

**UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE MÉXICO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**LA HIPOTECA INVERSA: SU INVIABILIDAD  
EN EL DERECHO MEXICANO**

**TESIS**

**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO**

**PRESENTA**

**María del Pilar Rodríguez Rodríguez.**

**ASESOR: MAESTRO RAFAEL SÁMANO BONILLA**

**CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX.**

**2018**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## **DEDICATORIAS**

## INDICE

INTRODUCCIÓN .....	VII
--------------------	-----

### CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

1.1 La hipoteca inversa: definición .....	2
1.2 Aclaración conceptual de hipoteca inversa.....	3
1.3 Exposición de motivos de los grupos parlamentarios.....	4
1.4 La hipoteca Inversa en el Código Civil del Estado de México .....	5
1.5 La hipoteca pensionaria en los Códigos Civiles de los estados de Jalisco, Guanajuato y Baja California.....	5
1.6 La hipoteca inversa en el Código Civil para el Distrito Federal .....	6
1.7 Diferencias entre hipoteca inversa e hipoteca ordinaria .....	7

### CAPÍTULO II NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA

2. La figura de la hipoteca inversa .....	11
2.1 En el Código Civil del Estado de México .....	11
2.2 En el Código Civil del Estado de Jalisco.....	11
2.3 En el Código Civil para el Estado de Guanajuato.....	12
2.4 En el Código Civil para el Estado de Baja California.....	12
2.5 En el Código Civil para el Distrito Federal.....	12
2.6 El contrato .....	13
2.6.1 Definición doctrinal .....	13
2.6.2 Antecedentes históricos.....	16

<b>2.6.3</b>	Principios de la autonomía de la voluntad.....	16
<b>2.6.4</b>	Clasificación de los contratos.....	18

### **CAPÍTULO III**

#### **OTRAS FIGURAS AFINES A LA HIPOTECA INVERSA**

<b>3.1</b>	<b>El contrato de hipoteca</b> .....	26
<b>3.1.1</b>	Antecedentes históricos .....	27
<b>3.1.2</b>	Código Civil de 1928 .....	30
<b>3.1.3</b>	Clasificación .....	33
<b>3.2</b>	<b>El contrato de mutuo</b> .....	34
<b>3.2.1</b>	Características .....	34
<b>3.2.2</b>	Antecedentes históricos .....	35
<b>3.2.3</b>	Código Civil de 1928 .....	38
<b>3.2.4</b>	La clasificación del contrato de mutuo .....	39
<b>3.2.5</b>	Mutuo con Interés .....	40
<b>3.3</b>	<b>Renta vitalicia</b> .....	42
<b>3.3.1</b>	Definición Legal .....	42
<b>3.3.2</b>	Antecedentes históricos .....	42
<b>3.3.3</b>	Clasificación .....	43
<b>3.3.4</b>	Similitudes y diferencias entre la renta vitalicia y la hipoteca inversa.....	44
<b>3.4</b>	<b>Derechos reales</b> .....	45
<b>3.4.1</b>	Derecho real de propiedad.....	45
<b>3.4.2</b>	Derechos reales de uso y habitación.....	48
<b>3.4.3</b>	Distinción entre uso habitación.....	48

### **CAPÍTULO IV**

#### **LA IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA SEGURIDAD SOCIAL DE MÉXICO**

<b>4.</b>	La importancia de la hipoteca inversa en la seguridad social en México.....	53
<b>4.1</b>	Los principios fundamentales de la seguridad social en México.....	53
<b>4.2</b>	Sistemas privados de pensiones .....	55
<b>4.3</b>	Fondos de previsión.....	56
<b>4.4</b>	Cajas de previsión .....	56
<b>4.5</b>	Situación de los adultos mayores en los últimos tiempos.....	57

## **CAPÍTULO V**

### **LA INVIABILIDAD EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA EN MÉXICO**

<b>5</b>	La inviabilidad en la implementación de la figura de la hipoteca inversa en México .....	62
<b>5.1</b>	Desde el punto de vista financiero .....	62
<b>5.2</b>	Opinión de la Consejería Jurídica del Estado de México sobre la hipoteca inversa.....	65
<b>5.3</b>	Opinión del Doctor Eduardo García Villegas, Notario número 15 de la Ciudad de México, sobre la hipoteca inversa .....	67
<b>5.4</b>	Opinión de la Dirección del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) sobre la hipoteca inversa en México.....	70

## **CAPÍTULO VI**

### **LA HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO COMPARADO, Y LOS PRINCIPALES PAÍSES DONDE SE HA IMPLEMENTADO.**

<b>6.1</b>	La hipoteca inversa en el derecho comparado .....	74
<b>6.2</b>	Reino Unido.....	76
<b>6.3</b>	Estados Unidos.....	78

<b>6.4</b>	Diferencias entre las hipotecas inversas en los Estados Unidos.....	87
<b>6.5</b>	España.....	89
<b>6.6</b>	Francia.....	90
<b>6.7</b>	Canadá.....	91
<b>6.8</b>	Japón.....	92
<b>6.9</b>	Coincidencias generales en los modelos de hipoteca inversa.....	93

## **CAPÍTULO VII**

### **ANÁLISIS Y CRÍTICA DE LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA, PROPUESTAS Y CONCLUSIONES**

<b>7.1</b>	La hipoteca inversa en la legislación mexicana .....	95
<b>7.2</b>	Sobre la edad de los adultos mayores para tener acceso a la hipoteca inversa .....	96
<b>7.3</b>	Al fallecimiento de la persona adulta mayor y su beneficiario .....	101
<b>7.4</b>	Sobre la vivienda habitual y el arrendamiento .....	105
<b>7.5</b>	La inviabilidad de la hipoteca inversa dentro del esquema de negocios de las Instituciones financieras .....	108
<b>7.6</b>	La responsabilidad concurrente del Estado y las instituciones privadas para implementar la hipoteca inversa como responsabilidad social.....	110
<b>7.7</b>	CONCLUSIONES .....	119

## **INTRODUCCIÓN**



## **INTRODUCCIÓN**

La hipoteca Inversa nace con la intención de ser una alternativa más para las personas mayores que superan los sesenta años y que cuenta con una vivienda y pocos ingresos o ninguno para su manutención. La finalidad de esta figura es tener la posibilidad de complementar sus ingresos, ya que los sistemas de pensiones (públicos o privados) no cuentan con los recursos suficientes para proveer a los jubilados. Los incrementos en la esperanza de vida en la actualidad se presentan de manera más acelerada, lo que resultará en generar ajustes (a la baja) a los beneficios pensionarios en un futuro cercano. En México existe un gran número de personas que durante su vida laboral activa no ahorran en ningún sistema de pensiones; en gran parte como consecuencia del trabajo informal, lo que los lleva a depender de terceros, ya sean familiares cercanos o sus descendientes en primer grado.

Para adquirir este producto, se necesita contar con una vivienda propia que sirva de garantía a favor de una institución financiera que otorgue un préstamo o crédito, el cual se puede recibir en una sola exhibición, de forma periódica o como renta vitalicia y así percibir ingresos suficientes para que la persona mayor tenga acceso a una vida digna hasta su fallecimiento.

Este producto financiero que se percibe como muy atractivo para complementar las pensiones, lo acompañan desde sus inicios pros y contras, que se deben considerar por todas las partes involucradas.

Siendo en México una figura novedosa, en otros países ya cuenta con una larga tradición, como en Inglaterra, que funciona desde 1965 y en Estados Unidos desde 1989. En otros países como Francia, Dinamarca, Canadá, Australia, Holanda, España, Japón, Suecia y Noruega se han ido implementando y acumulando experiencias.

En México nace la hipoteca inversa en mayo de 2013 a raíz de las reformas al Código Civil y al Código Financiero del Estado de México, seguido de otras entidades federativas, como el Estado de Jalisco en septiembre de 2014, Guanajuato en mayo de 2016, Baja California en septiembre de 2016, con las reformas en sus respectivos Códigos Civiles, con el nombre de hipoteca pensionaria, y en la Ciudad de México a partir del 8 de marzo de 2017 con la reforma al Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, y así permitir esta figura en dichas entidades, sin embargo no existe institución financiera que ofrezca este producto en el país, por lo que se debe analizar y proponer las modificaciones necesarias para que resulte atractiva a las instituciones crediticias.

CAPÍTULO PRIMERO  
**CONCEPTOS GENERALES**

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### **CONCEPTOS GENERALES**

#### **1.1 La hipoteca inversa: definición**

La hipoteca inversa es un producto financiero diseñado para adultos mayores propietarios de un inmueble, que permite convertir a dinero el valor patrimonial que representa la propiedad de su vivienda, sin perder la titularidad de la misma. Consiste en un préstamo no reembolsable, teniendo como garantía un inmueble y permitiendo al propietario continuar habitando en la vivienda hasta su fallecimiento, momento en el que los herederos pueden optar por pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien, no hacerlo, en cuyo caso el acreedor ejecutará la garantía (adjudicar o vender el inmueble) para pagar satisfaciendo la deuda y, en caso de remanente, entregarlo a los herederos.<sup>1</sup>

En España podemos encontrar la definición de hipoteca inversa en la exposición de motivos de la Ley 41/2007, del 7 de diciembre, donde se refiere a la hipoteca inversa como:

*“un préstamo o crédito hipotecario del que el propietario de la vivienda realiza disposiciones, normalmente periódicas, aunque la disposición pueda ser de una sola vez, hasta un importe máximo determinado por un porcentaje del valor de la tasación en el momento de la constitución. Cuando se alcanza dicho porcentaje, el mayor o dependiente deja de disponer de la renta y la deuda sigue generando intereses. La recuperación, por parte de la entidad, del crédito dispuesto más los intereses se produce normalmente de una*

---

<sup>1</sup> Observatorio Económico, Inclusión financiera-México BBVA  
[https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

*vez cuando fallece el propietario, mediante la cancelación de la deuda por los herederos o la ejecución de la garantía hipotecaria por parte de la entidad de crédito”.*

## **1.2 Aclaración conceptual de hipoteca inversa**

Se llama hipoteca inversa porque habitualmente son las personas quienes le pagan una hipoteca al banco, pero en este caso será lo contrario. Se trata de un préstamo que se hace al propietario, con la vivienda en garantía. En vez de pagar una cuota mensual al banco como en el caso de adquisición de una vivienda, se hace lo inverso: la entidad financiera va prestando una cuota mensual al propietario durante un plazo de tiempo fijado, a un tipo de interés fijo. El importe de cada mensualidad estará en función del valor de avalúo de la vivienda y el plazo.

El elemento que mejor define la hipoteca inversa es el momento en que la deuda es exigible: a diferencia de la hipoteca ordinaria o de amortización, donde son exigibles las amortizaciones mes con mes, o en el periodo establecido para su cobro; en la hipoteca inversa, la entidad financiera puede únicamente exigir el cobro de la deuda, por su monto total, en el momento de fallecimiento del deudor o de la muerte del último beneficiario en su caso.<sup>2</sup>

Lo inverso no es la hipoteca, sino el crédito o préstamo al que va inseparablemente unida. Estamos ante un préstamo especial por el que el deudor no va a tener la obligación de realizar la devolución de la suma prestada. Al contrario, sólo va a recibir unas rentas durante su vida, que terminarán con su fallecimiento.

---

<sup>2</sup> Orts Santos, D María Jesús. *Hipoteca Inversa*. Salamanca, Tesis Doctoral, Universidad de Salamanca, Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil, Junio de 2012, p. 92.

Debemos destacar las dos principales características que definen la hipoteca inversa, que suponen la verdadera especialidad de este negocio jurídico y que son: por un lado la fórmula especial del crédito y por el otro, el momento de exigibilidad del préstamo.

En primer lugar el aspecto que la diferencia de otras hipotecas es la carencia absoluta de capital e intereses del préstamo o crédito. En ningún momento, y salvo vencimiento anticipado no puede el acreedor requerir el pago de ninguna cantidad al deudor, ni en concepto de capital, ni de intereses, ni comisiones, no puede solicitar ningún tipo de abono hasta el momento del vencimiento. De tal modo que lo podríamos denominar efectivamente crédito inverso puesto que en lugar de decrecer el importe adeudado, va a aumentar, por el cálculo de los intereses, y donde el importe máximo del que se va a disponer se calcula en el momento inicial, pero a través de una proyección a un momento incierto en el futuro.<sup>3</sup>

### **1.3 Exposición de Motivos de los grupos parlamentarios**

En los estados de la república mexicana en que se ha legislado esta figura con el nombre de hipoteca inversa o hipoteca pensionaria: Estado de México, Jalisco, Guanajuato, Baja California y Ciudad de México, la exposición de motivos de los grupos parlamentarios fue la siguiente:

La importancia de implementar esta figura para ayudar a este sector de la población que cada día crece más y que en la actualidad están desprotegidos; las pensiones son insuficientes y muchos de ellos no ahorraron durante su vida laboral para enfrentar esta etapa de su vida y no cuentan con recursos suficientes para cubrir sus necesidades básicas para llevar una vida digna y decorosa como lo establece nuestra Constitución política; carecen de la protección de su propia familia y del Estado, por lo que proponen establecer esta figura de hipoteca inversa

---

<sup>3</sup> Orts Santos, D María Jesús. *op. cit.* p. 98.

o hipoteca pensionaria, como un servicio al público y una alternativa más para ayudar a las personas mayores.

#### **1.4 La hipoteca inversa en el Código Civil del Estado de México**

El Estado de México es la primera entidad federativa en legislar la hipoteca inversa, por lo que el 7 de mayo de 2013, se publicó en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, para poner en marcha la figura de hipoteca inversa, mediante la cual los usuarios solicitantes, que deberán ser mayores de 60 años, recibirán una mensualidad (tipo pensión) que tiene como garantía su vivienda, permitiendo al propietario acreditado habitarla hasta su fallecimiento.

Capítulo III bis De la Hipoteca Inversa

Artículo 7.1144 Bis.-“ *Es el 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*”

#### **1.5 La hipoteca pensionaria en los Códigos Civiles de los estados de Jalisco, Guanajuato y Baja California**

Después de la reforma al Código Civil del Estado de México, se reformaron los Códigos Civiles de Jalisco en septiembre de 2014, Guanajuato en mayo de 2016 y Baja California en septiembre de 2016, para ofrecer este producto con el nombre de hipoteca pensionaria, quedando de la siguiente manera:

##### **La hipoteca pensionaria en el Código Civil del Estado de Jalisco**

Capítulo III Bis De la Hipoteca Pensionaria

Artículo 2570 Bis. “*Se denomina hipoteca pensionaria aquella que se constituye sobre un bien inmueble propiedad del pensionista y*

*que garantizará el pago del capital mediante la amortización pecuniaria que le otorgará el pensionario para cubrir o complementar el pago de sus necesidades económicas de vida”.*

### **La hipoteca pensionaria en el Código Civil para el Estado de Guanajuato**

#### Capítulo III Bis De la Hipoteca Pensionaria

*Artículo 2433-A. “Se denomina hipoteca pensionaria aquella de naturaleza voluntaria que se constituye sobre un inmueble propiedad del pensionista para garantizar el capital que se le concede por el pensionario para cubrir necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo”.*

### **La hipoteca pensionaria en el Código Civil para el Estado de Baja California**

#### Capítulo III Bis De la Hipoteca Pensionaria

*ARTÍCULO 2806 BIS.- “hipoteca pensionaria es la que se constituye sobre el 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”.*

### **1.6 La hipoteca inversa en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México**

En la Ciudad de México, existe esta figura de hipoteca inversa desde el 8 de marzo de 2017, con las modificaciones al Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, que fueron publicadas en la Gaceta Oficial, para quedar como sigue:



Artículo único. Se adiciona un capítulo III bis al título décimo quinto del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México bajo la denominación de “Hipoteca Inversa”,

“Capítulo III bis

De la Hipoteca Inversa

Artículo 2939 Bis. “ *Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este capítulo. También se puede constituir sobre diversos inmuebles a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor.*”

Las definición de hipoteca inversa o hipoteca pensionaria en los Códigos Civiles de los estados de la república donde se ha legislado, son similares en lo general, presentando algunas diferencias en algunas disposiciones propias de cada legislación; como el Código Civil para el Distrito Federal donde hace mención de lo siguiente: “*es la que se constituye sobre un inmueble que es la **vivienda habitual y propia de la persona adulta mayor para garantizar el capital que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida. **También se puede constituir sobre diversos inmuebles a condición de que sea propiedad de la persona mayor*****”; estas disposiciones no son precisas, lo que las hace confusas y por lo tanto no son claras; primero manifiesta que se tiene que constituir sobre la vivienda habitual, pero también dice que se puede constituir sobre diversos inmuebles a condición de que sea propiedad de la persona mayor, lo que ocasiona incertidumbre para las partes y por lo tanto dificulta su interpretación.

### **1.7 Diferencias entre hipoteca inversa e hipoteca ordinaria**

La hipoteca inversa no ha sido producto de la evolución de las figuras jurídicas que recoge nuestro derecho, sino el resultado de la importación de los

modelos anglosajones. Incluso su nombre no deja de ser una traducción literal: *Reverse Mortgage* (hipoteca inversa). La adaptación de estas categorías conceptuales a nuestro ordenamiento, conlleva dificultades especialmente cuando son instituciones procedentes de los sistemas jurídicos distintos y, por tanto, es preciso tomar las cautelas necesarias. Se trata de trasladar una figura perteneciente al sistema del *common law* (ley común), frente a un sistema hipotecario positivista, además de trasladar un negocio jurídico nuevo a la mentalidad mexicana. Podría decirse que las *forward mortgages* (hipotecas adelantadas) corresponderían a lo que conocemos como hipotecas ordinarias o de tráfico con sistema de amortización, o hipotecas de amortización y en cambio las *reverse mortgages* (hipotecas inversas), podríamos denominarlas en contraposición, como hipotecas de endeudamiento o desamortización. Por esta razón, en el mercado estadounidense estas hipotecas son llamadas *rising debt, falling equity loans* (aumento de deuda, disminución de los préstamos participativos), en cuanto la cantidad debida por el prestatario va creciendo al mismo tiempo que va decreciendo el valor del inmueble, frente al préstamo hipotecario clásico que es un *falling debt, rising equity loan* (caída de la deuda, aumento del préstamo equity), préstamo de débito decreciente y capital inmobiliario creciente. En la hipoteca inversa la entidad de crédito proporciona cantidades de dinero que van reduciendo el valor líquido del inmueble a medida que se acumulan los intereses, pudiendo llegar a que el préstamo no pueda ser amortizado contra el valor de la propia vivienda, cuando se ha llegado a un saldo de un patrimonio negativo, *negative equity*.<sup>4</sup>

Esta figura de hipoteca inversa que nace en un sistema jurídico diferente al nuestro *common law* (ley común), y por lo cual se tienen que tomar las consideraciones necesarias, para aprovechar los beneficios que puede ofrecer esta figura y que precisamente una hipoteca ordinaria no podría en el caso de que una

---

<sup>4</sup> Orts Santos, D María Jesús. *op. cit.*, pp. 180 y 181

persona mayor, que solo cuenta con una propiedad, con pocos o ningún ingreso, lo que hace que no sea candidato para recibir un préstamo a cambio de dar en garantía su propiedad; estas ventajas se pueden obtener con la hipoteca inversa, el adulto mayor no tiene que demostrar solvencia económica, solo tiene que dar en garantía su inmueble y tampoco tendrá que ir pagando la deuda, la cual se liquidará a la muerte del prestatario, ya sea que los herederos la paguen o el prestamista venda el inmueble para cobrar el adeudo.

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA**  
**INVERSA**

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
**NATURALEZA JURÍDICA DE LA HIPOTECA INVERSA**

## **2 La figura de la hipoteca inversa**

**La hipoteca inversa es un contrato** a través del cual se le otorga un préstamo al propietario de una vivienda dejándola en garantía. Este producto está dirigido a personas mayores de 60 años que sean propietarios de su vivienda y que tengan la necesidad de mejorar sus ingresos y con ello cumplir sus necesidades básicas, por lo que no podrá ser inferior al 70%. Los términos de la contratación dependerán del valor comercial del inmueble que se establecerá a través de un avalúo de una institución debidamente facultada para considerar el valor comercial de mercado, el cual se tiene que estar actualizando cada dos años, para estar acorde con la plusvalía que el inmueble pueda adquirir a través del tiempo.

### **2.1 En el Código Civil del Estado de México**

En su Artículo 7.1144 Ter, establece las principales obligaciones de los contratantes:

#### **Contrato de hipoteca inversa**

*Artículo 7.1144 Ter. “Es aquél 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 Autorizados para otorgar la hipoteca inversa”.*

### **2.2 En el Código Civil del Estado de Jalisco**

*Artículo 2806 Ter.- “Mediante el contrato de hipoteca pensionaria 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 pensionaria, en los términos de este capítulo”.*

### **2.3 En el Código Civil para el Estado de Guanajuato**

*Artículo 2433-B. “La hipoteca pensionaria se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, predeterminada cantidad de dinero preferentemente en forma mensual al pensionista o su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubinario, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca pensionaria, conforme a lo siguiente”*

### **2.4 En el Código Civil para el Estado de Baja California**

*Artículo 2806 Ter.- “Mediante el contrato de hipoteca pensionaria 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 pensionaria, en los términos de este capítulo”.*

### **2.5 En el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México**

En su párrafo segundo del Artículo 2939 Bis del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

*Artículo 2939 Bis “Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del*

*acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México”.*

Este artículo del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, refiere que se podrá requerir la constitución de un fideicomiso a favor del adulto mayor, esto se entiende que no será forzoso, lo que tampoco deja claro, causando incertidumbre para las partes. La Constitución del fideicomiso a favor del acreditante, si lo requiere, resulta muy complicado y lejos de ayudar perjudica y resulta costoso; la intervención de dos entidades financieras, una como fideicomitente y otra diferente como la fiduciaria y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social y por último llegaría a manos de la persona mayor. Esto daría como resultado un procedimiento largo complicado y costoso.

El artículo 2939 Ter. del Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, al igual que los Códigos Civiles de los estados donde se legisló esta figura, establecen las principales obligaciones de las partes:

*Artículo 2939 Ter. “Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cual la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este capítulo”.*

*“El capital prestado puede ser dispuesto por el adulto mayor de dos formas diferentes: en una sola exhibición o mediante pagos periódicos hasta agotar el monto del crédito otorgado”.*

Estas obligaciones serán:

- 1) Para la entidad financiera, pagar la cantidad de dinero predeterminada, al adulto mayor o a su beneficiario.
  
