvig/leyvig019.pdf>) Consultado el 10 de febrero de 2014.
- Ley del Notariado del Distrito Federal (<http://www.iedf.org.mx/transparencia/art.14/14.f.01/marco.legal/LNDF.pdf>) Consultado el 6 de noviembre de 2015.

- Ley de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/64.pdf>) Consultado el 13 de febrero de 2016.
- Ley de los Derechos de las Personas Adultas Mayores
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/245.pdf>) Consultado el 6 de febrero de 2014.
- Ley General para la Inclusión de la Personas con Discapacidad publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de mayo de 2011
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGIPD.pdf>) Consultado el 4 de abril de 2014.
- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
(http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISSSTE_12nov15.pdf) Consultado el 7 de febrero de 2014.
- Ley del Impuesto sobre la Renta
(http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR_181115.pdf) Consultado el 5 de noviembre de 2015.
- Ley de Instituciones de Crédito
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/43.pdf>) Consultada el 7 de febrero de 2014.
- Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre de 2001
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/234.pdf>) Consultado el 12 de junio de 2014.
- Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/52.pdf>) Consultada el 8 de abril de 2014.
- Ley del Seguro Social, Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 21 de diciembre de 1995
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/92.pdf>) Consultada el 7 de febrero de 2014.
- Ley sobre el Contrato de Seguro
(http://www.google.com.mx/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwiZ5MOujLfKAhWpwYMKHeaCD5AQFggbMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.diputados.gob.mx%2FLeyesBiblio%2Fdoc%2F211.doc&usg=AFQjCNFXRtON9YfRc_vMJcwoWa1HIEy0iQ) Consultado el 10 de diciembre de 2015.
- Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, publicada en el diario oficial de la federación el 30 de diciembre de 2002
(<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/ltfccg.htm>) Consultada el 21 de julio de 2014.

- Ley para la Transparencia y Ordenamiento de los Servicios Financieros (<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LTOSF.pdf>) Consultado el 13 de febrero de 2014.
- Modelo de ejercicio financiero. Hipoteca Reversible a interés variable. Reserva Federal de los E.U.A., 2010 (http://www.federalreserve.gov/newsevents/press/bcreg/bcreg20100816_K-RMSampleFormEarlyOpenEnd_FNL.pdf) Consultado el 5 de mayo de 2014.
- Mortgage Letter-2013-43. Department of Housing and Urban Development (<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=13-43ml.pdf>) Consultado el 7 de mayo de 2014.
- Mortgage Letter 2014-07, U.S. Department of Housing and Urban Development (<http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-07ml.pdf>) Consultado el 7 de mayo de 2014.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, Boletín Oficial del Estado No. 261 del sábado 29 de octubre de 2011 (<http://www.optimamayores.com/wp-content/uploads/ORDEN-EHA-2899-2011.pdf>) Consultado el 12 de mayo de 2014.
- Portal del Servicio de Administración Tributaria (*Internal Revenue Service*) (<http://www.irs.gov/Help-&-Resources/Tools-&-FAQs/FAQs-for-Individuals/Frequently-Asked-Tax-Questions-&-Answers/Other/For-Senior-Taxpayers/For-Senior-Taxpayers>) Consultado el 15 de mayo de 2014.
- Reglamento de la Ley del Notariado (<http://www.edomex.gob.mx/legistelfon/doc/pdf/rgl/vig/rglvig049.pdf>) Consultado el 15 de mayo de 2014.
- Reverse Mortgage Stabilization Act of 2013 public law 113–29—Aug. 9, 2013 113th US Congress (<http://beta.congress.gov/113/plaws/publ29/plaw-113publ29.pdf>) Consultado el 6 de enero de 2014.
- Use your Home to stay at Home, booklet by the US Department of Housing and Urban Development (http://www.ncoa.org/news-ncoa-publications/publications/ncoa_reverse_mortgage_booklet_073109.pdf) Consultado el 15 de enero de 2014.

VI. CRITERIOS JUDICIALES

- Adjudicación al acreedor hipotecario. Debe ajustarse a lo previsto en el artículo 2916 del Código Civil, por lo que no aplica aquella de manera directa en los términos previstos en el artículo 569 bis del Código de Procedimientos Civiles, ambos del Distrito Federal. Tesis aislada. Tribunales Colegiados de Circuito, publicada el 15 de agosto de 2014 en el Semanario Judicial de la Federación.