- 2) Y para la persona mayor, la obligación de garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad.

La hipoteca inversa es considerada un **acto jurídico complejo** y de larga duración en el tiempo, y a mi juicio debe analizarse si es la mejor solución para cada contratante, de acuerdo con sus características personales, su entorno y su situación económica, para que se pueda beneficiar de todas sus ventajas y disminuir sus desventajas.

En el contrato de hipoteca inversa debemos destacar la **aleatoriedad**<sup>5</sup>, debido a que el término final de este, está unido al momento del fallecimiento del último beneficiario y como consecuencia, en muchas ocasiones existe la posibilidad de que se produzca un desequilibrio entre las contraprestación que asume la parte otorgante y el negocio.

## **2.6 El Contrato**

El contrato siempre se ha considerado como una fuente de consecuencias jurídicas fundadas en el acuerdo de voluntades.

---

<sup>5</sup> Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. Los aleatorios se dan “cuando la prestación depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o la pérdida sino hasta que el acontecimiento se realice”. Artículo 1838 Código Civil para el Distrito Federal.



Para su desarrollo en la sociedad, el hombre requiere del intercambio de bienes y servicios, sin los cuales quedaría aislado. Este intercambio provoca que el ser humano se enriquezca y perfeccione, esto se realiza, entre otros medios, a través de los contratos.

La regulación de los contratos obedece a la necesidad de buscar la autonomía de la voluntad y la equidad de las transacciones; así quienes intervienen en un contrato gozan de la facultad de autorregularse y estipular en el, diversas modalidades o cláusulas.

### **Etimología:**

Contrato viene del latín *Contractus*, vocablo compuesto por la partícula *cum*, una preposición que se traduce por: con y *tractus*, curso o flujo, que denota movimiento y alude a la gestión o negociación de un contrato.<sup>6</sup>; *Contractus* significa pues convenio, acuerdo o pacto.<sup>7</sup>

### **2.6.1 Definición doctrinal:**

El derecho regula la conducta humana, algunas conductas humanas son actos jurídicos. Los convenios en sentido amplio se dividen en:

- A) Convenio (en sentido estricto)
- B) Contratos

De acuerdo con el Código Civil federal mexicano de 1928 el convenio (en sentido amplio) es un acuerdo de voluntades para crear (producir), transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones.

El Convenio en sentido estricto es el acuerdo de voluntades para modificar

---

<sup>6</sup> Figueroa, Luis Mauricio. *Contratos Civiles.*, Ed. Porrúa, México, 2016, p. 2.

<sup>7</sup> Blánquez Fraile, Agustín. *Diccionario manual Latino-español y español-latino.* Barcelona, Ramón Sopena, 1974, p.126 y *Vox. Diccionario ilustrado Latino-español español-latino.* México. Alianza editorial, 1998, p. 111.

o extinguir derechos y obligaciones.

El contrato es el acuerdo de voluntades para crear o transferir derechos y obligaciones

Para Ernesto Gutiérrez y González, en el nuevo concepto de convenio, se puede realiza una función más: la de conservar derechos y obligaciones. A través de un convenio se puede pactar la conservación de derechos y obligaciones, y esa conducta no se puede asimilar a ninguna de las otras cuatro establecidas por la norma transcrita en el apartado anterior. Por ello estima que esa norma debiera decir:

“Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, conservar, modificar o extinguir derechos y obligaciones”.

## **2.6.2 Antecedentes históricos**

### A) Derecho Romano

En el pensamiento romano clásico, las fuentes lícitas de obligaciones eran los préstamos, las estipulaciones y los contratos.<sup>8</sup>

Los préstamos constituían relaciones crediticias a partir de la entrega de bienes; las estipulaciones generaban obligaciones por medio de la observancia de estrictas fórmulas verbales. Los contratos hacían depender su eficacia jurídica en el acuerdo de voluntades de estricta fórmulas verbales y en la asunción de obligaciones recíprocas.

En tiempos del jurista Gayo la clasificación de fuentes indicada se redujo, de manera que en el concepto *contractus* quedaron comprendidos en cierto sentido los préstamos y las estipulaciones.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> D'Ors, Álvaro. *Derecho Privado Romano*, 9ª ed. Ed., Pamplona, EUNSA, 1997, p. 420.

<sup>9</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio., *De los Contratos Civiles*. p. 1.

La voluntad de los contratantes era la herramienta principal por la que se determinaba el contenido normativo del contrato; a falta de pacto “se consideraba como tácitamente convenido todo aquello que era costumbre en un determinado tipo contractual”<sup>10</sup>

Los límites a la libertad contractual fundados en razones de interés público se impusieron principalmente en el Derecho Justiniano. <sup>11</sup>

#### B) Código Napoleón

Reguló el contrato dentro del Libro Tercero, denominado “De los diferentes modos de adquirir el dominio” Por lo extenso de su regulación puede afirmarse que el legislador francés consideró al contrato como la fuente principal de obligaciones.

El Código Napoleón previó algunas disposiciones generales en materia de obligaciones, sin que pueda considerarse que constituyan una Teoría General. El *Code*, al igual que el derecho romano, consideró la voluntad como el medio principal para delimitar el contenido normativo del contrato; a falta de pacto entre las partes, se aplicaba lo siguiente:

*Art. 1135.- “Los pactos obligan no sólo a lo que se expresa en ellos, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza”.*

La libertad contractual se limitó en los siguientes términos:

*Art. 6.- “No se puede derogar por pactos particulares las leyes en que es interesado el orden público y las buenas costumbres”.*

---

<sup>10</sup> D’Ors, Álvaro. Op. Cit. P. 525.

<sup>11</sup> Ibidem. p.1.

Debe mencionarse que la legislación francesa no siguió un orden en la reglamentación de los contratos.<sup>12</sup>

#### C) Código Civil de 1884

Sus disposiciones en materia de contratos estuvieron basadas principalmente en el Código Napoleón, sin embargo el Código Civil de 1884 desglosaba en varios artículos, lo que el *Code* comúnmente prevería en uno.

#### D) Código Civil mexicano de 1928

El Código Civil de 1928 reguló algunos contratos nuevos y suprimió otros que habían regulado sus antecesores en el Código de 1884; de los contratos nuevos siguió reglas muy particulares. Los legisladores de 1928 sólo actualizaron algunas disposiciones para atender las necesidades de la época.

El Código Civil de 1928 se allegó a las grandes aportaciones del Código Civil alemán y de las legislaciones que lo siguieron como el código civil suizo y el código civil brasileño. El problema de estas incorporaciones fue que se hicieron de manera ligera sin adecuarlas al contexto que rodea al *Código Napoleón*.<sup>13</sup>

### **2.6.3 Principios de la autonomía de la voluntad**

La autonomía de la voluntad es la posibilidad que un ordenamiento jurídico concede a los particulares para producir normas de Derecho a partir de la manifestación de la voluntad. En materia contractual se expresa “La suprema Ley de los contratos es la voluntad de las partes”.<sup>14</sup>

El Código Civil para el Distrito Federal dice:

---

<sup>12</sup> Ibidem p. 2

<sup>13</sup> Ibidem. p. 3.

<sup>14</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio., *Compendio de Derecho de Obligaciones*. Ed. Porrúa, México, 2014 p. 135

*“Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes”.*<sup>15</sup>

Esta norma autoriza a los contratantes a poner “las cláusulas que crean convenientes”, esto equivale a dotarlos de potestad para moldear sus relaciones de derecho.

*“La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la Ley, ni alterarla ni modificarla. Sólo puede renunciarse los derechos privados que no afecten el interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros”.*<sup>16</sup>

Este artículo establece límites: el orden público, el interés social y los derechos de terceros. Así lo establece el Tribunal Supremo, en la tesis que a continuación transcribo:

***AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD, ES UN PRINCIPIO DE RANGO CONSTITUCIONAL.***

*A consideración de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio de autonomía de la voluntad goza*

---

<sup>15</sup> Código Civil par el Distrito Federal, Art. 1839

<sup>16</sup> Ibidem. Art. 6

*de rango constitucional y no debe ser reconducido a un simple principio que rige el derecho civil. Así las cosas, el respeto del individuo como persona requiere el respeto de su autodeterminación individual, por lo que si no existe libertad del individuo para estructurar sus relaciones jurídicas de acuerdo con sus deseos, no se respeta la autodeterminación de ese sujeto. Aunado a lo anterior, el principio de autonomía de la voluntad tiene reflejo en el derecho de propiedad y en la libertad de contratación, la cual también es un elemento central del libre desarrollo de la personalidad, y en cuya virtud las partes de una relación jurídica son libres para gestionar su propio interés y regular sus relaciones, sin injerencias externas.*

Amparo directo en revisión 992/2014. Rosario del Carmen Pacheco Mena y otros. 12 de noviembre de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena. Disidente: Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto particular. Ponente: Arturo Zaldívar Lelo de Larrea. Secretario: Javier Mijangos y González.<sup>17</sup>

#### **2.6.4 Clasificación de los contratos.**

La clasificación es la distribución de un conjunto de objetos en un cierto número de conjuntos parciales coordinados y subordinados.<sup>18</sup> Clasificar es unir lo semejante y separar lo diferente (Antonio Caso).

Existen tanto la clasificación abstracta como la concreta de los contratos.

---

<sup>17</sup> Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, décima época, primera sala, libro XIII, diciembre 2014, Tomo I pag. 219, Tesis aislada Constitucional.

<sup>18</sup> De Gortari, Eli. *Diccionario de la Lógica*. México, UAM/ Plaza y Valdés, 2000, p. 74.

**Clasificación abstracta:** se refiere a las diversas categorías de contratos considerados en sus elementos orgánicos esenciales; sinalagmáticos, unilaterales, onerosos, etc.

**Clasificación Concreta:** se refiere a los contratos considerados desde el punto de vista de su denominación: Compraventa, sociedad, mandato, etc.

### **Clasificación legal.**

En el Código Civil para el Distrito Federal

**Unilaterales.-** Cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que ésta le quede obligada.<sup>19</sup>

**Bilaterales o sinalagmáticos perfectos.-** Cuando las partes se obligan recíprocamente.<sup>20</sup>

**Oneroso.-** Aquéllos en donde se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.<sup>21</sup>

**Gratuitos.-** Aquéllos en que los provechos es solamente para una de las partes<sup>22</sup>

Los contratos Onerosos se subdividen a la vez en conmutativos y aleatorios

**Conmutativos.-** 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 pérdida que les cause tal contrato<sup>23</sup>

**Aleatorios.-** Cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice<sup>24</sup>

**Consensuales.-** Aquéllos que para su validez no requieren que el consentimiento se exprese en forma escrita, ni supone la entrega de la cosa

---

<sup>19</sup> Código Civil para *el Distrito Federal*, artículo 1835

<sup>20</sup> Ibidem. Art. 1836

<sup>21</sup> Ibidem. Art. 1837

<sup>22</sup> Ibidem. Art. 1837

<sup>23</sup> Ibidem. Art. 1838

<sup>24</sup> Ibidem. Art. 1838

para su constitución.<sup>25</sup>

**Formales.**- Aquéllos que para su validez requieren que el consentimiento se exprese de manera escrita, ya sea en documento público o privado según determine la ley.<sup>26</sup>

**Instantáneos.**- Cuando la prestación se realiza inmediatamente.

**De tracto sucesivo.**- Aquéllos cuya vigencia tiene una cierta duración, de manera tal que ambas partes o una de ellas van cumpliendo sus obligaciones o ejercitando sus derechos a través del tiempo. <sup>27</sup>

#### **Clasificación Doctrinal:**

**Reales.**- Aquéllos que se constituyen por la entrega de la cosa.<sup>28</sup>

**Consensuales.**- (en oposición a reales).- aquéllos que no necesitan de la entrega de la cosa para constituirse.

**Principales.**- Aquéllos que existen por sí mismos.<sup>29</sup>

**Accesorios.**- (o de garantía).- aquéllos que dependen de un contrato principal, y generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación principal. Siguen la suerte de los principales.<sup>30</sup>

**Preparatorios.**- los que se encaminan a crear un estado de derecho como preliminar necesario y aplicable a la celebración de otros contratos posteriores.<sup>31</sup>

**De efectos Inmediatos.**- en atención de eficacia, son aquéllos que quedan realizados en el momento mismo de su perfección.<sup>32</sup>

---

<sup>25</sup> *Código Civil de Morelos*, Art. 1894

<sup>26</sup> *Ibidem*. Art. 1895

<sup>27</sup> *Ibidem*. Art. 1895

<sup>28</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano, VI, Contratos I*, Ed. Porrúa, México 1994, p 33

<sup>29</sup> *Ibidem*. p 40

<sup>30</sup> *Ibidem*. P 40

<sup>31</sup> De Pina Vara, Rafael. *Elementos de Derecho Civil Mexicano. Obligaciones Civiles. Contratos en General*, Tomo III, Ed. Porrúa, México 1993, p 306

<sup>32</sup> *Ibidem* p 307



**De efecto diferido.**- en atención de eficacia, son aquéllos que tienen una realización posterior; no hay que confundir esta clasificación con la de instantáneo y de tracto sucesivo que atiende a la ejecución de las prestaciones.

**Sinalagmáticos imperfectos.**- aquéllos que en el momento de su celebración sólo producen obligaciones a cargo de uno de los contratantes; aunque posteriormente durante la vigencia de este contrato pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte.

**Nominados.**- llevan nombre especial dado por la ley.<sup>33</sup>

**Innominados.**- no tienen nombre legal.

**Típicos.**- tienen en el Código Civil o en la legislación una descripción típica o normativa.<sup>34</sup>

**Atípicos.**- tienen sólo tipicidad social y eficacia, carecen de una descripción típica o normativa.

**Abiertos.**- permiten la incorporación al mismo, con posterioridad a su perfeccionamiento, de otras personas distintas a los que lo celebraron.<sup>35</sup>

**Cerrados.**- no permiten la incorporación posterior a su celebración de otras personas distintas a los que los celebramos.

**De resultados.**- aquéllos en los cuales la intención de las partes se ve satisfecha o colmada con la simple celebración del contrato.

**De medios.**- aquél en el cual para satisfacer la intención de las partes se requiere del cumplimiento de las obligaciones del contrato y de la conducta realizada como consecuencia de ese cumplimiento.<sup>36</sup>

**Con eficacia real.**- si se concretan, sobre todo, a la transmisión o la constitución de un derecho real.<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> Muñoz Luis. *Doctrina General del Contrato*, Cárdenas editores, México 1992, p 17

<sup>34</sup> Ibidem p 17

<sup>35</sup> Ibidem p 17

<sup>36</sup> Zamora y Valencia, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, México 1981, p 54

<sup>37</sup> Branca, Giuseppe. *Instituciones de Derecho Privado* Ed. Porrúa, México 1978, p 389 traducción Pablo Macedo.



**CAPÍTULO TERCERO**  
**OTRAS FIGURAS AFINES A LA HIPOTECA**  
**INVERSA**

**CAPÍTULO TERCERO**  
**OTRAS FIGURAS AFINES A LA HIPOTECA INVERSA**

**3.1 El Contrato de hipoteca.**

La palabra “*Hipoteca*” etimológicamente viene del latín *hipoteca* y del griego *hipotéke*, que significa prenda, suposición, en el sentido de poner una cosa debajo de la otra, añadirla, apoyar, sostener, asegurar una obligación.<sup>38</sup>

### **Definición:**

La hipoteca es un contrato en virtud del cual se constituye un derecho real sobre bienes enajenables que no se entregan al acreedor, con el cual se garantiza el cumplimiento de la obligación contraída y sujeto al grado de preferencia establecido por la ley.<sup>39</sup>

Contrato de hipoteca es aquel contrato accesorio por virtud del cual se crea un derecho real sobre un bien enajenable, registrable, del que no se desposee al constituyente (el deudor o un tercero) y que sirve como garantía al acreedor para el cumplimiento de una obligación, nacida en un acto jurídico principal, y su preferencia en el pago.<sup>40</sup>

Es el contrato de garantía civil que se celebra con mayor frecuencia. El negocio se caracteriza por dos elementos principales: el primero es que el deudor hipotecario no debe transmitir la posesión de los bienes dados en garantía; y el segundo, que los bienes materiales del contrato necesariamente tienen que ser inmuebles, lo que hace a la hipoteca una garantía segura desde el punto de vista económico y jurídico.<sup>41</sup>

### **3.1.1 Antecedentes históricos**

---

<sup>38</sup> García Mendieta Carmen. “Hipoteca”, en Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo IV, Porrúa UNAM, México 2004, p. 156.

<sup>39</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Op cit. p 359

<sup>40</sup> Figueroa, Luis Mauricio. *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, México 2016 p 328 y 329

<sup>41</sup> Ibidem. p. 419.

La hipoteca tiene su origen en Grecia, de ahí viene la etimología de su nombre que significa poner debajo; más tarde, en el derecho romano el “*Digesto*” la trataba igual que a la prenda. Lo común era que el objeto de la hipoteca lo representara bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre aquéllos, aunque por excepción, tal objeto tomaba en cuenta bienes muebles.

#### A) Derecho Romano

En Roma la hipoteca nació como un derecho real de garantía que evolucionó de la prenda o “*pignus*”<sup>42</sup>, para tratar de solucionar los inconvenientes que traía esta última garantía al obligar a deudor a entregar la posesión de la cosa dada en garantía a su acreedor.<sup>43</sup>

En el derecho romano las hipotecas eran generales y ocultas, esto es, una persona podía hipotecar todos sus bienes para garantizar una sola deuda. En vista de que en aquel entonces no existía un registro público de la propiedad, no había forma de dar a conocer este gravamen; por tanto si alguien adquiría un inmueble que estaba hipotecado, al momento de hacer valadero el crédito, la finca podría ser rematada.<sup>44</sup>

La hipoteca era una modalidad del contrato de prenda en la que el deudor no debía entregar los bienes materia del negocio. El objeto de la hipoteca podía ser todo aquello susceptible de ser vendido.<sup>45</sup>

---

<sup>42</sup> También es posible que el término *pignus*, de dudoso origen etimológico surgiese para designar las cosas aprehendidas por un magistrado en garantía de deudas de carácter público, o en ejecución de las mismas cuando habían sido incumplidas por los ciudadanos (*pignoris capio*)

<sup>43</sup> <https://www.google.com.mx/search?q=hipoteca+en+roma&oq=hipoteca+en+rom&aqs=chrome.1.69i57j0l5.8444j0j7&sou> Consulta 2 de febrero de 2018

<sup>44</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. op. cit. p. 359.

<sup>45</sup> D’Ors, Álvaro. op cit., p. 480

Esta figura tomó el nombre de *pignus conventum*, porque no se logró diferenciar nítidamente entre prenda e hipoteca, cuando se aplicaba la disposición del *pignus*, la llamada “tradicción fingida” en que se simulaba el desplazamiento de los bienes a favor del acreedor, vía arrendamiento o comodato esta diferenciación se hizo lentamente; recién cuando el *pignus conventum* tomó caracteres de preferencia, persecución y venta se logró hacer esta diferenciación.<sup>46</sup>

Es así que tanto la prenda como la hipoteca se constituían sobre bienes muebles o inmuebles, sin importar qué tipo de bien era; su diferencia principal provenía del desplazamiento del bien, en el *pignus* era necesaria y en la hipoteca no.

La doctrina suele ubicar los antecedentes de la *hypotheca* en los contratos de arrendamiento rústico. El mobiliario y semovientes (*invecta et illata*) el que introducía el arrendamiento a la finca respondían ante el incumplimiento del pago de las rentas. En un principio el arrendador solo podía reclamar la entrega de los bienes introducidos al arrendatario, por medio de la *actio Serviana*.

La evolución de la garantía hipotecaria culminó con la introducción de la *actio quasi Serviana*, que permitió exigir la entrega de los bienes hipotecados a cualquier persona y en supuestos distintos al arrendamiento rústico.<sup>47</sup>

En esta figura se añadió dos formas de pactos: el pacto *vendendi* y el pacto *comisorio*.

---

<sup>46</sup> Iglesias, Juan. *Derecho Romano: Historia e Instituciones.*, 11<sup>a</sup> edición, Barcelona, Ariel 1998, p 222

<sup>47</sup> Ibidem p 222.

El pacto *vendendi* era la facultad de vender el bien gravado, ante el incumplimiento del deudor, este pacto se ha convertido en la actualidad en una característica de la hipoteca.

El pacto *comisorio* consistía en que por mutuo acuerdo, si el deudor no cumple la obligación, el acreedor se convertía en dueño del bien. Sin embargo este pacto fue prohibido por Constantino el año 320 D.C.

#### B) Código Napoleón

El Código Napoleón previó la hipoteca dentro del título dedicado a la regulación de los contratos; sin embargo, normó en mayor grado su aspecto de derecho real que su aspecto contractual. La hipoteca podía tener por fuente la voluntad, la Ley o una resolución judicial.<sup>48</sup>

Para que la hipoteca surtiera efecto frente a terceros debía inscribirse en el oficio de conservación de hipotecas, mismo que determinaba la prelación del crédito garantizado.

#### C) Código Civil de 1870

Sobre la hipoteca el Código Civil de 1870 dice:

Art. 1823.- *“La hipoteca es 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”*.<sup>49</sup>

#### D) Código Civil de 1884

Al igual que el *Code* y el Código Civil de 1870, reguló la hipoteca más en consideración a su carácter de derecho real que de contrato.

---

<sup>48</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio. op cit p. 420.

<sup>49</sup> Batiza, Rodolfo., *Las fuentes del Código Civil de 1928*, Ed. Porrúa, México 1979, p 1168

Las fuentes de la hipoteca en el Código Civil de 1884 fueron sólo la voluntad y la Ley.

### **3.1.2 Código Civil de 1928**

La hipoteca es un término equivoco que puede ser utilizado para designar un contrato, un derecho real y el bien objeto del negocio.

El Código Civil para el Distrito Federal hoy Ciudad de México, define la hipoteca como una garantía real, lo que jurídicamente equivale a derecho real de garantía.

*“La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes que no se entregan al acreedor y que da derecho a éste, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, a ser pagado con el valor de los bienes, en el grado de preferencia establecido por la ley”<sup>50</sup>.*

Al ser la hipoteca un derecho real implica un poder jurídico del acreedor sobre un bien determinado, el cual comprende la acción persecutoria, y por ser de garantía, el derecho de disposición (venta) y preferencia en el pago, en el caso de incumplimiento de la obligación garantizada. Este poder jurídico del acreedor constituye un gravamen sobre un bien ajeno.<sup>51</sup> Trasciende la relación personal de crédito, productora de efectos exclusivamente entre el sujeto activo y el sujeto pasivo, oponible a cualquier persona por ser un derecho absoluto sobre la cosa hipotecada. Por tanto, el bien queda sujeto al gravamen impuesto aunque pase a poder de tercero y la acción y la acción se ejercitará en contra de cualquier adquirente, incluso por las cosas sustraídas del mismo y que deban considerarse

---

<sup>50</sup> Código Civil para el Distrito Federal. Art. 2893

<sup>51</sup> Visoso del Valle, Francisco., *La Hipoteca*, Ed. Porrúa, México 2007, p 7



incluidas en la hipoteca. Así, el acreedor hipotecario tendrá acción para combatir los actos del deudor hipotecario que menoscaben la garantía.

El carácter de derecho real de la hipoteca es confirmado por la siguiente disposición:

*“Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de terceros”.*<sup>52</sup>

*“Los bienes hipotecados quedan sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de terceros”.*<sup>53</sup>

*“Sólo pueden recaer sobre bienes especialmente determinados”.*<sup>54</sup>

*“La hipoteca constituida sobre derechos reales, sólo durará mientras estos subsistan; pero si los derechos en que aquélla se hubiere constituido se han extinguido por culpa del que los disfrutaba, éste tiene la obligación de constituir una nueva hipoteca a satisfacción del acreedor y, en caso contrario a pagarle todos los daños y perjuicios”.*<sup>55</sup>

*“Puede ser constituida tanto por el deudor como otro a su favor”.*<sup>56</sup>

*“Sólo puede hipotecar el que puede enajenar, y sólo pueden ser hipotecados los inmuebles que pueden ser enajenados”.*<sup>57</sup>

---

<sup>52</sup> Ibidem Art. 2894

<sup>53</sup> Ibidem Art. 2894

<sup>54</sup> Ibidem Art. 2895

<sup>55</sup> Ibidem Art. 2903

<sup>56</sup> Ibidem Art. 2904

<sup>57</sup> Ibidem Art. 2906

*“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 la duración de la hipoteca; bajo la pena de nulidad del contrato en la parte que exceda de la expresada duración”.*

58

*“La acción hipotecaria prescribirá a los diez años, contados desde que pueda ejercitarse con arreglo al título inscrito”<sup>59</sup>.*

*“La hipoteca nunca es tácita, ni general; para producir efectos contra tercero necesita siempre de registro, y se contrae por voluntad, en los convenios y por necesidad, cuando la ley sujeta a alguna persona a prestar esa garantía sobre bienes determinados. En el primer caso se llama voluntaria; en el segundo, necesaria”.<sup>60</sup>*

*“Son hipotecas voluntarias las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes sobre los que se constituyen”.<sup>61</sup>*

*“La hipoteca constituida para la seguridad de una obligación futura sujeta a condiciones suspensivas inscritas, surtirá efecto contra tercero desde su inscripción, si la obligación llega a realizarse o la condición a cumplirse”.<sup>62</sup>*

### **3.1.3 Clasificación**

---

<sup>58</sup> Ibidem. Art. 2914

<sup>59</sup> Ibidem. Art. 2918

<sup>60</sup> Ibídem. Art. 2919

<sup>61</sup> Ibidem. Art. 2920

<sup>62</sup> Ibidem. Art. 2921

El contrato de hipoteca se puede clasificar en: Accesorio, Unilateral, Con Formalidades Restringidas, de Tracto Sucesivo.

*Accesorio.*- Porque la validez y la existencia del contrato depende de otro o de una obligación. Existen las siguientes excepciones:

- Que la hipoteca se haya constituido para garantizar una obligación futura o sujeta a condición. En este caso el deudor hipotecario puede responder ya sea por cierta cantidad o por una indeterminada.
- Cuando un tercero constituye hipoteca para garantizar la deuda de otro o cuando el deudor enajena el inmueble hipotecado.
- Cuando en virtud de una novación, el acreedor de la nueva deuda se reserva la garantía hipotecaria. (artículos 2220 y 2221)<sup>63</sup>

Es *Unilateral*, pues las obligaciones sólo son para una de las partes.

*Con formalidades restringidas.*- La ley establece que pueden otorgarse en escrito privado ratificado, o en escritura pública cuando se trata de bienes inmuebles.

*De Tracto Sucesivo.*- El contrato de hipoteca garantiza una obligación que se realiza a través del tiempo, esto es, esta sujeta a un plazo, a un término o a una condición y lleva una secuencia de manera que expresen, con toda exactitud, la sucesión ininterrumpida de los derechos que recaen sobre un mismo inmueble.

### **3.2 El Contrato de Mutuo**

#### **Definición Legal:**

El artículo 2384 del Código Civil para el Distrito Federal.- “*El mutuo es un contrato por virtud del cual una persona denominada*

---

<sup>63</sup> Código Civil para el Distrito Federal.

*mutuante se obliga a transferir de forma gratuita o con intereses, la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, a otra llamada mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”.*

### **3.2.1 Características**

- 1) El contrato de mutuo es un contrato traslativo de dominio, ya que la traslación del dominio del bien es un efecto natural del contrato y técnicamente no puede considerarse ni como objeto del mismo, ni como obligación de las partes y que puede diferirse por voluntad de las partes o por la naturaleza de las cosas.

En cambio el contrato de hipoteca inversa no es traslativo de dominio, el prestatario conserva la titularidad del bien inmueble y también lo puede arrendar siempre que tenga la autorización del prestatario.

- 2) El objeto del contrato siempre será respecto de **bienes fungibles**, que son aquellos que tienen unos respecto de otros, el mismo poder liberatorio al momento de efectuarse un pago. Si no son bienes fungibles, como la parte que los recibe debe devolver otros de la misma especie y calidad, en la hipótesis no existen otros (por no ser fungibles), debería devolver los mismos y ya no sería contrato de mutuo, porque no habría transferencia de propiedad al tener que devolverlos y, por lo tanto, no sería un contrato de mutuo, sino un arrendamiento si se pacta una contraprestación cierta o uno de comodato, si no se pacta una contraprestación.
- 3) El mutuuario debe restituir bienes de la misma especie y calidad de los recibidos. De ahí se desprende que este contrato siempre genera la obligación para el mutuuario de entregar otros bienes y habrá en ese

supuesto una segunda traslación de dominio en beneficio del mutuante.<sup>64</sup>

El mutuo se originó como un acto de generosidad, ya que contribuía a satisfacer las necesidades materiales de la población, a partir del préstamo gratuito de bienes que efectuaban los tenedores de excedentes.<sup>65</sup>

### **3.2.2 Antecedentes históricos**

#### **A) Derecho Romano**

El mutuo era un contrato por el que el mutuante entregaba un bien fungible al mutuuario, quien tenía la obligación de restituir otros del mismo género y calidad. La entrega era suficiente para que el mutuuario adquiriera la propiedad de los bienes acordados en el contrato.

El mutuo se perfecciona aunque la cosa no sea entregada. Se ha considerado uno de los contratos reales del Derecho Romano; bastaba con el pacto para que la persona tuviera el bien fungible y conservarlo en calidad de mutuuario.

El contrato de mutuo era esencialmente gratuito. El mutuante solo podía exigir el pago de intereses *usurare*<sup>66</sup>, el pacto desprovisto de formalidades únicamente le daba derecho a retener los intereses pagados.

La fijación de límites a la usura fue motivo de constante regulación en el Derecho Romano, de manera que la época clásica se limitó el interés al doce por ciento anual y en la justineana al seis. De igual modo se introdujeron diversas medidas orientadas a la protección del mutuuario, como lo fue la prohibición del

---

<sup>64</sup> Zamora y Valencia, Miguel Angel. *Contratos Civiles*, 13ª ed. Ed. Porrúa, México 2012 pp 170 y171

<sup>65</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio. Op. Cit p. 121

<sup>66</sup> El pago de intereses no vulneraba la esencia gratuita del contrato.

pacto de anatocismo, en cuya virtud los intereses vencidos se capitalizaban para devengar nuevos intereses.<sup>67</sup>

#### B) Derecho Medieval

El Derecho Canónico prohibió el cobro de cualquier tipo de intereses a quienes profesaban el cristianismo. En el *Nuevo Testamento* así como en el *Antiguo Testamento*, se manifestaban en algunos versículos del *Evangelio* el desagrado de esta práctica que era común en la época.

Los cristianos recurrieron a un sinnúmero de contratos con los que podían obtener de forma lícita el cobro de intereses, y de esta manera evadir la prohibición que tenían de parte de la religión. Uno de los negocios era la “constitución de renta” que le permitía a una persona entregar a otra un capital cuya devolución no podía exigir, a cambio de una renta periódica.<sup>68</sup>

#### C) Código Napoleón

El *Code* reguló el mutuo dentro de un título denominado “Del préstamo” en el cual contiene dos contratos distintos: el Comodato “del préstamo a uso o comodato” y el mutuo, llamados respectivamente “Del préstamo de consumo o simple préstamo” y “Del préstamo a interés”. El préstamo de interés en realidad no es una variedad particular del mutuo, sino una cláusula susceptible de afectar el mutuo de consumo especialmente el préstamo de dinero.

La doctrina francesa consideró al mutuo como un contrato real a partir de las interpretaciones del Código Napoleón. El mutuo también es traslativo de dominio, ya que el mutuante al entregar los bienes materiales transmitía el derecho de propiedad.

---

<sup>67</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio. Op. Cit. p. 122

<sup>68</sup> Idem. P. 122.

Desde comienzos de la Revolución Francesa, se abolió la prohibición canónica del cobro de intereses.

D) Código Civil de 1870

Reguló el mutuo de la misma forma que el Code:

Art. 2785 *“Bajo el nombre de préstamo se comprende toda concesión gratuita, por tiempo y para objeto determinados, del uso de una cosa no fungible, con obligación de restituir ésta en especie, y toda concesión, gratuita ó á interés de cosa fungible, con obligación de devolver otro tanto del mismo género y calidad. En el primer caso, el préstamo se llama como dato y el segundo mutuo”*.<sup>69</sup>

E) Código Civil de 1884

Al igual que el Código Napoleón y el Código Civil de 1870, reguló el mutuo junto con el comodato. El comodato lo define como préstamo de consumo y el mutuo como préstamo de uso.

En ese orden de ideas el artículo 2661 dice lo siguiente:

*“Bajo el nombre de préstamo se comprende toda concesión gratuita por tiempo, y para objeto determinados, del uso de una cosa no fungible, con obligación de restituir ésta en especie; y toda concesión gratuita o a interés de cosa fungible, con obligación de devolver otro tanto del mismo género y calidad. En el primer caso el préstamo se llama comodato y en el segundo, mutuo”*.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Batiza, Rodlfo., *Las fuentes del Código Civil de 1928*, Ed. Porrúa, México 1979, p 1014

<sup>70</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. op. cit. p.171.

El legislador de 1884 siguió al francés al determinar que el mutuuario adquiriría la propiedad de la “cosa prestada”. La doctrina mexicana atribuyó naturaleza real al mutuo, a pesar de que ninguna disposición estableció que el contrato requería la entrega del bien para perfeccionarse.<sup>71</sup>

### 3.2.3 Código Civil de 1928

En la exposición de motivos del Código Civil mexicano de 1928 se pueden leer estas líneas escritas por los miembros de la Comisión redactora de ese ordenamiento:

“en la hipoteca se hicieron numerosas modificaciones; pero solo mencionaremos las siguientes:

*“El mutuo es un contrato por virtud del cual una persona denominada mutuante se obliga a transferir de forma gratuita o con intereses, la propiedad de una suma de dinero o de otras cosas fungibles, a otra llamada mutuuario, quien se obliga a devolver otro tanto de la misma especie y calidad”.*<sup>72</sup>

### 3.2.4 La clasificación del contrato de mutuo

Es traslativo de dominio, principal, bilateral, gratuito por naturaleza y oneroso por excepción, con libertad de formalidades, de tracto sucesivo, conmutativo.

- *Traslativo de dominio.*- Por medio del mutuo se transfiere la propiedad de una cantidad de dinero o de algún bien fungible. Esto hace que se distinga del contrato de comodato, en el cual se presta temporalmente una cosa no fungible.
- Es *principal* toda vez que su existencia o validez no depende de otro contrato.

---

<sup>71</sup> Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio. op. cit. p. 123.

<sup>72</sup> Código Civil para el Distrito Federal., Art. 2384



- *Bilateral*.- Se crean derechos y obligaciones para ambas partes.
- *Gratuito* por naturaleza y *oneroso por excepción*; el mutuuario no está obligado a pagar contraprestación alguna si ésta no se pacta expresamente.
- Es *oneroso* cuando se establece una contraprestación a la que se le denomina interés, la cual puede ser en dinero o en género.

Se entiende por interés a la compensación que el mutuuario da al mutuante.

- *Libertad de formalidades*. Para su validez no requiere formalismo alguno, de tal manera que puede ser verbal, por escrito privado o escritura pública.
- *De tracto sucesivo*. Porque la prestación se cumple en cierto tiempo.
- Es *conmutativo*. Desde que se celebra el contrato las partes conocen las cargas y gravámenes, son ciertas y determinadas.<sup>73</sup>

Esta figura es afín a la figura de hipoteca inversa, pero no es aplicable a la misma, ya que el contrato de hipoteca inversa, no se transmite la propiedad, crea obligaciones y derechos tanto al mutuante como al mutuuario; es decir se obligan las partes recíprocamente resultando un contrato bilateral; en el contrato de hipoteca inversa, la obligación del prestatario nace con su muerte, momento en que los herederos de manera optativa pueden absorber el adeudo con fondos propios o permitir al prestamista cobrar el adeudo adjudicándose el inmueble.

### **3.2.5 Mutuo con interés**

El mutuo es por naturaleza gratuito, no obstante se pueden pactar intereses.

*“Se entiende por interés a la compensación que el mutuuario da al mutuante, consistente en una cantidad de dinero o de otros bienes, generalmente valuada en un tanto por ciento sobre el valor de las*

---

<sup>73</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. 2012, op. cit., p. 172 y 173.

*cosas dadas en mutuo*".<sup>74</sup>

Se denomina rédito si el interés consiste en dinero y producto si son género. Históricamente, no siempre han sido aceptados los intereses. Los hebreos los confundían con la usura y su establecimiento se encontraba prohibido. Así lo disponen algunos Capítulos y Versículos del *Levítico* y el *Deuteronomio*: "No prestarás a usura a tu hermano, ni dinero, ni granos ni otra cualquier cosa sino al extranjero: mas a tu hermano le prestarás sin usura aquello que ha de menester".

### **Antecedentes históricos**

En Roma la prosperidad del comercio demandaba la necesidad de sacar utilidad de su dinero. Esto se desprende del texto de la *Ley de las XII tablas*, la cual permitía el préstamo al 12% anual y condenaba con la restitución del cuádruplo a quien exigiera un mayor interés.

En la edad Media el Concilio de la Cristiandad denominada *sub leonex* prohibió el cobro de intereses.

En el Código de Napoleón se modificó de manera radical al implementar la absoluta libertad de contratar.

En México fueron permitidos los intereses en los Códigos de 1870 y 1874 en concordancia con el de Napoleón.

El Código de 1928 autorizó los intereses pero otorga protección al deudor, y a falta de convenio se aplica el interés legal que es el 9% anual y el 6% para operaciones mercantiles de acuerdo con el Código de comercio.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Art. 2393.

<sup>75</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. op. cit, p. 180 y 181

Frente al cobro excesivo de intereses el Código Civil para el Distrito Federal, protege al mutuuario al amparo de los artículos 2395, 2396 y 2397.

*“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 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”.*<sup>76</sup>

Las partes no pueden, bajo pena de nulidad, convenir de antemano que los intereses se capitalicen y que produzcan intereses. A esta circunstancia se le conoce en la doctrina con el nombre de anatocismo <sup>77</sup>

### **3.3 Renta Vitalicia**

La Renta Vitalicia es un contrato cuya finalidad principal es proveer seguridad a una persona respecto a su subsistencia material<sup>78</sup>

**Hay ocasiones en que una persona, propietaria de una inmueble, no cuenta con los recursos económicos suficientes para sus gastos y alimentación y conviene en transmitir la propiedad del bien a cambio de una pensión vitalicia.**

---

<sup>76</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Art.

<sup>77</sup> La Suprema Corte de Justicia de la Nación en Jurisprudencia definida 48/98 decidió que el anatocismo en materia bancaria no está afectado de nulidad.

<sup>78</sup>Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandal, Patricio. op. Cit. , p. 367.

### 3.3.1 Definición legal

*“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 o raíz estimadas, cuyo dominio se le transfiere desde luego”.<sup>79</sup>*

Esta figura puede constituirse mediante testamento, por donación o por contrato oneroso (Artículo 2775 del Código Civil para el Distrito Federal).

### 3.3.2 Antecedentes históricos

A) Derecho Romano.

En el Derecho Romano la renta vitalicia no fue un contrato nominado.

B) Código de Napoleón.

Podía constituirse a título gratuito u oneroso:

*Artículo 1968.- “La renta vitalicia puede constituirse a título oneroso mediante una cantidad de dinero, o por una cosa mueble precio estimable o por un inmueble”.*

*Artículo 1969.-“ Puede también constituirse a título puramente gratuito por donación entre vivos o por testamento”*

C) Código Civil de 1884.- Amplió la regulación del Contrato:

*Artículo 2784.- “La Renta Vitalicia puede constituirse a título puramente gratuito, sea por donación entre vivos o por testamento”.*

El Código Civil de 1884 estableció la inembargabilidad de la renta vitalicia

---

<sup>79</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Art. 2774.

constituida para alimentos:

Artículo 2801.- *“Si la renta se ha constituido para alimentos, no podrá ser embargada sino en la parte que a juicio del juez exceda de la cantidad que sea necesaria para cubrir aquéllos según las circunstancias de la persona”.*

### **3.3.3 Clasificación**

El contrato de renta vitalicia es principal, bilateral, aleatorio, de prestación escalonada, con formalidades restringidas.

- *Principal.-* porque su existencia y validez no dependen de otro contrato.
- *Bilateral.-* pues engendra obligaciones recíprocas para ambas partes. Para una es transmitir la propiedad de una cosa o cantidad de dinero, y para la otra pagar la pensión convenida.
- *Aleatorio.-*  
*“Los contratos onerosos se subdividen en conmutativos y aleatorios. Estos últimos se dan cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice”.*<sup>80</sup>

El contrato de Renta Vitalicia está sujeto a un término, que es el acontecimiento futuro que es de realización cierta que es la muerte del pensionista, por lo que no se sabe si va a ser ganancioso o perdidoso.

- *De Prestación Escalonada.-* El pago de la pensión se repite en intervalos periódicos hasta que se cumple el término que es la muerte del pensionista.
- *Con Formalidad Restringida.-* *“Este contrato de Renta Vitalicia debe hacerse*

---

<sup>80</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Art. 1838

*por escrito, y en escritura pública cuando los bienes cuya propiedad se transfiera deban enajenarse con esa solemnidad*".<sup>81</sup>

La renta vitalicia tiene como objeto la traslación de dominio sobre cierto capital y el pago de una pensión. Tanto el capital como la pensión pueden integrarse por cualquier tipo de bienes; y cuando la obligación de quien recibe el capital consiste en la ejecución periódica de ciertos hechos, no hay renta vitalicia sino un contrato innominado.

La Obligación de pagar la pensión existirá mientras viva la persona sobre cuya vida se constituyó la renta vitalicia.

#### **3.3.4 Similitudes y diferencias entre la renta vitalicia y la hipoteca inversa:**

- La aleatoriedad es una característica del contrato de renta vitalicia al igual que el contrato de hipoteca inversa, en cuanto que no se conocen las pérdidas o ganancias hasta el término del contrato, supuesto que se dará con la muerte del prestatario.
- En la renta vitalicia se transmite la propiedad, en la hipoteca inversa no, y el prestatario conserva la titularidad hasta su muerte.
- En la hipoteca inversa el prestatario puede liquidar la hipoteca en cualquier momento, pagando el préstamo y los intereses que se hayan generado hasta la fecha de terminación del contrato; en la renta vitalicia no se recupera porque ya se transmitió la propiedad.

En la hipoteca inversa con la muerte nace la obligación del pago

- En la hipoteca inversa el prestatario puede arrendar el inmueble en la renta vitalicia no.

---

<sup>81</sup> Ibidem. Art. 2776

### **3.4 Derechos Reales**

#### **3.4.1 Derecho Real de propiedad**

El derecho real es un poder jurídico, un señorío, una situación que permite al titular de estos derechos tener en sí la potestad, en la medida de los alcances de su derecho, sobre la cosa que aquélla recae y cuya explotación jurídica y ostentación es de su exclusividad.

Aplicando la definición de derecho real a la propiedad, diremos que ésta se manifiesta en 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<sup>82</sup>

#### **Concepto legal**

*“El propietario de una cosa puede gozar y disponer de ella con las limitaciones y modalidades que fijen las leyes”.<sup>83</sup>*

El poder que conlleva el derecho de propiedad va a ser ejercido de manera directa e inmediata sobre la cosa. Esto quiere decir, que se tiene en la cosa misma, por tanto, no depende de las conductas de personas ajenas al titular del derecho real.

Este último, permite al titular el aprovechamiento total o parcial en sentido jurídico. Será total por cuanto el titular puede usar, disfrutar y disponer de la cosa; ello sólo tiene lugar tratándose del derecho de propiedad. Será parcial, cuando el

---

<sup>82</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil Mexicano*, Tomo V, Obligaciones, 3ª Edición, Antigua librería Robredo, México 1960, p. 78- 79.

<sup>83</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Art. 830

titular sólo use, o disfrute, o disponga, tal es el caso del usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre. Esto implica que los derechos reales distintos de la propiedad no existe la característica de disposición total, excepto en el caso de los derechos de autor, en los que sí hay disposición total, aunque ella sólo sea de naturaleza temporal.<sup>84</sup>

En la propiedad, que es un derecho real por excelencia y el más perfecto, su titular no tiene frente a persona alguna como sujeto pasivo. En cambio, en los otros derechos reales, sí estará presente ese sujeto, ya que son derechos parciales y no totales.

Para adquirir la propiedad existen diversos medios, que son los siguientes:

A) Adquisición a título universal y particular.

Se entiende por tal, a la adquisición de la propiedad en la que se transfiere el patrimonio, como universalidad jurídica, o sea, como un conjunto de derechos y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo. Tal es el caso de la herencia, ya sea legítima o testamentaria cuando se instituyen herederos, ya que cuando son legatarios, la transmisión es a título particular.