(<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsem/paginas/detallegeneralv2.aspx?id=2007133&clase=detallesemanariobl>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.

- Albacea, remoción de. Procede ante la falta de presentación de inventarios y aval. I.1SCF.013J.2ª . Poder Judicial del Estado de México(http://www.pjedomex.gob.mx/web2/documentos/transparencia/jurisprudencia/Tesis_Jurisprudencia_TribSupJus_2a_Epoca_Boletin_20140505.pdf) Consultado el 11 de septiembre de 2015.
- Cesión de créditos hipotecarios. El artículo 2,926 del Código Civil para el Distrito Federal no viola las garantías de legalidad y seguridad jurídica. tesis aislada i/2010. SCJN. (https://www.scjn.gob.mx/primer_sala/tesis_aisladas/tesisaisladas1sala201020110524.pdf) Consultado el 3 de noviembre de 2015.
- Emplazamiento de acreedores extraños al procedimiento.- 1012943. 344. Segunda Sala. Sexta Época. Apéndice 1917-Septiembre 2011. Tomo V. Civil Primera Parte - SCJN Primera Sección - Civil Subsección 2 - Adjetivo, Pág. 348.- (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Documentos/Tesis/1012/1012943.pdf>) Consultado el 5 de noviembre de 2015.
- Hipoteca. el incumplimiento a los elementos del contrato y principios que lo rigen provoca su nulidad que puede plantear el deudor o un tercero.- 168916. I.3o.C.705 C. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXVIII, Septiembre de 2008, Pág. 1287. (<http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/168/168916.pdf>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.
- Juicio especial hipotecario. Su procedencia no radica en que el título en que se funda sea o no de carácter ejecutivo, sino que se ejercite con base en un título que cumpla con los requisitos del artículo 468 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. 187963. I.3o.C.256 C. Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XV, Enero de 2002, Pág. 1306. (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Documentos/Tesis/187/187963.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.
- Obligaciones solidarias y obligaciones indivisibles, situación jurídica de los acreedores y de los deudores. 360656. Tercera Sala. Quinta Época. Semanario Judicial de la Federación. Tomo XLII, Pág. 2632. (<http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/360/360656.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.
- Pagare mercantil, puede darse en garantía del cumplimiento de una obligación.- 266298 Segunda Sala. Sexta Época. Semanario Judicial de la Federación. Volumen LXXXIV, Tercera Parte, pág. 47. (<http://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/documentos/tesis/266/266298.pdf>) Consultado el 5 de noviembre de 2015.

- Vía especial hipotecaria. El acreedor no puede ejercer simultáneamente una acción real contra el garante hipotecario y una personal contra el deudor solidario del contrato. Tesis jurisprudencial 42/2013 (10ª.)
(<https://www.scjn.gob.mx/saladeprensa/Documents/Boletin/TESISAISLADAYJURISPRUDENCIALPRIMERASALA052013.pdf>) Consultado el 1 de noviembre de 2015.
- Vía especial hipotecaria. El acreedor no puede ejercer simultáneamente una acción real contra el garante hipotecario y una personal contra el deudor solidario del contrato. Tesis jurisprudencial 42/2013 (10ª.)
(<https://www.scjn.gob.mx/saladeprensa/documents/boletin/tesisaisladayjurisprudencialprimerasala052013.pdf>) Consultado el 2 de noviembre de 2015.

VII. OTROS DOCUMENTOS DE CONSULTA

- Borrowing against your home, booklet by AARP
http://assets.aarp.org/www.aarp.org_/articles/money/financiam_pdf/hmm_hires_nocrops.pdf Consultado el 15 de enero de 2014.
- Facility Agreement (copia para cliente) preparado por Axis Bank Limited, Corporate Office, Bombay Dyeing Mills Compound, Pandurang Budhkar Marg, Worli Mumbai, India
(http://www.axisbank.com/download/Reverse_Mortgage_Loan_Agreement.pdf)
(http://www.axisbank.com/xmlapplication/Personal/loans/images/Reverse_Mortgage_Loan_Agreement.pdf) Consultado el 9 de enero de 2014.
- Periódico Digital Reverse Mortgage Daily, diciembre 6, 2013
(<http://reversmortgagedaily.com/2013/12/06/fha-keeps-reverse-mortgage-loan-limits-unchanged-for-2014/>) Consultado el 5 de mayo de 2014.