La forma habitual de transmisión a título particular es el contrato, y en el caso del legatario, como se dijo, existe la transmisión de bienes determinados.

B) Adquisiciones primitivas y derivadas.

Por forma primitiva es aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, por lo que el adquirente de la misma no la

---

<sup>84</sup> [https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema28\\_nuevo.pdf](https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema28_nuevo.pdf) (consulta 1 de octubre de 2017)



recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma. Tal es el caso de la ocupación<sup>85</sup> y de la accesión en alguna de sus formas.

#### C) Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.

La adquisición a título oneroso se presenta, cuando el adquirente por un cierto valor en dinero, bienes, servicios, a cambio de quien la recibe, por ejemplo, la compraventa. Y la adquisición será a título gratuito cuando el adquirente recibe un bien sin tener que cubrir la contraprestación. En esta modalidad, la transmisión puede ser a título particular y universal.<sup>86</sup>

Hay también que agregar que tiene como base la causa que origina la transmisión de la propiedad, así habrá transmisión de la propiedad y dominio entre vivos y transmisión de la propiedad y dominio por causa de muerte.

#### **3.4.2 Derechos Reales de uso y habitación.**

*“El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y su familia, aunque ésta aumente”.*<sup>87</sup>

*“La habitación da a quien tiene este derecho, la facultad de ocupar gratuitamente, en casa ajena, las piezas necesarias para sí y para las personas de su familia”.*<sup>88</sup>

La noción del derecho real de uso es la siguiente:

---

<sup>85</sup> Supone que el adquirente entrega en posesión de bienes que no tienen dueño, y que ejercita esa posesión con el ánimo de adquirir el dominio, por lo que no hay transmisión de un patrimonio a otro.

<sup>86</sup> Tal es el caso de la herencia, cuando el activo y el pasivo tienen el mismo valor, en este caso no hay propiamente transferencia de valor.

<sup>87</sup> Código Civil para la Ciudad de México; Artículo 1049.

<sup>88</sup> Ibid. Artículo 1050.

Es un derecho real, temporal, por naturaleza vitalicio, para usar los bienes ajenos sin alterar su forma ni sustancia, y de carácter intransmisibles.<sup>89</sup>

La noción de derecho real de habitación es la siguiente:

Es el derecho de uso sobre una finca urbana para habitar gratuitamente algunas piezas de la casa.<sup>90</sup>

### **3.4.3 Distinción entre uso y habitación**

La habitación se distingue del uso en cuanto a su rango de acción, ya que el uso se entiende como el usufructo tanto de los bienes muebles como de los inmuebles:

- En el contenido, que es restringido sólo para el uso y en algunos casos para percibir ciertos frutos, que sean necesarios para el titular y su familia.
- El Uso y la habitación son intrasmisibles, a diferencia del usufructo que puede transmitirse, enajenarse, gravarse.

El uso y la habitación son derechos personalísimos en un doble aspecto, ya que se extinguen con la muerte, al igual que el usufructo, en virtud de que se confieren tomando en consideración la calidad de la persona por amistad, parentesco, etcétera.

Se identifican con el usufructo, en cuanto que el uso y la habitación también son derechos reales, temporales y por naturaleza vitalicios; se ejercen sobre cosas ajenas, teniendo su titular la obligación de respetar la forma y la sustancia de la cosa.

---

<sup>89</sup> Rojina Villegas, Rafael. op. cit., p. 123.

<sup>90</sup> Ibidem, p. 133.

La habitación es por esencia gratuita; en cambio, el uso puede ser gratuito u oneroso. Las obligaciones del usuario y del habitacionario son similares a las de usufructuario, deben de formar inventario tasando los bienes muebles y haciendo constar el estado de los inmuebles; deben otorgar fianza con excepción cuando ésta se dispensa; la obligación de cuidar la cosa y conservarla como buen padre de familia y responder de culpa leve o grave. Con la diferencia que en el caso de la habitación se responde sólo por la culpa leve.

Las formas de extinción del uso y la habitación son las mismas que las del usufructo.

*“El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, **no pueden enajenarse, gravar, ni arrendar en todo o en parte su derecho a otro**, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores”.*<sup>91</sup>

*“Los derechos y obligaciones del usuario y del que tiene el goce de habitación, se arreglarán por los títulos respectivos y, en su defecto, por las disposiciones siguientes”.*<sup>92</sup>

*“Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado la ley de la materia”.*<sup>93</sup>

*“El que tiene derecho de uso sobre un ganado, puede aprovecharse de las crías, leche y lana en cuanto baste para su consumo y el de*

---

<sup>91</sup> Código Civil para el Distrito Federal, Artículo 1051, op. cit.

<sup>92</sup> Ibidem, Artículo 1052.

<sup>93</sup> Ibidem, Artículo 1053.

su familia.”<sup>94</sup>

*“Si el usuario consume todos los frutos de los bienes, o el que tiene derecho de habitación ocupa todas las piezas de la casa, quedan obligados a todos los gastos de cultivo, reparaciones y pagos de contribuciones, lo mismo que el usufructuario; pero si el primero sólo consume parte de los frutos, o el segundo sólo ocupa parte de la casa, no deben contribuir en nada, siempre que al propietario le quede una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y cargas”.<sup>95</sup>*

*“Si los frutos que quedan al propietario no alcanzan a cubrir los gastos y cargas, la parte que falte será cubierta por el usuario, o por el que tiene derecho a la habitación”.<sup>96</sup>*

---

<sup>94</sup> Ibidem, Artículo 1054.

<sup>95</sup> Ibidem, Artículo 1055.

<sup>96</sup> Ibidem, Artículo 1056.

**CAPÍTULO CUARTO**  
**LA IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA INVERSA EN**  
**LA SEGURIDAD SOCIAL DE MÉXICO**

**CAPÍTULO CUARTO**  
**LA IMPORTANCIA DE LA HIPOTECA INVERSA**  
**EN LA SEGURIDAD SOCIAL EN MÉXICO**

4. En México existen regímenes de protección para asalariados, de protección universal y de asistencia social, sin embargo ninguno de éstos resulta suficiente para poder mantener un nivel de vida digno, por lo que es necesario buscar opciones para que los adultos mayores puedan recibir una mejor pensión.

Como ya lo mencioné antes, **la hipoteca inversa o hipoteca pensionaria** nace como una opción más para complementar las pensiones de las personas mayores que superen los 60 años y de esta manera poder solventar sus necesidades más apremiantes, que les permita vivir dignamente sus últimos años de vida.

#### 4.1 Los Principios Fundamentales de la Seguridad Social.

Los principios fundamentales de la **Seguridad Social**, que son los encargados de darle sustento son los siguientes:

- 1) **Universalidad:** Este principio se refiere a que la Seguridad Social tiene que llegar a toda la Sociedad.
- 2) **Solidaridad:** Consiste en que todos los que forman parte del sistema aporten para ayudarse entre sí, de esta manera se mantiene el bienestar colectivo. La Seguridad Social busca mantener o elevar el nivel de vida y con este principio se logra dicho objetivo, pues se protege a aquellas personas que pudieran tener alguna contingencia que les hiciera disminuir su nivel de vida.
- 3) **Subsidiariedad:** El término subsidiario se refiere a que el Estado ejecuta una labor orientada al bien común cuando los particulares no la realizan adecuadamente. En el caso de la Seguridad se refiere a que cuando la Institución de Seguridad Social no es capaz de otorgar todas las prestaciones establecidas, entonces el Estado debe otorgar lo que hace falta para alcanzar los objetivos.
- 4) **Justicia Redistributiva:** Se refiere a que el nivel de servicio que se otorga debe ser el mismo para todos, sin importar el monto de sus ingresos.
- 5) **Perpetuidad:** Consiste en que el sistema no debe tener interrupciones, es decir. Los derechos adquiridos por un trabajador no pueden ser cancelados.
- 6) **Obligatoriedad:** La participación en un sistema de Seguridad Social es obligatoria, las aportaciones no pueden ser voluntarias pues serían muy pocas las personas que estuviesen dispuestas a realizar dichas aportaciones, aunque fuera para su beneficio.
- 7) **Conservación de Derechos:** Se refiere a que los derechos adquiridos en un sistema deben conservarse al pasarse a otro sistema. Esto respecto a la atención médica, a las prestaciones monetarias de enfermedades, de maternidad, de invalidez, vejez, supervivencia, accidentes del trabajo y

enfermedades profesionales, de desempleo y a las prestaciones familiares.<sup>97</sup>

Por la complejidad de los principios fundamentales de la Seguridad Social, es muy difícil que exista un régimen que cumpla con todos ellos, por lo que es posible que se complementen con otros programas, y con ello contribuir a mejorar la situación de la población, como es el sistema de pensiones privadas y algunos instrumentos opcionales como los siguientes:

#### **4.2 Sistemas privados de pensiones**

Las pensiones privadas son beneficios que los empleadores conceden a sus trabajadores de manera adicional a las prestaciones que por ley deben otorgar. Aunque no forman parte de la red de seguridad social, deben ser vistos como un complemento de la pensión que la Seguridad Social entregará a la persona al llegar ésta a la vejez.

Existe una gran competencia entre las entidades dedicadas a captar los fondos de pensiones, entre las que destacan entidades bancarias y cajas de ahorro. Este tipo de sistema se caracteriza por:

- Ser un sistema de carácter voluntario.
- Ser complementario (mas no sustitutivo) al régimen de Seguridad Social.
- Está sujeto al principio de no discriminación, es decir, cualquier persona que reúna requisitos básicos, tiene derecho a suscribirse un plan de pensiones privado.

---

<sup>97</sup> Reyes Arzate, Berenice., *Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*. Trabajo presentado para el XVII premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas, México 2010, p. 9.



- Para la contratación de un plan de pensiones privado, no existe ni edad mínima ni máxima, sin embargo, es recomendable hacerlo cuando se comienza a trabajar, de esta manera podrá seleccionarse una inversión que genere más ganancias.
- El Estado ejerce una función únicamente vigilante, pues se trata de la iniciativa privada
- Las aportaciones, deben ser periódicas y puntuales, éstas se encuentran en un fondo de pensiones, el cual genera rendimientos que son devueltos en forma de prestaciones. Existe un límite en las aportaciones.
- Para poder recibir las prestaciones es necesario que se presente alguna contingencia contemplada en el plan, como la jubilación, invalidez, fallecimiento, desempleo prolongado o una enfermedad grave.<sup>98</sup>

### **4.3 Fondos de previsión**

La previsión social se encarga de brindar una protección a aquellas personas imposibilitadas de obtener ingresos, ya sea de manera temporal o permanente. Estos servicios sociales, por lo tanto contribuyen a la cobertura de las principales problemáticas sociales, como la pobreza, la salud, el desempleo, la discapacidad o la vejez.

Estos proporcionan una cantidad global, a una edad determinada, producto de la acumulación de cotizaciones pagadas tanto de parte del patrón como del trabajador más los intereses que se lleguen a generar durante todo el tiempo de acumulación.

En un fondo de previsión cada persona tiene “fondo” y es propietaria de su capital acumulado y sólo el propietario puede disponer del dinero en caso de tener alguna contingencia, a diferencia de las cajas de previsión en las que con el dinero de todos se hace frente a la contingencia de una persona.

---

<sup>98</sup> Reyes Arzate Berenice, Op. Cit. P. 10, y 11

En algunos regímenes la cantidad global se puede convertir en una pensión periódica continua, ya sea en forma de una renta vitalicia o en forma de retiros programados.<sup>99</sup>

#### **4.4 Cajas de provisiones**

Definición: fondos formado de acuerdo con los estatutos o reglamentos en algunas compañías, sindicatos, sociedades o agrupaciones diversas, para distintas atenciones, generalmente benéficas a favor de los socios o asociados.

Las cajas de previsión pagan a sus afiliados, a una edad determinada, una suma única constituida por las cotizaciones que se han abonado en la caja más los intereses devengados por ellas.

Una caja de previsión funciona de manera similar a una mutualidad, la cual es una entidad que se constituye de manera solidaria y que no tiene fin de lucro. Todos los miembros de la caja aportan de manera voluntaria con el fin de que si un miembro tiene alguna contingencia, pueda retirar dinero de la caja para hacer frente a la misma.

Los recursos de la caja únicamente se utilizan para cosas previsionales.

Una caja de previsión, al igual que los fondos de previsión, pueden convertir la cantidad global en una pensión.<sup>100</sup>

#### **4.5 Situación de lo adultos mayores en nuestros tiempos.**

---

<sup>99</sup> <http://universojus.com/definicion/caja-de-prevision> Consultado el 30 de julio de 2017.

<sup>100</sup> Reyes Arzate, Berenice. Op. Cit. p. 11, y 12

En las tres primeras décadas del siglo pasado, el nivel de mortalidad era alto, al compararlo con otros países sobre todo con los más desarrollados. Se estima que en 1930 la esperanza de vida en México era de 36.2 años (35.5 para los hombres y 37.0 para las mujeres). En esta época, la población del país todavía sucumbía de forma importante a las enfermedades de carácter infeccioso; de los diez principales padecimientos responsables de la mortalidad, ocho eran de ese tipo.<sup>101</sup>

Las personas mayores de 60 años en el país pasaron a ser el 7.2% de la población total en 2015; la edad mediana en México es de 27 años, de acuerdo con los datos de la Encuesta Intercensal 2015.

La proporción de niñas, niños y adolescentes (personas de 0 a 14 años) en México ha disminuido en los últimos años y se ha incrementado la población de adultos y adultos mayores (30 años o más), indican los resultados de la Encuesta Intercensal 2015, dándose a conocer el martes 8 diciembre de 2015 por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI).

Los adultos mayores mexicanos pasaron de ser el 6.2% del total de la población en 2010, al 7.2% en 2015, agregó el INEGI en un comunicado, con lo que se confirma que México está volviéndose un país de personas mayores. La edad mediana en México es de 27 años, de acuerdo con los datos oficiales del Instituto.

Los factores del envejecimiento de la población son que “la pirámide poblacional sigue la tendencia de reducir su base, mientras que continúa el crecimiento tanto en el centro como en la parte alta”, informó el Instituto Nacional de Geografía y Estadística en su comunicado.

---

<sup>101</sup> García Villega, Eduardo. *Hipoteca Inversa, Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*. México, Porrúa/ Colegio de Notarios del D.F., 2011.

Estos datos coinciden con las últimas proyecciones del Consejo Nacional de Población (Conapo), perteneciente a la Secretaría de Gobernación (Segob), de abril de 2013, que estimaba que en las siguientes tres décadas, la población tenderá a envejecer, ya que habrá una menor proporción de la población menor de 15 años y si bien la correspondiente a la mayor de 65 se incrementará, en el balance la población de 15 a 64 años aumentará su importancia en los próximos años.

Según el Conapo, para 2050 habrá 150 millones 837,517 mexicanos y la esperanza de vida promedio será de 79.42 años; ésta, que actualmente es de 77.4 años para las mujeres y 71.7 para los hombres, aumentará a 81.6 y 77.3 años, respectivamente.

Con respecto a la vejez, se estima que la razón de dependencia a nivel nacional será de 10 personas de 65 o más años por cada 100 en edades laborales.

El INEGI realizó la Encuesta Intercensal 2015 del 2 al 27 de marzo pasado, a fin de proporcionar información sobre el volumen, composición, distribución de la población en el territorio nacional, así como del comportamiento de las características de las viviendas particulares habitadas (a nivel municipal y por entidades federativas).

La estimación de la población mexicana en marzo pasado es de 119 millones 530,753 habitantes; los cuales, el 48.6% son hombres y el 51.4 son mujeres.

En julio de 2013, la población mexicana era de 118 millones 395,054; en 2010, el año en que se llevó a cabo el último Censo de población y Vivienda (se realiza cada 10 años), había 112 millones 336,538 habitantes en el país.

La tasa de crecimiento de la población mexicana, que inició su descenso a partir de la década de los 70, por primera vez en 45 años no disminuyó y mantuvo el promedio anual de crecimiento de 1.4% refiere el INEGI.<sup>102</sup>

**Esto nos indica que cada vez somos más viejos y longevos en la población mexicana.**

## TASA DE DEPENDENCIA

Tasa de dependencia de la tercera edad<sup>1</sup> (países seleccionados) por cien

Cobertura/Prestación	2000	2050
Argentina	41.4	54.4
Bolivia	27.8	38.2
Chile	46.1	63.6
Costa Rica	44.7	63.00

---

<sup>102</sup>[http://expansion.mx/economia/2015/12/08/los-adultos-mayores-ganan-terreno-en-la-poblacion-inegi?internal\\_source=PLAYLIST](http://expansion.mx/economia/2015/12/08/los-adultos-mayores-ganan-terreno-en-la-poblacion-inegi?internal_source=PLAYLIST) Consultado el 28 de julio 2017.

<b>México</b>	<b>52.3</b>	<b>74.7</b>
<b>Uruguay</b>	<b>41.3</b>	<b>51.6</b>

**Nota: 1/Cociente obtenido de dividir la población de 65 años o más entre la población comprendida entre los 15 y los 64 años.<sup>103</sup>**

## **CAPÍTULO QUINTO**

# **LA INVIABILIDAD EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA EN MÉXICO**

---

<sup>103</sup> Fuente: *Informe sobre la Seguridad Social en América*. 2002.

**CAPÍTULO QUINTO**  
**LA INVIABILIDAD EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FIGURA DE LA**  
**HIPOTECA INVERSA EN MÉXICO**

**5.** En México, después de varios años de la existencia de la hipoteca inversa, en el Código Civil del Estado de México desde 2013, en el de Jalisco desde 2014, en los de Guanajuato y Baja California desde 2016 y en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México desde 2017; sin embargo, no hay una sola Institución financiera que ofrezca este producto.

La hipoteca inversa es un instrumento de apoyo en favor de las personas mayores para complementar sus ingresos; a varios años de que esta figura fue aprobada en el Estado de México y en otras entidades federativas posteriormente, no ha sido implementada.

EL 27 de junio de 2017 acudí con el gerente de una sucursal de BBVA Bancomer Institución de Banca Múltiple, para preguntar sobre este producto y si

tenían alguna información; no supieron de qué les estaba hablando; después de averiguar con el director del hipotecario del banco, me dijeron que no manejaban ese producto, por lo cual no tenían ninguna información al respecto. Lo mismo sucedió con otras Instituciones financieras importantes a las que acudí.

## **5.1 Desde el punto de vista financiero**

**Entrevista realizada a Enrique Margáin, director ejecutivo de Crédito Hipotecario de Scotiabank el 7 de febrero de 2017 a las 3.29 PM <sup>104</sup>**

En la Ciudad de México:

Enrique Margáin: “Los adultos mayores pensionados y propietarios de una casa o departamento podrían beneficiarse de su propiedad a través del modelo de hipoteca inversa, por medio de la cual obtendrían ingresos vitalicios garantizados por su propiedad. No obstante, si bien el instrumento ha sido autorizado en varias ciudades, incluida la Ciudad de México, los bancos todavía no lo ofrecen”.

El rezago en la implementación de este crédito se debe a que, si bien las reglas son claras, no son atractivas para los bancos debido a que contempla una regulación de tasas y se afronta la falta de un mercado secundario para la vivienda.

“Hay una serie de componentes que se deben cumplir para que este mercado funcione: estabilidad macroeconómica, un mercado secundario de vivienda, temas fiscales, regulación específica, cambios en regulación bancaria y un tema de imagen, para que no se crea que los bancos van a despojar a las familias de su patrimonio”

---

<sup>104</sup> [http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal\\_source=PLAYLIST](http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal_source=PLAYLIST) Consultado el 31 julio de 2017)



“Es un producto que incluso en los países donde se implementó, los volúmenes no han sido relevantes para el tamaño y profundidad de sus mercados hipotecarios, pues tiene sus limitantes”.

Para BBVA Bancomer, promover este tipo de créditos requiere altos montos de inversión, áreas especializada en hipotecas y rentas vitalicias, un marco regulatorio que brinde incentivos creíbles, además de una estimación de riesgo relacionada con la longevidad de los clientes. La hipoteca inversa ha funcionado muy bien en países como Reino Unido y Estados Unidos, de donde se retomó la idea, pero a diferencia de lugares como la Ciudad de México, la regulación es distinta a la aprobada en México.

Por ejemplo, mientras que en la Ciudad de México no es obligatoria la contratación de un seguro para el inmueble, en el Reino Unido y Estados Unidos sí lo es. De igual modo, la regulación en México delimita las tasas de interés.

**Margáin** explicó que las tasas de interés para este tipo de productos necesitan ser bajas para poder entregar una suma de dinero acorde a las necesidades del acreditado, dado que no pagan amortizaciones. Generalmente este modelo funciona en donde las tasas de interés son muy bajas, como en Estados Unidos, Inglaterra, España, que están por debajo de 5%, contrario a México, donde se ubican por encima del 9%.

“Con esta tasa regulada, la oferta de hipoteca inversa sería probablemente nula. Independientemente de la tasa que se utilice en el marco regulatorio, un producto que nace con control de precios está destinado al fracaso”, dice Bancomer.

A decir de Margáin, lo que se requiere es hacer un mejor análisis de instrumento y estudiar a profundidad los casos extranjeros para extraer lo mejor de la regulación, perfeccionarla en México e incentivar a los bancos a prestar a los adultos mayores.

“En México, si un adulto mayor necesitara del patrimonio que ha construido para su vivienda, lo que podría obtener es un crédito y liquidez soportado por su hijo como coacreditado en el crédito, garantizando que el adulto mayor tenga liquidez con respaldo de una persona que genera ingresos”, destacó el directivo de Scotiabank como alternativa al proyecto.<sup>105</sup>

## **5.2 Opinión de la Cosejería Jurídica del Estado de México, sobre la hipoteca inversa en el Estado de México:**

Toluca, Estado de México a 4 de Julio de 2013:

El viernes 7 de mayo de 2013 entró en vigor las reformas a los Códigos Civil y Financiero en el Estado de México, que permite poner en marcha la figura de pensión hipotecaria o hipoteca inversa, mediante la cual los usuarios solicitantes, que deberán ser mayores de 60 años, recibirán una mensualidad (tipo pensión) que tiene como garantía su vivienda, permitiendo al propietario acreditado habitarla hasta su fallecimiento.

Publicada el 7 de mayo de 2013 en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, el documento establece la posibilidad de que los solicitantes puedan celebrar un contrato con las Instituciones privadas, sociales, públicas y personas físicas facultadas para ello, los cuales se denominaran pensionarios.

---

<sup>105</sup> [http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal\\_source=PLAYLIST](http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal_source=PLAYLIST) Consultado el 31 julio de 2017)

La consejera jurídica de la entidad, Luz María Zarza Delgado, explica que hipoteca inversa es aquella que se constituye sobre un inmueble, que es la vivienda propia y habitual por el solicitante, el cual sirve como garantía de un préstamo concedido por el pensionario para cubrir las necesidades económicas del primero de por vida.

A diferencia de la hipoteca regular, con la que un acreedor presta a un sujeto una cantidad con base en el valor de un bien inmueble de su propiedad y que debe ser pagada de forma regular, de lo contrario el primero puede reclamar sus derechos de propiedad sobre el inmueble, mediante pensión hipotecaria, el dueño del inmueble recibe un pago frecuente por el valor de la propiedad, la cual al término de su vida pasará a ser propiedad del pensionario.

La mensualidad dependerá de una valuación comercial del inmueble en el que habita el adulto mayor, realizada por una institución reconocida para esas tareas.

Un solicitante no puede recibir más de una hipoteca inversa, ya que ésta se debe establecer en la vivienda de la persona, mientras que el inmueble debe estar dentro de los límites del Estado de México.

Al término del contrato, cuando el solicitante fallece, los parientes pueden saldar la deuda ante el pensionario para mantener el inmueble dentro de la propiedad familiar.

### **Beneficio Potencial**

La funcionaria afirma que la iniciativa responde a la necesidad de ingresos de una creciente población de la tercera edad, la cual no cuenta con ningún tipo de pensión o percibe una muy pequeña.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 17.6% de la población en el Estado de México tiene más de 60 años, de los cuales 37% se encuentra en una situación de desprotección pensionaria (pobreza moderada), se refiere.

De manera reciente, Jorge Alonso Ortíz, especialista en temas de seguridad social y retiro del Centro de Investigación Económica del ITAM, consideró que las hipotecas inversas en México mejorarán el bienestar de las personas mayores a la hora de afrontar su jubilación, porque el dueño de la vivienda sigue disfrutando del uso de la propiedad, lo que posiblemente sea más ventajoso que vender para financiar el retiro.

La funcionaria mexiquense destacó el hecho de que su estado sea el primero en establecer esta opción, la cual ya se ve en países como Estados Unidos o España; sin embargo, anota que, a raíz de la legislación, distintas administraciones locales se les han acercado para replicar la experiencia.<sup>106</sup>

### **5.3 Opinión del Doctor Eduardo García Villegas, Notario número 15 de la Ciudad de México, sobre la hipoteca inversa en México.**

Lunes 7 de agosto de 2017, en la Ciudad de México:

Sobre la hipoteca inversa el doctor García Villegas nos habla de la asistencia social en México, y de lo que nos brindan estas instituciones como el ISSSTE: Instituto de Seguridad Social para los Trabajadores del Estado, el IMSS: Instituto Mexicano del Seguro Social, y el (ISSFAM) Instituto Seguridad Social de las Fuerzas Armadas de México: de los estudios actuariales con los que se hicieron las proyecciones con las cuales se calcularon las pensiones, fue con una esperanza

---

<sup>106</sup> <http://www.eleconomista.com.mx/estados/2013/07/0/entra-vigor-pension-hipotecaria-edomex> 4 Julio de 2013 ...(consultado 6 de junio 2017)

de vida de 50 años; el día de hoy la realidad es otra, las pensiones de ninguna de estas instituciones de ayuda social son suficientes, no hay dinero que alcance para resolver las necesidades de los adultos mayores; la esperanza de vida es mucho mayor a la que se tenía prevista; actualmente es de 74 años para los hombres y de 78 años para las mujeres, y por eso ahora los recursos resultan insuficiente para ayudar a resolver las necesidades básicas de los adultos mayores y muchas veces éstos no cuentan más que con su dignidad y una casa el esfuerzo de toda su vida de la cual no quieren desprenderse, con pocos recursos o una pensión muy pequeña.

Por un lado es plausible lo que se ha logrado en cuanto a la esperanza de vida, equiparable a los países mas desarrollados como Francia, pero por otro lado tenemos el fenómeno del envejecimiento. El Estado está tratando de resolver esta circunstancia, ofreciendo diversas figuras jurídicas como la voluntad anticipada, la tutela preventiva, el poder interdicto y la hipoteca inversa. Con estas cuatro figuras se pretende dar respuesta al envejecimiento.

Pero en este caso, ¿qué es la hipoteca inversa?:

Se trata de que un adulto mayor pueda hipotecar su casa a cambio de un préstamo que puede ser en una sola exhibición o en parcialidades hasta un monto que sería el 70% del valor de la propiedad, como se estipula en el CCDF, en el Estado de México y en un par de lugares más. Es un contrato aleatorio por que no vamos a saber cuánto tiempo va a vivir la persona; el prestatario va a tener las siguientes ventajas: primero, nunca pierde la propiedad del inmueble; segundo, puede designar a sus herederos o legatarios respecto de esta propiedad; tercero, nunca va a incumplir puesto que ahí está el inmueble.

¿Se puede vender el inmueble? Sí, pero primero tiene que pagar la hipoteca. Además, ¿se puede rentar el inmueble? Sí, es suyo, pero por otro lado tiene que pedir la autorización del acreedor hipotecario, y de esta manera ya tendría dos

ingresos el préstamo de la Institución crediticia y el de la renta del inmueble, y si tiene también una pensión, con esos tres ingresos puede tener una estabilidad económica.

Existe la creencia de que la gente mayor tiene menos gastos, pero no es así porque los viejos nos vamos haciendo más dependientes de otras personas, necesitamos alguien que nos asista, necesitamos un chofer, nos volvemos torpes; para subir y bajar escaleras nos cuesta más trabajo, incluso tenemos que modificar nuestras casas para que nuestros movimientos sean más fáciles.

¿Pero cómo terminamos con la hipoteca Inversa?

En el momento que muere el adulto mayor, se tienen tres opciones: primero, los herederos pueden acudir con el acreedor hipotecario para saber cuanto se debe con todo y los intereses, si la casa tiene un valor de 5 millones de pesos y se deben tres, pues tendrán una herencia de 2 millones de pesos.

Segundo: existe la posibilidad de que el heredero quiera seguir con la hipoteca y se convertiría en una hipoteca normal, donde el legatario o heredero empieza a pagarle al banco, porque de aquí viene lo de hipoteca inversa que consiste en que el banco es el que le paga al adulto mayor.

La Tercera opción consiste en que se enajene ese bien inmueble y que se cobre la institución financiera con el producto de esa enajenación; el resto se le entrega a los herederos.

A mí me parece una figura bien interesante, ojala que se entienda bien y que la podamos ver, que se utilice en México. Hasta ahora no se ha celebrado ninguna, la primera entidad que tuvo esta figura fue el Estado de México, y yo no he visto ninguna otra.

Esperemos que alguna institución financiera logre otorgar estos créditos.

Hay voces que se han levantado para decir que les quieren quitar sus casas a los adultos mayores; nada más erróneo que eso.

Hay que seguirla empujando, ya que es una buena opción para la ayudar a los adultos mayores con pocos recursos y que cuentan con una propiedad.

#### **5.4 Opinión de la Dirección del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM) sobre la hipoteca inversa en México.**

Lunes 21 de agosto de 2017, en la Ciudad de Toluca, Estado de México:

“Sobre la hipoteca inversa la maestra Tania Lorena Lugo Paz, directora del Instituto de la Función Registral del Estado de México, opina: hasta este momento yo diría que es letra muerta, me parece una figura noble de financiamiento, vamos a decirlo así; cuando la gente llega a determinada edad que ya no es solvente y tiene un bien inmueble que puede capitalizar, suena bastante bien que pueda sacarle algún provecho y pueda tener algún tipo de financiamiento. Yo creo los temas de operación son los que no están funcionando, en los países que están funcionando hay que ver cómo están operando.

La exposición de motivos del 2013 habla de aquellas instituciones no bancarias, ¿por qué no bancos? Seguramente porque el legislador sabe que los bancos no van a acceder por lo que está pasando con estas reglas de operación, que a los bancos no les interesa y por eso no están propuestos; son cuestiones que hay que preguntarse y ver en otros países qué están haciendo.

Conocí a la hipoteca inversa en 2013, en el Código Civil, pero ahí se quedó, al día de hoy no hemos tenido ninguna, muchos acudieron con nosotros para ver cómo operaba, no he visto ninguna, por lo que no tengo la menor idea.

Mi primera pregunta es ¿quiénes son esas instituciones?, por que no se dice de entrada, ¿por qué no son los Bancos?, las reglas de operación son materia de exploración y que hay que cuestionarlas y ver cómo funcionan en otros países; algo no es atractivo, por lo que no está siendo negocio.

Esta figura es noble cuando alguien llega a esta edad y no tiene nada, sólo tiene un inmueble que puede seguir capitalizando; pero tiene que ser un negocio, ¿quien va a financiar? ¡hay que cuestionar!, y ¿por qué en España después de varios años que muchas instituciones ofrecían este producto?, ¿ahora por qué ya sólo queda una?, algo está pasando que ya no es negocio.

¿Algo que yo me cuestionaba?, el adulto mayor esta viviendo más, existen cientos de productos y medicina alternativa y muchas cosas que nos ayudan a vivir más, y las generaciones que vienen, ¿cuánto van a vivir?.

¡Yo me voy a ver como esta institución que va a dar este financiamiento!, su casa vale X dinero, aquí habla de la actualización; y yo le calculo que va a vivir ¿10, 15 años?, ¿20? ¿Como distribuyo el valor?, yo lo estoy viendo como un negocio, ¿pero como lo voy a calcular? ¿Cómo lo calculan? y si vive hasta los 95 y no hasta los 85 como yo lo había calculado, me garantizaba equis cantidad y ahora ¿quién garantiza? ¿Qué pasa en esos momentos? Estas reglas de operación tienen que ser mucho más precisas, por muy noble que sea esta figura no es viable, que podría ser de gran ayuda para el adulto mayor, pero cómo se hace ese cálculo, una vez que se gasta todo el dinero, el inmueble ya no me garantiza, ¿quién me va a pagar?, ¿te lanzo? ¡No!, porque una condición es que tiene que vivir ahí hasta



que se muera. Habla de un seguro de vida, ¿quién lo va a pagar? Tiene que ser el prestamista, porque el adulto mayor no tiene dinero, por eso está echando mano de esta figura.

El que está prestando contrata este seguro, para que cuando muera el adulto mayor, no es costeable, no es negocio.

¿Que hace La SEDESOL en la hipoteca inversa en el Código Civil para el Distrito Federal? ¡nada!, y para qué constituir un fideicomiso, sólo estorbaría; es muy romántica la figura pero no es viable, no es un negocio para el que va a prestar, ¡es una figura de ayuda social!, pero ¿quién lo va a hacer? No nombran a ninguna institución, si existiera alguna Institución que la ofreciera, ¡la promocionaría!

Como una Figura de Ayuda Social, podemos pensar en algo como la educación, en donde a las escuelas privadas les exigen dar un porcentaje de becas de la matrícula general, a los bancos se les podría exigir un porcentaje de hipotecas inversas por cada determinado número de hipotecas que otorguen.

Se puede hacer entre particulares, pero esto resultaría muy complicado, pleitos familiares etc.”

**CAPÍTULO SEXTO**  
**LA HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO**  
**COMPARADO, Y LOS PRINCIPALES PAÍSES**  
**DONDE SE HA IMPLEMENTADO.**

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **LA HIPOTECA INVERSA EN EL DERECHO COMPARADO Y LOS PRINCIPALES PAÍSES EN QUE SE HA IMPLEMENTADO.**

#### **6.1 La hipoteca inversa en el derecho comparado.**

Los países que ya tiene una larga tradición los préstamos hipotecarios inversos son Gran Bretaña e Irlanda, Estados Unidos, Nueva Zelanda, Canadá y Australia, con un importante desarrollo en sus distintas modalidades, destacando Inglaterra que la implementó desde 1965. La Hipoteca inversa está en casi todos los mercados de los países desarrollados como Japón y otros países europeos como Dinamarca, Noruega, Suecia, etc. El número de entidades que ofrecen el producto ha variado como consecuencia de la crisis económica.

Varios países europeos han llevado acabo estudios para ver la manera de afrontar la vejez, a través de las universidades y un estudio denominado DEMHOW<sup>107</sup>, cómo la propiedad de un inmueble puede ayudar a resolver la situación económica a la hora de enfrentar esta etapa de la vida.

Desde 2008 han estudiado el problema demográfico de los países de la Unión Europea y sobre todo el ahorro cuando se llega a esta edad. Las diferencias de unos países a otros es notable, pero lo que sí es una realidad es que el mayor

---

<sup>107</sup> Este proyecto fue organizado y financiado por la Unión Europea, constituido por instituciones de 10 países miembros de la UE.

patrimonio en esta edad es la propiedad de la vivienda, que fue el ahorro más importante en su vida laboral.<sup>108</sup>

La idea de conservar la vivienda y utilizar otros bienes o activos en las familias europeas, sobre todo en la región del mediterráneo, obedece a la tradición de la transmisión del patrimonio. Cambia el concepto de familia, se reduce el número de hijos y la crisis económica también influye en que la mejor inversión es la vivienda<sup>109</sup>

Es el Reino Unido, con 33,000 contratos en 2007 es el más extendido, seguido por Holanda, España y Suecia. En algunos países de Europa no se ha desarrollado la hipoteca inversa, bien porque no existen marcos legales que las contemplen ni ha surgido esta figura en el mercado financiero, como Bélgica, Estonia, Grecia, Portugal, Lituania, Eslovenia, etc.

Otros países que tienen una regulación legal de la Hipoteca Inversa son Francia y Alemania, aunque su mercado es bajo ya que sólo la ofrecen pocas entidades. Y el grupo de países formado por España, Irlanda y Reino Unido, donde sí existe un marco jurídico hay un mercado establecido en desarrollo.

Otro factor importante en este negocio es la política fiscal que en cada país es muy diferente. En países como Holanda, Finlandia o Bélgica no tienen alicientes fiscales para la adquisición de la vivienda, al igual que en Finlandia o Bélgica, mientras que en Hungría se alienta con una buena política fiscal para la adquisición de vivienda, por lo que se facilita que adquieran esta segunda hipoteca inversa en la jubilación.

---

<sup>108</sup> Orts Santos, D María Jesús. op. cit. p. 142

<sup>109</sup> Orts Santos, D María Jesús. op. cit. p. 143.

Otro factor importante es la seguridad que cada ciudadano tenga en su gobierno a la hora de mantener las pensiones de jubilación. La incertidumbre es lo que va a promover la contratación de la hipoteca inversa. Además la mayoría de los Estados han ampliado el número de años para alcanzar la jubilación, y el número de años cotizados para obtener la pensión máxima, lo que en parte añade desconfianza al sistema<sup>110</sup>

Es así como podemos determinar que cada país en la búsqueda de ayudar a las personas de la tercera edad, implementa un sistema diferente, donde la intervención del Estado es diferente, y cada hipoteca inversa también.

Así en países como Gran Bretaña, Canadá o España tienen un mercado libre, no así en el sistema francés en el que tienen algunas limitaciones como el valor de la vivienda y el porcentaje en función de la edad.

En Estados Unidos es un sistema intervencionista, en la concesión de la hipoteca y en la cobertura del riesgo.

## 6.2 Reino Unido

El Reino Unido es pionero en el establecimiento de esta figura. Algunas fuentes ubican la aparición de *Lifetime mortgage (hipoteca de vida)* en los años 30 en el siglo XX, mientras que otros autores acotan que fue hasta 1965 cuando surgieron.<sup>111</sup>

---

<sup>110</sup> Doling, John , “Can home ownership contribute to the income needs of older people?” en DEHOW Project Demographic Change and Housing Walth, University of Birmingham, Brussels, 2010, [www.google.com.mx/search?q=DEHOW+Project+Demographic+Change+and+Housing+Walth%2C+University+of+Birmingham%2C+Brussels%2C&oq=DEHOW+Project+Demographic+Change+and+Housing+Walth%2C+University+of+Birmingham%2C+Brussels%2C&aqs=chrome..69i57.4826j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8](http://www.google.com.mx/search?q=DEHOW+Project+Demographic+Change+and+Housing+Walth%2C+University+of+Birmingham%2C+Brussels%2C&oq=DEHOW+Project+Demographic+Change+and+Housing+Walth%2C+University+of+Birmingham%2C+Brussels%2C&aqs=chrome..69i57.4826j0j7&sourceid=chrome&ie=UTF-8) (consulta 6 de junio 2017)

<sup>111</sup> García Villegas, Eduardo. op. cit. pp. 20 y 21

Los productos tipo *Equity Release (liberación de acciones)* en Reino Unido iniciaron en 1965 y permiten a los individuos mayores de 55 años obtener ingresos a partir de sus activos inmobiliarios y seguir viviendo en ellos. Bajo diferentes estructuras y denominaciones se recogen diversos negocios jurídicos cuya finalidad básica es hacer líquido el valor de un inmueble. Un tipo de estos contratos sería la hipoteca inversa o rentas vitalicias hipotecarias. Estos son productos regulados por la *Financial Services Act y Consumer's Credit Act*, establecen el marco jurídico de estos productos y básicamente son dos: Hipoteca vitalicia o Hipoteca inversa: *Lifetime mortgage* y la reversión del hogar: *Home reverse*.<sup>112</sup>

- **Hipoteca Vitalicia (*Lifetime mortgage*)**

El consumidor retiene la propiedad de su vivienda y obtiene un préstamo teniendo como garantía dicha vivienda. El préstamo puede recibirse como pago único, renta vitalicia, línea de crédito o la combinación de las tres. A pesar de que algunos prestamistas ofrecen la opción de hacer pagos regulares de intereses, en la gran mayoría de los casos el consumidor no hace ningún pago. En su lugar el interés se acumula y se repaga junto con el capital hasta la venta de la propiedad después de la muerte del propietario o su mudanza permanente a una residencia de ancianos. Los proveedores son instituciones financieras, sociedades constructoras y prestamistas especializados (*non-deposit lenders*). El tamaño del mercado es muy pequeño; en promedio se venden anualmente 22,000 planes.<sup>113</sup>

- **Plan de reversión de Vivienda (*Home reversion plans*)**

El consumidor vende su vivienda al prestamista. Puede ser total, si vende completamente la propiedad; o parcial, dejando un porcentaje del valor de la propiedad disponible para herencia; en cualquier caso, el prestamista se convierte

---

<sup>112</sup> Orts Santos, D María Jesús, op. cit. p. 146.

<sup>113</sup> [https://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

en el propietario del inmueble. A cambio, el cliente obtiene un pago único o una renta vitalicia, o ambos, y el derecho a continuar viviendo en el inmueble (derecho de usufructo), hasta su muerte o su mudanza a una residencia de ancianos. Los proveedores son empresas de servicios financieros y proveedores especializados. El mercado es aún más pequeño que el de hipotecas vitalicias, pues se venden menos de 1,000 planes al año.<sup>114</sup>

Debido a los altos niveles de riqueza inmobiliaria de las generaciones de adultos mayores, los planes de *equity release* tienen un rol importante en ayudar a la gente a tener ingresos al retiro. Existen innovadores planes de hipotecas inversas que permiten al cliente tener acceso a pequeños montos de capital dándole la oportunidad de aumentarlos en el futuro que es cuando pudiera tener más necesidad. Otros productos innovadores están diseñados para clientes que por alguna enfermedad o discapacidad tienen poca esperanza de vida, que permiten obtener pagos periódicos mayores. Y es así como se van desarrollando y adaptando a las necesidades del mercado.

### **6.3 Estados Unidos**

Antes que nada debemos tener en cuenta que los diferentes Estados dentro del país pueden tener diferencias o pequeños matices en este tipo de hipotecas. La constitución de hipoteca en Estados Unidos no tiene los mismos requisitos procedimentales y mucho menos registrales que en Europa. A modo de resumen, se firma una escritura pública, ante un *notary* en presencia de dos testigos. Esta figura no tiene la función de fedatario público, y no está investido de las facultades de un notario como el del sistema romanogermánico, sino que ostenta una función meramente de legitimación de firmas. Bajo el sistema del notariado anglosajón, el notario no interviene en la modelación o la creación del derecho; su función consiste

---

<sup>114</sup> Ibidem.

principalmente, en certificar la identidad y la plasmación de firmas de los otorgantes de un acto jurídico, pero de ninguna manera elaboran el documento que contiene el acto, ni se responsabilizan de su eficacia.<sup>115</sup> La hipoteca es un negocio muy generalizado, como medio de adquisición de la vivienda y se firman hipotecas a muy largo plazo, incluso trascendiendo la vida de una persona.

Las hipotecas inversas comenzaron a comercializarse en 1989. Fue en los años de 2002 a 2009 que el mercado creció debido a las tasas de interés eran muy favorables y también al aumento del precio de la vivienda. A partir de 2010, como resultado de una crisis financiera el mercado se vio sensiblemente disminuido; para el año 2011, sólo un 2.1% de los adultos mayores propietarios de viviendas tienen hipotecas.<sup>116</sup>

La primera *reverse mortgage* (hipoteca inversa) fue firmada en Portland, Maine, en 1961 por la institución crediticia *Deering Saving & Loan* a favor de Nellie Young, una viuda anciana, a quien un ejecutivo de la institución de crédito le diseñó esta figura con el fin de ayudarla.<sup>117</sup> A partir de éste, se suscitaron diversos acontecimientos que consolidaron la figura en este país.

En 1975, Jack M. Guttentag escribió la monografía *Creating New Financial Instruments for the Aged*, lo que contribuyó a la difusión y conocimiento de la hipoteca inversa.

En 1977, Arlo Smith, presidente de *Broad-view Savings & loans* desarrolló un programa de hipotecas inversas en Cleveland, Ohio.

---

<sup>115</sup> Ríos Hellig, Jorge. *La Práctica del Derecho Notarial*, México, Mc Graw Hill, 2017.

<sup>116</sup> [https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvaresearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

<sup>117</sup> <http://www.allmoneywise.com/history.php?init=1> consultado el 16 de julio de 2017.



En 1981, en *Newsweek* apareció un artículo sobre la hipoteca inversa, lo que coadyuvó a que llegara al gran público.

Ese mismo año, el gobierno federal lanzó un programa piloto bajo los esquemas sugeridos por el *Federal Housing Authority Insurance Program* (FHA).

En 1987 el Congreso aprobó la factura de seguro de la FHA que aseguraría las hipotecas inversas. El 5 de febrero el presidente Ronald Reagan firmó el proyecto de Ley de Hipoteca Inversa de la FHA para convertirlo en ley. En 1989 el primer HECM asegurado por FHA fue entregado a Marjorie Mason.<sup>118</sup>

Entre 1988 y 1991, bajo los auspicios del FHA y de *Housing and Urban Development* (HUD), se emitieron las regulaciones concernientes a las *reverse mortgages*.

Desde 1993, la hipoteca inversa estaba a disposición en todo el territorio de los Estados Unidos, con excepción de Texas, Alaska y Dakota del Sur.

En 1997 se constituyó la *National Reverse Mortgage Lenders Association*, (Asociación Nacional de Prestamistas Hipotecarios Inversos) que agrupa a otorgadores de hipotecas inversas en todo el país. Gran parte de su actividad se orienta a la difusión de los alcances de esta figura entre el sector al que va dirigido.

---

<sup>118</sup> <https://www.onereversemortgage.com/blog/2014/04/history-of-a-reverse-mortgage/> consultada el 21 de julio de 2017

Desde entonces, está disponible en toda la unión americana para toda persona con una edad de al menos, 62 años.<sup>119</sup>

En Estados Unidos la mayoría de las hipotecas que se ofrecen en su mercado están relacionadas con el programa federal “*Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda*” (*Home Equity Conversion Mortgage, HECM*)<sup>120</sup> Lo más destacable de las hipotecas HECM es el seguro hipotecario, único y específico de este programa. El seguro de HECM garantiza que el solicitante recibirá los desembolsos establecidos, de modo que en algún momento puede asumir las obligaciones del prestamista; garantiza que el deudor no deberá devolver el préstamo mientras ocupe la vivienda. Estas dos garantías las tendrá el prestatario aunque la deuda total sobrepase el valor de la vivienda, el prestatario viva por encima de la media de edad de fallecimiento, o el valor de la casa no se revalorice, incluso disminuya.<sup>121</sup> Es sin duda que este seguro es la base del éxito de las hipotecas inversas en Estados Unidos, porque le da mucho más protección a los propietarios de la vivienda, a la vez deudores del préstamo y a los otorgantes del préstamo. De esta manera el deudor solo va a responder con el valor de la vivienda aunque se genere una deuda mayor por causa de los intereses, depreciación del bien y la longevidad, y por otro lado el prestamista no corre el riesgo de cargar con una mayor deuda con este seguro.

Otra gran ventaja de este seguro que al ser producto de un programa del gobierno no tiene fines lucrativos, sino que se utiliza para seguir asegurando las hipotecas de la FHA, gracias a este seguro obligatorio.

---

<sup>119</sup> García Villegas, Eduardo. *Hipoteca Inversa, Necesidad de su incorporación al catálogo legislativo mexicano*. México, Librería Porrúa/ Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2011.

<sup>120</sup> Reyes Arzate, Berenice Op. Cit. p.32

<sup>121</sup> Orts Santos, D María Jesús Op. Cit. p. 151

Para contratar la hipoteca inversa existen diversas modalidades; sin embargo, todas ellas comparten una serie de características comunes que se resumen a continuación:

- Al seguir habitando en el inmueble, el prestatario es responsable del pago de impuestos y seguro del bien, así como de su mantenimiento.
- El dinero prestado puede otorgarse como una suma única; a través de una serie de pagos mensuales; depositarse en una cuenta bancaria en la que el prestatario decide cuánto y cuándo retirar recursos; o una combinación de las tres modalidades anteriores.
- La cantidad que se puede obtener varía dependiendo de la edad del prestatario y el valor del inmueble a hipotecar, sin embargo, existe un tope máximo que se requiere al valor del bien; es decir, si la cantidad prestada adicionada con los intereses previstos y los gastos derivados, son mayores que el valor de la vivienda, el monto del préstamo debe ajustarse para que el monto total de la deuda no exceda el precio del inmueble.
- El prestatario es responsable de cubrir los gastos originados por la adquisición de la hipoteca, por lo que éstos se pueden cargar a su deuda.
- El inmueble debe estar libre de cualquier otro préstamo hipotecario y si acaso existe, entonces los recursos de la hipoteca inversa pueden ocuparse para liquidar tal adeudo.
- El prestador únicamente puede exigir la restitución de los recursos al ocurrir el fallecimiento del prestatario, la venta del inmueble o su cambio de domicilio, sin embargo, puede solicitar el pago anticipado de la deuda cuando el prestatario deja de pagar los impuestos propios del inmuebles; no lleva a cabo el mantenimiento del mismo o no cubre las primas de los seguros del mismo.

- De acuerdo con la legislación aplicable, el prestatario puede solicitar la cancelación de su deuda en cualquier momento y puede revocar su decisión en un lapso no mayor a tres días hábiles posteriores a su solicitud de cancelación.

Las modalidades en que se ofrecen las hipotecas, tres son las más comunes en el mercado estadounidense y las diferencias radican en la forma del préstamo, el lugar donde se ofrecen, pues en algunos casos pueden participar las autoridades locales:

- **Hipoteca para uso único.**

Este tipo de hipoteca son ofrecidas por algunos gobiernos estatales y locales quienes a su vez los respaldan por lo que su disponibilidad no es alta. Su costo es relativamente bajo pues regularmente no genera gastos de adquisición, no se exige la compra de seguros contra daños y su tasa de interés es muy baja, sin embargo los recursos de esta hipoteca sólo se pueden ocupar para reparar la vivienda o pagar los impuestos de la misma. Y los tipos de reparación o remodelación son muy específicas, en cada programa se especifica en qué se puede usar. Se entrega una suma única y no es necesario pagar mientras se viva en la propiedad.

122

Las condiciones para este tipo de hipotecas varían dependiendo de la zona geográfica, siendo las más comunes:

- Que las personas sean mayores de 65 años y que tengan un nivel de ingresos mínimo.

---

<sup>122</sup> Reyes Arzate, Berenice. op. cit. p. 32.

- Las ventajas de una hipoteca de este tipo son: su bajo costo, bajos costos de administración y muy bajos intereses e incluso es posible que no se cobre.
- Si se cobran intereses se fija una tasa que nunca cambia o se utiliza interés simple en lugar de interés compuesto.
- Este tipo de hipotecas no se encuentran disponibles en cualquier lugar, de hecho son difíciles de encontrar. Algunos estados de la Unión Americana donde existen las hipotecas de este tipo son: California, Florida, Massachussets y Texas.

- **Hipoteca con aseguramiento federal**

Esta hipoteca es la única que cuenta con el apoyo del gobierno federal de los Estados Unidos a través de la Administración Federal de Vivienda (F.H.A. por sus siglas en inglés) y se ofrece en todo el territorio de los Estados Unidos.

Los recursos que en esta modalidad se otorgan dependen de dos factores: uno será el valor de la vivienda y la edad del dueño o dueños de la misma. Si la propiedad es mancomunada, ambos dueños tiene que tener la edad mínima establecida que es de 62 años. Otro requisito que se tiene que cumplir para tener acceso a esta modalidad es que el propietario sea el residente permanente del inmueble a hipotecar; el inmueble no debe ser prefabricado y debe de constar de 1 a 4 habitaciones.

La diferencia con la hipoteca anterior es que los recursos se pueden utilizar libremente a través de alguna de las modalidades siguientes:

- Suma de dinero única;
- Cuenta bancaria en la que el prestatario decide cuándo y cuánto dinero retirar; y

- Pagos parciales durante un periodo de tiempo determinado o de forma vitalicia.

El dinero prestado se devolverá a la muerte del propietario o si vende la propiedad, pero también puede ser por las siguientes causas:

- Si permite que la propiedad se deteriore y no hace las reparaciones necesarias, excepto por el desgaste natural, del cual no le fue posible realizar reparaciones.
- El propietario se muda a una residencia principal.
- El propietario no puede habitar la residencia por 12 meses seguidos debido a problemas físicos o mentales.
- Si no se pagan los impuestos correspondientes o el seguro contra daños, o si viola cualquier otra obligación de propiedad,

Los costos en este tipo de hipoteca son más elevados pues incluyen:

- Gastos de adquisición, los cuales son de alrededor del 2% del valor del inmueble, sin embargo, si dicho monto es menor a 2,000.00 USD, el cargo puede incrementarse arbitrariamente hasta alcanzar dicho monto.
- Gastos por cancelación del contrato que incluyen entre otras cosas, gastos por inspecciones, impuestos, etcétera.
- Intereses generados por la deuda contraída.
- Prima de seguro. Esta hipoteca incluye un seguro, el cual le da nombre, que da certeza al prestatario de que nunca dejará de percibir los recursos de la hipoteca y que no deberá restituirlos mientras viva en el inmueble hipotecado, sin importar cuánto tiempo viva, cómo varíe el valor del bien o lo que suceda al prestador. Esta prima también es un porcentaje del valor del inmueble hipotecado, es de 2% y se recarga con 0.5%.
- Gastos por servicio, que son los generados por la atención permanente al prestatario durante la vigencia del contrato hipotecario.

- **Hipotecas sobre propiedad**

Son las hipotecas que ofrecen beneficios más cuantiosos, pero en contraparte son las más caras del mercado. A diferencia de las modalidades anteriores, éstas son respaldadas por el gobierno de los Estados Unidos y las pueden ofrecer cualquier institución financiera privada que esté autorizada por la Administración Federal de Vivienda. A ellas pueden acceder las personas mayores de 62 años, que sean propietarias de bienes inmuebles que no tengan adeudos sobre el mismo. El valor del bien a hipotecar debe ser alto, de hecho, si el valor del bien es mucho mayor al promedio de la zona en que se ubica, los beneficios son más altos que en cualquier otra modalidad de hipoteca invertida. Con esto se abre la posibilidad de acceder a una importante cantidad de recursos, pero también a un adeudo mayor, pues además los intereses irán creciendo.<sup>123</sup>

---

<sup>123</sup> Reyes Arzate, Berenice. op. cit., p. 34.

#### 6.4 Diferencias entre las hipotecas inversas en los Estados Unidos.

Las modalidades en que se ofrecen las hipotecas, tres son las más comunes en el mercado estadounidense y las diferencias radican en la forma del préstamo, el lugar donde se ofrecen, pues en algunos casos pueden participar las autoridades locales:

#### Diferencias entre las principales hipotecas inversas en los Estados Unidos

	<b>Hipoteca para uso único</b>	<b>Hipoteca con aseguramiento Federal</b>	<b>Hipoteca sobre propiedad</b>
<b>Uso de recursos</b>	Pago de impuestos y reparaciones a la vivienda	Ilimitado	Ilimitado
<b>Disponibilidad</b>	Variable	En todo el territorio estadounidense	Variable
<b>Ingresos requeridos</b>	Ingresos bajos	No existe	No existe
<b>Costo</b>	bajo	Moderado	Alto
<b>Oferentes</b>	Gobiernos locales y estatales	Bancos y compañías hipotecarias	Bancos y compañías hipotecarias
<b>Respaldantes</b>	Gobiernos locales y estatales	Gobierno federal a través de la	Compañías privadas

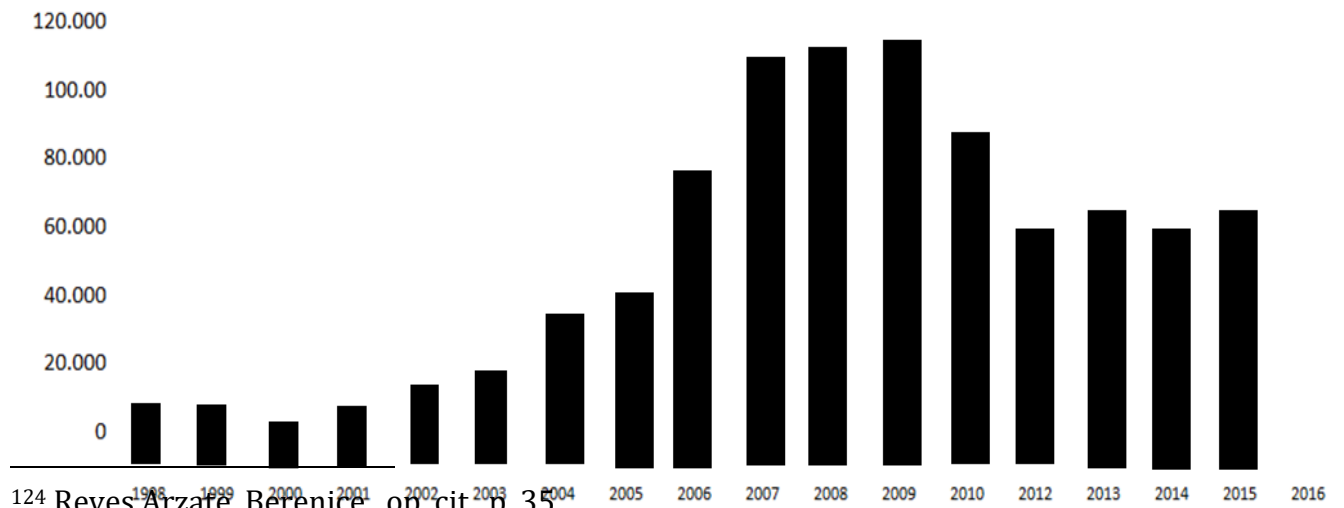


		Administración Federal de la Vivienda	
--	--	--	--

Se estima que en el 2005 se celebraron cerca de 40,000 operaciones, lo que significa un porcentaje muy inferior al de Europa. <sup>124</sup>

## Home Equity Conversion Mortgage <sup>125</sup>

### ENDORSEMENTS BY YEAR 1998-2015



<sup>124</sup> Reyes Arzate, Berenice. op. cit., p. 35.

<sup>125</sup> "Hipoteca de Conversión del Valor Acumulado de la Vivienda" (Home Equity Conversion Mortgage, HECM)  
[https://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvarsearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

## Número de préstamos HECM

### 6.5 España

En España se empezaron a comercializar la hipoteca inversa en 2006, están reguladas por la Ley 41 de 2007 (reforma de mercado hipotecario) y no cuenta con un aseguramiento estatal como en Estados Unidos. Las hipotecas inversas son otorgadas por entidades de crédito o aseguradoras a mayores de 65 años, el inmueble tiene que ser la vivienda habitual del solicitante y que la tasación de la vivienda sea realizada por una sociedad de tasación, además de que el inmueble debe estar asegurado contra daños.

El importe del préstamo dependerá del valor del inmueble, del tipo de vivienda a hipotecar, de la edad de la persona y de la forma de percepción que será: capital único, renta temporal y renta vitalicia. Una vez que fallece el deudor hipotecario, los herederos tiene la opción de devolver el capital más los intereses y conservar el inmueble, o recibir el remanente entre el débito y el valor de mercado del inmueble. En la escritura de constitución de la hipoteca se da la posibilidad de alquilar o de cambiar de residencia, (si es que se tiene que ir a una residencia de ancianos, por ejemplo) La tasa de interés aplicable suele ser fija y cuando finaliza el plazo de percepción de rentas de la hipoteca inversa, el interés devengado es generalmente el Euribor<sup>126</sup> hipotecario más un diferencial de un 2%. Las entidades crediticias deben ofrecer un asesoramiento

---

<sup>126</sup> El euribor utilizado para el cálculo de las hipotecas.

independiente a los particulares, con la finalidad de garantizar los derechos del cliente y adecuar el producto a sus necesidades financieras.<sup>127</sup>

Puede tener, en general la forma y condiciones que se estipulen entre las partes, ya que se trata de un negocio privado, pero deberá hacerse ante notario e inscribirse en el Registro de la Propiedad, como si de una hipoteca normal se tratara. Y tiene algunas peculiaridades:

- Los aranceles registrales también tienen una reducción establecida del 90%, para las constituciones, subrogaciones, novaciones y cancelaciones.
- Las escrituras públicas están exentas del impuesto de actos jurídicos documentados.

En la hipoteca inversa, y por las cantidades que se perciben, no se pagan impuestos, porque el dinero que se percibe es un préstamo y no un ingreso.<sup>128</sup>

En general este tipo de negocio, de acuerdo con la regulación establecida, tiene un tratamiento fiscal muy beneficioso, con novedades que constituyen verdaderas ventajas sobre lo establecido con anterioridad.

Actualmente, la caída del precio de la vivienda ha afectado negativamente a este producto bancario, y aunque las instituciones financieras no promocionan las

---

<sup>127</sup> [https://www.bbvarresearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvarresearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

<sup>128</sup> Martínez Maroto, Antonio. op. cit. , p. 8.

hipotecas inversas, estas no han desaparecido. Existen empresas que se dedican a la gestión y tramitación de estos préstamos hipotecarios.<sup>129</sup>

## 6.6 Francia

La legislación francesa en el art. L314 del Código de Consumidores. Ordenanza núm. 2006-349, de 24 de marzo de 2006, junto con el Decreto 2006-1540 que desarrolla algunos aspectos, del 6 de diciembre de 2006, define la *Prêt Viager Hypothécaire* como “un contrato por el que un establecimiento de crédito o financiero otorga a una persona física un préstamo bajo la forma capital o de prestaciones periódicas, garantizada por una hipoteca constituida sobre un bien inmueble del deudor como uso exclusivo de habitación y en el que la cantidad a reembolsar, capital e intereses, no puede ser exigida hasta el fallecimiento del deudor o cuando se vende o divide la propiedad del inmueble hipotecada antes del fallecimiento.”<sup>130</sup>

La figura es similar a la española aunque presente ciertas diferencias propias de su ordenamiento jurídico. En Francia gozan de una mayor experiencia en productos financieros de previsión tanto de ahorro como rentas vitalicias y seguros de riesgos. Pero la finalidad es la misma: buscar hacer líquido su patrimonio para tener más recursos en la última etapa de la vida.

La hipoteca inversa limita la deuda al valor de vivienda en el momento del fallecimiento.

## 6.7 Canadá

---

<sup>129</sup> <https://www.credimarket.com/finanzas/la-hipoteca-inversa-en-espana-a-dia-de-hoy-caracteristicas-requisitos-de-contratacion/2015/07/15> consultado 24 de jul. de 2017

<sup>130</sup> Orts Santos, D María Jesús. op. cit. p. 154.

En Canadá la hipoteca inversa no está tan desarrollada como en Estados Unidos, quizás por el valor de la vivienda que en general es poco elevado, salvo en algunos casos.

Existe la hipoteca inversa desde 1986 y son ofrecidas por instituciones privadas, sin seguro gubernamental, a personas de 55 años, y el préstamo tiene un máximo del 50% del valor de la propiedad. El préstamo está libre de impuestos.<sup>131</sup>

## 6.8 Japón

En Japón la hipoteca inversa ha sido una figura muy cuestionada. Desde los años ochenta muchas ciudades, como la ciudad de Musashino ya ofrecía un tipo de hipoteca pública en 1981, es así como las instituciones financieras comienzan a ofrecer este producto hasta 1992. Posteriormente dejan de interesarles este producto a consecuencia del colapso de los precios de la vivienda en los años noventa. La crisis inmobiliaria dispara los precios de los inmuebles, frente a un descenso brutal al final del período, lo que termina por dejar de utilizarse esta figura como financiación a la tercera edad.<sup>132</sup>

La esperanza de vida de Japón es la más alta del mundo, por lo que han implementado medidas para ayudar a las personas mayores a llevar vidas más independientes y aliviar la carga de los cuidadores familiares, por lo que se inició en el año 2000 de forma obligatoria el **seguro de cuidado a largo plazo** (LCTI).

En la actualidad, el 23% de la población japonesa tiene 65 años o más y el número de japoneses con 100 años o más alcanzará a mediados de septiembre un nuevo récord de 47,756, según ha informado en Tokio el Ministerio de

---

<sup>131</sup> [https://www.bbvaeresearch.com/KETD/fbin/mult/131010\\_ObsEcoMexico\\_39\\_tcm346-405525.pdf](https://www.bbvaeresearch.com/KETD/fbin/mult/131010_ObsEcoMexico_39_tcm346-405525.pdf) consultado el 5 de julio de 2017

<sup>132</sup> Orts Santos, D María Jesús op. cit. p. 157.

Sanidad. La cifra supone 3,307 centenarios más que el año anterior y confirma el aumento de personas que superan esa edad por 41 años consecutivo.<sup>133</sup>

## 6.9 Coincidencias generales en los modelos de hipoteca inversa

Las diferencias en las hipotecas inversas dependen de la normatividad propia de cada país, pero existen características generales que son semejantes, estos son los riesgos que se enfrentan tanto la entidad que ofrece el préstamo como los que lo solicitan; lo mismo ocurre con los beneficios que pueden obtenerse y los inconvenientes que se pueden presentar. El siguiente cuadro se pueden observar las coincidencias generales:

	<b>Para la institución Financiera</b>	<b>Para el adulto mayor</b>
<b>Beneficios</b>	-Ingresos (son instituciones lucrativas)	-Incremento de sus ingresos.
<b>Riesgos / Desventajas</b>	-El prestatario vive más tiempo del esperado. -Incrementos en las tasas de interés. -Pérdida de valor del bien por descuidos, falta de mantenimiento o siniestros.	-El prestatario vive más tiempo del esperado. -Incremento de las tasas de interés. -Posible pérdida del inmueble. -Disminución de los recursos disponibles. -Pago de impuestos, seguros, gastos de mantenimiento y otros.

<sup>133</sup> <https://www.gruporetiro.com/blog/la-esperanza-de-vida-en-japn-la-ms-alta-del-mundo/> Consultado el 31 de julio de 2017

<b>Otros inconvenientes</b>		-Renuncia del adulto mayor a no dejar bienes heredables. -Renuncia de los herederos a no recibir nada o en todo caso, heredar una deuda.
-----------------------------	--	---

Fuente: Reyes Arzate Berenice. op. cit. p. 41.

**CAPÍTULO SÉPTIMO**  
**LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACIÓN**  
**MEXICANA,**  
**PROPUESTAS Y CONCLUSIONES**

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **LA HIPOTECA INVERSA EN LA LEGISLACIÓN MEXICANA, PROPUESTAS Y CONCLUSIONES**

#### **7.1 La hipoteca inversa en la legislación mexicana.**

El 7 de mayo de 2013, se reformó el Código Civil y el Código Financiero del Estado de México, así como el Código Civil del Estado de Jalisco en septiembre de 2014, en Guanajuato en mayo de 2016, en Baja California en septiembre 2016, con el nombre de hipoteca pensionaria, y en la Ciudad de México a partir del 8 de marzo de 2017 con la reforma al Código Civil par el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, el 8 de marzo de 2017, para permitir esta figura jurídica en dichas entidades, sin embargo hasta hoy no existe Institución Financiera que le interese ofrecer dicho producto. Habría que empezar por contestarnos estas preguntas: **¿por qué no es negocio?, ¿se creó para que fuera un negocio o para ayudar a los adultos mayores que sólo cuentan con una propiedad y no tienen ingresos o pocos ingresos o una pequeña pensión que no cubren sus necesidades básicas?**

Habría que revisar qué adecuaciones serían necesarias para que resulte atractiva para las instituciones financieras y para las personas mayores; también habría que analizar qué están haciendo otros países en donde sí ha funcionado, o



buscar otras alternativas para que esta figura sea solamente de **ASISTENCIA SOCIAL** de manera que se pueda atender a este sector de la población que en las últimas décadas ha crecido de forma significativa y que en las próximas se prevé siga creciendo.

**La protección y la defensa de los derechos de las personas mayores es una de las principales políticas sociales que no se deben perder de vista, la especial atención que se necesita cuando de derechos económicos se trata.**

## **7.2 Sobre la edad de los adultos mayores para tener acceso a la hipoteca inversa.**

Sobre la edad de los adultos mayores para tener acceso a la hipoteca inversa, los Códigos Civiles del Estado de México, Jalisco, Guanajuato, Baja California y el de la Ciudad de México, se legislaron de la siguiente manera:

El Capítulo III Bis de la Hipoteca Inversa del Código Civil del Estado de México:

*El 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”.*

El Capítulo III Bis de la Hipoteca Pensionaria del Código Civil del Estado de Jalisco

Artículo 2806 Ter.- *“Mediante el contrato de hipoteca pensionaria 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 pensionaria, en los términos de este capítulo”.*

#### El Capítulo III Bis de la Hipoteca Pensionaria en el Código Civil para el Estado de Guanajuato

Artículo 2433-B. *“La hipoteca pensionaria se instituirá mediante contrato en el cual el pensionario se obliga a pagar en forma vitalicia, predeterminada cantidad de dinero preferentemente en forma mensual al pensionista o su beneficiario que deberá ser cónyuge, concubina o concubinario, en base al valor del inmueble que se otorgará como garantía a través de la hipoteca pensionaria, conforme a lo siguiente:”*

I. *“El pensionista deberá ser persona física y tener él, o los beneficiarios que designe, al menos sesenta años de edad a la fecha de celebración del contrato de hipoteca pensionaria”;*

#### Capítulo III Bis de la Hipoteca Pensionaria en el Código Civil para el Estado de Baja California

Artículo 2806 Ter.- *“Mediante el contrato de hipoteca pensionaria 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 pensionaria, en los términos de este capítulo”.*

El Capítulo III Bis de la Hipoteca Inversa del Código Civil para el Distrito Federal, (Adicionado, G.O.D.F. 8 de diciembre de 2016):

*Artículo 2939 Ter. “Contrato de Hipoteca Inversa es aquel por el cual la entidad financiera se obliga a pagar una cantidad de dinero predeterminada a la persona adulta mayor o a su beneficiario que deberá ser su cónyuge, concubina o concubinario de edad igual o superior a los 60 años; ya sea en una sola exhibición o de forma periódica hasta agotar el monto del crédito otorgado, directamente o a través del fideicomiso al que se refiere el artículo anterior, y la persona adulta mayor se obliga a garantizar hipotecando un inmueble de su propiedad en los términos de este”.*

En estos artículos se menciona que el pensionista o su beneficiario, pueden tener acceso a la hipoteca inversa a partir de los 60 años.

**¿Por qué a partir de los sesenta años?**, si actualmente la esperanza de vida ha aumentado junto con un estilo de vida mucho más activo y saludable, que mantiene a la gente productiva por mucho más tiempo; esto gracias no sólo a los avances tecnológicos y científicos, sino a la promoción y a la inclusión de los adultos mayores a la vida productiva; existen muchas campañas que promueven la contratación por parte del sector público como del privado, y si tienen las condiciones necesarias para trabajar, no se les debe discriminar por la edad, como cualquier persona tienen derecho al trabajo y a una vida digna, como lo señala la **Ley de los Derechos de las personas Adultas Mayores:**

**En su Artículo 3º**

Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

**II. Asistencia social.** *“Conjunto de acciones tendientes a modificar y mejorar las circunstancias de carácter social que impiden al individuo su desarrollo integral, así como la protección física, mental y social de personas en estado de necesidad desprotección o desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva”.*

## **En su Título Segundo, de los Principios y los Derechos**

### **Capítulo I, de los Principios**

**Artículo 4º Son principios rectores en la observación y aplicación de esta Ley:**

**I. Autonomía y autorrealización.** *“Todas las acciones que se realicen en beneficio de las personas adultas mayores orientadas a fortalecer su independencia, su capacidad de decisión y su desarrollo personal y comunitario”;*

**II. Participación.** *“La inserción de las personas adultas mayores en todos los órdenes de la vida pública. En los ámbitos de su interés serán consultados y tomados en cuenta; asimismo se promoverá su presencia e intervención”;*

Fracción reformada DOF 26-01-2005

**III. Equidad.** *“Es el trato justo y proporcional en las condiciones de acceso y disfrute de los satisfactores necesarios para el bienestar de las personas adultas mayores, sin distinción por sexo, situación económica, identidad étnica, fenotipo, credo, religión o cualquier otra circunstancia”;*

**IV. Corresponsabilidad.** *“La concurrencia y responsabilidad compartida de los sectores público y social, en especial de las comunidades y familias, para la consecución del objeto de esta Ley, y”*

**V. Atención preferente.** *“Es aquella que obliga a las instituciones federales, estatales y municipales de gobierno, así como a los sectores social y privado a implementar programas acordes a las diferentes etapas, características y circunstancias de las personas adultas mayores”.*

**Por lo anterior, yo creo que esta cifra “60 años” muy bien podría ser a partir de los “65 años”. Recordemos que el contrato de Hipoteca Inversa es aleatorio, lo que significa que su término es incierto, supuesto que se dará a la muerte del prestatario y su último beneficiario, por lo que resulta menos gravoso para el prestamista iniciar este negocio a mayor edad.**

En comparación con otros países en los que se ha implementado esta figura jurídica, como en España, que se ofrece desde el año 2006, la edad es a partir de los 65 años; en Estados Unidos, desde 1993 la hipoteca inversa estaba a disposición en todo el territorio de los Estados Unidos, con excepción en Texas, Alaska y Dakota del Sur, la edad es a partir de los 62 años, y en algunas otras modalidades como la Hipoteca para Uso Único, la edad mínima es 65 años.

El artículo 2939 Bis del Código Civil para el Distrito Federal, en su 2º párrafo menciona la Constitución de un fideicomiso *“Para efectos de ejercer la hipoteca inversa el adulto mayor podrá requerir la constitución de un fideicomiso a su favor en el cual actuará como fideicomitente la entidad financiera acreditante, como fiduciario una institución financiera diferente del acreditante y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México”*

**Para acceder a esta figura, el adulto mayor puede solicitar la creación de un fideicomiso a su favor en el que participan dos bancos y la Secretaría de Desarrollo Social capitalina (SEDESOL) volviendo esta figura de Hipoteca**

Inversa aún más compleja en su implementación; el costo de la constitución del fideicomiso representa un gasto más, con las complicaciones que resultan de la intervención de dos instituciones financieras, una como fideicomitente y otra como fiduciario y finalmente la innecesaria intervención de la Secretaría del Desarrollo Social de la Ciudad de México, como fideicomisario; lo cual considero que complicaría mas todo el procedimiento; que lejos de que sea una ayuda para las partes solo vendría a estorbar volviéndolo mas caro y engorroso.

### 7.3 Al fallecimiento de la persona adulta mayor y su beneficiario.

Al fallecimiento de la persona adulta mayor el Código Civil del Estado de México.

en su Artículo 7.1144 Sexies.- *La amortización del capital se sujetará a las siguientes normas:*

*“I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo;*

*II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta”.*

En el Código Civil del Estado de Jalisco

*Artículo 2570 Bis 3.” El cálculo de intereses que se generen por el capital, será únicamente sobre las cantidades dispuestas por el pensionista, pero no podrá ser superior al interés legal.*

*Cualquier heredero del pensionista podrá pagar al pensionario ante fedatario público la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo en los casos de fallecimiento del pensionista y de su beneficiario.*

*Transcurridos tres meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuar el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato”.*

En el Código Civil para el Estado de Guanajuato

*Artículo 2433-F. “Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago por parte de los herederos, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado o, en su caso, se ejecutará la hipoteca de conformidad con el contrato”.*

En el Código Civil par el Estado de Baja California

*Artículo 2806 Sexies. – La amortización del capital se sujetará a lo siguiente:*

*“ I. Cuando fallezca el pensionista y su beneficiario, en caso de haberlo, sus herederos podrán abonar al pensionario la totalidad del adeudo existente y vencido, sin compensación por la cancelación del gravamen y pago del adeudo”;*

*“ II. En el supuesto de la fracción anterior, los herederos del pensionista podrán optar por no pagar el adeudo existente y vencido. Transcurridos seis meses después del fallecimiento del pensionista sin efectuarse el pago, el pensionario cobrará el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta”.*

Y el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México

*Artículo 2939 Sexies. IV. “Transcurridos 30 días hábiles después del fallecimiento de la persona adulta mayor sin que los herederos hayan efectuado el pago o manifestado la intención de reestructurar el crédito, se entenderá su intención de no pagar el adeudo, por lo que la entidad financiera estará en condiciones de ceder el cobro del crédito sin restricción alguna o solicitar su adjudicación o venta legal para efectuar el cobro hasta donde alcance el valor del bien inmueble hipotecado si el valor del inmueble fuera mayor que el adeudo se devolverá el remanente a los herederos”.*

Una vez que fallece el pensionista o su último beneficiario, si lo hubiera, los Códigos Civiles del Estado de México, Guanajuato y Baja California, refieren que el pensionario tiene que esperar seis meses, el de Jalisco tres meses y el de la Ciudad de México treinta días, para que los herederos decidan si tienen algún interés en recuperar la propiedad, ya sea pagando o reestructurando el adeudo, hasta entonces el pensionario podrá cobrar el adeudo hasta donde alcance el valor del bien hipotecado, pudiendo solicitar su adjudicación o su venta.

De lo anterior podemos preguntarnos: ¿por qué el pensionario tiene que esperar tanto tiempo la decisión de los herederos? Esto provoca incertidumbre al acreedor.

Para recuperar el crédito más accesorios el acreedor no necesita esperar la partición para ejercer su derecho al cobro de la deuda.

El ejercicio de la acción del pensionario, se encuentra supeditado al ejercicio de las funciones naturales del albacea de la sucesión; ni siquiera está obligado a esperar la formación del inventario porque su crédito está garantizado con la hipoteca que se registre de prelación especial al crédito.



Si el trámite no se hubiere iniciado transcurrido lo que se conoce como el “luto legal”: 10 días.

*“Si pasados diez días de la muerte del autor de la sucesión, no se presenta el testamento, si en él no esta nombrado el albacea, o si no se denuncia el intestado, el juez nombrará un interventor que reúna los requisitos siguientes:*

- I. Ser mayor de edad;*
- II. De notoria buena conducta;*
- III. Estar domiciliado en el lugar del juicio;*
- IV. Otorgar fianza judicial para responder de su manejo.*

*La fianza deberá otorgarse en el plazo de diez días contados a partir de la aceptación del cargo, bajo pena de remoción”.*<sup>134</sup>

El acreedor puede denunciar judicialmente el fallecimiento acreditando su interés jurídico.

*“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”*<sup>135</sup>

**En cuanto a los herederos, aunque no son parte del contrato, ni se requirió su consentimiento para constituir la hipoteca, sería conveniente que a la formalización de la hipoteca se le informara a la propia familia, al cónyuge,**

---

<sup>134</sup> Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Art. 771

<sup>135</sup> Ibid. Art. 769

concubina o concubinario y a los hijos para que conozcan la hipoteca que van a firmar los solicitantes. En realidad no hay herederos hasta que se abra la sucesión del causante, quien pudo otorgar un testamento o revocarlo hasta el último instante.

Esta prevención a favor del acreedor, sería muy conveniente para facilitar en la medida de lo posible, teniendo los datos suficientes para lograr llevar a buen fin esta operación, prevaleciendo la buena fe de las partes.

#### 7.4 Sobre la vivienda habitual y el arrendamiento.

El artículo 2939 Bis del Código Civil para el Distrito Federal.

*“Es inversa la hipoteca que se constituye sobre un inmueble, que es la **vivienda habitual** y propia de la persona adulta mayor, para garantizar la deuda que le concede la entidad financiera para cubrir sus necesidades económicas de vida, en los términos de este Capítulo. También se puede **constituir sobre diverso inmueble**, a condición de que sea propiedad de la persona adulta mayor”.*

El artículo 2570 Bis del Código Civil del Estado de Jalisco

IV. *“El pensionista preferentemente **habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente** siempre y cuando cuente con autorización expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo”;*

El artículo 2806 Ter. Del Código Civil para Baja California.

IX. *“El pensionista **habitará vitaliciamente el inmueble hipotecado, no obstante, 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”.*

El artículo 2433 del Código Civil para el Estado de Guanajuato.

***III. El pensionista preferentemente habitará de forma vitalicia el inmueble hipotecado, pero puede arrendarlo parcial o totalmente siempre y cuando cuente con autorización expresa por parte del pensionario, sin afectar la naturaleza de la hipoteca pensionaria constituida sobre el mismo;***

El artículo 7.1144 Quinquies fracción IX del Código Civil del Estado de México.

***“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”.***

De lo anterior podemos mencionar que en la legislación del Estado de México, de Jalisco, Guanajuato, Baja California, así como en la Ciudad de México, se permite que el inmueble que es la vivienda habitual o vitalicia de la persona mayor pueda ser arrendado.

Esto podría traer como consecuencia que la residencia habitual del deudor se traslade a una casa de descanso o de un familiar y, por lo tanto, la vivienda hipotecada pierde la característica de **vivienda habitual**,<sup>136</sup> o **vivienda vitalicia**, la

---

<sup>136</sup> Habitual es un concepto que deriva de *habitus*, término latino. Se trata de un adjetivo que refiere a aquello que se realiza, tiene o sufre de manera continuada o con frecuencia. Lo

pérdida de esta condición, en la norma, no tiene ninguna consecuencia jurídica. Esto podría dar paso a actuaciones que burlen la ley y el fin de la hipoteca inversa que es la protección a la vida digna de las personas mayores.

**De esta manera algunas personas podrían aprovechar esta figura jurídica para deshacerse de algún inmueble inútil, en virtud de que la propia ley no da certeza jurídica respecto de los requisitos para la aplicación de esta figura; por lo tanto, tampoco da seguridad jurídica para las instituciones financieras.**

En la mayoría de los países en que funciona la hipoteca inversa este aspecto se considera causa del vencimiento anticipado del crédito.

En Estados Unidos un requisito que se tiene que cumplir para tener acceso a la modalidad de la **hipoteca federal**, es que el propietario sea el residente permanente del inmueble a hipotecar.

En cuanto al arrendamiento de la “vivienda habitual” solo puede ser por parte del titular de la vivienda; ¡Nos podemos preguntar! ¿el beneficiario está habilitado para alquilar la vivienda?, pero siguiendo la normatividad de los derechos de uso y habitación, aunque pueda beneficiarse con los derechos de uso de la vivienda, no le da derecho a transmitirlo y tampoco estaría facultado para arrendarlo.

## **7.5 La inviabilidad de la hipoteca Inversa dentro del esquema de negocios de las instituciones financieras**

---

habitual, por lo tanto está asociado a los hábitos. Un hábito es una forma de actuar que se sostiene de manera cotidiana al repetir ciertas acciones, ya sea por costumbre o por instinto. Es importante tener en cuenta que la repetición inherente a lo habitual no es buena ni mala: lo relevante es aquello que se repite.

La inviabilidad de la hipoteca inversa en la legislación mexicana, queda de manifiesto, al no tener una sola propuesta para implementarla por parte de las Instituciones Financieras, después de cuatro años de la reforma al Código Civil del Estado de México, tres años en Jalisco, dos años en Guanajuato y Baja California y un año en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México.

Ellos refieren que se necesita cumplir con una serie de componentes para que este mercado funcione, como la **estabilidad macroeconómica**.

Lo que resulta muy complicado es pretender planear a largo plazo (5, 10, 15 o 20 años) cuando no hay estabilidad económica, el cálculo de los riesgos, que es prácticamente imposible y sobre todo en una figura jurídica tan compleja como ésta, que va a depender de varios factores como la muerte del prestatario, el aumento en la esperanza de vida y que aun en los países que ha funcionado, los volúmenes esperados no han sido relevantes, sobre todo a raíz de la crisis económica iniciada entre los años **2007-2008**, y el “**estallido de la burbuja inmobiliaria**”<sup>137</sup> supone un

---

<sup>137</sup> La burbuja inmobiliaria fue consecuencia de un impresionante incremento de la demanda de la vivienda en prácticamente todos los países industrializados concentrados en dos períodos: 1989 y hasta 2006. Aunque la oferta aumentó de forma considerable, no lo hizo en la magnitud suficiente ni con la rapidez necesaria para absorber aquélla sin generar un elevado aumento de los precios. En la creación de la burbuja, la Administración tuvo un importante papel. En ningún momento supo detener su formación y crecimiento ya fuera por incapacidad o por desinterés. El crédito barato y fácil para todo el mundo hizo el resto. Se había generado una burbuja de consecuencias inimaginables, una crisis de sobreendeudamiento desorbitado. El punto de máximo apogeo (2007) del total del crédito el 60% se encontraba en la construcción, compra y venta de viviendas. Unos años después aquello era insostenible y la crisis financiera global contribuyó a que el ajuste fuera más violento.

Los principales países afectados han sido Dinamarca, Australia, Bélgica, Francia, Grecia, Irlanda, Italia, Holanda, Noruega, España, Portugal, Suecia, Sudáfrica, Nueva Zelanda, Gran Bretaña y Estados Unidos, entre otros, cada uno con intensidad diferente y sus especialidades.

freno a esta figura jurídica; y que es básicamente una crisis de confianza en el sistema financiero.

También refieren que las reglas, aunque claras, no son atractivas para los bancos, debido a que contempla una regulación de tasas y se afronta la falta de un mercado secundario para la vivienda.

Otro tema que se tendría que regular de forma específica es el fiscal, y hacer cambios en la regulación bancaria. En cuanto a la imagen, es importante que se deje de ver a los bancos como las instituciones que van a despojar a las familias de su patrimonio.

Otro factor importante son los altos montos de inversión que se necesitan en áreas especializadas en hipotecas y rentas vitalicias y además la parte más difícil que es la estimación de los riesgos relacionada con la longevidad de los clientes. “Un producto que nace con control de precios está destinado al fracaso”, dice Bancomer.

La hipoteca inversa ha funcionado en países más avanzados con economías muy diferentes, mucho más estables, como son el Reino Unido, Estados Unidos, Japón, Alemania, Francia, España entre otros, y que además cuentan con una mejor regulación, como los seguros para el inmueble que se les obliga a contratar. En países como Chile y Perú esta figura se quedó como un proyecto legislativo.

Uno de los factores más relevantes para que funcione esta figura, son los intereses; en los países que ha funcionado las tasas son muy bajas como: Estados Unidos, Reino Unido y España que son del 4%, 5%, mientras que en México están por arriba del 11%.

En Los Estados Unidos se empezó a comercializar la hipoteca inversa en 1989, pero fue en los años de 2002 a 2009 que el mercado creció debido a que las tasas de interés fueron muy favorables. Posteriormente, con la crisis del 2010 y el “estallido de la burbuja inmobiliaria”, este mercado se vio afectado sensiblemente.

## **7.6 La responsabilidad concurrente del Estado e instituciones privadas para implementar la viabilidad de la hipoteca inversa como responsabilidad social.**

Partiendo de que la figura de la hipoteca inversa no es un negocio viable para ninguna Institución Financiera, dadas las condiciones económicas del país y la normatividad en los Códigos Civiles en México por un lado, sin embargo por otro lado no podemos dejar al margen los beneficios que puede tener esta figura **para ayudar a los adultos mayores que sólo cuentan con una propiedad y no tienen ingresos o pocos ingresos o una pequeña pensión que no cubren sus necesidades básicas.**

Como ya lo mencioné, la **Ley de los Derechos de las personas Adultas Mayores** protege a este importante sector de la población y define La Asistencia Social:

**II. Asistencia social.** *“Conjunto de acciones tendientes a modificar y mejorar las circunstancias de carácter social que impiden al individuo su desarrollo integral, así como la protección física, mental y social de personas en estado de necesidad desprotección o desventaja física y mental, hasta lograr su incorporación a una vida plena y productiva”.*

**Por lo anterior, mi propuesta es que en México se implemente esta figura, no como un negocio, pero sí como una figura de asistencia social.**

**El Artículo 4º Son principios rectores en la observación y aplicación de esta Ley:**

**IV. Corresponsabilidad.** La concurrencia y responsabilidad compartida de los sectores público y social, en especial de las comunidades y familias, para la consecución del objeto de esta Ley, y

**V. Atención preferente.** Es aquella que obliga a las instituciones federales, estatales y municipales de gobierno, así como a los sectores social y privado a implementar programas acordes a las diferentes etapas, características y circunstancias de las personas adultas mayores”

Como lo refieren las fracciones IV y V, la concurrencia y responsabilidad tanto del sector público como del privado, son obligatorias para ayudar a la situación de este sector de la población e implementar programas que la resuelvan.

**Atendiendo a lo anterior la figura de la hipoteca inversa en México tiene que ser de ASISTENCIA SOCIAL, implementada por estos dos sectores: tanto público como privado.**

**Por lo que propongo que La Secretaria de Hacienda y Crédito Público a través de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro, promulgue una disposición de carácter general que obligue a las Instituciones financieras que actualmente otorgan créditos hipotecarios, a otorgar el 5% de hipotecas inversas del total de hipotecas ordinarias, así como para ofrecer una tasa preferencial de intereses.**



Toda proporción guardada, de forma análoga, la Secretaría de Educación Pública, a través de su acuerdo número 205 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de julio de 1995, determina la regulación para el otorgamiento de becas:

“ACUERDO NUMERO 205 POR EL QUE SE DETERMINAN LOS LINEAMIENTOS GENERALES PARA **REGULAR EL OTORGAMIENTO DE BECAS** EN LAS INSTITUCIONES PARTICULARES DE EDUCACION PRIMARIA Y SECUNDARIA QUE CUENTAN CON AUTORIZACION DE ESTUDIOS, ASÍ COMO LAS DE EDUCACION INICIAL, PREESCOLAR Y ESPECIAL QUE CUENTAN CON RECONOCIMIENTO DE VALIDEZ OFICIAL DE ESTUDIOS OTORGADOS POR LA SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA”.

Las escuelas privadas están obligadas a otorgar becas por el equivalente a 5% del monto obtenido por inscripciones y colegiaturas durante el año escolar. Dentro de este porcentaje no deberán considerarse las becas que la institución concede a los hijos o familiares de su personal con el carácter de prestación laboral.<sup>138</sup>

**Otro requisito que tendría que aplicar al solicitante de La Hipoteca Inversa es un estudio socioeconómico, para que el otorgamiento de ésta sea realmente para ayudar a los que más lo necesiten.**

---

<sup>138</sup> [https://www.economia.com.mx/becas\\_en\\_escuelas\\_particulares.htm](https://www.economia.com.mx/becas_en_escuelas_particulares.htm) consulta 26 de octubre de 2017

Así mismo la Secretaría de Hacienda y Crédito Público a través de La Unidad de Banca Valores y Ahorro, lleve a cabo la regulación para el otorgamiento de las Hipotecas Inversas en las Instituciones Financieras, que otorgan hipotecas ordinarias.

## REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

### **Artículo 27. Compete a la Unidad de Banca Valores y Ahorro:**

*“1. Formular, para aprobación superior, las políticas de promoción, regulación y supervisión de: instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia, oficinas de representación de las entidades financieras del exterior a que se refiere la Ley de Instituciones de Crédito, sucursales de bancos extranjeros de primer orden, sociedades de ahorro y préstamo, grupos financieros en los que participen una o más instituciones de banca múltiple o una o más sociedades financieras de objeto limitado, filiales de instituciones financieras del exterior que se constituyan bajo la figura de instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado o sociedades controladoras de los grupos financieros anteriormente referidos, así como las actividades financiera, bancaria, crediticia y de ahorro y los asuntos referentes a la protección al ahorro bancario, ahorro y crédito popular, así como de protección y defensa al usuario de servicios financieros, dentro del ámbito de su competencia;*

*I. bis. Interpretar, para efectos administrativos, las disposiciones de la Ley para Regular las Sociedades de Información Crediticia; de la Ley de Instituciones de Crédito, en materia de*

*instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado, filiales de instituciones financieras del exterior que se constituyan bajo la figura de las entidades anteriormente referidas, oficinas de representación de las entidades financieras del exterior a que se refiere esta ley y sucursales de bancos extranjeros de primer orden; de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, en materia de grupos financieros en los que participen una o más instituciones de banca múltiple, una o más sociedades financieras de objeto limitado, una o más de las filiales antes referidas o una sociedad controladora filial de dichos grupos; de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito, en materia de sociedades de ahorro y préstamo; de la Ley de Ahorro y Crédito Popular; de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros, en el ámbito de su competencia, así como las disposiciones sobre servicios financieros que se incluyan en los tratados o acuerdos a que se refieren los artículos 45-B y 27-B*

*de la Ley de Instituciones de Crédito y de la Ley para Regular las Agrupaciones Financieras, respectivamente, en materia de instituciones de banca múltiple y de grupos financieros en los que participen una o más instituciones de banca múltiple o una o más sociedades financieras de objeto limitado;*

*II. Participar, mediante la formulación de las políticas a que se refiere la fracción I de este artículo, en la elaboración del Programa Nacional de Financiamiento del Desarrollo y en otros programas;*

*III. Participar en la evaluación de la operación y desempeño de las entidades y materias*

*señaladas en la fracción I de este artículo;*

*IV. Someter, para aprobación superior, propuestas que fomenten el ahorro interno y el desarrollo de fuentes de financiamiento;*

V. *Coadyuvar, en su ámbito de competencia, en la formulación de políticas medidas de planeación, coordinación, operación y evaluación de las entidades citadas en la fracción I de este artículo, en las que el Gobierno Federal tenga el control por su participación accionaria, e inducir, concertar y coordinar la aplicación de mecanismos de control de gestión en estas entidades;*

VI. *Aprobar los lineamientos para la formulación de los programas financieros anuales de instituciones de banca múltiple y aprobar los programas correspondientes de aquellas en las que el Gobierno Federal tenga el control por su participación accionaria;*

VII. *Proponer, para aprobación superior, las autorizaciones y revocaciones para constituir, organizar y operar, según sea el caso, como: institución de banca múltiple, sociedad financiera de objeto limitado, sociedad de información crediticia, sociedad de concertar y coordinar la aplicación de mecanismos de control de gestión en estas entidades;*

VI. *Aprobar los lineamientos para la formulación de los programas financieros anuales de instituciones de banca múltiple y aprobar los programas correspondientes de aquellas en las que el Gobierno Federal tenga el control por su participación accionaria;*

VII. *Proponer, para aprobación superior, las autorizaciones y revocaciones para constituir, organizar y operar, según sea el caso, como: institución de banca múltiple, sociedad financiera de objeto limitado, sociedad de información crediticia, sociedad de ahorro y préstamo, grupo financiero en el que participen una o más instituciones de banca múltiple o una o más sociedades financieras de objeto limitado, así como filiales de instituciones financieras del exterior que se pretendan constituir bajo la figura de instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado o*

*sociedades controladoras de los grupos financieros anteriormente referidos.*

*El ejercicio de esta atribución se hará, en su caso, en coordinación con la Unidad de Seguros, Valores y Pensiones;*

*VII. bis. Aprobar, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, las escrituras constitutivas y los estatutos sociales y cualquier modificación a éstos, de instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado, sociedades de información crediticia, sociedades controladoras de grupos financieros en los que participen una o más instituciones de banca múltiple o una o más sociedades financieras de objeto limitado, filiales de instituciones financieras del exterior que se constituyan bajo la figura de instituciones de banca múltiple, sociedades financieras de objeto limitado o sociedades controladoras de los grupos financieros anteriormente referidos, así como el convenio único de responsabilidades y cualquier modificación a éste, celebrado entre las sociedades controladoras o sociedades controladoras filiales y las demás entidades integrantes de los grupos financieros en los que participen una o más instituciones de banca múltiple o una o más sociedades financieras de objeto limitado;”*

**Esta regulación al sistema bancario mexicano es del orden federal por lo que la hipoteca inversa se aplicaría en todos los estados de la república mexicana, debiéndose regular en el Código Civil de cada entidad federativa, quedando al alcance de todos los adultos mayores que viven en la república mexicana.**

**Por parte del Gobierno Federal se otorgue un seguro a través de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); Esta hipoteca Inversa con**

**aseguramiento federal, se ofrecería en todos los estados que conforman la República Mexicana.**

Esta prima de seguro que sería obligatoria, le dará certeza al prestatario que nunca dejará de percibir los recursos de la hipoteca y que no deberá restituirlos mientras viva en el inmueble hipotecado, sin importar cuánto tiempo viva, ni si variase el valor del inmueble. De esta manera el deudor solo va a responder por el valor del inmueble hipotecado aunque se genere una deuda mayor por causa de los intereses, depreciación del bien y la longevidad, y por otro lado el prestamista no corre el riesgo de cargar con una mayor deuda con este seguro.

**Otra gran ventaja que tendría este seguro federal, al ser un programa de gobierno no tendría fines lucrativos, sino para que se utilice para seguir asegurando hipotecas; esta prima también sería un porcentaje del valor del inmueble.**

Este seguro federal en Estados Unidos es un gran éxito en esta modalidad de hipoteca inversa, ya que les brinda seguridad y protección a las partes.

El contrato de hipoteca inversa puede tener en general la forma y condiciones que se estipulen entre las partes, ya que se trata de un negocio privado, pero deberá hacerse ante notario e inscribirse en el Registro de la Propiedad, como si de una hipoteca normal se tratara.

Al tratarse de un programa de asistencia social, los gastos para constituir la hipoteca inversa tienen que minimizarse al máximo, ya que todos estos son cargas a la deuda.

**Para lo cual propongo que las Notarías tengan un arancel preferencial para la protocolización del contrato de hipoteca Inversa, así como el Registro**

**Público de la Propiedad en los derechos de inscripción de este acto jurídico, como se ha venido haciendo con otros que tienen fines de asistencia social.**

## **CONCLUSIONES**

**PRIMERA.-** En México nace la hipoteca inversa en mayo de 2013 a raíz de las reformas al Código Civil y al Código Financiero del Estado de México, posteriormente se legisló en otras entidades, como el estado de Jalisco en septiembre de 2014, Guanajuato en mayo de 2016, Baja California en septiembre 2016, con el nombre de hipoteca pensionaria, y en la Ciudad de México ya existe la figura de la hipoteca inversa desde el 8 de marzo de 2017 con las modificaciones al Código Civil que fueron publicadas en la gaceta oficial. Así, la especialidad de este negocio es por un lado la fórmula especial del crédito y por otro lado el momento de exigibilidad del préstamo.

**SEGUNDA.-** Esta figura de hipoteca inversa o hipoteca pensionaria, nace como un producto más para apoyar a la población que supera los 60 años, que no cuenta con recursos suficientes para sufragar sus necesidades básicas y que en otros países ya tiene una importante trayectoria.

**TERCERA.-** La hipoteca inversa o hipoteca pensionaria, es aquella que se constituye sobre un inmueble que es la vivienda propia y habitual del solicitante, misma que sirve como garantía de un préstamo concedido por el pensionario para cubrir las necesidades económicas del primero, y que no tendrá que pagar mientras viva. A la muerte del prestatario serán los herederos quienes decidan pagar el préstamo y recuperar el inmueble o bien no hacerlo y el acreedor ejecutará la garantía, ya sea aplicándose en plena propiedad o procediendo a su venta, liquidando la deuda y en caso de remanente proceda a entregarlo a los herederos.

**CUARTA.-** Los requisitos para otorgar la hipoteca inversa o hipoteca pensionaria son, entre otros, que el solicitante supere los 60 años, podrá tener un beneficiario, el cual puede ser su cónyuge, concubina o concubinario quien tendrá que superar los 60 años. Para dicho préstamo se tomará en cuenta la edad del solicitante y el valor de la propiedad, que será determinado por un avalúo y el préstamo no podrá ser menor al 70% del valor del inmueble.

**QUINTA.-** La principal diferencia en la regulación de esta figura en el Código Civil para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México y las otras entidades federativas donde está regulada, consiste principalmente en que para constituir el contrato de hipoteca inversa: se propone que el préstamo pueda ser a través de una Institución financiera como fideicomitente, la fiduciaria será una institución financiera diferente y como fideicomisario la Secretaría de Desarrollo Social, volviéndola más costosa y difícil para su implementación; otra diferencia es que en el Estado de México, el préstamo puede ser en una sola exhibición, en parcialidades o como renta vitalicia, en los estados de Jalisco, Guanajuato y Baja California será de forma vitalicia y en la Ciudad de México es en una sola exhibición o en parcialidades, hasta agotar el monto del crédito otorgado.



**SEXTA.**- A mi juicio en las cinco entidades federativas está mal regulada, pero la regulación en el Código Civil para el Distrito Federal hoy Ciudad de México es mucho más compleja, costosa y confusa.

**SEPTIMA.**- Los principales problemas que enfrenta la implementación de esta figura, por un lado la mala regulación y por otro la inestabilidad macroeconómica del país, así como la falta de un mercado secundario para la vivienda y las altas tasas de intereses, lo que pone a la hipoteca inversa en México, fuera de contexto.

**OCTAVA.**- En donde ha funcionado esta figura de la hipoteca inversa son países que cuentan con economías más avanzadas que ya tienen una larga tradición tratándose de préstamos hipotecarios inversos como El Reino Unido, Estados Unidos, Nueva Zelanda, Canadá y Australia, con un importante desarrollo en sus distintas modalidades. La hipoteca inversa está en casi todos los países desarrollados como Japón y otros países europeos como Suecia y Noruega. Sin embargo el ofrecimiento de este producto ha variado como consecuencia de la crisis económica.

**NOVENA.**- Podemos determinar que cada país en la búsqueda de ayudar a las personas mayores, implementan un sistema diferente, donde la intervención del Estado es distinta.

**DÉCIMA.**- Es así como la hipoteca inversa se convierte en una opción más para ayudar a este sector de la población que cada día crece más y es necesario atender.

**DÉCIMA PRIMERA.**- Por lo que propongo que la figura de la hipoteca inversa en México sea únicamente de ayuda **SOCIAL**, implementada tanto por el sector público como el privado, esto respondiendo a la Ley de los Derechos de los

Adultos Mayores en su artículo 4º fracciones IV y V, ya que como negocio, dadas las condiciones de nuestro país no es atractiva para ninguna institución financiera.

**DÉCIMA SEGUNDA.**- Considero que la edad mínima para que se tenga acceso a la hipoteca inversa, sea a partir de los 65 años, esto respondiendo al importante aumento a la esperanza de vida en México y a la inclusión a la vida laboral de las personas mayores que también cuentan con la protección de la Ley de los Derechos de Los Adultos Mayores.

**DÉCIMA TERCERA.**- Por lo que propongo también que La Secretaria de Hacienda y Crédito Público a través de la Unidad de Banca, Valores y Ahorro, promulgue una disposición de carácter general que obligue a las Instituciones financieras que actualmente otorgan créditos hipotecarios, a otorgar el 5% de Hipotecas Inversas del total de hipotecas ordinarias, así como a ofrecer una tasa preferencial de intereses.

**DÉCIMA CUARTA.**- Esta regulación al sistema bancario mexicano es del orden federal por lo que la hipoteca inversa se aplicaría en todos los estados de la república mexicana, debiéndose regular en los Códigos Civiles de cada entidad federativa, quedando al alcance de todas las personas mayores.

**DÉCIMA QUINTA.**- Por parte del Gobierno Federal se otorgue un seguro a través de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL); esta hipoteca inversa con aseguramiento federal, se ofrecería en todos los estados que conforman la República Mexicana.

**DÉCIMA SEXTA.**- Otro requisito importante que se tiene que regular es que la hipoteca inversa se constituya únicamente en la vivienda habitual del prestatario y que al dejar de serlo sea causa de rescisión del contrato; y por lo tanto tampoco pueda ser materia de arrendamiento.

**DÉCIMA SEPTIMA.-** Los interesados en adquirir la hipoteca inversa o hipoteca pensionaria, se someterán a un estudio socioeconómico para que se beneficien los más necesitados.

**DÉCIMA OCTAVA.-** Propongo que las Notarías tengan un arancel preferencial para la protocolización del contrato de hipoteca inversa, así como el Registro Público de la Propiedad para los derechos de inscripción de este acto jurídico, como se ha venido haciendo con otros que tienen fines de asistencia social.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **A).- LIBROS DE CONSULTA GENERAL**

- 1.- Baqueiro Rojas, Edgar, Buenrostro Báez Rosalía., *Derecho Sucesorio*. México, Oxford, 2011.
- 2.- Batiza, Rodlfo., *Las fuentes del Código Civil de 1928*, Ed. Porrúa, México 1979
- 3.- Branca, Giuseppe., *Instituciones de Derecho Privado.*, Ed. Porrúa, México 1978, traducción Pablo Macedo.
- 4.- Castro de Cifuentes, Marcela. *Modernización de las Obligaciones.*, Bogotá, Universidad de los Andes, 2015.
- 5.-De Gortari, Eli. *Diccionario de la Lógica.*, México, UAM/ Plaza y Valdés, 2000,
- 6.- D'Orts, Álvaro. *Derecho Privado Romano.*, 9ª. Ed., Pamplona, EUNSA, 1997.
- 7.- Esperón Melgar, Gabriela, *Manual de Contratos Civiles y Mercantiles.*, Ed. Trillas, México, 2012.

- 8.- García Mendieta Carmen., "Hipoteca", en Enciclopedia Jurídica Mexicana, Tomo IV, Porrúa UNAM, México 2004.
- 9.- García Villegas, Eduardo., *Hipoteca Inversa.*, Ed. Porrúa, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 2011.
- 10.- Gordillo Montesinos, Roberto Héctor., *Derecho Privado Romano.*, Ed. Porrúa, México, 2008.
- 11.- Gutiérrez Y González, Ernesto., *Derecho de las Obligaciones.*, Ed. Porrúa, México .2015.
- 12.- Iglesias, Juan., *Derecho Romano : Historia e Instituciones*, 11ª edición, Barcelona, Ariel 1998.
- 13.- Ledezma Gil, Jorge Iván. *Contratos Civiles.*, Ed., Dike, Biblioteca Jurídica y Universidad Autónoma Latinoamericana, Medellín, Colombia, 2014.
- 14.- Mauricio Figueroa, Luis., *Contratos Civiles.*, Ed., Porrúa, México, 2016.
- 15.- Medina Aguirre, María Elena., *El Albacea, Institución Fundamental en las Sucesiones.* México, Radbruk, E&A, 2016.
- 16.- Oviedo Albán, Jorge., *Obligaciones y Contratos en el Derecho Contemporáneo.* Universidad La Sabana, Biblioteca Jurídica, Bogotá Colombia, 2010.
- 17.- Pérez Fernández del Castillo, Bernardo., *Contratos Civiles*, Ed. Porrúa, México, 2012.
- 18.- Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala Patricio., *De los Contratos Civiles.* Porrúa, México, 2017.
- 19.- Rico Álvarez, Fausto, Garza Bandala, Patricio, Cohen Chicurel Mischel., *Compendio de Derecho de Obligaciones*, Ed. Porrúa, México, 2014.
- 20.- Ríos Hellig, Jorge., *La Práctica del Derecho Notarial*, Ed. Mc Graw Hill, México, 2017.
- 21.- Rojina Villegas, Rafael., *Derecho Civil Mexicano*, 3ª Edición, Antigua librería Robredo, México 1960, t. V Obligaciones.

22.- Tapia Ramírez, Javier. *Contratos Civiles,. Teoría del Contrato y Contratos Especiales*, Ed. Porrúa, México, 2016.

23.- Zamora y Valencia, Miguel Angel., *Contratos Civiles*, 7ª ed., Ed. Porrúa, México, 1998.

24.- Actuario Reyes Zárate, Berenice., *Propuesta de un Modelo de Hipoteca Inversa sobre el valor del terreno de la Ciudad de México*. Trabajo presentado para el XVII Premio de Investigación sobre Seguros y Fianzas 2010. Tercer lugar Categoría de Seguros. Cd. de México, impresa por el autor.

25.- Diputados Locales del Estado de México, Instituto de Estudios Legislativos. *Hipoteca inversa en la Legislación del Estado de México*. Toluca, México, noviembre de 2015.

26.- Orts Santos, D María Jesús., *Hipoteca Inversa*. Salamanca, Universidad de Salamanca, Facultad de Derecho, Área de Derecho Civil, Tesis Doctoral, Junio de 2012.

## **B).- LEGISLACIÓN**

1.- Código Civil del Estado de México

2.- Código Civil para el Distrito Federal

3.- Código Civil del Estado de Jalisco

4.- Código Civil para el Estado de Guanajuato

5.- Código civil para el Estado de Baja California

3- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal

4.- Ley de los Derechos de las personas Adultas Mayores; Última Reforma DOF 27-12-2016.

5.- Reglamento Interior de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

## **C).- PÁGINAS ELECTRÓNICAS**

- 1.- [https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema28\\_nuevo.pdf](https://www.tirant.com/editorial/actualizaciones/Tema28_nuevo.pdf) (consultado el 1 de octubre de 2017)
- 2.- BBVA, Observatorio Económico, Inclusión Financiera, México, octubre 2013. <https://www.bbva.com/observatorio-economico/actualizaciones/131010-ObsEcoMexico-39-tcm346-405525.pdf> (consultado el 5 de julio de 2017)
- 3.- El Blog de Hernán Corral, Derecho y Academia, Hipoteca Inversa, Julio 2015. <https://corralalciani.wordpress.com/> (consultado el 15 de junio de 2017.)
- 4.- Guía de Acceso a la Hipoteca Inversa, Banco de España, Madrid, 2015. <http://www.bde.es>. (Consultado el 8 julio de 2017.)
- 5.- Antonio Martínez Maroto, Hipoteca inversa, Universidad de Mayores de Experiencia Recíproca, Madrid 2012. (Conferencia pronunciada por el autor en la Universidad de Mayores Experiencia Recíproca el día 21 de marzo de 2011.) <http://umer.es/wp-content/uploads/2015/05/n72.pdf> consultado el 5 mayo de 2017.
- 6.- La Hipoteca Inversa no es atractiva para los bancos. Ciudad de México (Expansión) [http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal\\_source=PLAYLIST](http://expansion.mx/empresas/2017/02/07/hipoteca-inversa-no-esta-lista-para-implementarse-por-regulacion?internal_source=PLAYLIST) consultado el 15 de mayo de 2017.
- 7.- Foro de Hipoteca Inversa, apoyo para adultos mayores, <http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/09/02/1114715><http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/09/02/1114715><http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/09/02/1114715><http://www.excelsior.com.mx/comunidad/2016/09/02/1114715> consultado el 5 de mayo de 2017.
- 8.- Inicia Hipoteca Inversa para adultos mayores; perderán su casa cuando mueran. Ciudad <http://www.cronica.com.mx/ciudad.php>) consultado el 8 de mayo de 2017.
- 9.- ¿En qué consiste la hipoteca inversa? Hipotecas <https://www.bbva.com/es/economia/macroeconomia/hipotecas/> consultado el 8 de mayo de 2017.
- 10.- Después de jubilarse, Finanzas para Todos, plan de educación financiera, Banco de España. Eurosistema.

<http://www.finanzasparatodos.es/es/economiavida/planificandojubilacion/de/spuesjubilarse.html> consultado el 8 de mayo de 2017.

11.- Entrevista: Dra. Luz María Zarza, Consejera Jurídica del Estado de México, <http://www.eleconomista.com.mx/estados/2013/07/0/entra-vigor-pension-hipotecaria-edomex> 4 Julio de 2013...consultado 6 de junio 2017.

#### **D).- ENTREVISTAS**

1.- Dr. Eduardo García Villegas, Notario número 15 de la Ciudad de México.  
Lunes 7 de agosto de 2017, en la Ciudad de México.

2.- Maestra en Derecho Tania Lorena Lugo Paz, Directora del Instituto de la Función Registral del Estado de México, lunes 21 de agosto de 2017, en la Ciudad de Toluca, Estado de México.